

Naručitelj: F.A.V.A.L. d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Slavonska avenija 53  
OIB: 02093045035

Predmet: POSLOVNI KOMPLEKS  
Zagreb, Slavonska avenija 53

**PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH NEKRETNOSTI  
(ZEMLJIŠTA, ZGRADA, KOMUNALNI PRIKLJUČCI, OBJEKTI VANJSKOG  
UREĐENJA) IZGRAĐENIH NA zk.č.br. 931/49, 2784/183, 2784/184,  
2784/236 k.o. RESNIK (odgovara k.č.br. 1975/2, 1976, 1977, 3730 k.o.  
Resnik), PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U IX/2014. G.**

Vlasnik - knjižni: F.A.V.A.L. d.o.o. udio: 1/1  
Zagreb, Slavonska avenija 53  
OIB: 02093045035

Zgrada: MONTAŽNA AB GRAĐEVINA

Površina zgrade:	Uredski dio	KVP =	610,65 m <sup>2</sup>
	Servisno-skladišni dio	KVP =	1.553,38 m <sup>2</sup>

Zemljišta: 13.725 m<sup>2</sup>

**Tržna vrijednost: 15.555.363,31 kn = 2.052.986,71 EUR**

Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, 08.09.2014. g.

**SADRŽAJ:**

1. UVODNI PODACI	str. 1
2. NALAZ	3
3. VLASNIŠTVO, POSJEDNIŠTVO I POVRŠINA ZEMLJIŠTA	9
4. GEOMETRIJSKI PODACI	12
5. PROCJENA	14
6. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	19
7. GRAFIČKI PRILOZI	

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Općenito

Potpisani vještak dobio je zadatak da procjeni tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

U tu svrhu izvršen je detaljan očevid predmetne nekretnine u IX/2014.g, te nakon obrade prikupljenih podataka, potpisani vještak daje svoj vještački nalaz i mišljenje, kao što slijedi u nastavku elaborata.

### 1.2. Napomene

- Ovim elaboratom nije obuhvaćena strojarska oprema niti strojevi, alati ili uređaji koji nisu u funkciji zgrade.
- Očevid dijela poslovne zgrade nije bio moguć s obzirom da je isti zapečaćen od strane Ministarstva financija-porezne uprave.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

## 2. NALAZ

### 2.1. Dokumentacija

#### **Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:**

- Prikaz zk. uloška br. 5639 (neslužbena kopija), za zk.č.br. 931/49, k.o. Resnik, od 07.09.2014. g.
- Prikaz zk. uloška br. 1831 (neslužbena kopija), za zk.č.br. 2784/183 i , k.o. Resnik, od 07.09.2014. g.
- Prikaz zk. uloška br. 1829 (neslužbena kopija), za zk.č.br. 2784/184 i , k.o. Resnik, od 07.09.2014. g.
- Prikaz zk. uloška br. 1905 (neslužbena kopija), za zk.č.br. 2784/236 i , k.o. Resnik, od 07.09.2014. g.
- Posjedovni list br. 4709 za k.č. 1975/2, 1976, 1977, 3730, k.o. Resnik, od 29.08.2014.
- Izvod iz GUP-a Grada Zagreba za predmetnu lokaciju.

### 2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba, uz Slavonsku aveniju. Pristupna prometnica je asfaltirana, komunalno opremljena i uređena. Izvedene su pješačke i biciklističke staze.

Poslovni komplekse sastoji od dva međusobno nepovezana dijela i to:

#### **Izgrađeno građevinsko zemljište i poslovna zgrada uz Slavonsku aveniju:**

- izgrađeni dio poslovnog kompleksa na kojem se nalazi poslovna zgrada; potpuno komunalno uređeno i opremljeno

#### **Neizgrađeno građevinsko zemljište sjeverozapadno od poslovne zgrade:**

- neizgrađeni dio kompleksa; djelomice se koristi kao parkirna površina, a dijelom je neuređeno, komunalno neopremljeno zemljište bez direktnog pristupa na prometnic
- dielom ovog dijela zemljišta prolazi potok, a također ga presjeca i koridor dalekovoda

**Navedena dva dijela zemljišta međusobno nisu povezani (dijeli ih čestica zemljišta koja nije obuhvaćena ovim elaboratom, te potok - zasebna č.z.; javno vodno dobro)**

## 2.2. Zgrada

### 1. Poslovna zgrada - uredski dio

Godina gradnje :	ca. 1998.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje + 1 kat
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirano betonska montažna konstrukcija
Krovnna konstrukcija:	ravni neprohodni krov
Limarija:	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	blok opeka, gipskartonske ploče
Fasada :	IZO staklo, aluminij, dijelom ožbukana i obojena
Obrada podova :	kamene ploče, keramičke pločice, parket
Obrada zidova:	ožbukano, obojeno disperzivnim bojama, keramičke pločice
Obrada stropova:	spušteni strop (gipskartonske ploče)
Vanjska stolarija:	alumijski okviri ispunjeni IZO staklom
Vrata	unutarnja - drvena puna, obojena
Instalacije:	vodovod, odvodnja, električna, plin, telefon
Klimatizacija:	izvedena
Grijanje:	fancoil sustav
Sanitarna oprema :	keramička
Korištenje :	uredski prostori
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta na parceli.
Održavanje :	vrlo dobro

## 2. Poslovna zgrada - skladišno-servisni dio

Godina gradnje :	ca. 1998.
Godina adaptacije:	-
Katnost :	prizemlje
Konstruktivni elementi :	
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirano betonska montažna konstrukcija
Krovnna konstrukcija:	armirano betonsko, dvostrešno
Krovište i pokrov:	ploče od termopanela
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	od opeke
Fasada :	ožbukana i obojena
Obrada podova :	industrijski podni premaz
Obrada zidova:	ožbukano, obojeno disperzivnim bojama, keramičke pločice
Obrada stropova:	vidljiva krovna konstrukcija
Vrata	unutarnja - drvena puna, obojena
	vanjska - aluminijska, djelomice ostakljena
	- pvc sekcijaska podizna
Instalacije:	vodovod, odvodnja, električna, plin, telefon
Klimatizacija:	nema
Grijanje:	kaloriferi, kotlovnica na plin
Sanitarna oprema :	keramička
Korištenje :	servisni i skladišni prostori
Parkiralište:	osiguran dovoljan broj parkirališta na parceli.
Održavanje :	vrlo dobro

## 2.3. Objekti vanjskog uređenja

### Asfaltirane manipulativne površine

Asfalt ugrađen na pripremljenu podlogu od uvaljanog šljunka.

### Međašne ograde

Međašna ograda od čeličnog pletiva položenog između željeznih stupova na betonskom parapetu. Ulična ograda i kolna vrata su izvedena od plastificiranih čeličnih panela.

### Hidrantska mreža

Izvedena hidrantska mreža na parceli.

### Odvodnja oborinskih voda

Ukopani cjevovod sa vertikalnim sabirnim oknima.

## 2.4. Komunalni priključci

Predmetna nekretnina priključena je na slijedeće komunalne sisteme:

- električna
- vodovod
- kanalizacija
- plinopskrba
- telefonija

## 2.5. Prostorno-planski uvjeti

Glede uvida u GUP Grada Zagreba preuzet sa službene stranice infrastrukture Grada Zagreba (<http://geoportal.zagreb.hr>), utvrđuje se:

Namjena prostora:	K1 - gospodarska namjena - poslovna Z - zaštićene zelene površine
Pravila:	zona: 2.10. Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene zona: 2.12. Uređenje zaštitnih zelenih površina
Procedure:	Urbanističko-arhitektonski natječaj

## 2.6. Legalitet građevina

U prikazu z.k. uložka predmetnu poslovnu zgradu evidentirana je zabilježba da za upis zgrade nije priložena uporabna dozvola.

