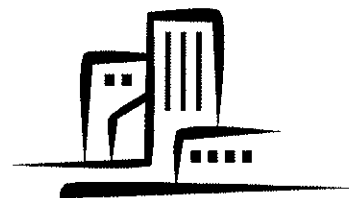


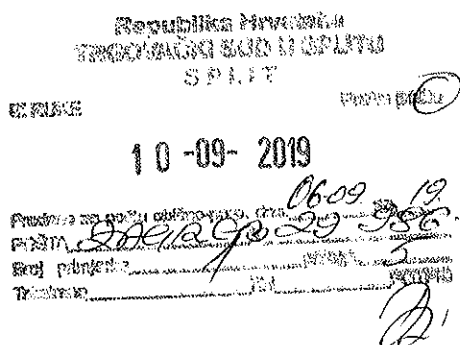
CONSTANS DK d.o.o.

Tomislavova 11, 10000 Zagreb
Matični broj: 2474468
Žiro račun: 2500009-1101289111
OIB: 01170008040

Ref 11



Ministarstvo financija Republike Hrvatske
Porezna Uprava
Područni ured Split



Trgovački sud u Splitu
Na broj: St-8/19
Sutkinja: Ana Golub Gruić

Stečajni upravitelj
Mateo Puljić

Predmet: CONSTANS DK d.o.o. iz Zagreba, Tomislavova 11, OIB: 01170008040
- obavijest o deponiranim novčanim sredstvima (procijenjena vrijednost nekretnine)
- preuzimanje novčanih sredstava i dostavljanje brisovnog očitovanja radi brisanja
hipoteke.

Vaš broj: _____ Klasa: 415-01/19-02/3388, Urbroj: 513-07-17-19-16.

Porezna uprava, Područni ured Split je dopisom od 12.07.2019. pod gornjim poslovnim brojem odbila zahtjev trgovačkog društva CONSTANS DK d.o.o. za izdavanje pisma namjere radi podmirenja poreznog duga iz ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Susedgrad od 22.05.2018. ur. broj 513-07-01-09/18-02, klasa UP/I-415-01/18-01/19 od 22 svibnja 2018.

Radi osiguranja poreznog duga upisano je založno pravo na nekretnini koja se nalazi na k.č. 6865/7 upisanoj u zk.ul. 19767 k.o. Grad Zagreb.

Pri Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba u tijeku je postupak izvlaštenja naprijed navedene nekretnine

U zemljišnim knjigama zabilježba postupka izvlaštenja upisana je prije nego što je upisano založno pravo u korist Republike Hrvatske.

PRILOG: Zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 19767 k.o. Grad Zagreb.

Zemljišnoknjižni vlasnik je tijekom postupka podnio zahtjev da se naknada odredi u zamjenskoj nekretnini na način da se nekretnina koja je predmet ovog postupka zamijeni s nekretninom u suvlasništvu Grada Zagreba na k.č. 6047/3 k.o. Vrapče Novo u 1232/1847 suvlasnička dijela.

U postupku izvlaštenja izvršene su procjene nekretnine koja je predmet vještačenja i zamjenske nekretnine.

Nekretnina koja je predmet izvlaštenja prema elaboratu vještakinje Nedjeljke Čengije od 01.03.2018. prvo bila procijenjena na iznos od 461.998,86 kn, a naknadnom dopunskom procjenom od lipnja 2018. procijenjena je na 622.000,00 kn.

PRILOG: Elaborat procjene vrijednosti nekretnine k.č. 6865/7 k.o. Grad Zagreb građevinskog vještaka Nedjeljke Čengija.

Postupak izvlaštenja još nije okončan.

CONSTANS DK d.o.o. sklopilo je dana 01.02.2019. s društvom MAGA TRGOVINA d.o.o., Split, Mosečka 99, Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine temeljem kojeg se u zemljišnim knjigama upisalo kao vlasnik.

Ugovorne strane su dogovorile kako će kupac platiti kupovninu u iznosu od 622.000,00 kn u roku od 8 dana od dana izdavanja pisma namjere od strane Porezne uprave radi podmirenja tražbine iz ovršne isprave temeljem koje je Općinski građanski sud u Zagrebu upisao naprijed navedeno založno pravo kao sredstvo osiguranja.

PRILOG: Preslika Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 01. veljače 2019.

Društvo CONSTANS DK d.o.o. obratilo se Ministarstvu financija Republike Hrvatske - Poreznoj upravi da mu izda pismo namjere radi podmirenja duga iz naprijed citiranog ovršnog rješenja, međutim, Porezna uprava je odbila zahtjev budući je nad trgovačkim društvom MAGA TRGOVINA d.o.o. koje je prodalo nekretninu dana 24.05.2019. rješenjem Trgovačkog suda u Splitu otvoren stečajni postupak zbog čega će se ovršni postupak nad MAGA TRGOVINOM d.o.o. obustaviti, te će postupak ovrhe nastaviti sud koji vodi stečajni postupak.

Nakon što je Porezna uprava odbila izdavanje pisma namjere, CONSTANS DK d.o.o. je radi ispunjenja preuzete ugovorne obveze, sukladno članku 110. Zakona o javnom bilježništvu u Javnobilježničkom uredu Željke Maroslavac, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12 položilo iznos kupovnine u korist Ministarstva financija, Porezne uprave, radi podmirenja poreznog duga utvrđenog naprijed navedenim rješenjem Ministarstva financija, Porezne uprave.

PRILOG: Zapisnik Javnog bilježnika Željke Maroslavac.

Dana 05. rujna 2019. održano je ispitno i izvještajno ročište na Trgovačkom sudu u Splitu u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju, CONSTANS DK je obavijestio stečajnog suca, stečajnog upravitelja i vjerovnike o tome da je položio iznos kupovnine za predmetnu nekretninu i da po izdavanju pisma namjere od strane Ministarstva financija Republike Hrvatske - Porezne uprave uplati navedeni iznos na žiro račun koji će odrediti ovlaštena osoba CONSTANS DK d.o.o.

Na izvještajnom ročištu pod točkom 5. donesena je odluka kojom se stečajni upravitelj ovlašćuje da prihvati ponudu društva CONSTANS DK o uplati novčanih sredstava s javnobilježničkog pologa, a nakon što Ministarstvo financija Porezna uprava izda pismo namjere radi brisanja hipoteke na predmetnoj nekretnini.

PRILOG: Zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta od 05. rujna 2019. održanog na Trgovačkom sudu u Splitu u predmetu poslovni broj St-8/2019.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno CONSTANS DK d.o.o. još jednom podnosi zahtjev Ministarstvu financija Republike Hrvatske - Poreznoj upravi radi izdavanja pisma namjere i predlaže:

- da Ministarstvo financija Republike Hrvatske - Porezna uprava po prethodnoj suglasnosti stečajnog upravitelja MAGA TRGOVINE d.o.o. u stečaju i stečajnog suca u predmetu Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-8/2019, stečajni postupak nad stečajnom dužnikom MAGA TRGOVINA d.o.o., u roku od 60 dana od dana polaganja preuzme iznos položen kod javnog bilježnika i

- da Gradski ured za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba donese rješenje o izvlaštenju na način da se naknada isplati zamjenom nekretnina.

Na taj način podmirio bi se dio potraživanja Republike Hrvatske u stečajnom postupku prema stečajnom dužniku MAGA TRGOVINA d.o.o. u iznosu od 622.000,00 kn, odnosno u iznosu u kojem je procijenjena nekretnina u postupku izvlaštenja od strane imenovanog vještaka i koja je bila temelj za utvrđivanje kupovnine u ugovor o kupoprodaji sklopljenom između podnositelja ovog zahtjeva i društva MAGA TRGOVINA.

U slučaju da Porezna uprava odbije zahtjev društva CONSTANS DK d.o.o. radi izdavanja pisma namjere, takva će odluka biti na štetu Republike Hrvatske jer će provedbom postupka izvlaštenja založno pravo u korist Republike Hrvatske prestati, a potraživanja stečajnog vjerovnika prema stečajnom dužniku MAGA TRGOVINA se neće smanjiti predloženom uplatom kupovnine na račun državnog proračuna, zbog čega će u stečajnom postupku biti upitna naplata potraživanja po predmetnom poreznom dugu.

Direktor:
Gordan Vojnić

CONSTANS DK d.o.o.
Zagreb, Tomislavova 11

U Zagrebu, 06.09.2019.

Dostavljeno: Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Sedmi područni odsjek (Sesvete), klasa: UP/I-943-04/17-12/21, urbroj: 251-14-11/801-19-45, voditelj postupka Ivančica Vuger.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.09.2019. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 19767

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11574/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6865/7	VRT 3 STRUGE			1921	
		UKUPNO:			1921	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
CONSTANS DK D.O.O., OIB: 01170008040, ZAGREB, TOMISLAVOVA 11		
1.4	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11473/2018 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE ZAPRIMLJEN PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA, KLASA:UP/I-943-05/05-11/77 URBROJ:251-14-01-05-1 OD 29. PROSINCA 2005., NADOPUNA PRIJEDLOGA ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINE ZAPRIMLJEN PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA, KLASA:UP/I-943-05/05-11/77 URBROJ:251-14-01-07-4 OD 20. STUDENOGA 2007., IZMIJENA PRIJEDLOGA ZA IZVLAŠTENJE ZAPRIMLJEN PRI GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA, KLASA:UP/I-943-04/17-012/21 URBROJ:251-03-30-18-23 OD 12. VELJAČE 2018., zabilježuje se postupak potpunog izvlaštenja 572/1921 dijela zkčbr. 6865/7.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

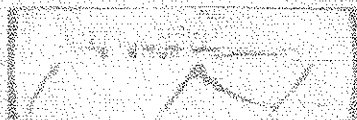
Broj ZK uložka: 19767

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59997/2018</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR.OVR-6736/18 I ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD BROJEM Z-34252/18 05.11.2018, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka pod brojem Z-53846/18 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.866.196,35 kuna (od toga glavnica 4.467.012,39 kn, a kamate 399.183,96 kn), uvećanu za zakonske zatezne kamate koje teku na iznos od 4.467.012,39 kn od 23.05.2018. pa do isplate u visini prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećane za 3 postotna poena, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 48.670,00 kn uvećanim za zakonske zatezne kamate koje na navedeni iznos teku od dana donošenja tog rješenja, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</p>	4.866.196,35 HRK	
4.2	<p>Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59997/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, ovršnost tražbine</p>		<p>zabilježba na 4.1</p>

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.09.2019.



