



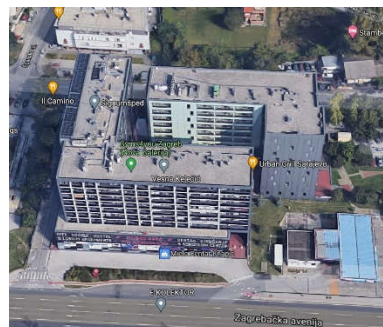
HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA

**JE** EuroExpert

Naručitelj:

**ĆOSIĆPROMEX** d.o.o. u stečaju

Sadržaj:



## PROCJEMBENI ELABORAT

Zagrebačka avenija 104, 104c, Zagreb

z.k.ul.br. E-228,234, 435, 531 k.o.Vrapče Novo

Tržišna vrijednost, ukupno :

**2.203.000,00 kn**

Datum:

Lipanj, 2021. godine

Direktor/ izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



SADRŽAJ:

- |    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 1. | Općenito o predmetu             |
| 2. | Procjena vrijednosti nekretnine |
| 3. | Mišljenje-tržišna vrijednost    |
| 4. | Ostali prilozi                  |

SAŽETAK:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1.Svrha izrade elaborata:      | Utvrđivanje tržišne vrijednosti                        |
| 2.Datum izrade elaborata:      | 30.06.2021.  |
| 3.Datum vrednovanja i kakvoće: | 30.06.2021.  |
| 4.Nekretnina.                  | Nekretnine, Zagrebačka avenija 104-104c, Zagreb        |
| 5.Zemljišne knjige:            | Z.k.ul.br.100329 k.o.Grad Zagreb, E-228, 234, 435, 531 |
| 6.Tržišna vrijednost, ukupno:  | <b>2.203.000,00 kn</b>                                 |

7.Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te postupila razborito i bez prisile.

8. Elaborat procjene, rađen je u skladu s Zakonom o procjenu vrijednosti nekretnina (N.N.78/15), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS- European Valuation ili sl.)

9. Izjava o nepristranosti:

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradio nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima a dostupnim podacima, koristio sam se u dobroj vjeri bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

10.Procijenitelj:

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo  
i procjene nekretnina



**1. OPĆENITO O PREDMETU**

Izrađuje se:

**PROCJEMBENI ELABORAT**

o procjeni tržišne vrijednost nekretnina:

- a. 228. Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-228) u naravi garažno parkirno mjesto broj 235 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM235
- b. 234. Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-234) garažno parkirno mjesto broj 241 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM241
- c. 435. Suvlasnički dio: 205/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-435) jednosobni stan 404-1B na četvrtom katu, ukupne površine 41,64 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivom bojom
- d. 531. Suvlasnički dio: 414/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-531) u naravi trosobni stan 726-3C na sedmom katu i spremište broj 242 u podrumu -3, ukupne površine 84,06 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivo plavom bojom

**1.2. OPIS ZATEČENOG STANJA**

Za potrebe procjene, 28.06.2021. napravljen je očevid na licu mjesta, identifikacija i pregled nekretnine. Objekt se nalazi u Zagrebu, u naravi radi se o uličnom višestambenom objektu, predmetni prostori se nalaze na u podrumu, 4.katu te sedmom katu.

Objekt je star cca. 12.god, dovršen, u funkciji, dobro održavan, kvalitetno izveden.

Objekt građen u skladu s tipologijom objekata takve vrste i namjene, ima sve priključke.

Radi se o stambeno-poslovnom objektu na jednoj od glavnih prometnica zapadnog dijela grada.