Vještaku nije predložen akt za građenje s pripadajućom projektnom dokumentacijom.

Temeljem prikupljenih podataka tijekom očevida, vještaku je rečeno da zgrada nema akt za uporabu jer nije u cijelosti plaćena komunalna naknada.

Vještak ne raspolaže podacima o iznosu dijela komunalne naknade koji nije plaćen.

S obzirom na zadatak i rok za izradu vještačenja, potpisani vještak nije radio detaljniju analizu navedenih podataka, već je u elaboratu procjene izvršio korekciju tržišne vrijednosti nekretnine za procijenjeni neuplaćeni dio naknada.



### 3. VLASNIŠTVO, POSJEDNIŠTVO I POVRŠINA ZEMLJIŠTA

Glede navedenoga u uvodnom dijelu (poglavlje 1.1. Dokumentacija) iskazuje se:

#### 3.1. Vlasništvo, posjedništvo i identifikacija zemljišta

- U izvratku iz zemljišne knjige upisano je:

k.o. Resnik

zkul. 5639

zkč. 931/49

4.464 m<sup>2</sup>

zkul. 1831

zkč. 2784/183

3.166 m<sup>2</sup>

zkul. 1829

zkč. 2784/184

3.602 m<sup>2</sup>

zkul. 1905

zkč. 2784/236

693 čhv =

2.493 m<sup>2</sup>

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

Vlasnik:

**F.A.V.A.L. d.o.o.**

udio: 1/1

**Zagreb, Slavonska avenija 53**

**OIB: 02093045035**

#### Identifikacija zemljišta:

Vještaku nisu predloženi službeni dokumenti DGU o identifikaciji katastarskih čestica zemljišta u z-k- operatu.

Identifikacija zemljišta izvršena je temeljem podataka iskazanih u prikazima z.k. uložaka nekretnine i glede identifikacijskih podataka preuzetih s web stranice: <https://e-uprava.apis-it.hr/>.

Prema dostupnim podacima utvrđuje se:

<b>Z-k stanje:</b>		odgovara	<b>Katastarski operat:</b>	
<b>z.k.č.</b>	<b>P</b>		<b>k.č.</b>	<b>P</b>
k.o. Resnik			k.o. Resnik	
931/49	4.464 m2		3730	4.382 m2
2784/183	3.166 m2		1975/2	2.177 m2 (*)
			4956	1.839 m2
2784/184	3.602 m2		1975/2	2.177 m2 (*)
			1976	6.422 m2
2784/236	2.493 m2		1977	2.613 m2
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>13.725 m2</b>	<b>15.594 m2</b>	

Glede prethodno iskazanog utvrđuje se da z-k- i katastarsko stanje nisu usklađeni:

- K.č. 1975/2 javlja se u pribavljenoj identifikaciji na dvije pozicije. Vještak nije utvrđivao koja identifikacije je ispravna, već usvaja da je navedena č.z. unutar kompleksa zemljišta koji se procjenjuje.
- K.č. 4956 koja odgovara dijelu z.k.č. 2784/183 je u katastarskom operatu evidentirana kao javno dobro -put.

Glede prethodno navedenog, vještak smatra da z-k stanju odgovaraju slijedeće č.z. ubilježene u posjedovnom listu br. 4709:

k.o. Resnik  
Pl. br. 4709

k.č.br.

1975/2	oranica	2.177 m2
1976	oranica	6.422 m2
1977	oranica	2.613 m2
3730	zgrada br. 53	1.466 m2
	gospod. dvorište	2.401 m2
	put	515 m2

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>15.594 m2</b>
-------------------	------------------

Posjednik: **VEDAUTO d.o.o.**  
**Zagreb, Vjekoslava Heinzela 70**

dio: 1/1

### 3.2. Površina zemljišta

Podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu nisu usklađeni. Površina zemljišta se usvaja glede iskaza površina u zemljišnoj knjizi. Dakle, površina zemljišta iznosi:

$$P = 13.725 \text{ m}^2$$

### 3.3. Položaj zemljišta u odnosu na GUP

Po izvršenoj identifikaciji zemljišta, potpisani vještak je predmetni kompleks zemljišta uklopio u kartografski prikaz GUP-a Grada Zagreba kako bi utvrdio urbanističke uvjete za svaku od predmetnih čestica zemljišta.

Za dio č.z. nije bilo moguće izvršiti potpuno precizan uklop zbog neusklađenog z-k i katastarskog stanja, ali se ti podaci ipak smatraju dovoljno točnima s obzirom da se radi o neizgrađenom, komunalno neuređenom dijelu predmetnog kompleksa zemljišta, što je vidljivo i u grafičkim prilogima elaboratu.

Utvrdjuje se:

z.k. č.	P (m2)	Namjena		P (m2)
931/49	4.464	K1	100%	4.464
2784/183	3166	K1	100%	3166
2784/184	3.602	K1	100%	3.602
2784/236	2.493	K1	35%	873
		Z	65%	1620
UKUPNO:	13.725			13.725

Uvažavajući urbana pravila i procedure, zemljište svrstavamo kao što slijedi:

K1 -izgrađeno građevinsko zemljište: 4.464 m<sup>2</sup>

K1 -neizgrađeno građevinsko zemljište, zona obaveznog urbaističko-arhitektonskog natječaja: 7.641 m<sup>2</sup>

Z -neizgrađeno građevinsko zemljište: 1.620 m<sup>2</sup>

<b>Ukupno:</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup></b>
----------------	-----------------------------

#### 4. GEOMETRIJSKI PODACI

Geometrijski podaci se utvrđuju se glede izmjere u naravi, iskazanog u pribavljenoj dokumentaciji i glede podataka očitanih s Geoportala DGU (<http://geoportal.dgu.hr/>) za predmetnu lokaciju.

##### 4.1. Poslovna zgrada

##### a. Neto građevinska površina i korisna vrijednost površina

Prostorije	NGP m2	Koef.	NKP m2
<b>Uredski dio - prizemlje h=</b>			
Vjetrobran	10,43	1,00	10,43
Prodajni salon	153,56	1,00	153,56
Server	4,68	0,75	3,51
Ured 1	29,19	1,00	29,19
Ured 2	34,19	1,00	34,19
Prijemni ured	11,52	1,00	11,52
WC1	1,96	1,00	1,96
Svlačionica	14,46	1,00	14,46
Hodnik 1	4,99	1,00	4,99
Kotlovnica	14,77	0,75	11,08
Kružno stubište	8,16	1,00	8,16
	<b>287,91</b>		<b>283,05</b>
<b>Uredski dio - 1. kat h=</b>			
Kantina	27,19	1,00	27,19
Hodnik	69,77	1,00	69,77
Ured	25,10	1,00	25,1
Ured	18,96	1,00	18,96
Ured	25,22	1,00	25,22
Ured	30,74	1,00	30,74
Ured	61,43	1,00	61,43
Ured	44,49	1,00	44,49
Ured	11,39	1,00	11,39
WC2	6,24	1,00	6,24
WC3	7,07	1,00	7,07
	<b>327,58</b>		<b>327,6</b>
<b>Servisno-skladišni dio</b>			
Servis vozila	811,15	1,50	1216,73
Visokoregalno skladište	163,60	1,50	245,4
Skladište 1	14,40	1,00	14,4
Montažno stubište	11,35	0,50	5,68
Radionica 1	23,17	0,75	17,38
Radionica 2	23,91	0,75	17,93
Skladište 2	22,70	0,75	17,03
Skladište 3	25,10	0,75	18,83
	<b>1.095,40</b>		<b>1553,38</b>
<b>Ukupno:</b>	<b>1710,89</b>		<b>2164,03</b>

**b. Građevinska bruto površina i bruto volumen****GBP =****1.466,0 m<sup>2</sup>****BV =**

1.466,0

\*

0,00

=

**8307,33 m<sup>3</sup>**

<b>Rekapitulacija</b>	<b>NGP m<sup>2</sup></b>	<b>NKP m<sup>2</sup></b>
<b>Uredski dio</b>	<b>615,49</b>	<b>610,65</b>
<b>Servisno-skladišni dio</b>	<b>1.095,40</b>	<b>1.553,38</b>
<b>Ukupno</b>	<b>1.710,89</b>	<b>2.164,03</b>

**4.2. Objekti vanjskog uređenja****Asfaltirane manipulativne površine****P =****2.998,0 m<sup>2</sup>****Međašne ograde****L =****67,5 m****Hidrantska mreža****L =****115,0 m****Odvodnja oborinskih voda****L =****215,0 m**

## 5. PROCJENA

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu predmetne nekretnine, te je sukladno obilježjima iste, prostorno-planskim parametrima i drugim parametrima odabrao da procjenu tržišne vrijednosti nekretnine izradi primjenom troškovne metode, sukladno iskazanome u nastavku.