IyNe građevina d.o.o.

mail: ion.građevina@zg.t-com.hr; iyne.građevina@gmail.com

Phone: +385 1 6310 832 Fax: +385 1 6310 832 Luganska 24 10000 ZAGREB

www.iyne-građevina.hr

OIB: 98093913259 ŽIRO Račun: 2340009-1110250048

PROCJEMBENI ELABORAT

DOPUNA

BR. SUD_1/2018

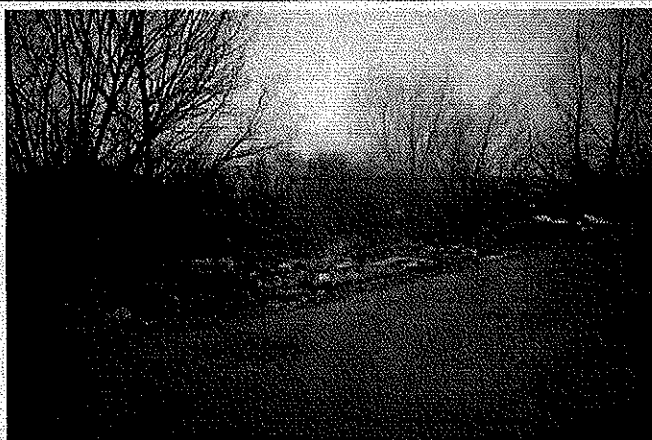
UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

SVRHA UTVRĐIVANJA: Postupak izvlaštenja

Klasa: UP/I-943-04/17-12/21

Urbroj: 251-14-11/801-18-18

Nekretnina: z.k.č.br. 6865/7 k.o. Grad Zagreb, odgovara k.č.br. 1022/1 k.o. Žitnjak
Adresa: zemljište uz ulicu III. Struge



Podnositelj zahtjeva: Grad Zagreb

Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada

Sektor za upravno pravne poslove

Odjel za naknade i izvlaštenja, Sedmi područni odsjek (Sesvete)

Sesvete, Trg D. Domjanića 4

Datum vrednovanja: 01.03.2018.

Datum izrade nalaza: ožujak 2018.

Datum dopune nalaza: lipanj 2018.

Izradila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sadržaj:

1. UVOD	4
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
2.1 Dokumenti	6
2.2 Opis nekretnine	6
2.2.1. Položaj nekretnine	6
2.2.2. Zemljišnoknjižno stanje – prilog elaboratu	8
2.2.3. Katastarsko stanje – prilog elaboratu	8
2.2.4. Očevid	9
2.2.5. Fotodokumentacija	9
2.2.6. Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno- plansku dokumentaciju	11
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13
3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
3.2. Stanje k.č.br. 1022/1 k.o. Žitnjak	15
3.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine	16
3.3.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	16
3.3.2. Zbirka kupoprodajnih cijena	17
4. IZRAČUN	18
Isključivanje neuobičajenih okolnosti	20
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	22
6. IZJAVA PROCJENITELJA	23
7. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	23
8. PRILOZI	23

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amadeva 2/II

Broj: 4 Su – 302/17
Zagreb, 17. ožujka 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Rudić, odlažući prihvatanje zahtjeva Nedjeljke Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 28/13, 13/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine, broj 38/14, i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Nedjeljka Čengiju (OIB: 50708796628), iz Zagreba, Zinke Kune 3; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstvo i procjenu nekretnosti na vrijeme od četiri godine.

Imenovanu sudski vještak imijet će se u pogledu stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Rudić



1. sudski vještak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. općina

24-81-273

UVOD

Za Naručitelja Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada, Sektor za upravno pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Sedmi područni odsjek (Sesvete), Sesvete, Trg D. Domjanića 4, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – zemljišta.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je postupak izvlaštenja u svrhu utvrđivanja današnje tržišne vrijednosti zemljišta i gospodarskog interesa zemljišta označenog kao zk.č.br. 6865/7 k.o. Grad Zagreb, što odgovara k.č.br. 1022/1 k.o. Žitnjak.

Procjembeni elaborat sačinjen je u skladu s *Zaključkom*, Klasa: UP/I-943-04/17-12/21, Urbroj: 251-14-11/801-18-18, u kojem je navedeno da se za vještaka imenuje Nedjeljka Čengija, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz IvNe građevina d.o.o., Zagreb, Lastovska 2A.

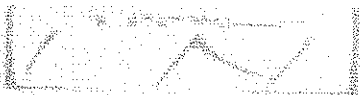
Slijedom navedenog, imenovani vještak po Zaključku u ovoj upravnoj stvari pristupio je izradi procjembenog elaborata poštujući Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) te Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda - vrijednost predmetnog zemljišta je izračunata u odnosu na vrijednosti prodanih zemljišta prema podacima dobivenim od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14 te informacijskog sustava „eNekretnine“, no elaboratom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade elaborata, u ožujku 2018.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01. ožujak 2018. (1 € = 7,445794 kn).

Kao pravni izvori za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u širem smislu korišteni su sljedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Grada Zagreba (Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16))
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, 20/2017)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)



POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

mail: rene.gradjevinar@gmail.com / rene.gradjevinar@gmail.com

Phone: "385 (0) 1 63 10 55" Fax: "385 (0) 1 63 10 55" E-mail: rene@zagreb.hr

www.rene-gradjevinar.hr

OIB: 98403413709 / HR OIB: 2840000-110250045

- Osobno saznanje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja DZS-u,
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.



Ne gradivina d.o.o.

mail: zara.gradivina@ig-gradivina.com.hr / zara.gradivina@gmail.com

www.ig-gradivina.hr / www.ig-gradivina.hr

IBAN: HR9950012250 ŽIROK RČT N 233000911102500018

1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 Dokumenti

Za podnositelja zahtjeva Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu Grada, Sektor za upravno pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Sedmi područni odsjek (Sesvete), Sesvete, Trg D. Domjanića 4, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine-z.k.č.br. 6865/7 k.o. Grad Zagreb, što odgovara k.č.br. 1022/1 k.o. Žitnjak.

Procjenitelj je pri izradi elaborata koristio slijedeću dokumentaciju:

- Zaključak, Klasa: UP/I-943-04/17-12/21, Urbroj: 251-14-11/801-18-18 od 16. siječnja 2018.;
- ZK uložak br. 19767 k.o. Grad Zagreb- neslužbena kopija;
- Posjedovni list br. 2887 k.o. Žitnjak;
- Nacrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, Klasa: 940-01/18-030/123, Urbroj: 251-14-03/005-18-2 od 15.02.2018.

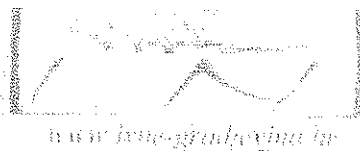
a također, procjenitelj je izvršio očevid nekretnine 29.01.2018.

1.2 Opis nekretnine

Nekretnina se u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište, obraslo šikarom, sjevernom stranom uz parcelu je makadamski put, sa zapadne strane je ograđeni prostor komunalnog objekta, u funkciji odvodnog kanala, sa istočne i jugoistočne strane je asfaltirana cesta, III. Struge, a s južne strane neizgrađeno zemljište. Parcela je pravilnog oblika i na istu je osiguran pristup.

1.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj):	III. Struge
Gradska četvrt:	Peščenica- Žitnjak



Ivne građevina d.o.o.