**1.3. VLASNIŠTVO I LEGALITET NEKRETNINE, IDENTIFIKACIJA**

Objekt se nalazi na zk.č.br. 5290/2 k.o. Vrapče Novo, upisan u zk.ul.br. 100329,kao:

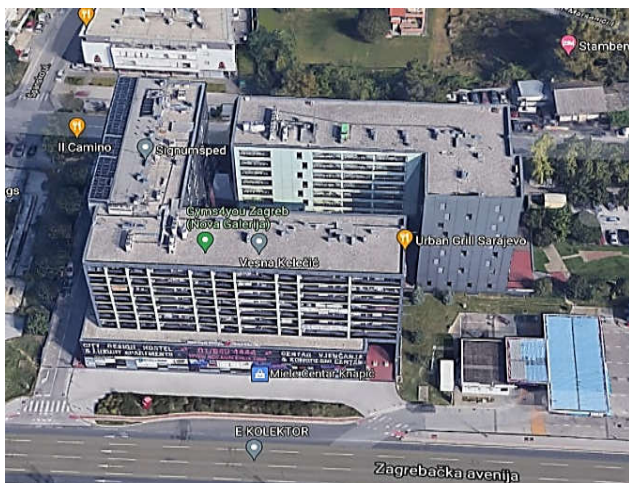
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5290/2	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 104, 104A, 104B, 104C I 104D, ŠPANSKO			4479	Pripis iz uložka 6604
		UKUPNO:			4479	

Odgovara katastarskoj čestici k.č.br.5290/2 k.o.Vrapče. Adresa Zagrebačka avenija 104, 104c, Zagreb.

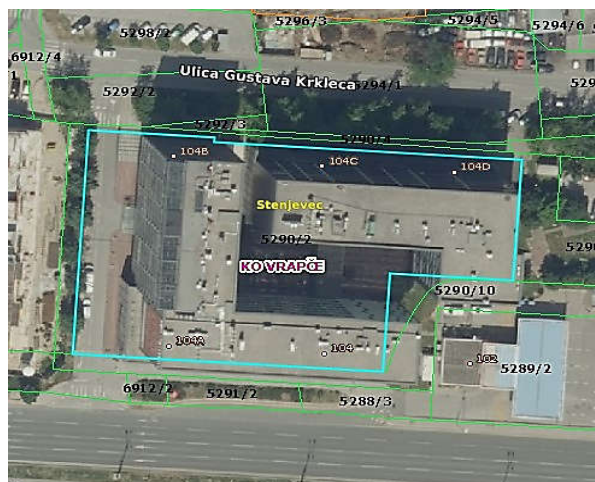
Identifikacija objekta izvršena je prema katastru, kućnom broju i adresi.

Prema stanju dostupne dokumentacije, tipologiji objekta i stanju u ZK može se zaključiti da je predmetni objekt legalan.

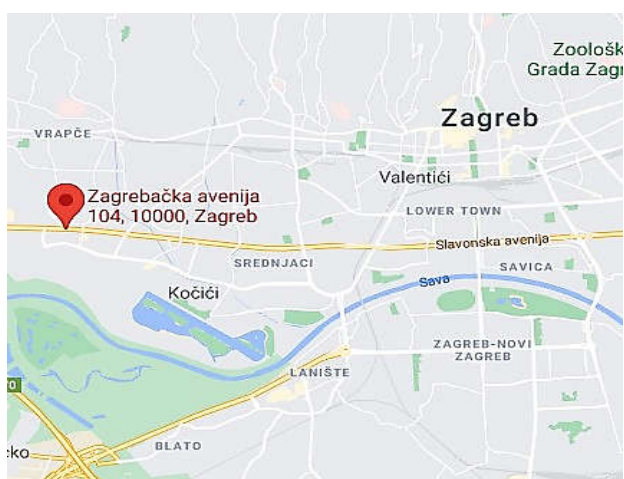
Predmet ovog Nalaza nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetne nekretnine kao ni analiza eventualnih tereta po bilo kojoj osnovi.



Objekt



Skica katastra



Položaj u gradu



### Identifikacija:

**Identifikacija K.Č.**

Pretraga po:

Katastarska općina:

Katastarska čestica:  /

**Zemljišnoknjižni podaci za katastrsku česticu: VRAPČE 5290 / 2**

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
VRAPČE NOVO	5290/2	



#### 1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina. te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.

Prilikom procjene primjenjen je srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara.

Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina, upotrijebiti će se poredbeni metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine.

U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina.

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS. Dan vrednovanja, istovjetan je danu kakvoće.

#### 1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1.5.1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N. )
- 1.5.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
- 1.5.3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- 1.5.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
- 1.5.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
- 1.5.6. Pravilnik o hrvatskim normama( razne N.N. )
- 1.5.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.5.8. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.5.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
- 1.5.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
- 1.5.11. Odluka o Prostornom planu
- 1.5.12. Odluka o donošenju GUP-a
- 1.5.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)
- 1.5.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.5.15. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.5.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

## 1.6. ISKAZ POVRŠINA

### 1.6.1. NETO KORISNA POVRŠINA

OBJEKT:					
R.br.	Prostor	Oznaka z.k.	NP	Koeficijent	NkP
	Opis		m2		m2
1.	GPM235	E-228	12,50	0,50	6,25
2.	GPM241	E-234	12,50	0,50	6,25
3.	Stan 404-1B	E-435	41,64	1,00	41,64
4.	Stan726-3C	E-531	84,06	1,00	84,06

## 1.7. ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

### BN Komentar 17.02.2021.

Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019. godinu.

Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekujemo korekciju cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina.

Možemo zaključiti da na tržište „nesretno“ djeluju i državne subvencije, koje netom prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu.

Upravo su tako djelovale i u jesen 2009. godine pa tako će djelovati i ovo proljeće kada su najavljene.

Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu.

Zagrebački potres, ali i ovaj još jači, petrinjski, i dalje će utjecati na tržište i to posebno ono grada Zagreba.

Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, dok s druge strane starije nekretnine donjeg grada manje privlače kupce.

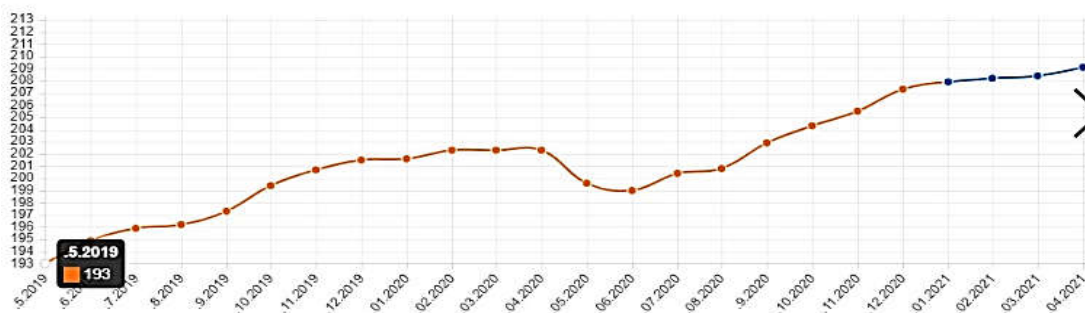
To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba, koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu. Nastavlja se trend sve veće razlike u cijenama između nekretnina. S jedne strane su nove i kvalitetne nekretnine, a s druge strane starije, neodržavane te potresom oštećene nekretnine.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

\*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

### BN Index


BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izradio: Mladen Ožić, dipl.ing.arh

Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, Vinogradska 6a, Zagreb

## 1.8. INDEKS J3 DZS

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

**2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI****2.1. USPOREDNA METODA-STAN**

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Podaci za usporedne transakcije, utvrđuju se na temelju podataka E-nekretnina.

Za potrebe procjene vrijednosti, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (čl.27 , čl.63, Pravilnika).