### 5.1. Tržna vrijednost - troškovna metoda

#### 5.1.1. Građevinske parcele - zemljišta

Jedinična cijena se određuje glede raspoloživih podataka o tržištu nekretnina, uključivo neposredno istraživajne tržišta putem agencija za posredovanje u prometu nekretnina, te uobičajenih odnosa jediničnih cijena građevinskog zemljišta različitog stupnja komunalne uređenosti i opremljenosti.

Građevinsko zemljište - izgrađeno:

Površina:	K-1 izgrađeno	4.464 m <sup>2</sup>
	K-1 neizgrađeno, arh. natječaj	7.641 m <sup>2</sup>
	Z - zaštitne zelene površine	1.620 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup></b>

Jedinična cijena:

K-1 izgrađeno 1.100,00 kn/m<sup>2</sup>

K-1 neizgrađeno, arh. natječaj

0,50 \* 1.100,00 549,00 kn/m<sup>2</sup>

Z - zaštitne zelene površine

0,25 \* 1.100,00 275,00 kn/m<sup>2</sup>

Tržna vrijednost zemljišta:

4.464	*	1.100,00	4.904.403,67 kn
7.641	*	549,00	4.197.418,06 kn
1.620	*	275,00	444.955,98 kn
<b>Ukupno:</b>			<b>9.546.777,70 kn</b>

**5.1.2. Komunalni doprinos**

Predmetna nekretnina nalazi se u III. zoni komunalnog doprinosa.

	m3	kn/m3	
Poslovna zgrada	8.307,33	55,00	456.903,33 kn

**5.1.3. Vodni doprinos**

	m3	kn/m3	
Poslovna zgrada	8.307,33	26,25	218.067,50 kn

**5.1.4. Troškovi projekata**

- Izračunata investicijska cijena građenja: 3.010.504,50 kn
- Usvojeni postotni iznos: 2,0%

$$Tp = 9.488.099,10 * 0,02 = 189.761,98 \text{ kn}$$

**5.1.5. Troškovi nadzora**

- Izračunata investicijska cijena građenja: 3.010.504,50 kn
- Usvojeni postotni iznos: 1,5%

$$Tn = 9.488.099,10 * 0,015 = 142.321,49 \text{ kn}$$

**5.1.6. Komunalni priključci**

- Broj priključaka: 5,00 kom
- Izračunata investicijska cijena građenja: 9.488.099,10 kn
- Usvojeni postotni iznos: 0,3%

$$Tkp = 9.488.099,10 * 5 * 0,003 = 142.321,49 \text{ kn}$$

### 5.1.7. Troškovi građenja

#### a. Poslovna zgrada - uredski dio

Površine i volumeni: NKP = 610,65 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena građenja: 4.930 kn/m<sup>2</sup> NKP

Godina izgradnje: 1998

Godina rekonstrukcije: 0

N: 80

Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 16$$

$$U = 0,80 * 16/80 * (16+80)/(2*80) = 9,600\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	50%	9,60%
obrotnički radovi	35%	15,00%
instalacije	15%	15,00%
<b>Ukupno:</b>	<b>100%</b>	<b>12,30%</b>

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 610,65 * 4.930,00 = 3.010.504,50 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 3.010.504,50 * (1 - 0,1230) = 2.640.212,45 \text{ kn}$$

#### b. Poslovna zgrada - servisno-skladišni dio

Površine i volumeni: NKP = 1.553,38 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena građenja: 4.170 kn/m<sup>2</sup> NGP

Godina izgradnje: 1998

Godina rekonstrukcije: 0

N: 80



Umanjenje za starost i trošnost:

$$n = 16$$

$$U = 0,80 * 16/80 * (16+80)/(2*80) = 9,600\%$$

Struktura	Udjel (%)	Umanjenje (%)
konstrukcija	60%	9,60%
obrotnički radovi	30%	15,00%
instalacije	10%	15,00%
<b>Ukupno:</b>	<b>100%</b>	<b>11,76%</b>

Nova građevinska vrijednost:

$$Ngv = 1.553,38 * 4.170,00 = 6.477.594,60 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 6.477.594,60 * (1 - 0,1176) = 5.715.829,48 \text{ kn}$$

#### Rekapitulacija:

	<b>Ngv</b>	<b>Sgv</b>
Poslovna zgrada - uredski dio	3.010.504,50 kn	2.640.212,45 kn
Poslovna zgrada - servisno-skl:	6.477.594,60 kn	5.715.829,48 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>9.488.099,10 kn</b>	<b>8.356.041,92 kn</b>

#### 5.1.8. Objekti vanjskog uređenja

Asfaltirane manipulativne površine	=2.998,00 * 310,00 * (1-20%) = 743.504,00 kn
Međašne ograde	=67,50 * 360,00 * (1-20%) = 19.440,00 kn
Hidrantska mreža	=115,00 * 400,00 * (1-20%) = 36.800,00 kn
Međašne ograde	=215,00 * 350,00 * (1-20%) = 60.200,00 kn

<b>Ukupno:</b>	<b>859.944,00 kn</b>
----------------	----------------------

**5.1.9. Rekapitulacija**

Zemljište	9.546.777,70 kn
Komunalni doprinos	456.903,33 kn
Vodni doprinos	218.067,50 kn
Troškovi projekata	189.761,98 kn
Troškovi nadzora	142.321,49 kn
Komunalni priključci	142.321,49 kn
Troškovi građenja	8.356.041,92 kn
Objekti vanjskog uređenja	859.944,00 kn

<b>Ukupno:</b>	<b>19.912.139,41 kn</b>
----------------	-------------------------

**5.1.10. Korekcionni koeficijent za tržišnu vrijednost**

$$T_v = S_{gv} * K_{posl} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

<b>K<sub>posl</sub></b>	koeficijent za poslovne građevine	1,20
<b>K<sub>l</sub></b>	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,10
<b>K<sub>p</sub></b>	korisna površina	-0,10
<b>O<sub>s</sub></b>	opće stanje objekta	0,00
<b>K<sub>spec</sub></b>	posebni korekcionni koeficijent	-0,07
	poslovni kompleks nije jedinstvena cjelina (dio	-0,05
	parcela odvojen od parcele s poslovnom zgradom)	
	legalitet	-0,02
<b>K<sub>t</sub></b>	koeficijent ponude i potražnje	0,70