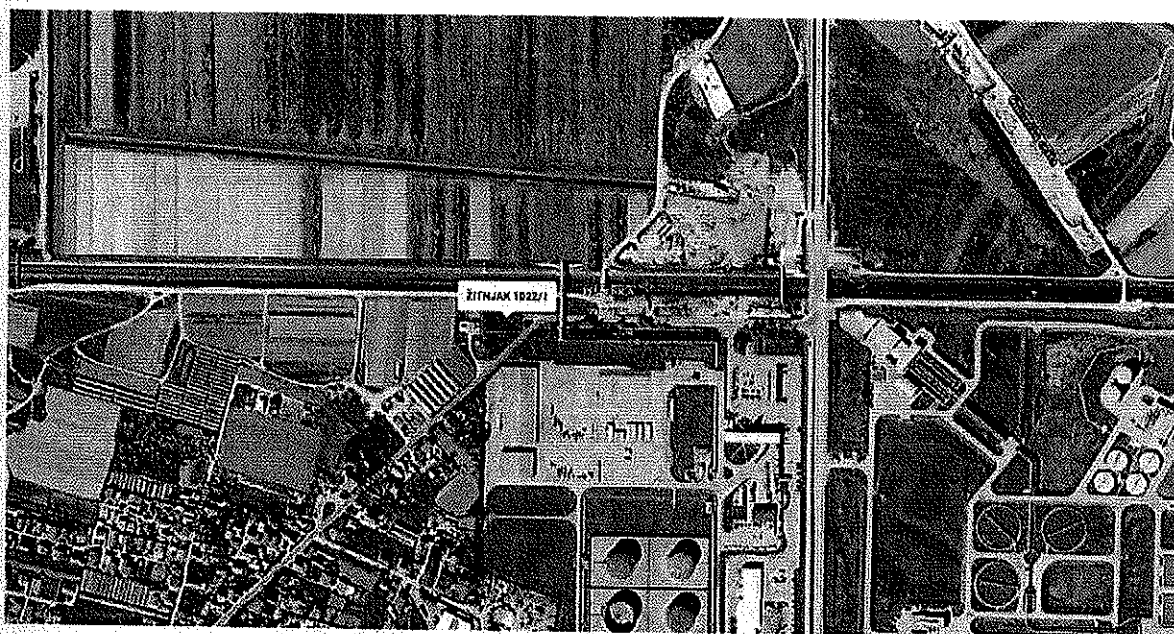
mail: ivne-gradjevina@zcu.hr / ivne-gradjevina@gmail.com

Phone: +385 1 6210 837 Fax: +385 1 6210 837 Ljubinska 23 10000 ZAGREB

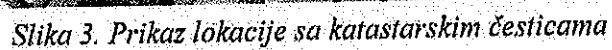
Office: +385 99 15250 ZIRO RACI 23 2310909-1110250048



Slika 1. Prikaz lokacije u odnosu na područje grada Zagreba



Slika 2. Prikaz lokacije u odnosu na užo gradsko područje



Katastarska općina:	Grad Zagreb
Broj z.k. uložka:	19767
Broj z.k.čestice:	6865/7
Opis nekretnine:	Vrt 3 Struge
Površina:	1921 m2
Upis vlasništva:	1.Vlasnički dio: 1/1 Jadran- građenje d.o.o., OIB 62903902806, Zagreb, Zagrebačka cesta 156A
Teret:	Nema

Katastarska općina:	Žitnjak
Broj posjedovnog lista:	2887
Broj katastarske čestice:	1022/1
Adresa katastarske čestice:	Struge
Opis katastarske čestice:	Vrt
Površina:	1957 m2
Upis posjednika:	Jadran- građenje d.o.o. 1/1 Zagreb, Zagrebačka cesta 156A OIB 62903902806



IvNe građevina d.o.o.

mail: ivne-gradjevina@zg-t-com.hr / ivne-gradjevina@gmail.com

phone: +385 (0)10 817 7100 / fax: +385 (0)10 817 7100 / e-mail: ZAGREB

www.ivne-gradjevina.hr

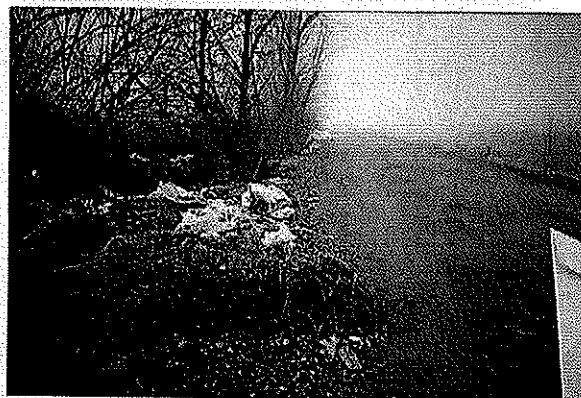
(IB) 6506675259 / ZIRKACI 234000W-110250045

Zemljišnoknjižni i katastarski operat nisu usklađeni u smislu površine i nomenklature čestica.

1.2.4. Očevid

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen 29.01.2018. identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena točna lokacija predmetnog zemljišta, konfiguracija zemljišta, uređenje okoliša te sve ostale odlučne činjenice.

1.2.5. Fotodokumentacija



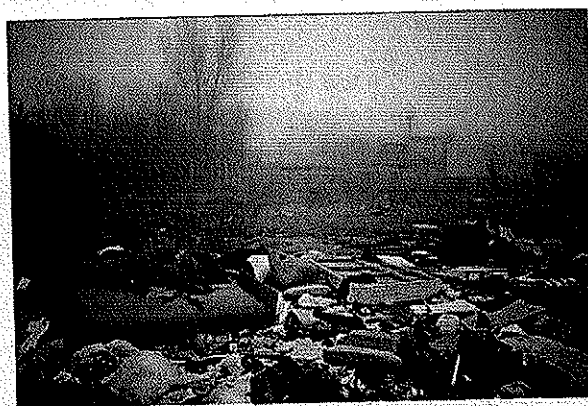
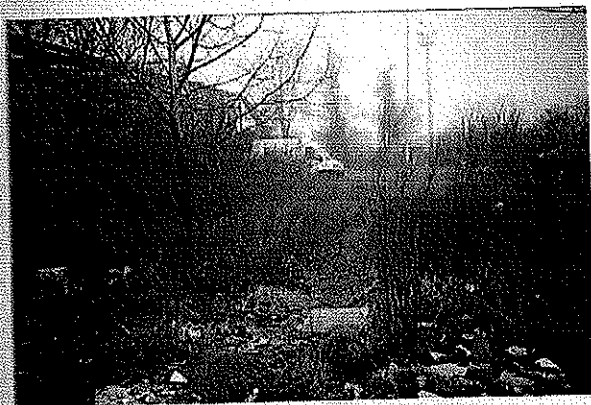
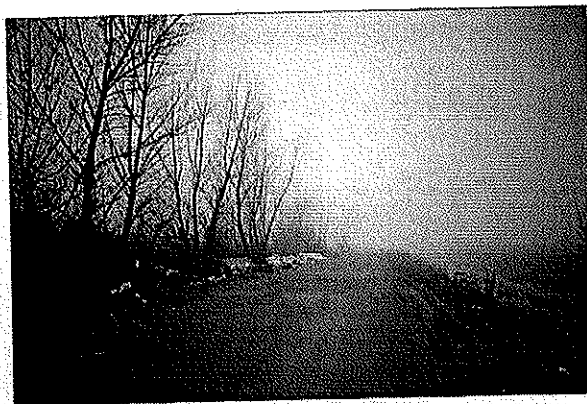


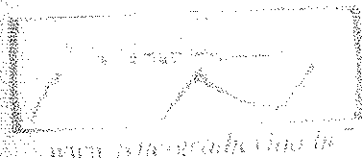
I. Ne gradjevina d.o.o.

mail: i.ne.gradjevina@zg.t-com.hr; i.ne.gradjevina@gmail.com

phone: +385 (0)1 410 837; fax: +385 (0)1 410 837; Ljubančica 13, 10000 ZAGREB

OIB: 08095013230 ZIKORACIJA: 2340009-1/10250128





IvNe građevina d.o.o.

mail: zona.gradnja@ivne.hr / zona.gradnja@gmail.com
 phone: +385 1 4510 817 fax: +385 1 4510 817 / +385 1 4510 818
 OIB: 55095015289 ŽIRO RACI X: 23400001110250048

1.2.6. Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno- plansku dokumentaciju

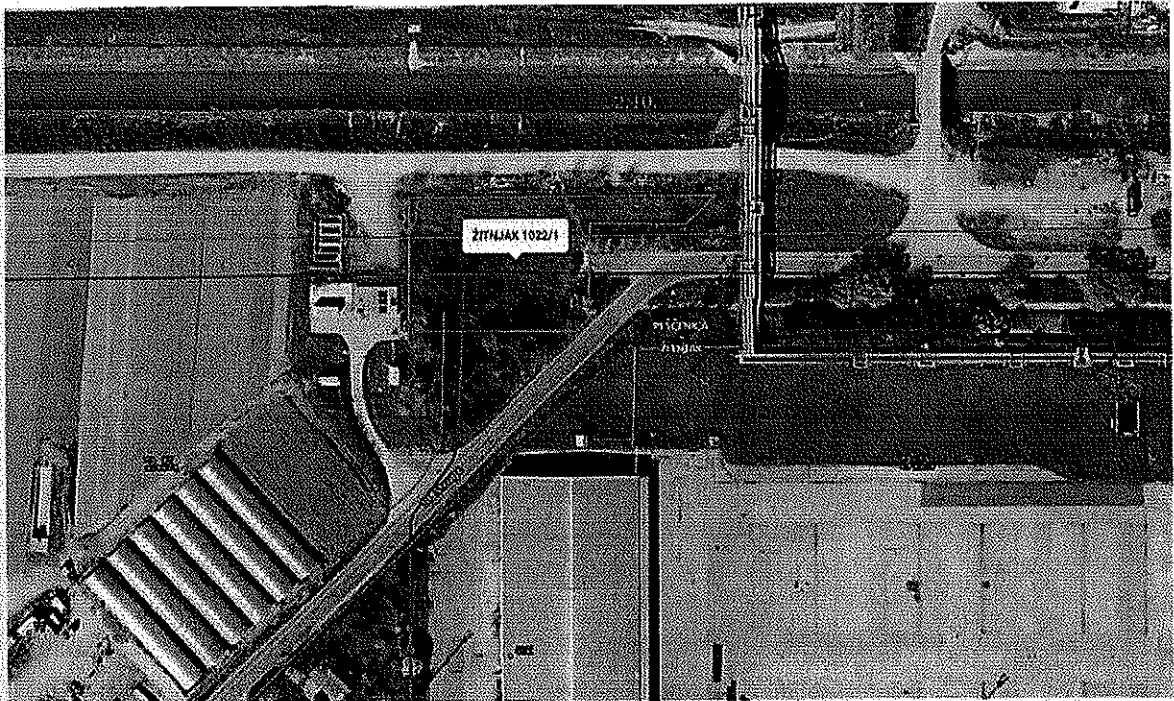
Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba (kartografski prikazi) predmetno zemljište ima slijedeće osobine:

Korištenje i namjena prostora	IS	Površine infrastrukturnih sustava (najveći dio čestice)
Urbana pravila	2.9- iznimka	Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje
	2.10	Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
	3.2	Nova regulacija na neizgrađenom prostoru
Procedure	2.9	
	2.10	
	3.2	
Priroda		Nema posebnih uvjeta
Kultura		Nema posebnih uvjeta

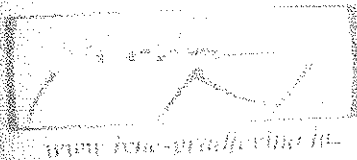


Slika 4. Kartografski prikaz za korištenje i namjenu prostora

Year	Percentage of Population Aged 65 and Over
1900	4.0
1910	5.0
1920	6.0
1930	5.5
1940	7.0
1950	10.0
1960	12.0
1970	14.0
1980	15.5
1990	16.5
2000	17.0

[illegible]

Journal of Management Inquiry 18(6)



Ivene građevina d.o.o.

mail: ivene.gradjevina@zg.t-com.hr ivene.gradjevina@gmail.com
phone: +385 (0)1 6249 837 fax: +385 (0)1 6249 837 poslovna 21. st. ulica ZAGREB
OIB: 9808915139 ŽUPANIŠKI N: 2340000-1110250048

2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Prilikom procjenjivanja uzeta su u obzir sva pravila koja definiraju načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti primjenjiva na predmetnu nekretninu.

2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja promatrane nekretnine, primjenjivati će se dostupni poznati indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje- međuvremensko izjednačenje. Kako je činjenica da se opće vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i zavise o više faktora a posebno od izbijanja krize i recesije kako u Europi tako i Hrvatskoj na cijene dobivene iz nacrtu zbirke kupoprodajnih ugovora vještak će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama DTS-u za tržište nekretnina Grada Zagreba. Izvršiti će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.



IvNe građevina d.o.o.

mail: ivnegradjevina@zg.t-com.hr ivnegradjevina@gmail.com

tel: +385 (0)1 459 41 11 fax: +385 (0)1 459 41 11 e-mail: ivne@zg.t-com.hr

www.ivnegradjevina.hr

OIB: 9502815250 ŽIRJEKOVICA 2140009-110230048

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

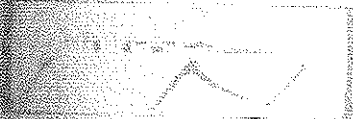
HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DŽZAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKA CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) Indices (Q 2015 = 100)					
Godina Year	Trimestar Quarter	Ukupno Total	Novi stambeni objekti New dwellings	Postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko Adriatic coast	Oslobođeno Other
2008.	Q1	123,18	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53
	Q2	124,01	123,49	125,46	133,74	117,34	116,43
	Q3	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15
	Q4	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,85
2009.	Q1	122,58	123,82	123,01	129,27	117,28	119,14
	Q2	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55
	Q3	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90
	Q4	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,82	109,80	109,82
	Q2	110,49	110,20	111,84	111,14	110,70	109,88
	Q3	109,52	109,83	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,89	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,78
	Q2	110,53	112,89	109,60	111,56	111,23	107,98
	Q3	111,31	113,91	110,56	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	108,89
	Q2	109,88	114,15	107,85	110,41	110,02	108,88
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	108,21	108,87
	Q4	105,40	108,80	104,12	107,31	104,43	104,82
2013.	Q1	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,83	108,07	103,19	103,18	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,83	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,89	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,28	102,69	105,04
	Q4	102,14	108,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,82	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,88	100,98	99,37	99,82	100,01	99,14
	Q4	98,98	99,46	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	98,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	98,67	102,30	101,98	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,87	100,58	101,38	98,26
2017.	Q1	100,85	92,88	102,51	100,72	102,25	98,63
	Q2	104,55	98,71	108,17	102,89	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,78	108,85	106,48	105,48	100,20

Tablica 1: Indeks cijena stambenih nekretnosti (Državni zavod za statistiku)



IVNE građevina d.o.o.

mail: ivne-gradjevina@zrt.hr ivne-gradjevina@gmail.com

Phone: 011 3631033 Fax: 011 3631033 Adresa: 21000 Zadar, RER

OIB: 9409591329 ŽIRO R.A.T.N.: 23-40009 111025003A

2.2. Stanje k.č.br. 1022/1 k.o. Žitnjak

MOGUĆNOST GRADNJE

prema dokumentima prostornog uređenja	/
namjena	IS (najveći dio)
izdana pravila	2.9 iznimka; 2.10; 3.2

VRSTA I MJERA KORIŠTENJA

koeficijent iskoristivosti građevne čestice (ki)	/
izgrađenost čestice	/
građevinska bruto površina	/
broj etaža	/

PRAVA I TERETI

(koji utječu na vrijednost nekretnine)	/
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	IV.zona

VRIJEME ČEKANJA DO POČETKA GRAĐEVINSKOG ILI NEKOG DRUGOG KORIŠTENJA

/

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE

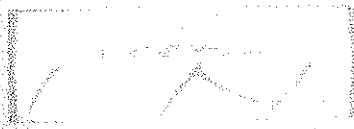
kategorija tla	II. kategorija
pogodnost za građenje	/
nosivost temeljnog tla	srednja

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE:

onečišćenje tla	nije vršeno mjerenje
utjecaj okoliša	djelomično moguće
mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	prema namjeni GUP-a

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE

prometna dostupnost	dobra
udaljenost od centra grada	dobra
blizina javnog prometa	dobra
parking	dobar
blizina gradskih okupljališta	srednja
blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	srednja
uređenost urbane infrastrukture	djelomično
PROSJEČNA OCIJENA	dobra



2.3. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnine, a prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) primijeniti će se poredbena metoda.

Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine (prema članku 7, stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za vrednovanje jednostavnijih samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora te pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i parkirnih mjesta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina (prema članku 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi u temeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljišta odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

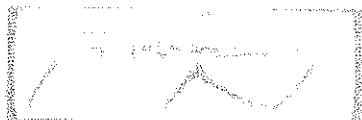
2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).



IVNE građevina d.o.o.

mail: ivne-gradjevina@zg1.com.hr, ivne-gradjevina@gmail.com

Phone: +385 (0)10 837 Fax: +385 (0)10 837 60000 ZAGREB

www.ivne-gradjevina.hr OIB: 63092973259 ŽIRO RČKA 2340069-1710250048

Sagledavajući zadaću, poredbena metoda je najprikladnija metoda za tržišnu procjenu promatrane nekretnina s tim više što posjedujemo realizirane istovjetne ili približno slične nekretnine u bliskoj prošlosti, na istom području.

2.2. Zbirka kupoprodajnih cijena

Prema dopisu Grada Zagreba, Stručna služba gradonačelnika, Sektor za zastupanje Grada, Služba za zastupanje u upravnim postupcima, Klasa: 701-01/12-018/14, Urbroj: 251-03-32/31-17-74, gdje se tražila dopuna predmetnog elaborata, procjenitelj je zatražio novi izvadak kupoprodajnih cijena. Naime, predmetno zemljište bi se trebalo tumačiti kao servisi i skladišta prema prethodnom učinku jer se zemljište nalazi rubno uz koridor (prema GUP-u 1986. i 1996). Stoga je od Službe za vrednovanje nekretnina zatražen novi izvadak kupoprodajnih cijena sa zemljištima 2. kategorije i $ki=1,2$.

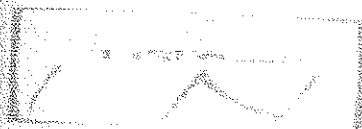
Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta dostavljeni su od strane Grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina, KLASA: 940-01/18-030/610, Urbroj: 251-14-03/004-18-2, a odnose se za blok (lokaciju - područje) koje je istih ili sličnih obilježja. U promatranom području i sličnim područjima unatrag četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine, uzeto je 9 realiziranih kupoprodaja koje su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.