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	Adresa k.o.Vrapče	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Zagreb.avenija 104	5290/2	42,82	14.10.2020.	11.824,00
2.	Zagreb.avenija 104	5290/2	62,16	03.09.2020.	16.337,00
3.	Zagreb.avenija 104	5290/2	72,47	28.02.2020.	17.122,00
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	133,35	145,45		1,0907	12.896,89
2.	133,35	145,45		1,0907	17.819,40
3.	132,12	145,45		1,1009	18.849,49
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedni stanovi		
			1	2	3
Mikrolokacija-značaj lokal. zajednice		0,50-1,50	1,00	1,00	1,00
Koeficijent korisne površine		0,80-1,20	1,00	1,00	1,00
Građevinski nedostaci i štete		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Umanjenje utvrđenog troška gradnje		0,60-1,00	1,00	1,00	1,00
Tekuće održavanje		0,90-1,10	1,00	1,00	1,00
Položaj stana		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00
Smanjeni komfor		0,50-1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša		0,55-1,00	1,00	1,00	1,00
Posebni elementi		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Posebni elementi 2		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,00	1,00	1,00
Utvrđeno:		kn/m2	12.896,89	17819,40	18849,49
Statistička analiza:			Prosjek: kn 16521,93		
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:			-3.625,03	1297,47	2327,56
Odstupanje od prosjeka, postotak:		Zadovoljava	-21,94	7,85	14,09
Kvadrat odstupanja.			13.140.871,02	1683427,44	5417555,60
Standardno odstupanje, apsolutno:			2597,55		
Standardno odstupanje, postotak:		Zadovoljava	15,72		
Pravilo dva-sigma		Zadovoljava	5195,11		
Tržišna vrijednost					
Površina stana-prostora E-435		41,64 m2	kn	687.973,07	
Površina stana-prostora E-531		84,06 m2	kn	1.388.833,25	

## Usporedne nekretnine:

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1374255	
Datum pregleda	30.6.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4400319	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.01.2021	
Površina u prometu	47,39	
Vrijednost nekretnine (KN)	560.379,20	
Datum ugovora	18.01.2021	

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1310307	
Datum pregleda	28.6.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4315499	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.09.2020	
Površina u prometu	62,16	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.015.539,79	
Datum ugovora	03.09.2020	

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1255000	
Datum pregleda	28.6.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4220418	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.02.2020	
Površina u prometu	72,47	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.240.865,39	
Datum ugovora	28.02.2020	

2.2. **USPOREDNA METODA-GARAŽNO PARKIRNO MJESTO**

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Podaci za usporedne transakcije, utvrđuju se na temelju podataka E-nekretnina.

Za potrebe procjene vrijednosti, mogu se izvesti i drugi koeficijenti za preračunavanje razlika u vrijednosti drugih obilježja istovrsnih nekretnina (čl.27 , čl.63, Pravilnika).

1. Usporedne nekretnine					
R.br.	Adresa k.o.Vrapče	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	Zagreb.avenija 104	5290/2	12,32	09.03.2020.	4.490,00
2.	Zagreb.avenija 104	5290/2	14,82	28.02.2020.	5.036,00
3.	Zagreb.avenija 104	5290/2	11,50	19.12.2019.	4.469,00
2. Međuvremensko izjednačavanje					
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja		Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2
1.	137,45	145,45		1,0582	4.751,33
2.	133,35	145,45		1,0907	5.492,96
3.	132,12	145,45		1,1009	4.919,89
3. Interkvalitativno izjednačavanje					
Interkvalitativni elementi			Usporedni stanovi		
			1	2	3
Mikrolokacija-značaj lokal. zajednice		0,50-1,50	1,00	1,00	1,00
Koeficijent korisne površine		0,80-1,20	1,00	1,00	1,00
Građevinski nedostaci i štete		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Umanjenje utvrđenog troška gradnje		0,60-1,00	1,00	1,00	1,00
Tekuće održavanje		0,90-1,10	1,00	1,00	1,00
Položaj stana		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00
Smanjeni komfor		0,50-1,0	1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša		0,55-1,00	1,00	1,00	1,00
Posebni elementi		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Posebni elementi 2		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00
Interkvalitativni koeficijent			1,00	1,00	1,00
Utvrđeno:		kn/m2	4.751,33	5492,96	4919,89
Statistička analiza:			Prosjek: kn 5054,73		
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:			-303,40	438,23	-134,84
Odstupanje od prosjeka, postotak:		Zadovoljava	-6,00	8,67	-2,67
Kvadrat odstupanja.			92.049,23	192047,57	18180,79
Standardno odstupanje, apsolutno:			317,43		
Standardno odstupanje, postotak:		Zadovoljava	6,28		
Pravilo dva-sigma		Zadovoljava	634,85		
Tržišna vrijednost					
Površina GPM235, E-228		12,50 m2	kn	63.184,09	
Površina GPM 241, E-234		12,50 m2	kn	63.184,09	