<b>K =</b>	<b>0,781</b>
------------	--------------

**5.1.11. Tržna vrijednost u IX/2014. g.**

$$T_v = 19.912.139,41 * 0,781 = 15.555.363,31 \text{ kn}$$

<b>T<sub>v</sub> = 15.555.363,31 kn = 2.052.986,71 EUR</b>
--

$$c = 9.091,97 \text{ kn/m}^2 = 1199,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ NGP}$$

$$c = 7.188,15 \text{ kn/m}^2 = 948,69 \text{ EUR/m}^2 \text{ NKP}$$

## 6. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

U svezi izloženog zaključuje se za predmetnu nekretninu (zemljište, komunalni priključci, zgrade, objekti vanjskog uređenja), prema stanju i tržišnim vrijednostima u IX/2014. g.:

### 6.1. Predmet procjene

Poslovni kompleks izgrađen na:

zku. 5639		
zku. 931/49		4.464 m <sup>2</sup>
zku. 1831		
zku. 2784/183		3.166 m <sup>2</sup>
zku. 1829		
zku. 2784/184		3.602 m <sup>2</sup>
zku. 1905		
zku. 2784/236	693 čhv =	2.493 m <sup>2</sup>

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup></b>
-------------------	-----------------------------

### 6.2. Vlasnik

**F.A.V.A.L. d.o.o.**  
**Zagreb, Slavenska avenija 53**  
**OIB: 02093045035**

udio: 1/1

### 6.3. Površina zemljišta

**13.725 m<sup>2</sup>**

### 6.4. Površina zgrade

	<b>NKP</b>
Uredski dio	610,65 m <sup>2</sup>
Servisno-skladišni dio	1.553,38 m <sup>2</sup>
<b>Ukupno:</b>	<b>2.164,03 m<sup>2</sup></b>

### 6.5. Tržna vrijednost u IX/2014. g.

<b>Tv = 15.555.363,31 kn = 2.052.986,71 EUR</b>
---

c =	9.091,97 kn/m <sup>2</sup> NGP	1199,95 EUR/m <sup>2</sup> NGP
c =	7.188,15 kn/m <sup>2</sup> NKP	948,69 EUR/m <sup>2</sup> NKP

Iskazani iznos u EUR utvrđen je glede važećeg odnosa EUR prema KUNI na nadnevak 08.09.2014.g.

1 EUR= 7,576943 kn

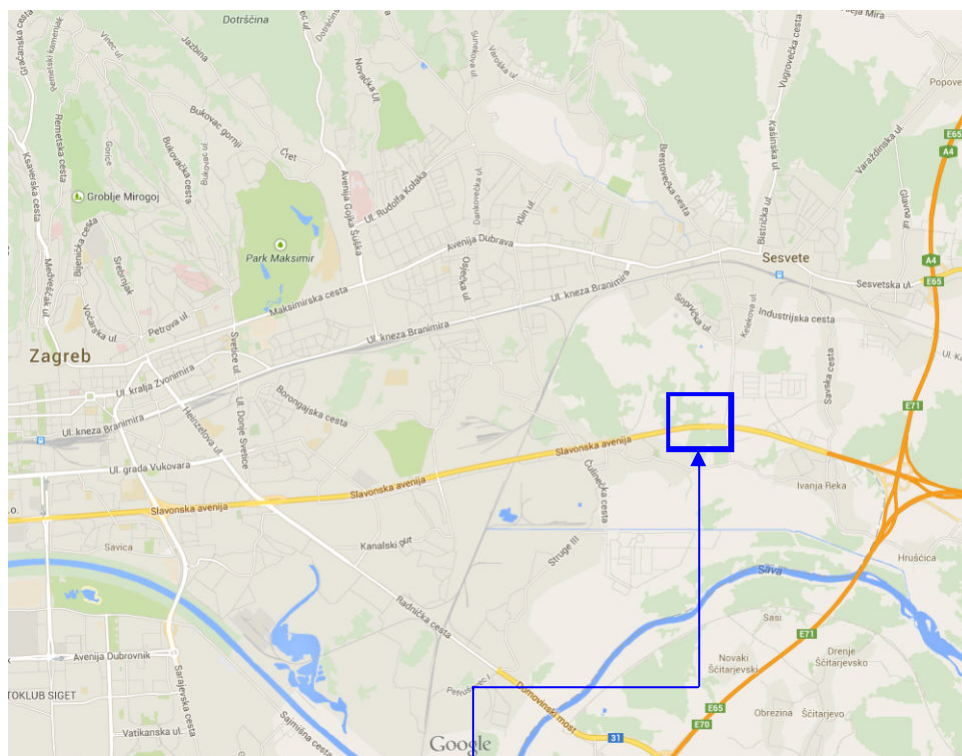
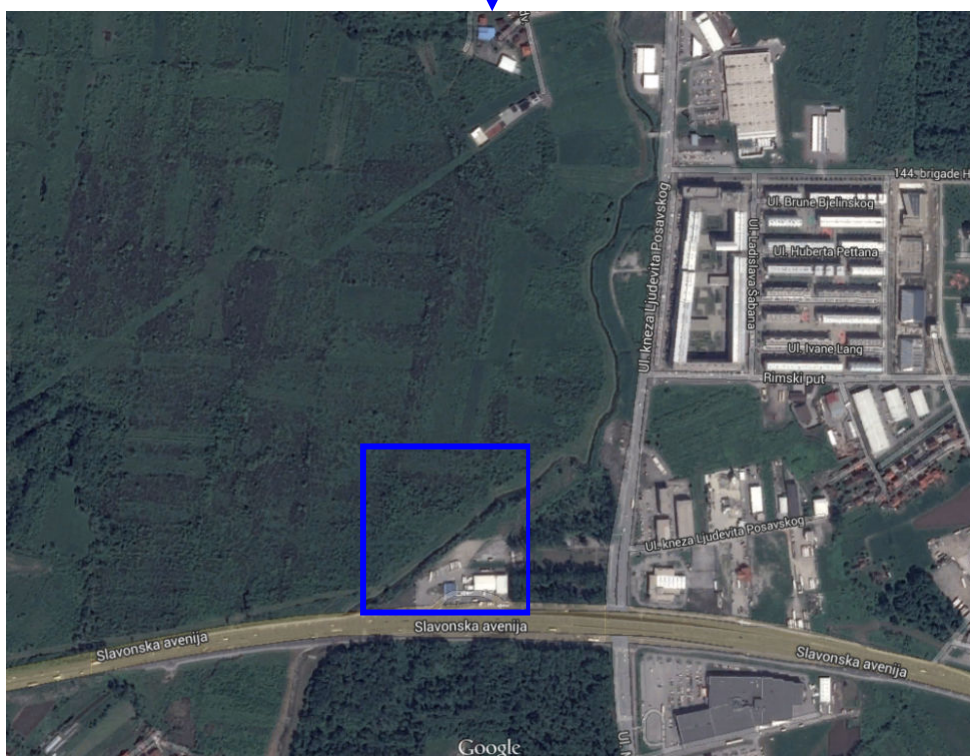
Elaborat je izrađen u četiri (4) istoglasna primjerka, od kojih tri (3) dobiva Naručitelj, a jedan (1) ostaje u pismohrani sudskog vještaka.

Zagreb, 08.09.2014. g.