3. IZRAČUN

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnosti, a koji utječu na procjenu predmetne nekretnosti - u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		CIJENA (EUR)	DATUM SREDAVANJA IZD VORA	NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOREKCIJSKI FAKTORI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENOVNI BLOK
		ZAKČ.BR.	Z.S.O.	KČ.BR.	K.O.							
Zemljište 1	ČULINEČKA CESTA	215/20	RESNIK	3352	RESNIK	7.274,00	6.4.2017	1	2.10	1.2	2	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SEVER
Zemljište 2	BAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3289/1 3291/1	RESNIK	517,92	17.3.2015	1	2.10	1.2	2	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SEVER
Zemljište 3	BAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3289/1 3291/1	RESNIK	517,92	13.3.2015	1	2.10	1.2	2	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SEVER
Zemljište 4	SLAVONSKA AVENIJA	1304	RESNIK	D 3289/4	RESNIK	3.584,00	9.10.2014	1	2.10	1.2	1	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SEVER
Zemljište 5	ŽITNIJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNIJAK	18.742,00	10.12.2015	1	2.10	1.2	1	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG
Zemljište 6	ŽITNIJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNIJAK	18.742,00	21.10.2015	1	2.10	1.2	2	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG
Zemljište 7	BAKITNICA CESTA	6927/80	GRAD ZAGREB	2700/9	ŽITNIJAK	5.099,00	24.12.2014	1	2.10	1.2	1	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG
Zemljište 8	ŽITNIJAK BOGDANI	D 6840/1	GRAD ZAGREB	1455/6	ŽITNIJAK	4.574,00	2.9.2014	1	2.10	1.2	1	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG
Zemljište 9	II. RESNIČKI GAI	1236	RESNIK	2410	RESNIK	7.984,00	18.7.2016	1	3.2		3	UPUTNAVA

Tablica 2: Načrt izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena



IVNe građevina d.o.o.

mail: ivne@ivnegradjevina.hr; ivne@ivnegradjevina.hr; ivne@ivnegradjevina.hr
 OIB: 581141087; Tel: +385 1 4110887; Ljubuski 14, 10000 ZAGREB
 OIB: 94095915239; ZIKORAD d.o.o. ZAGREB, 110000148

U sljedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-u (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	Z.K.C.BR.	Z.K.O.	K.C.BR.	K.O.	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	DZS indeks (s datuma kupoprodaje)	DZS indeks (2014. god.)	CIJENA DZS indeks EUR/m ²
Zemljište 1	ČULINIČKA CESTA	31420	RESNIK	3352	RESNIK	7.274,00	77,99	6.4.2017	102,69	110,46	83,89 €
Zemljište 2	RAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3285/1 3291/1	RESNIK	517,92	29,69	17.3.2015	101,62	110,46	32,27 €
Zemljište 3	RAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3285/1 3291/1	RESNIK	517,92	49,66	13.3.2015	101,62	110,46	53,98 €
Zemljište 4	SLAVONSKA AVENIJA	1104	RESNIK	D 3289/4	RESNIK	3.564,00	24,06	9.10.2014	102,17	110,46	26,01 €
Zemljište 5	ŽITNJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNJAK	18.742,00	88,32	10.12.2015	98,62	110,46	99,15 €
Zemljište 6	ŽITNJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNJAK	28.069,00	10,27	21.10.2015	98,62	110,46	11,50 €
Zemljište 7	RAĐIČKA CESTA	6927/80	GRAD ZAGREB	2700/9	ŽITNJAK	5.059,00	51,10	24.12.2014	102,17	110,46	55,25 €
Zemljište 8	ŽITNJAK BOGDANI	D 6834/1	GRAD ZAGREB	1455/6	ŽITNJAK	4.574,00	100,00	3.9.2014	102,29	110,46	107,99 €
Zemljište 9	II. RESNIČKI GAJ	1236	RESNIK	2410	RESNIK	7.984,00	75,50	18.7.2016	101,96	110,46	81,79 €

Tablica 3: Cijena umanjena pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-u

Slijedom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i Priloga IV. predmetno zemljište spada u II. kategoriju, a kako se u dostavljenom izvratku nalaze i zemljišta I. i III. kategorije, procjenitelj će zemljišta I. kategorije pretvoriti u zemljišta II. kategorije i umanjiti ih za 20%, a zemljišta III. kategorije pretvoriti u zemljišta II. kategorije i uvećati ih za 33%.

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		UKUPNA POVRŠINA (M ²)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (M ²)	CIJENA (EUR)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJA CIJENE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (prema Prilogu IV. Izvratka u metodama procjene vrijednosti nekretnina NN105/2015)	KOREKCIJANA CIJENA
		Z.K.C.BR.	Z.K.O.	K.C.BR.	K.O.						
Zemljište 1	ČULINIČKA CESTA	31420	RESNIK	3352	RESNIK	7.274,00	4.000,00	83,89	2	1,00	83,89
Zemljište 2	RAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3285/1 3291/1	RESNIK	517,92	221,00	32,27	2	1,00	32,27
Zemljište 3	RAKITNICA	1306	RESNIK	3289/4 3285/1 3291/1	RESNIK	517,92	74,00	53,98	2	1,00	53,98
Zemljište 4	SLAVONSKA AVENIJA	1104	RESNIK	D 3289/4	RESNIK	3.564,00	1.454,30	24,01	1.	0,80	30,81
Zemljište 5	ŽITNJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNJAK	18.742,00	1.800,00	99,15	1.	0,80	79,32
Zemljište 6	ŽITNJAK BOGDANI	6834/1	GRAD ZAGREB	1456/1	ŽITNJAK	28.069,00	18.742,00	11,50	2	1,00	11,50
Zemljište 7	RAĐIČKA CESTA	6927/80	GRAD ZAGREB	2700/9	ŽITNJAK	5.059,00	5.059,00	55,25	1.	0,80	44,20
Zemljište 8	ŽITNJAK BOGDANI	D 6834/1	GRAD ZAGREB	1455/6	ŽITNJAK	4.574,00	382,00	107,99	1.	0,80	86,39
Zemljište 9	II. RESNIČKI GAJ	1236	RESNIK	2410	RESNIK	7.984,00	7.984,00	81,79	3.	1,33	108,79

Tablica 4: Korekcija kategorije zemljišta

Analizirajući dostavljeni izvadak, procjenitelj je odlučio u daljnji proračun uzeti zemljišta broj 2, 3 i 7 jer ostala poredbena zemljišta imaju znatno višu odnosno nižu cijenu u odnosu na ostala poredbena zemljišta.

Tablica 5: Zemljišta koja ulaze u daljnji proračun

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

Tablica 6: Odstupanje od prosječne cijene

Za sve 3 nekretnine, transakcija - kupoprodaja je realizirana unatrag četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja što se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta (prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Obzirom da je pronađeno 3 realiziranih kupoprodaja, na području, za približno slične nekretnine, unazad četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.



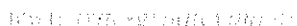
10
 9
 8
 7
 6
 5
 4
 3
 2
 1
 0
 -1
 -2
 -3
 -4
 -5
 -6
 -7
 -8
 -9
 -10
 -11
 -12
 -13
 -14
 -15
 -16
 -17
 -18
 -19
 -20
 -21
 -22
 -23
 -24
 -25
 -26
 -27
 -28
 -29
 -30
 -31
 -32
 -33
 -34
 -35
 -36
 -37
 -38
 -39
 -40
 -41
 -42
 -43
 -44
 -45
 -46
 -47
 -48
 -49
 -50
 -51
 -52
 -53
 -54
 -55
 -56
 -57
 -58
 -59
 -60
 -61
 -62
 -63
 -64
 -65
 -66
 -67
 -68
 -69
 -70
 -71
 -72
 -73
 -74
 -75
 -76
 -77
 -78
 -79
 -80
 -81
 -82
 -83
 -84
 -85
 -86
 -87
 -88
 -89
 -90
 -91
 -92
 -93
 -94
 -95
 -96
 -97
 -98
 -99
 -100

mail: gratje.vandijk@ru.nl or gratje.vandijk@gmail.com
Phone: +31 (0)334637 100, 06-5664837, Linnestraat 11, 3330 ZACHEN
with: +31(0)6-566284, Jansen R 18, 3330 PG, 110250046

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka od Naručitelja, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) poredbenom metodom iznosi 43,48 EUR/m²

	Površina (m ²)	Jedinična cijena EUR/m ²	Ukupna tržišna vrijednost EUR-a	Ukupna tržišna vrijednost HRK-a
z.k.č.br. 6865/7 k.o. Grad Zagreb	1.921,00	43,48	83.525,08	621.910,54



04/05 04/09/2015 21/06/2015 23/06/2015



www.ivne-gradjevina.hr

IvNe građevina d.o.o.

mail: ivne-gradjevina@zg.t-com.hr, ivne-gradjevina@gmail.com

Phone: +385 (0)10 827... Fax: +385 (0)10 827... Ljubavna 21, 10000 ZAGREB

OIB: 95895015159 ŽIRO KUNA 2340009-1110250048

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u preslike izvadaka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista, koji se nalaze u prilogu ovog procjembenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci iz Nacrta izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, koji su dobiveni od strane Naručitelja - podnositelja zahtjeva te informacijskog sustava „eNekretnine“, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015) kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

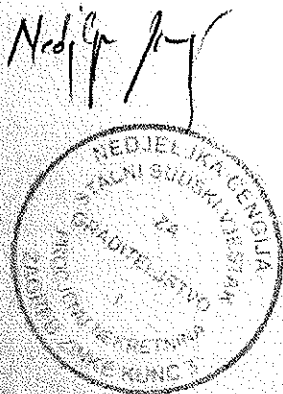
Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak

U Zagrebu, ožujak 2018.



7. PRILOZI

MAGA TRGOVINA d.o.o., OIB: 04444687485, Split, Mosečka 99 koje zastupa Michael Ljubas, direktor, (u daljnjem tekstu: prodavatelj)

i

CONSTANS DK d.o.o., OIB: 01170008040, Zagreb, Tomislavova 11 koje zastupa Gordan Vojnić, direktor (u daljnjem tekstu: kupac)

sklopili su u Zagrebu, dana 01. veljače 2019. godine slijedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINA

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju predmet ovog Ugovora o kupoprodaji nekretnina upisanih u:

- kč.br. 6865/7, vrt 3 Struge, površine 1921 m² upisana u zk. ulošku 19767, k.o. Grad Zagreb.

Članak 2.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine opisane u članku 1. ovog ugovora u cijelosti.

Prodavatelj jamči kupcu da je on stvarni vlasnik nekretnina opisanih u članku 1. ovog Ugovora i da su na dan zaključenja ovog ugovora na opisanim nekretninama u zemljišnoj knjizi upisane zabilježbe i plombe:

- plomba Z-59997/2018, zabilježba rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-6736/2018 od 05.11.2018.,
- zabilježba Z-63641/2017, zabilježba prvenstvenog reda otuđenja nekretnina,
- zabilježba Z-11473/2018, zabilježba postupka izvlaštenja,
- zabilježba Z-53846/2018, zabilježba pokretanja postupka osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava.

Članak 3.

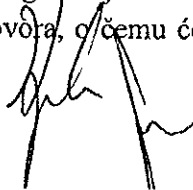
Ugovorne strane ugovaraju kupoprodajnu cijenu u iznosu od 622.000,00 kuna.

Kupoprodajnu cijenu kupac će platiti u roku od 8 dana od dana izdavanja pisma namjere od strane Ministarstva financija Republike Hrvatske – Porezna uprava radi podmirenja duga iz ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Susedgrad, ur. broj 513-07-01-09/18-02, klasa UP/I-415-01/18-01/19 od 22 svibnja 2018. temeljem kojeg je Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu podnijelo prijedlog za osiguranje novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini, a temeljem kojeg je prijedloga Općinski građanski sud u Zagrebu donio rješenje o osiguranju, poslovni broj Ovr-6736/16 od 05.11.2018.

Prodavatelj ne odgovara kupcu za izdavanje pisma namjere iz stavka 1. ovog članka.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno ugovaraju da će kupac stupiti u posjed odmah nakon sklapanja ovog kupoprodajnog ugovora, o čemu će stranke sastaviti zapisnik o primopredaji



nekretnine i od tog dana kupac snosi sve režijske troškove koji se odnose na nekretninu koja je predmet kupoprodaje; a prodavatelj se obvezuje podmiriti sva dospjela nepodmirena dugovanja koja se odnose na režijske troškove do dana predaje u posjed kupcu.

Članak 5.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da temeljem ovog ugovora o kupoprodaji nekretnine izvrši u zemljišnoj knjizi upis prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist u cijelosti, uz istodobno brisanje toga prava sa imena prodavatelja u cijelosti.

Članak 6.

Nekretnine koje su predmet ovog ugovora opcijski će se oporezovati porezom na dodanu vrijednost sukladno čl. 40. stavak 4. Zakona porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14), jer se radi o isporuci nekretnina oslobođenih poreza na dodanu vrijednost iz članka 40. stavak 1. točka k), čime dolazi do prijenosa porezne obveze na kupca u cijelosti kao primatelja isporučenih nekretnina, temeljem članka 75. stavak 3. toč. c). Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

Članak 7.

Ugovorne strane suglasne su da će eventualne sporove riješiti mirnim putem, a u slučaju da to ne bude moguće ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 8.

Ugovorne strane suglasno izjavljuju da ovaj ugovor o kupoprodaji nekretnina predstavlja njihovu pravu volju, da su ga pročitale i razumjele u cijelosti, te ga u znak pristanka na prava i obveze koje iz njega proizlaze potpisuju, a prodavatelj ovjerava potpis kod javnog bilježnika.

PRODAVATELJ:

MAGA TRGOVINA d.o.o.

Direktor

Michael Ljubas

MAGA TRGOVINA d.o.o.
Split, Mosečka ulica 99
OIB: 04444687485

KUPAC:

CONSTANS DK d.o.o.

Direktor

Gordan Vojnić

CONSTANS DK d.o.o.
Zagreb, Tomislavova 11

Ja, javni bilježnik **Željka Maroslavac**, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, potvrđujem da je stranka:

MAGA TRGOVINA d.o.o., MBS 080674218, OIB 04444687485, Split, Mosečka ulica 99 14, zastupano po direktoru **MICHAEL LJUBAS**, OIB 37937455700, **ZAGREB, GRAD ZAGREB, VRBIK X. 2**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 112908130 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

CONSTANS DK d.o.o., MBS 080684377, OIB 01170008040, Zagreb, Tomislavova 11, zastupano po direktoru **GORDAN VOJNIĆ**, OIB 43491720525, **ZAGREB, GRAD ZAGREB, MLINOVI 181 B**, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdila sam temeljem osobne iskaznice br. 111317033 PU Zagrebačka, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 15,00 kn.

Broj: **OV-4637/2019**
Zagreb, 21.02.2019.



Javni bilježnik
Željka Maroslavac

Po ovlaštenju
SAVJETNIK
Viktorija Banić

Ja, javni bilježnik **Željka Maroslavac**, Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, potvrđujem da je ovo preslika izvorne isprave nakon ovjere potpiša:

Ugovor o kupoprodaji nekretnina - ovjerena pod brojem OV-4637/2019 dana 21.02.2019.

Isprava čija se preslika ovjerava sastoji se od 3 stranice i ovjerava se u 2 primjerka. Podnositelj isprave je **GORDAN VOJNIĆ**, OIB 43491720525, **ZAGREB, GRAD ZAGREB, MLINOVI 181 B**.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 1. ZIP naplaćena u iznosu 11,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 2. PPJT zaračunata u iznosu od 20,00 kn uvećana za PDV u iznosu od 5,00 kn.

Broj: **OV-4638/2019**
Zagreb, 21.02.2019.



Javni bilježnik
Željka Maroslavac

Po ovlaštenju
SAVJETNIK
Viktorija Banić



Republika Hrvatska

JAVNI BILJEŽNIK

Željka Maroslavac
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

otpravak
Posl.br.OU-664/2019
DK-25/2019

Ja, javni bilježnik, Željka Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, sastavila sam dana 04. rujna 2019. (četvrtog rujna dvijetisućedevetnaeste) godine ovaj-----

Z A P I S N I K

U moj javnobilježnički ured pristupio je:-----

Gordan Vojnić, OIB: 43491720525 Zagreb, Mlinovi 181/B, kao direktor trgovačkog društva CONSTANS DK d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb) Tomislavova 11, OIB: 01170008040, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 111317033, izdanu od PU Zagrebačka, a ovlaštenje za zastupanje društva elektronskim uvidom u Sudski registar trgovačkih društva RH, na današnji dan.-----

Utvrdila sam da je stranka sposobna i ovlaštena za sklapanje ovog posla, objasnila sam stranci pravne posljedice izjave i uvjerala sam se u njezinu pravu i ozbiljnu volju, nakon čega sam temeljem članka 110. (stodesetog) Zakona o javnom bilježništvu, na zapisnik primila slijedeću-----

I Z J A V U

Ja, Gordan Vojnić, OIB: 43491720525 Zagreb, Mlinovi 181/B, kao direktor trgovačkog društva CONSTANS DK d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb) Tomislavova 11, OIB: 01170008040, upisano u sudski registar Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske u ime društva CONSTANS DK d.o.o., a radi pribave brisovnih očitovanja kojim će se brisati:---
- založno pravo na nekretnini koja se nalazi na k.č. 6865/7 upisanoj u zk.ul. 19767 k.o. Grad Zagreb a nakon podmirenja poreznog duga iz ovršne isprave Ministarstva financija, Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Susedgrad od 22.05.2018. ur. broj 513-07-01-09/18-02, klasa UP/I-415-01/18-01/19 od 22 svibnja 2018. -----

2. na svim vozilima upisanih zabilježbi zabrane otuđenja na temelju rješenja o ovrsi i prenijenosa na Constans DK d.o.o. nakon podmirenja poreznog duga iz ovršnih isprava Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezna uprava, Područni ured Zagreb, Ispostava Susedgrad, klasa: UP/I-415-02/17-01/4299 od 01.12.2017. i Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezna uprava, Područni

ured Zagreb, Ispostava Trešnjevka, klasa: UP/I-415-02/2018-01/1003,;-----

Izjavljujem da je dana 04.09.2019.g. (četvrtog rujna dvijetisućedevetnaeste) društvo CONSTANS DK d.o.o. uplatilo na deponentni račun javnog bilježnika Željke Maroslavac, IBAN: HR4823600001300067323, iznos od ukupno 950.074,69 kn (devetstopešeststisućasedamdesetčetiri kune i šezdesetdevet lipa), na razdoblje od 30 (trideset) dana od dana polaganja iznosa.-----

1.Nalažem javnom bilježniku Željki Maroslavac da, deponirana novčana sredstva isplati u cijelosti, ili djelomično na žiro-račun koji će odrediti ovlaštena osoba trgovačkog društva CONSTANS DK d.o.o. u pisanoj uputi u prilogu koje će dostaviti Pismo namjere Ministarstva financija Republike Hrvatske, Porezna uprava, izdanog trgovačkom društvu CONSTANS DK kojim utvrđuje da će nakon uplate deponiranog iznosa izdati brisovna očitovanja.-----

2. Ukoliko Ministarstvo financije Republike Hrvatske, Porezna uprava, u roku od 30 (trideset) dana od dana deponiranja iznosa ne izda pismo namjere ili prije isteka tog roka odbije izdavanje pisma namjere, Javni bilježnik Željka Maroslavac će po pisanoj uputi ovlaštene osobe društva CONSTANS DK d.o.o. uplaćeni iznos uplatiti na žiro račun društva CONSTANS DK d.o.o..-----

Ja, Javni bilježnik Željka Maroslavac, potvrđujem da su novčana sredstva uplaćena na moj deponentni račun dana 04.09.2019.g. (devetog rujna dvijetisućedevetnaeste).-----

Stranka potpisuje ovaj Zapisnik te istovremeno izjavljuje da joj je Zapisnik pročitan i protumačen, te da odgovara njenoj pravoj i ozbiljnoj volji.-----

/ CONSTANS DK d.o.o.
Gordan Vojnić, direktor, v.r./

Javnobilježnička pristojba po tar.br.16.
ZUF u iznosu od 1.020,00 Kn naplaćena i
poništena na primjerku koji ostaje za
arhiv.