## Usporedne nekretnine:

Informacije	
Datum pregleda	28.6.2021.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4232407
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12,32
Vrijednost nekretnine (KN)	55.316,33
Datum ugovora	09.03.2020
<b>POREZI:</b>	

Informacije	
ID ZKC	1243614
Datum pregleda	28.6.2021.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4217107
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	14,82
Vrijednost nekretnine (KN)	74.638,52
Datum ugovora	28.02.2020

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1205806
Datum pregleda	28.6.2021.
Vrsta nekretnine	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
ID PN (PU)	4174345
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,50
Vrijednost nekretnine (KN)	51.334,09
Datum ugovora	19.12.2019

**3.0. MIŠLJENJE-TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

Iskazuje se tržišna vrijednost slijedećih nekretnina, u zaokruženom iznosu::

- 3.1.** 435. Suvlasnički dio: 205/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-435)  
jednosobni stan 404-1B na četvrtom katu, ukupne površine 41,64 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivom bojom  
ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793,  
ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB

Tržišna vrijednost upisanog stana, **E-435:**

**688.000,00** kn

- 3.2.** 531. Suvlasnički dio: 414/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-531)  
trosobni stan 726-3C na sedmom katu i spremište broj 242 u podrumu -3, ukupne površine 84,06 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivo plavom bojom  
ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793,  
ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB

Tržišna vrijednost upisanog stana-prostora **E-531:**

**1.389.000,00** kn

- 3.3.**
- | Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 228. | Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-228)<br>garažno parkirno mjesto broj 235 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM235<br>ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793,<br>ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB |           |

Tržišna vrijednost GPM, **E-228:**

**63.000,00** kn

- 3.4.** 234. Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-234)  
garažno parkirno mjesto broj 241 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM241  
ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793,  
ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB

Tržišna vrijednost GPM, **E-234:**

**63.000,00** kn

Procjena dovršena!

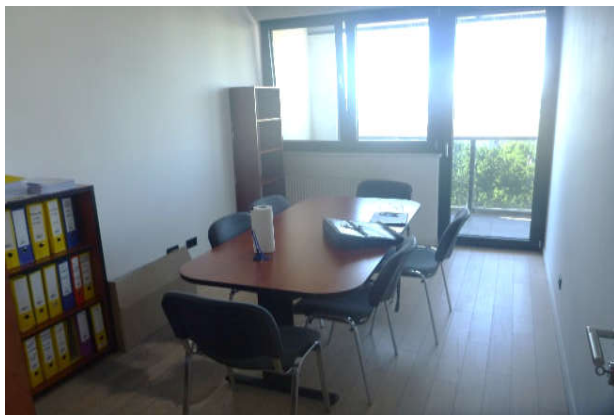
U Zagrebu, 30.06.2021.



Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

- 4. PRILOZI**
- 4.1. Fotografije
- 4.2. Izvadak iz z.k.
- 4.3. Rješenje vještaka

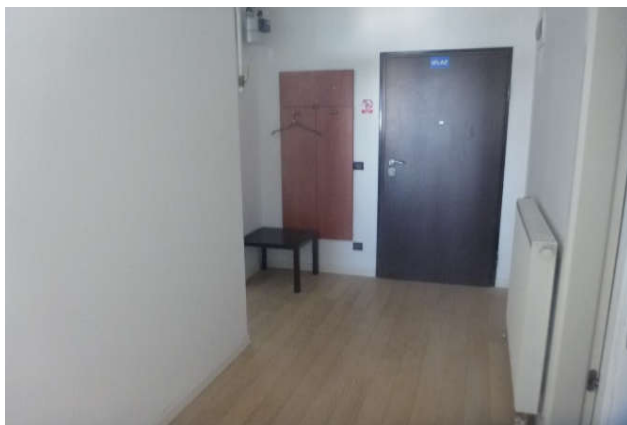
E-531, stan, 7.kat



Sl.1



Sl.2



Sl.3

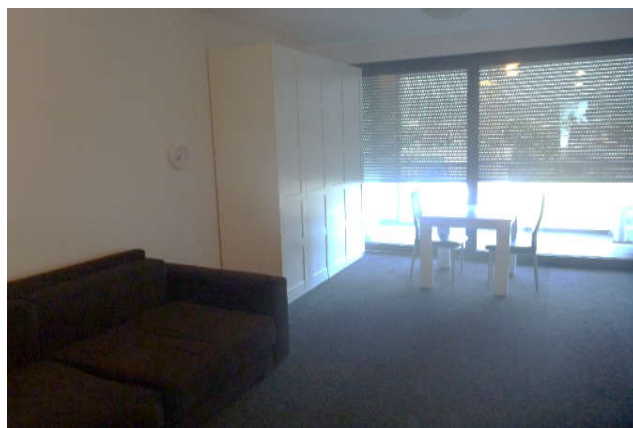


Sl.4

E-435, stan, 4.kat



SI.1



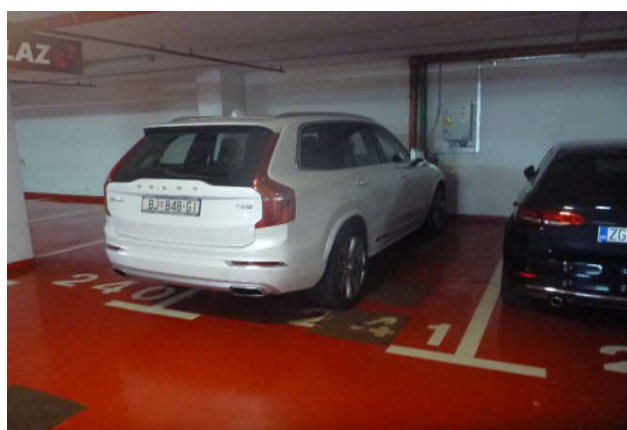
SI.2



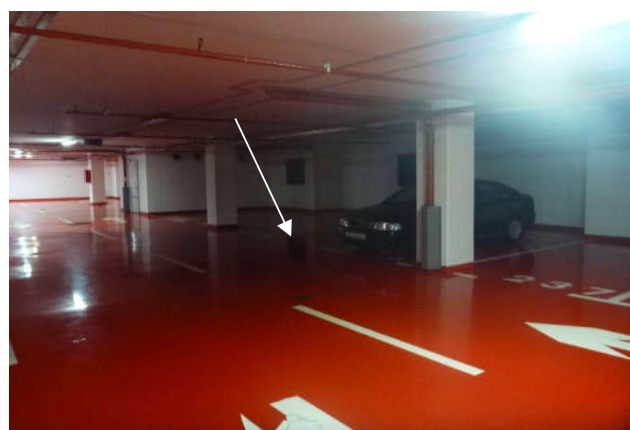
SI.3



SI.4



SI.5, GPM, E-234, PODRUM -3



SI.6, GPM, E-235, PODRUM -3



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 27.06.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 100329