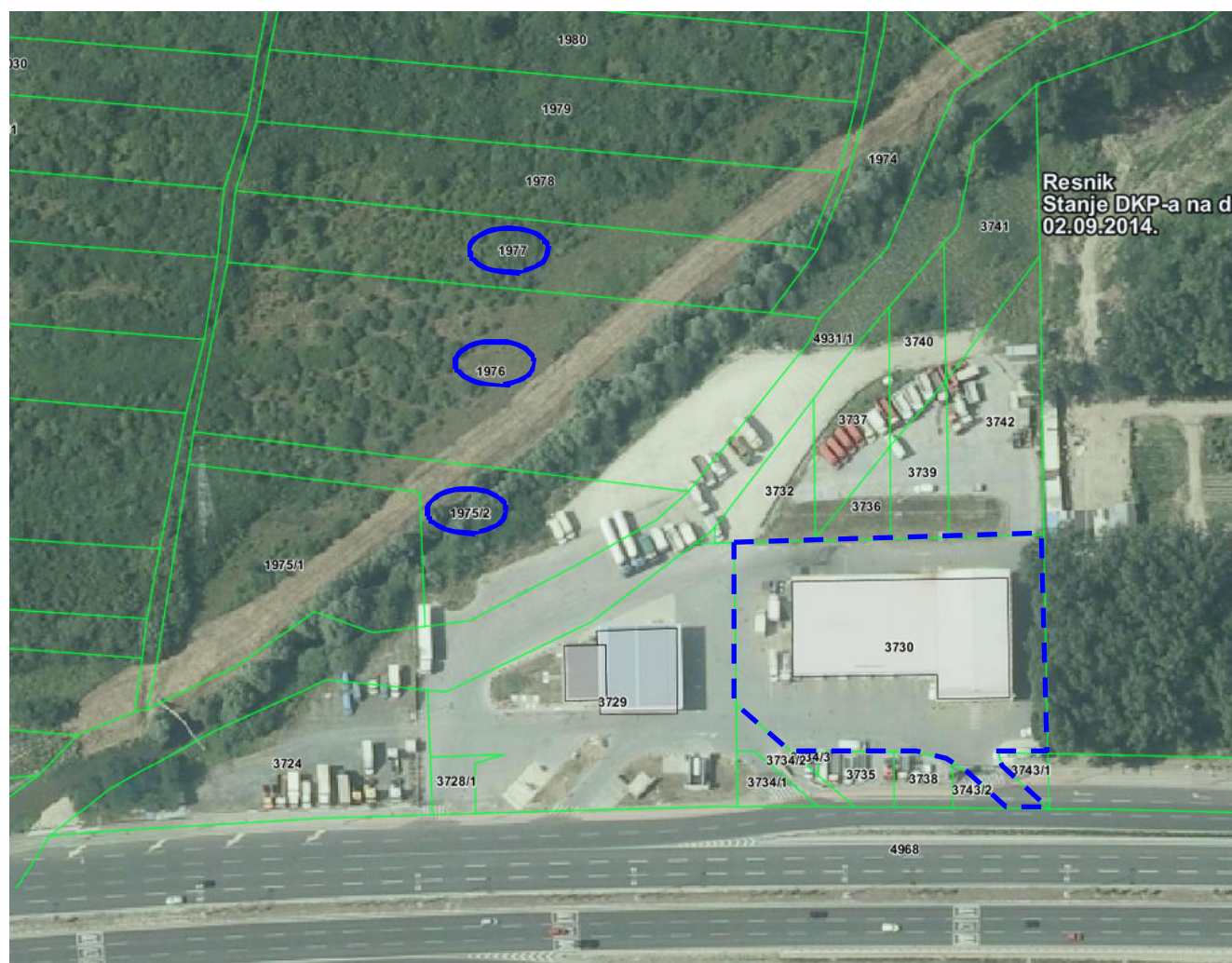
Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo

**ZEMLJOPISNNA KARTA****DETALJNA SITUACIJA**





**DOF SNIMAK LOKACIJE S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM**

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U**  
**ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB**  
Stanje na dan: **07.09.2014.**

Katastarska općina: **RESNIK**Broj uložka: **1829**Broj zadnjeg dnevnika: **Z-18528/2014**

Aktivne plombe:

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2784/184	ORANICA	3602			

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
<b>2. F.A.V.A.L. D.O.O. SLAVONSKA AVENIJA BR. 53, ZAGREB</b>		
5.1.	Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-53459/11=Z-48649/11 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-5568/11 od 03. studenog 2011. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Strada d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 53 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1.	Zaprimljeno 14.11.2012. broj Z-54103/12 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3069/12 od 09. studenog 2012. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republika Hrvatska-Ministarstvo financija iz novčanog iznosa dobivenog prodajom do potpunog namirenja	ZABILJEŽBA OVRHE
8.1.	Zaprimljeno 12.08.2013. broj Z-38091/13 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-1857/2013 od 10. srpnja 2013.godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	Zaprimljeno 27.06.2007. broj Z-42846/07 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2005. i Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.06.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 10.505.542,10 kuna što	10.505.542,10 KN	SPOREDNI ULOŽAK

predstavlja protuvrijednost od 1.422.275,42 EUR po srednjem tečaju HNB  
na dan sastavljanja ugovora , te interkalarnu kamatu za period odgode  
plaćanja , kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove,  
za korist:

1. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. KORANSKA BR. 16, ZAGREB

2.2. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk. ul. br. 5639 k.o. Resnik.

ZABILJEŽBA



## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U**  
**ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB**  
Stanje na dan: **07.09.2014.**

Katastarska općina: **RESNIK**Broj uložka: **1831**Broj zadnjeg dnevnika: **Z-18528/2014**

Aktivne plombe:

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2784/183	ORANICA	3166			

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
<b>2. F.A.V.A.L. D.O.O. SLAVONSKA AVENIJA BR. 53, ZAGREB</b>		
5.1.	Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-53459/11=Z-48649/11 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-5568/11 od 03. studenog 2011. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Strada d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 53 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1.	Zaprimljeno 14.11.2012. broj Z-54103/12 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3069/12 od 09. studenog 2012. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republika Hrvatska-Ministarstvo financija iz novčanog iznosa dobivenog prodajom do potpunog namirenja	ZABILJEŽBA OVRHE
8.1.	Zaprimljeno 12.08.2013. broj Z-38091/13 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-1857/2013 od 10. srpnja 2013.godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	Zaprimljeno 27.06.2007. broj Z-42846/07 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2005. i Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.06.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 10.505.542,10 kuna što	10.505.542,10 KN	SPOREDNI ULOŽAK

predstavlja protuvrijednost od 1.422.275,42 EUR po srednjem tečaju HNB  
na dan sastavljanja ugovora , te interkalarnu kamatu za period odgode  
plaćanja , kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove,  
za korist:

1. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. KORANSKA BR. 16, ZAGREB

2.2. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk. ul. br. 5639 k.o. Resnik.

ZABILJEŽBA

## Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U**  
**ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB**  
Stanje na dan: **07.09.2014.**

Katastarska općina: **RESNIK**Broj uložka: **1905**Broj zadnjeg dnevnika: **Z-18528/2014**

Aktivne plombe:

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	2784/236	ORANICA, RETKOVČINA I GAJ U KRČEVINI	693			

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
<b>2. F.A.V.A.L. D.O.O. SLAVONSKA AVENIJA BR. 53, ZAGREB</b>		
4.1.	Zaprimljeno 04.11.2011. broj Z-53459/11=Z-48649/11 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-5568/11 od 03. studenog 2011. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Strada d.o.o., Zagreb, Slavonska avenija 53 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1.	Zaprimljeno 14.11.2012. broj Z-54103/12 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3069/12 od 09. studenog 2012. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Republika Hrvatska-Ministarstvo financija iz novčanog iznosa dobivenog prodajom do potpunog namirenja	ZABILJEŽBA OVRHE
7.1.	Zaprimljeno 12.08.2013. broj Z-38091/13 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-1857/2013 od 10. srpnja 2013.godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
2.1.	Zaprimljeno 27.06.2007. broj Z-42846/07 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2005. i Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.06.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 10.505.542,10 kuna što	10.505.542,10 KN	SPOREDNI ULOŽAK

predstavlja protuvrijednost od 1.422.275,42 EUR po srednjem tečaju HNB  
na dan sastavljanja ugovora , te interkalarnu kamatu za period odgode  
plaćanja , kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove,  
za korist:

1. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. KORANSKA BR. 16, ZAGREB

2.2. Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk. ul. br. 5639 k.o. Resnik.

ZABILJEŽBA

## Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U**  
**ZAGREBU**  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB**  
Stanje na dan: **07.09.2014.**

Katastarska općina: **RESNIK**  
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-18528/2014**  
Aktivne plombe: **Z-1599/2013**

Broj uloška: **5639**

## ZK uložak je verificiran

**A**  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	931/49	GOSPODARSKO DVORIŠTE, ZGRADA I PUT	4464		1241	

**B**  
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
<b>1. UDIO 1/1</b>		
2.	<b>F.A.V.A.L. D.O.O. ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BB</b> <b>OIB: 02093045035</b>	
3.1.	Zaprimljeno 12.08.2013. broj Z-38091/13 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr-1857/2013 od 10. srpnja 2013.godine zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

**C**  
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 22. srpnja 1999. godine Z-15172/99 Zajedno sa nekretninama u A I (jedan) prenaša se ovamo i slijedeći teret: Primljeno: 11. studenoga 1997. godine Z-32210/97 Temeljem sporazuma od 30. srpnja 2003. godine zabilježuje se da za upis zgrade na čkr. 931/49 nije priložena uporabna dozvola.		
3.1.	Zaprimljeno 30.12.2004. broj Z-40962/2004 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 24.12.2004. godine solemniziranog po j.b. Zorki Čavajda pod brojem OU-864/2004 dana 29.12.2004. g. uknjižba prava zaloga na nekretnine u AI /jedan/ radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.575.760,00 kn sa pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima za korist:	10.575.768,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.	HYPO - LEASING KROATIEN d.o.o. KORANSKA 16, ZAGREB		
3.2.	zabilježuje se da je glavni uložak br. 739 k.o. Buzin		

<p>4.1. Zaprmljeno 23.02.2005. broj Z-5569/05</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 19.01.2005.godine , Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 03.02. 2005.godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-39 uknjižuje se založna pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120723 od 19.11.2002.godine i Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120723 od 13.01.2005.godine u iznosu od HRK 201.350,67 odnosno protuvrijednosti EUR 26.353,53 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora , uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 43.791,00 u protuvrijednosti EUR 5.731,43 ,</p> <p>po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>5.1. Zaprmljeno 23.02.2005. broj Z-5569/05</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 19.01.2005.godine , Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 03.02. 2005.godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-39 uknjižuje se založno pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120722 od 19.11.2002.godine i Aneksa Ugovora o zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120722 od 13.01.2005.godine u iznosu od HRK 200.298,36 odnosno protuvrijednosti EUR 26.215,80 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 43.561,50 u protuvrijednosti EUR-a 5.701,49, po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>6.1. Zaprmljeno 23.02.2005. broj Z-5569/05</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 19.01.2005.godine , Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 03.02. 2005.godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-39 uknjižuje se založno pravo a na temelju , Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112843 od 19.11.2002.godine, Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112843 od 13.01.2005.godine u iznosu od HRK 528.514,36 odnosno protuvrijednosti EUR 69.173,94 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 112.761,75 u protuvrijednosti EUR-a 14.758,68 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>7.1. Zaprmljeno 23.02.2005. broj Z-5569/05</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić</p>

<p>Branku OU-54/2005 dana 19.01.2005.godine , Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Jakić Branku OU-54/2005 dana 03.02. 2005.godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-39 uknjižuje se založno pravo, a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112844 od 19.11.2002.godine, Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112844 od 13.01.2005.godine u iznosu od HRK 528.442,31 odnosno protuvrijednosti EUR 69.164,51 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 112.746,32 u protuvrijednosti EUR-a 14.756,66 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>8.1. Zaprimljeno 13.07.2006. broj Z-48344/06</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Čavajda Zorki OU-646/06 dana 07.06.2006 .godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-38 uknjižuje se založno pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120723 od 19.11.2002.godine , Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120723 od 13.01.2005.godine i II Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120723 od 16.12.2005.godine u iznosu od HRK 217.218,88 odnosno protuvrijednosti EUR 29.367,94 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora , uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 59.640,71 u protuvrijednosti EUR 8.063,41 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>9.1. Zaprimljeno 13.07.2006. broj Z-48344/06</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Čavajda Zorki OU-646/06 dana 07.06.2006 .godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-38 uknjižuje se založno pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120722 od 19.11.2002.godine , Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120722 od 13.01.2005.godine i II Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0120722 od 16.12.2005.godine u iznosu od HRK 216.113,26 odnosno protuvrijednosti EUR 29.218,46 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 59.341,23 u protuvrijednosti EUR-a 8.022,92 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove</p>
<p>2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB</p>
<p>10.1. Zaprimljeno 13.07.2006. broj Z-48344/06</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Čavajda Zorki OU-646/06 dana 07.06.2006 .godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-38 uknjižuje se založno pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112843 od 19.11.2002.godine, Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112843 od 13.01.2005.godine i II Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112843 od</p>

16.12.2005.godine u iznosu od HRK 549.396,40 odnosno protuvrijednosti EUR-a 74,278,26 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 150.847,60 u protuvrijednosti EUR-a 20.394,56 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove		
2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB		
11.1. Zaprmljeno 13.07.2006. broj Z-48344/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziran po Javnom bilježniku Čavajda Zorki OU-646/06 dana 07.06.2006 .godine i isprava uloženi u ovosudni registar prodavatelja pod H-38 uknjižuje se založno pravo a na temelju Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112844 od 19.11.2002.godine, Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112844 od 13.01.2005.godine i II Aneksa Ugovora o namjenskom zajmu za kupovinu pokretnina HR/0112844 od 16.12.2005.godine u iznosu od HRK 549.323,40 odnosno protuvrijednosti EUR 74.268,39 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora uvećano za kamate u ukupnom iznosu od HRK 150.828,30 u protuvrijednosti EUR-a 20.391,12, po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja Ugovora , te interkalarnu kamatu za periode odgode plaćanja kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove		
2. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O KORANSKA BR. 16, ZAGREB		
12.1. Zaprmljeno 27.06.2007. broj Z-42846/07	10.505.542,10 KN	GLAVNI ULOŽAK
Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2005. i Aneksa Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.06.2007. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 10.505.542,10 kuna što predstavlja protuvrijednost od 1.422.275,42 EUR po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora , te interkalarnu kamatu za period odgode plaćanja , kao i eventualne zatezne kamate i sve eventualne ostale troškove, za korist:		
1. HYPO-LEASING KROATIEN D.O.O. KORANSKA BR. 16, ZAGREB		
12.2. Zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk. ul. br. 1905 k.o. Resnik , 739 k.o. Buzin, 1829 k.o. Resnik i 1831 k.o. Resnik.	ZABILJEŽBA	



## DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Odjel / Ispostava **GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA**Katastarska općina **Resnik** / MBR **335541**

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

## Posjedovni list broj 4709

Stanje podataka na dan 29.08.2014

## Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	*VEDAUTO* D.O.O. ZA VOZILA, DIJELOVE I USLUGE, Zagreb, Vjekoslava Heinzela 70	

## Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		1975/2	27	SLAVONSKA AVENUA	ORANICA	2.177		
		1976	27	RETKOVČINA	ORANICA	6.422		
		1977	27	RETKOVČINA	ORANICA	2.613		
		1978	27	RESNIČINA	ORANICA	2.786		
		1979	27	RETKOVČINA	ORANICA	2.754		
		3728/1	27	SLAVONSKA AVENUA	GOSPOD. DVORIŠTE	171		
		3730	27	SLAVONSKA AVENUA	ZGRADA BR.53, Zagreb, Slavonska avenija 53	1.466		
		3730	27	SLAVONSKA AVENUA	GOSPOD. DVORIŠTE	2.401		
		3730	27	SLAVONSKA AVENUA	PUT	515		
		3731	27	RESNIČINA	ORANICA	11		
		3732	27	RESNIČINA	ORANICA	519		
		3733	27	RESNIČINA	ORANICA	1		
		3734/1	27	SLAVONSKA AVENUA	GOSPOD. DVORIŠTE	177		
		3734/2	27	SLAVONSKA AVENUA	PUT	212		
		3734/3	27	SLAVONSKA AVENUA	GOSPOD. DVORIŠTE	21		
		3735	27	SLAVONSKA AVENUA	ORANICA	233		
		3736	27	RESNIČINA	ORANICA	224		
		3737	27	RESNIČINA	ŠUMA	688		
		3738	27	RESNIČINA	ORANICA	195		
		3739	27	RESNIČINA	ORANICA	445		
		3740	27	RESNIČINA	ŠUMA	497		
		3742	27	RESNIČINA	ORANICA	1.333		
		3743/1	27	RESNIČINA	ORANICA	111		
		3743/2	27	RESNIČINA	ORANICA	83		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						<b>26.055</b>		

## Napomene

\*\*\* je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

\*D\* je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Odjel / Ispostava **GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA**Katastarska općina **Resnik** / MBR **335541****NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA****Katastarska čestica broj 4956**

Stanje podataka na dan 29.08.2014

## Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Broj pos. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		4956	16	2737	PUT IV	PUT	1.839		
Ukupna površina katastarske čestice							<b>1.839</b>		

## Napomene

\*\*\* je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

KATASTAR

WEB

GRAD ZAGREB

[naslovnica](#) | [o katastru](#) | [informacije](#) | [pitajte nas](#) | [adrese i kontakti](#)

[adresa](#) | [katastarska čestica](#) | [posjedovni list](#) | [identifikacija](#)

KATASTAR
KRITERIJI PRETRAŽIVANJA

Podatak o **identifikaciji** služi za povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama. Odnosi se na one katastarske općine u kojima je provedena nova izmjera, a na temelju iste nije obnovljena zemljišna knjiga. To je isključivo **informacija** strankama radi lakšeg pronalaženja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama i podložna je mogućim odstupanjima.

**Odaberite vrstu upita**

☒ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☐ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu u zemljišnim knjigama i upišite broj katastarske čestice u zemljišnim knjigama.

Katastarska općina u zemljišnim knjigama: RESNIK

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama: 931 / 49

TRAŽI

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj **931/49** u katastarskoj općini **Resnik** evidentirana je u katastarskom operatu kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U KATASTRARSKOM OPERATU	KATASTRARSKA ČESTICA U KATASTRARSKOM OPERATU
RESNIK	3730

**Odaberite vrstu upita**

☒ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☐ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu u zemljišnim knjigama i upišite broj katastarske čestice u zemljišnim knjigama.

Katastarska općina u zemljišnim knjigama: RESNIK

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama: 2784 / 183

TRAŽI

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj **2784/183** u katastarskoj općini **Resnik** evidentirana je u katastarskom operatu kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U KATASTRARSKOM OPERATU	KATASTRARSKA ČESTICA U KATASTRARSKOM OPERATU
RESNIK	1975/2
RESNIK	4956

**Odaberite vrstu upita**

☒ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☐ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu u zemljišnim knjigama i upišite broj katastarske čestice u zemljišnim knjigama.

Katastarska općina u zemljišnim knjigama: RESNIK

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama: 2784 / 184

TRAŽI

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj **2784/184** u katastarskoj općini **Resnik** evidentirana je u katastarskom operatu kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U KATASTRARSKOM OPERATU	KATASTRARSKA ČESTICA U KATASTRARSKOM OPERATU
RESNIK	1975/2
RESNIK	1976

**Odaberite vrstu upita**

☒ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☐ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama

Odaberite katastarsku općinu u zemljišnim knjigama i upišite broj katastarske čestice u zemljišnim knjigama.

Katastarska općina u zemljišnim knjigama: RESNIK

Katastarska čestica u zemljišnim knjigama: 2784 / 236

TRAŽI

U zemljišnoj knjizi katastarska čestica broj **2784/236** u katastarskoj općini **Resnik** evidentirana je u katastarskom operatu kao:

KATASTRARSKA OPĆINA U KATASTRARSKOM OPERATU	KATASTRARSKA ČESTICA U KATASTRARSKOM OPERATU
RESNIK	1977

## IDENTIFIKACIJA ČESTICA: ZEMLJIŠNE KNJIGE > KATASTRARSKI OPERAT

## IDENTIFIKACIJA ČESTICA - KATASTARSKI OPERAT > ZEMLJIŠNE KNJIGE

KATASTAR

WEB

GRAD ZAGREB

naslovnica

o katastru

informacije

pitajte nas

adrese i kontakti

adresa

katastarska čestica

posjedovni list

identifikacija

KATASTAR KRITERIJ PRETRAŽIVANJA

Podatak o **identifikaciji** služi za povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama. Odnosi se na one katastarske općine u kojima je provedena nova izmjera, a na temelju iste nije obnovljena zemljišna knjiga. To je isključivo **informacija** strankama radi lakšeg pronalaženja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama i podložna je mogućim odstupanjima.

**Odaberite vrstu upita**

☐ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☒ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

**Katastarska čestica u zemljišnim knjigama**

Odaberite katastarsku općinu i upišite broj katastarske čestice

Katastarska općina u katastarskom operatu: RESNIK

Katastarska čestica u katastarskom operatu: 3730 /

TRAŽI

Katastarska čestica broj 3730 u katastarskoj općini Resnik evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA  
 RESNIK

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA  
 931/49

KATASTAR

WEB

GRAD ZAGREB

naslovnica

o katastru

informacije

pitajte nas

adrese i kontakti

adresa

katastarska čestica

posjedovni list

identifikacija

KATASTAR KRITERIJ PRETRAŽIVANJA

Podatak o **identifikaciji** služi za povezivanje katastarskih čestica iz katastarskog operata s katastarskim česticama u zemljišnim knjigama. Odnosi se na one katastarske općine u kojima je provedena nova izmjera, a na temelju iste nije obnovljena zemljišna knjiga. To je isključivo **informacija** strankama radi lakšeg pronalaženja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama i podložna je mogućim odstupanjima.

**Odaberite vrstu upita**

☐ po katastarskoj čestici u zemljišnim knjigama

☒ po katastarskoj čestici u katastarskom operatu

**Katastarska čestica u zemljišnim knjigama**

Odaberite katastarsku općinu i upišite broj katastarske čestice

Katastarska općina u katastarskom operatu: RESNIK

Katastarska čestica u katastarskom operatu: 4956 /

TRAŽI

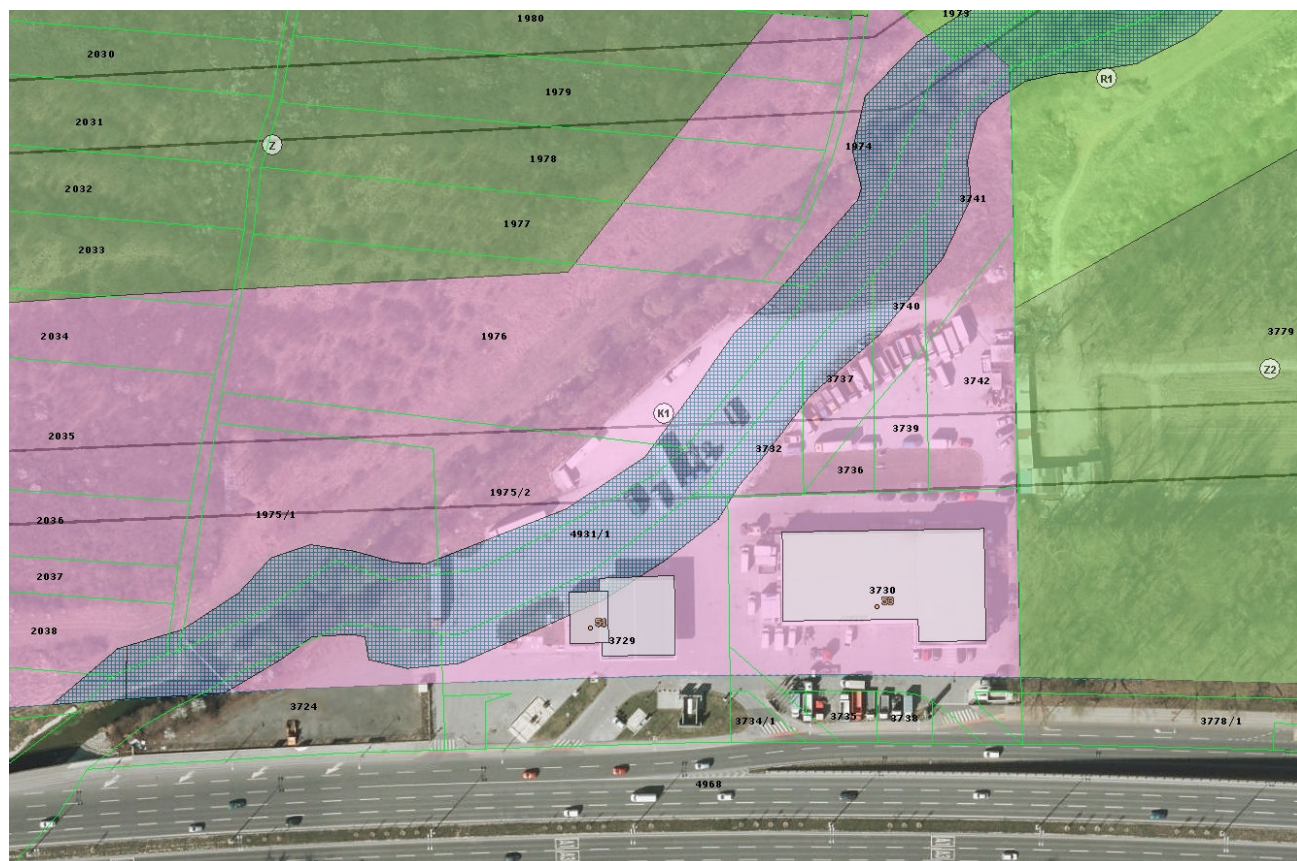
Katastarska čestica broj 4956 u katastarskoj općini Resnik evidentirana je u zemljišnoj knjizi kao:

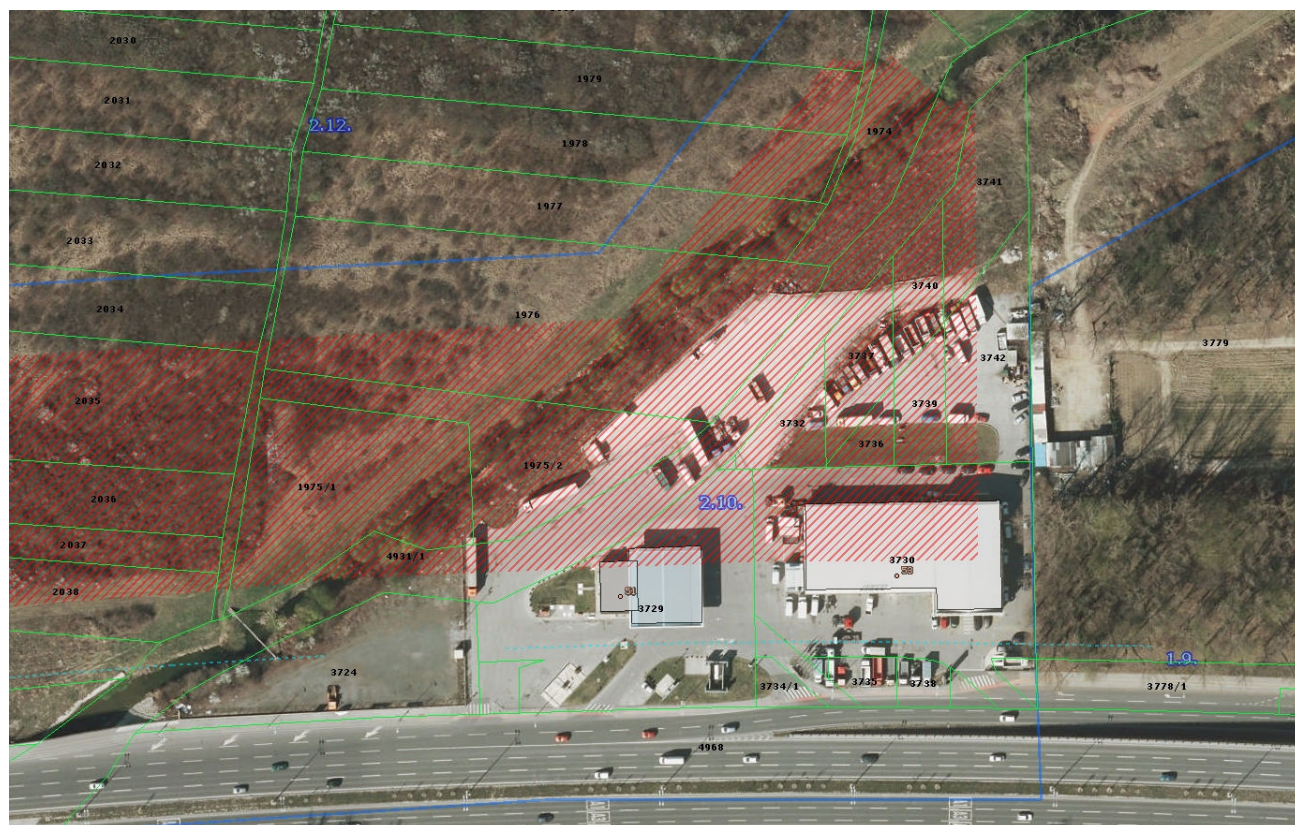
KATASTARSKA OPĆINA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA  
 RESNIK  
 RESNIK

KATASTARSKA ČESTICA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA  
 2784/182 D  
 2784/183 D

D - katastarska čestica u zemljišnim knjigama je u dijelu







## IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA ZA PREDMETNU LOKACIJU

### URBANA PRAVILA I PROCEDURE:

- 2.10** Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
- 2.12** Uređenje zaštitnih zelenih površina

Procedure	
Opis	URBANISTIČKI - ARHITEKTONSKI NATJEČAJI
Površina	120104 m <sup>2</sup>
Područje	ZG
Download karte GUP-a	
<a href="#">Procedure urbano - prostornog uređenja - Izmjene GUP-a ZG i SE 7/2013</a>	





Zagreb, Slavonska avenija  
Predmetni poslovni kompleks



Predmetna poslovna zgrada



Predmetna poslovna zgrada



Predmetna poslovna zgrada



Predmetna poslovna zgrada



Ulično dvorište uz zgradu





Uređenje uredskog dijela  
zgrade - prizemlje



Uređenje uredskog dijela  
zgrade - prizemlje



Uređenje uredskog dijela  
zgrade - kat



Uređenje uredskog dijela  
zgrade - kat



Uređenje uredskog dijela  
zgrade - kat



Uređenje servisno/skladišnog  
dijela zgrade





Uređenje servisno/skladišnog  
dijela zgrade



Pogled na neizgrađeni dio  
zemljišta (k.č. 1975 i dr.)



Pogled na neizgrađeni dio  
zemljišta (k.č. 1975 i dr.)