Javnobilježnička nagrada po čl.33. PPJBT
zaračunata u iznosu od 3.600,00 Kn,
uvećana na 22% PDV-a u iznosu od 900,00
Kn.

JAVNI BILJEŽNIK
Željka Maroslavac, v.r.

Ja, Javni bilježnik Željka Maroslavac iz Zagreba, Av.
Dubrovnik 12, potvrđujem da sam ovaj otpравак usporedila
s izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila
da je doslovno podudaran s izvornikom.-----

Ovaj otpравак u pravnom prometu u cijelosti zamjenjuje
izvornik.-----

Ovaj je otpравак potpun, bez priloga.-----

Ovaj je otpравак sačinjen za stranku.-----

OJ-664/2019-----

U Zagrebu, 04. rujna 2019. godine-----



JAVNI BILJEŽNIK

Željka Maroslavac

Po ovlaštenju
PRISJEDNIK
Zrinka Fičko



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Z A P I S N I K

sastavljen kod Trgovačkog suda u Splitu 5. rujna 2019. u stečajnom postupku nad dužnikom
MAGA TRGOVINA d.o.o. u stečaju, OIB: 04444687485, Split, Mosečka ulica 99

ISPITNO ROČIŠTE

Nazočni od suda:

Ana Golub Gruić, stečajna sutkinja

Ana Bosančić, sudska zapisničarka

Početak u 12:30 sati.

Utvrđuje se da su pristupili:

- Mateo Puljić, stečajni upravitelj

Za vjerovnike:

- stečajni vjerovnik Republika Hrvatska – Ministarstvo financija po Maji Klemen, zamjenici u
ŽDO-u Split

- stečajni vjerovnik Hrvatske šume d.o.o. Zagreb po zamjenici punomoćnika Josipi Čotić,
odvjetničkoj vježbenici kod Slavena Šege, odvjetnika u Splitu, zamjeničku punomoć prilaže

- stečajni vjerovnik SPV za sanaciju d.o.o. Zagreb po zastupnici po zakonu Ani Mariji
Maksić, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno uvidom u izvadak iz sudskog registra

- stečajni vjerovnik Constans DK d.o.o. Zagreb po punomoćniku Danielu Brkanu, odvjetniku
u Zagrebu, punomoć prilaže

Utvrđuje se da je Rješenjem ovog suda 11.St-8/2019-17 od 24. svibnja 2019. otvoren
stečajni postupak nad dužnikom MAGA TRGOVINA d.o.o., OIB: 04444687485, Split,
Mosečka ulica 99.

Utvrđuje se da je rješenje o otvaranju stečajnog postupka istaknuto na mrežnoj stranici
e-Oglasna ploča sudova istoga dana.

Stečajna sutkinja otvara ispitno ročište i objavljuje da je predmet današnjeg ročišta
ispitivanje prijavljenih tražbina, prema iznosima i u redu kako su unesene u tablicu koju je
sudu dostavio stečajni upravitelj.

Stečajna sutkinja upozorava vjerovnike čije će tražbine biti utvrđene na današnjem
ročištu da o tome neće biti posebno obaviješteni. Oni mogu na svoj trošak tražiti da im se izda
ovjereni izvadak rješenja.

Tražbine koje su osporili stečajni upravitelj ili koji od stečajnih vjerovnika moraju se
posebno raspraviti.

Utvrđuje se da je u smislu odredbe članka 259. Stečajnog zakona u sudskoj pisarnici sa danom 28. kolovoza 2019. izložena tablica prijavljenih i ispitanih tražbina vjerovnika I i II. višeg isplatnog reda, na uvid svim sudionicima do održavanja ispitnog ročišta. Iste isprave objavljene su na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Slijedom svega naprijed navedenog, stečajna sutkinja utvrđuje kako je predmet ovog ispitnog ročišta ispitivanje prijava tražbina stečajnih vjerovnika i to kako slijedi:

PRVI VIŠI ISPLATNI RED

R. br.	Vjerovnik	OIB	Osnov	Iznos prijavljene tražbine u kn
1.	Republika Hrvatska Ministarstvo financija	18683136487	doprinosi iz plaće i na plaću	201.721,99

DRUGI VIŠI ISPLATNI RED

R. br.	Vjerovnik	OIB	Osnov	Iznos prijavljene tražbine u kn
1.	Republika Hrvatska Ministarstvo financija Porezna uprava	18683136487	porez na dobit, porez na dodanu vrijednost, porez na promet nekretnina, članarina HGK	14.046.331,98
2.	Grad Zagreb	61817894937	predstečajne nagodbe, komunalna naknada, spomenička renta	777.335,19
3.	Hrvatske vode	28921383001	predstečajne nagodbe, naknada za uređenje voda	85.511,57
4.	HEP Elektra d.o.o. Zagreb	43965974818	računi, Rješenja o ovrsi: Ovr-1095/2019 Ovr-1685/2019 (na rješenjima nisu iskazane klauzule ovršnosti, provjerom kod JB-ova utvrđeno da rješenja nisu postala ovršna)	4.417,41
5.	Zagrebački holding d.o.o. Zagreb	85584865987	konto kartica za dužnika, rješenje o ovrsi Ovr-63047/18 (na rješenju nije iskazana klauzula ovršnosti,	7.519,54

			provjerom kod JB utvrđeno da je rješenje ovršno)	
6.	Financijska agencija	85821130368	ugovor o obavljanju usluga certificiranja	5.033,84
7.	HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb	46830600751	predstečajna nagodba	1.432,09
8.	Javni bilježnik Branko Jakić	08564858401	izvadak iz poslovnih knjiga	851,24
9.	Gradska plinara Zagreb - Opskrba d.o.o. Zagreb	74364571096	predstečajne nagodbe, računi	212.151,52
10.	SPV za sanaciju d.o.o. Zagreb	37066802433	Ugovor o založnom pravu od 10.3.2010.g., ugovor o dugoročnom kreditu 09/10, ugovor o ustupu potraživanja uz naknadu i prijenos instrumenata osiguranja po ustupljenim tražbinama od 18.9.2017.g.	6.977.639,12
11.	GAP-NET d.o.o. u stečaju Zagreb	29686727349	Rješenje o sklopljenoj predstečajnoj nagodbi pred TS Zagreb: Stpn-115/13 od 2.10.2013.g. (Jadran-Interijeri d.o.o.)	515.789,24
12.	Hrvatske šume d.o.o. Zagreb	69693144506	kartica potraživanja za dužnika, predstečajna nagodba	12.100,61
13.	Misti gradnja d.o.o. Hrvatski Leskovac	76547337883	konto kartica, ugovor broj 18/2016 od 1.3.2016.g.	112.585,64
14.	Eurocinik d.o.o. Zagreb	79257595354	izvod otvorenih stavaka, račun (dugovanje iskazano u dostupnoj dokumentaciji dužnika)	41.156,39
15.	Gip studio d.o.o. Zagreb	91468164660	izvod otvorenih stavaka	12.426,62
16.	Constans DK d.o.o. Zagreb	01170008040	izvod otvorenih stavaka	143.673,54
UKUPNO:				22.955.955,54

Poziva se stečajni upravitelj da se izričito izjasni o tome priznaje li ili osporava navedene prijave tražbina koje se ispituju na ovom ispitnom ročištu.

Stečajni upravitelj Mateo Puljić izjavljuje da jedinu tražbinu I. višeg isplatnog reda priznaje u cijelosti.

U odnosu na tražbine II. višeg isplatnog reda, očituje se kako slijedi:

- tražbinu stečajnog vjerovnika javnog bilježnika Branka Jakića, OIB: 08564858401, prijavljenu u iznosu od 851,24 kn, priznaje u iznosu od 462,22 kn, a osporava za iznos od 389,02 kn iz razloga što je tražbina prijavljena prema stanju u poslovnim knjigama koje nije usklađeno sklopljenom nagodbom, kojom je tražbina obuhvaćena

- tražbinu stečajnog vjerovnika Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, OIB: 69693144506, prijavljenu u iznosu od 12.100,61 kn, priznaje u iznosu od 4.968,67 kn, a osporava za iznos od 7.131,94 kn iz razloga što je potraživanje za 2012. - 2013. zastarjelo, a potraživanje po osnovi odvjetničkih troškova za izvansudske postupke vjerovnik nema pravo potraživati od dužnika

- tražbinu stečajnog vjerovnika Misti gradnja d.o.o. Hrvatski Leskovac, OIB: 76547337883, prijavljenu u iznosu od 112.585,64 kn, osporava u cijelosti kn iz razloga što iz priložene dokumentacije nije moguće utvrditi osnovanost tražbine zbog dostave djelomične konto kartice i nedostatka dokumentacije

- tražbinu stečajnog vjerovnika Gip studio d.o.o. Zagreb, OIB: 91468164660, prijavljenu u iznosu od 12.426,62 kn, osporava u cijelosti iz razloga što prema dostupnoj dokumentaciji dugovanje prema vjerovniku ne postoji, na izvatku sa poslovnog računa dužnika nisu evidentirane navedene uplate

- tražbinu stečajnog vjerovnika Constans DK d.o.o. Zagreb, OIB: 01170008040, prijavljenu u iznosu od 143.673,54 kn, osporava u cijelosti kn iz razloga što na izvatku sa poslovnog računa dužnika nisu evidentirane navedene uplate

- sve ostale tražbine II. višeg isplatnog reda, a koje su predmet ispitivanja na današnjem ročištu, stečajni upravitelj priznaje u cijelosti.

Stečajni upravitelj navodi da više tražbina za ispitivanje na ovom ročištu nema.

Prisutnim vjerovnicima se ukazuje na odredbe Stečajnog zakona, prema kojima svaki vjerovnik može osporiti prijavu tražbine drugog stečajnog vjerovnika koju je priznao stečajni upravitelj.

Utvrđuje se da prisutni vjerovnici ne osporavaju prijave tražbina stečajnih vjerovnika koje je na današnjem ročištu priznao stečajni upravitelj.

Na poseban upit sutkinje temelje li se osporene tražbine na ovršnoj ispravi, stečajni upravitelj navodi da se osporene tražbine ne temelje na ovršnoj ispravi.

Pitanja i primjedbi vezanih za ispitno ročište nema.

Sudac donosi

z a k l j u č a k

Sukladno izjašnjenju stečajnog upravitelja stečajna sutkinja izradit će tablicu ispitanih tražbina te donijeti rješenje o tome u kojem su iznosu i u kojem isplatnom redu utvrđene, odnosno osporene pojedine tražbine.

Pisani otpravak ovog rješenja dostavit će se stečajnom upravitelju, vjerovnicima čije su tražbine osporene i istaknuti na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova.

Ispitno ročište dovršeno u 12:45 sati.

IZVJEŠTAJNO ROČIŠTE

Nazočni od suda:

Ana Golub Gruić, stečajna sutkinja

Ana Bosančić, zapisničarka

Početak u 12:45 sati.

Utvrđuje se da su pristupili:

- Mateo Puljić, stečajni upravitelj

Za vjerovnike:

- stečajni vjerovnik Republika Hrvatska – Ministarstvo financija po Maji Klemen, zamjenici u ŽDO-u Split

- stečajni vjerovnik Hrvatske šume d.o.o. Zagreb po zamjenici punomoćnika Josipi Čotić, odvjetničkoj vježbenici kod Slavena Šege, odvjetnika u Splitu, zamjenička punomoć u spisu

- stečajni vjerovnik SPV za sanaciju d.o.o. Zagreb po zastupnici po zakonu Ani Mariji Maksić, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno uvidom u izvadak iz sudskog registra

- stečajni vjerovnik Constans DK d.o.o. Zagreb po punomoćniku Danielu Brkanu, odvjetniku u Zagrebu, punomoć u spisu

Stečajna sutkinja otvara izvještajno ročište i objavljuje da je predmet današnjeg ročišta izvješće o gospodarskom stanju i položaju dužnika te o uzrocima otvaranja stečajnog postupka, kao i donošenje odluka od značaja za provođenje stečajnog postupka.

Utvrđuje se da je 21. kolovoza 2019. zaprimljeno izvješće stečajnog upravitelja, koje je objavljeno na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova istog dana i oglašeno u stečajnoj pisarnici 27. kolovoza 2019.

Nadalje, utvrđuje se da je u sklopu predmetnog izvješća zaprimljen predračun troškova stečajnog postupka.

Poziva se stečajni upravitelj podnijeti prisutnim vjerovnicima izvješće o gospodarskom stanju i položaju dužnika te o uzrocima otvaranja stečajnog postupka.

Utvrđuje se da je stečajni upravitelj usmeno iskazao kao u pisanom izvješću od 21. kolovoza 2019. s tim što posebno ističe da je u međuvremenu od pisanja izvješća preuzeo ključeve za nekretnine u Posedarju (dva apartmana).

Punomoćnik stečajnog vjerovnik Constans DK d.o.o. Zagreb u ovaj čas navodi da je Constans DK d.o.o. Zagreb 4. rujna 2019. na javnobilježnički polog položio iznos od 950.074,69 kn, a koji se iznos odnosi na vrijednost predmetnih vozila procijenjenih od strane Carinske uprave, a na zahtjev Porezne uprave u postupku radi izdavanja pisma namjere radi brisanja zabilježbe zabrane otuđenja na tim vozilima. Carinska uprava je vozila procijenila u ukupnoj vrijednosti od 328.074,69 kn. Preostali iznos od 622.000,00 kn odgovara iznosu nekretnine koja se nalazi na kat. čest. 6865/7 Z.U. 19767 K.O. Grad Zagreb, a koja je u postupku izvlaštenja koji se vodi pri Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba od strane imenovanog ovlaštenog sudskog vještaka procijenjena na iznos od 622.000,00 kn. Na naprijed navedeno prilažu se izvornici zapisnika javnog bilježnika Željke Maroslavač od 4. rujna 2019., internetski nalog za plaćanje Addiko bank d.d. na iznose od 328.074,69 kn i 622.000,00 kn, dopis Porezne uprave - Područni ured Split od 2. travnja 2019. u kojem su navedene procjene Carinske uprave o vrijednosti osobnih vozila i procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Nedjeljke Čengije iz lipnja 2018. o procjeni vrijednosti naprijed navedene nekretnine. Ovaj vjerovnik predlaže da nakon što mu Porezna uprava izda pismo namjere radi izdavanja brisovnog očitovanja za brisanje hipoteke na nekretnini i zabilježbe zabrane raspolaganja osobnim vozilima, predmetni novčani iznos bi se sa javnobilježničkog pologa platio na račun stečajnog dužnika.

Stečajni upravitelj navodi da je na nekretnini označenoj kao kat. čest. 6865/7 Z.U. 19767 K.O. Grad Zagreb Constans DK d.o.o. Zagreb već upisan kao vlasnik, ali da isti nije uplatio kupoprodajnu cijenu stečajnom dužniku u cijelosti, odnosno da je preostao dug od 622.000,00 kn.

Punomoćnik stečajnog vjerovnika Constans DK d.o.o. Zagreb navodi da je u odnosu na predmetnu nekretninu upisana zabilježba postupka izvlaštenja u prvenstvenom redu ispred uknjižbe založnog prava u korist Republike Hrvatske. Okončanjem postupka izvlaštenja brisat će se svi kasniji upisi, što znači da bi u tom slučaju založni vjerovnik ostao bez mogućnosti naplate dijela poreznog duga stečajnog dužnika. Ovom ponudom od strane Constans DK d.o.o. Zagreb najveći vjerovnik – Republika Hrvatska bi naplatila potraživanje koje je osigurano založnim pravom upisanim na toj nekretnini.

Radi izbjegavanja troškova pobijanja Ugovora o prijenosu poslovnih udjela društva Raška draga d.o.o. Zagreb, Constans DK d.o.o. Zagreb je naručio od revizora procjenu vrijednosti društva temeljem koje bi ponudio naknadu za otkup poslovnih udjela.

Stečajni upravitelj navodi da u ovoj fazi nema što drugo dodati ovom izvješću te predlaže da vjerovnici na današnjem izvještajnom ročištu donesu relevantne odluke vezane za daljnji tijek ovog postupka.

Utvrđuje se da nije bilo prigovora ili primjedbi na izvješće stečajnog upravitelja.

Stečajna sutkinja upoznaje nazočnog da pravo glasa na današnjem izvještajnom ročištu imaju svi vjerovnici čije su tražbine utvrđene.

Utvrđuje se da na današnjem izvještajnom ročištu pravo glasa imaju vjerovnici:

- Republika Hrvatska - Ministarstvo financija.....14.248.054 glasova

- Hrvatske šume d.o.o. Zagreb.....4.969 glasova
- SPV za sanaciju d.o.o. Zagreb.....6.977.639 glasova.

Utvrđuje se da su nakon provedene rasprave i izvršenog glasovanja donesene sljedeće

ODLUKE:

I. Prihvaća se Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom stanju i položaju dužnika te o uzrocima otvaranja stečajnog postupka od 21. kolovoza 2019.

II. Prihvaća se predračun troškova stečajnog postupka od 21. kolovoza 2019.

III. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika.

IV. Ovlašćuje se stečajni upravitelj angažirati vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika opterećenih razlučnim pravom.

V. Ovlašćuje se stečajni upravitelj prihvatiti ponudu društva Constans DK d.o.o. Zagreb da se iznos od 950.074,69 kn sa javnobilježničkog pologa uplati na račun stečajnog dužnika, a po prihvaćanju ponude Constans DK d.o.o. Zagreb od strane Porezne uprave i izdavanja pisma namjere radi izdavanja brisovnog očitovanja za brisanje hipoteke na nekretnini označenoj kat. čest. 6865/7 Z.U. 19767 K.O. Grad Zagreb i zabilježbe zabrane raspolaganja osobnim vozilima.

VI. Stečajni upravitelj pribavit će ponude od tri odvjetnička ureda za zastupanje stečajnog dužnika u postupcima u tijeku, nakon čega će skupština vjerovnika donijeti odluku o angažmanu odvjetnika.

Izvještajno ročište dovršeno u 13:20 sati.

Sutkinja

Stečajni upravitelj

Zapisničarka

Vjerovnici