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26970/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 228, 234, 435, 531 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5290/2	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 104, 104A, 104B, 104C I 104D, ŠPANSKO			4479	Pripis iz uložka 6604
		UKUPNO:			4479	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.12.2011. broj Z-63122/11	
3.1	Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu priloženo Uvjerenje za uporabu Odjela za graditeljstvo Klasa: 361-05/2008-04/24 od 11. siječnja 2008. (koje se nalazi u zbirci isprava pod Z-2135/08).	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
228.	Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-228) garažno parkirno mjesto broj 235 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM235 ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793, ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB	
228.2	Zaprimljeno 10.09.2020.g. pod brojem Z-39189/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-1454/19 OD 08.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ĆOSIĆPROMEX d.o.o. za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb, Zagreb, Zagrebačka avenija 104 (OIB:87489058793).	
234.	Suvlasnički dio: 62/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-234) garažno parkirno mjesto broj 241 u podrumu -3, ukupne površine 12,50 m2 označeno u planu posebnih dijelova zgrade oznakom GPM241 ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793, ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB	

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
234.2	Zaprimljeno 10.09.2020.g. pod brojem Z-39189/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-1454/19 OD 08.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ĆOSIĆPROMEX d.o.o. za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb, Zagreb, Zagrebačka avenija 104 (OIB:87489058793).	
<b>435. Suvlasnički dio: 205/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-435)</b> <b>jednosobni stan 404-1B na četvrtom katu, ukupne površine 41,64 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivom bojom</b> <b>ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793, ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB</b>		
435.2	Zaprimljeno 10.09.2020.g. pod brojem Z-39189/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-1454/19 OD 08.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ĆOSIĆPROMEX d.o.o. za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb, Zagreb, Zagrebačka avenija 104 (OIB:87489058793).	
<b>531. Suvlasnički dio: 414/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-531)</b> <b>trosobni stan 726-3C na sedmom katu i spremište broj 242 u podrumu -3, ukupne površine 84,06 m2 označen u planu posebnih dijelova zgrade sivo plavom bojom</b> <b>ĆOSIĆPROMEX D.O.O., GLAVNA PODRUŽNICA ZAGREB U STEČAJU, OIB: 87489058793, ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 10000 ZAGREB</b>		
531.2	Zaprimljeno 10.09.2020.g. pod brojem Z-39189/2020  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-1454/19 OD 08.09.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom ĆOSIĆPROMEX d.o.o. za gradnju, trgovinu i usluge, Glavna Podružnica za gradnju i popravak brodova Zagreb, Zagreb, Zagrebačka avenija 104 (OIB:87489058793).	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>119. Na suvlasnički dio: 435 (205/100000)</b>			
119.1	Zaprimljeno 30.10.2018.g. pod brojem Z-57853/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 060-51003078 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.10.2018, punomoć od 7. lipnja 2018. i punomoć od 13. lipnja 2018. uložene u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-56540/18, u iznosu od =200.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeca, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	200.000,00 EUR	vezano uz B 435 (1.3)
119.2	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-42591/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA 31.07.2020, POTVRDA 03.08.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-57853/2018 u iznosu od 200.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika BKS Bank AG (OIB: 95202348925), u korist:  <b>EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB</b>		na 119.1

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>120. Na suvlasnički dio: 531 (414/100000)</b>			
120.1	Zaprimljeno 30.10.2018.g. pod brojem Z-57853/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 060-51003078 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 26.10.2018, punomoć od 7. lipnja 2018. i punomoć od 13. lipnja 2018. uložene u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-56540/18, u iznosu od =200.000,00 EUR u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeca, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	200.000,00 EUR	vezano uz B 531 (1.3)
120.2	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-42591/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA 31.07.2020, POTVRDA 03.08.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-57853/2018 u iznosu od 200.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika BKS Bank AG (OIB: 95202348925), u korist: <b>EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKA ULICA 26, 10000 ZAGREB</b>		na 120.1
<b>133. Na suvlasnički dio: 435 (205/100000)</b>			
133.1	Zaprimljeno 31.01.2019.g. pod brojem Z-5551/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. siječnja 2019.g. posebna ovlasta od 02. siječnja 2019. br. Ov-17/2019, posebna ovlast od 02. siječnja 2019.g., br. Ov-19/2019, u iznosu od 732.278,59 HRK (slovima: sedamstotridesetdvijetisućedvjestosedamdesetosamkunaipedesetdevetlipa) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora <b>EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKI PUT 26, 10000 ZAGREB</b>	732.278,59 HRK	vezano uz B 435 (1.3)
<b>134. Na suvlasnički dio: 531 (414/100000)</b>			
134.1	Zaprimljeno 31.01.2019.g. pod brojem Z-5551/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 02. siječnja 2019.g. posebna ovlasta od 02. siječnja 2019. br. Ov-17/2019, posebna ovlast od 02. siječnja 2019.g., br. Ov-19/2019, u iznosu od 732.278,59 HRK (slovima: sedamstotridesetdvijetisućedvjestosedamdesetosamkunaipedesetdevetlipa) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora <b>EUROPULS D.O.O., OIB: 66362090455, DINARSKI PUT 26, 10000 ZAGREB</b>	732.278,59 HRK	vezano uz B 531 (1.3)
<b>154. Na suvlasnički dio: 228 (62/100000)</b>			
154.1	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.248.318,17 KN, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 8.940.254,18 KN tekućom od dana 19. veljače 2019. do isplate, te prema ostalim uvjetima iz rješenja o osiguranju, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	9.248.318,17 KN	vezano uz B 228 (1.3)

## POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
154.2	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019		na 154.1
<b>155. Na suvlasnički dio: 531 (414/100000)</b>			
155.1	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 9.248.318,17 KN, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 8.940.254,18 KN tekućom od dana 19. veljače 2019. do isplate, te prema ostalim uvjetima iz rješenja o osiguranju, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	9.248.318,17 KN	vezano uz B 531 (1.3)
155.2	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019		na 155.1
<b>156. Na suvlasnički dio: 228 (62/100000)</b>			
156.1	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.843,81 KN, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 33.569,91 KN tekućom od dana 27. veljače 2019. do isplate, te prema ostalim uvjetima iz rješenja o osiguranju, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	36.843,81 KN	vezano uz B 228 (1.3)
156.2	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019		na 156.1
<b>157. Na suvlasnički dio: 531 (414/100000)</b>			
157.1	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.843,81 KN, s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 33.569,91 KN tekućom od dana 27. veljače 2019. do isplate, te prema ostalim uvjetima iz rješenja o osiguranju, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	36.843,81 KN	vezano uz B 531 (1.3)
157.2	Zaprimljeno 26.07.2019.g. pod brojem Z-36589/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1697/19-6 22.07.2019		na 157.1
<b>185. Na suvlasnički dio: 435 (205/100000)</b>			

## POSEBNI IZVADAK

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
185.1	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-35679/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, EUROPULS d.o.o, Dinarska 26, Zagreb radi brisanja založnih prava i uknjižbe založnog prava.		vezano uz B 435 (1.3)
<b>186. Na suvlasnički dio: 531 (414/100000)</b>			
186.1	Zaprimljeno 13.08.2020.g. pod brojem Z-35679/2020  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, EUROPULS d.o.o, Dinarska 26, Zagreb radi brisanja založnih prava i uknjižbe založnog prava.		vezano uz B 531 (1.3)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.06.2021.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda

Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 576/19.

Zagreb, 30. kolovoza 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe VIRTUAL d.o.o. Zagreb, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. i 123/15) donosi

**RJEŠENJE**

Pravnoj osobi **VIRTUAL d.o.o.** za projektiranje, građenje i nadzor, (OIB: 51572924444), Zagreb, Vinogradska cesta 6/a, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Mladen Ožić zaposlen u VIRTUALu d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

**Obrazloženje:**

VIRTUAL d.o.o. Zagreb podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

**Uputa o pravom lijeku:**

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1429/2020  
Zagreb, 19. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Mladena Ožića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Mladen Ožić (OIB 54725741287), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Širolina 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mladen Ožić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mladen Ožić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis