

**NARUČITELJ:** **YEOMAN d.o.o. u stečaju**  
Frankopanska 2A, Zagreb, 22724178086  
**Stečajni upravitelj Valentin Jakovac**  
Nehruov trg 6, Zagreb, OIB 88526658647

**NEKRETNINA:** **Zemljište**  
k.č. 1372/3 k.o. Šestine  
z.k.č. 372/20 k.o. Šestine, z.k.ul.br. 107826  
ZK odjel Zagreb

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, rujan 2025. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.

Gustava Krkleca 18, 10000 Zagreb  
mob 091 3833313  
[info@zemnadzor.hr](mailto:info@zemnadzor.hr)



# **SADRŽAJ**

RJEŠENJE O IMENOVANJU

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

## **1. UVOD**

## **2. ZADATAK I SVRHA PROCJENE**

## **3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI**

## **4. ISKAZ POVRŠINA**

## **5. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE**

## **6. TRŽIŠNA ANALIZA**

## **7. PROCJENA**

7.1 Opis metoda procijenjivanja

7.2 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

## **8. UTVRĐIVANJE IZNOSA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

## **9. PRATEĆA DOKUMENTACIJA**

9.1 Lokacijska karta

9.2 Katastarski plan

9.3 Izvadak iz zemljišne knjige

9.4 Fotodokumentacija

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su – 1006/21  
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ela Mihovilović Brkić** (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis 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 priložene 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 suda

Nino Radić



## IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti stručno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, a koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Zagreb, rujan 2025. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



## 1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

### **Zemljište**

k.č. 1372/3 k.o. Šestine

z.k.č. 372/20 k.o. Šestine, z.k.ul.br. 107826

ZK odjel Zagreb

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene je predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili i neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja.

Popis primijenjenih propisa

#### 1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

#### 2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15 i 68/20)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2022.

Bilten, Hrvatska narodna banka

Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.

### 3. Propisi o vlasništvu

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, 108/17)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14, 69/17, 98/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o građevinskom zemljištu (Službeni glasnik Grada Zagreba 22/13, 16/14, 26/14, 2/15, 5/15 - pročišćeni tekst, 25/15 i 5/18)

### 4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

### 5. GUP Grada Zagreba ( Sl.gl.Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 12/16 )

## 2. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Temeljem pismenog dopisa od strane Naručiitelja određena sam za vještačenje radi procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. U tu svrhu izrađena je procjena vrijednosti nekretnine: z.k.č.br. 372/20 k.o. Šestine površine 31 m<sup>2</sup> uz pretpostavku da se isto traži u svrhu postupka rješavanja stečajnog postupka i prodaje nekretnine.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige

Dodatno korištena dokumentacija:

- Izvod iz katastarskog plana

Na obavljenom očevidu izvršen je pregled, fotografiranje i premjera te su uzeti potrebni podaci za izradu ovog nalaza i mišljenja. Nakon prikupljanja podataka daje se vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 19.09.2025. godine, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

**DAN OČEVIDA :** 19.09.2025.

**DAN KAKVOĆE :** 19.09.2025.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Dan kakvoće odrađuje se na dan očevida, odnosno 19.09.2025. godine.

**DAN VREDNOVANJA :** 19.09.2025.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dan vrednovanja odrađuje se na dan očevida, odnosno 19.09.2025. godine.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

### 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

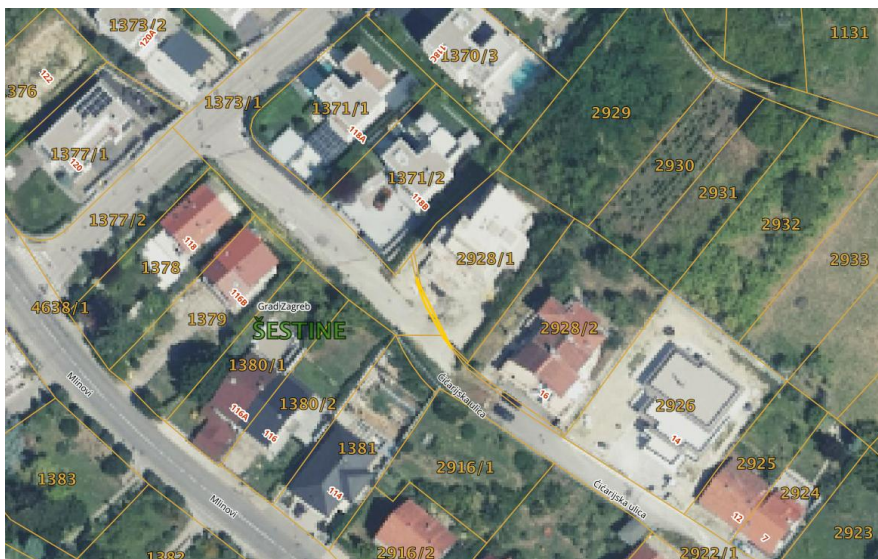
#### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište na katastarskoj čestici br. 1372/3, k.o. Šestine, koji u zemljišnim knjigama odgovara z.k.č.br. 372/20, k.o. Šestine, br. zk uložka 107826, Zk odjel u Zagrebu.

U izvadak iz Zemljišne knjige zk.ul. 107826 k.o. Šestine, upisan je u posjedovnicu A, u r.br. 1. kat.čest.br. 372/20 kao put, Mlinovi površine 31 m<sup>2</sup>. U vlastovnicu B upisan je vlasnik YEOMAN d.o.o. u stečaju u vlasničkom dijelu 1/1. U teretovnici C ima upisanih tereta, vidljivo u ZK izvatku u prilogu ovog elaborata.

#### LOKACIJA

Predmetno zemljište se nalazi na dobroj lokaciji u sjevernom dijelu Grada Zagreba, gradska četvrt Podsljeme, na adresi Ćićarijska ulica, južno od broja 118B. Okruženje samog zemljišta su građevinska zemljišta sa stambenim objektima. Teren nije ravan. Sama čestica ima direktan pješački i kolni pristup na javnoprometnu kolnu površinu u Ćićarijskoj ulici.



Lokacija, Izvor: [oss.uredjenazemlja.hr/map](http://oss.uredjenazemlja.hr/map)

Predmetno zemljište se nalazi na dobroj lokaciji u sjevernom dijelu Grada Zagreba, gradska četvrt Podsljeme, na adresi Ćićarijska ulica, južno od broja 118B. Cijela okolina je mirna, a dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada preko Ulice Mlinovi. U blizini se nalaze svi potrebni sadržaji za život: škola, vrtić, dom zdravlja, pošta, trgovine. Pristup javnom prijevozu je dobar. U neposrednoj blizini nalaze se autobusne stanice.

U naravi predmetno zemljište je pokriveno betonskim opločnicima te služi kao pristup katastarskoj čestici 2928/1 k.o. Šestine na kojoj je izgrađen stambeni objekt.

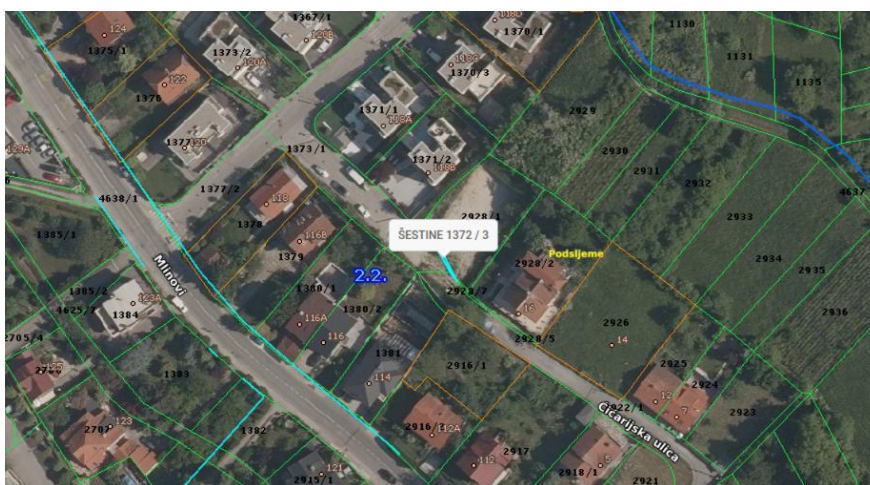
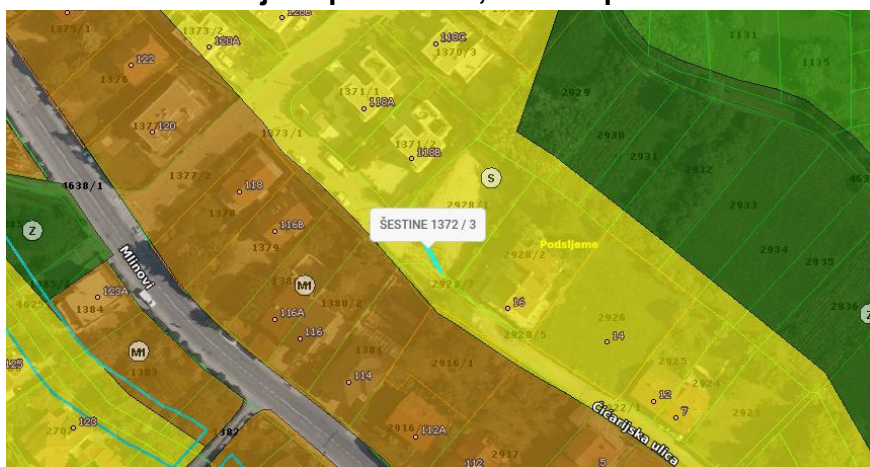


## PROSTORNO – PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je trenutno na lokaciji na snazi Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, izmjene i dopune 2016. objavljen u "Službenom glasniku Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16". Prema istome predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 1372/3, k.o. Šestine nalazi se unutar granica izgrađenog građevinskog područja, stambene namjene S uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.2. – zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja.



**Namjena površina S, Urbana pravila 2.2.**



Izvor: [geoportal.zagreb.hr](http://geoportal.zagreb.hr)

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju ( NN 153/13 ) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

#### 4. ISKAZ POVRŠINA

Sveukupna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema ZK izvratku i Zadatku dobivenom od Naručitelja, iznosi:

građevinsko zemljište, z.k.č. 372/20 k.o. Šestine – 31 m<sup>2</sup>

#### 5. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl. glasnik 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst), prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, Urbana pravila, k.č.br. 1372/3, k.o. Šestine nalazi se unutar granica izgrađenog građevinskog područja, stambene namjene S uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.2. – zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja.

Na temelju projektnog zadatka smatra se da je svrha ovog procjembenog elaborata kupoprodaja predmetne nekretnine te se za dan kakvoće uzima sadašnja kakvoća nekretnine.

*Tablica 1. Kakvoća zemljišta*

<b>k.č.br. 3431/2 k.o. Črnomerec</b>	
<b>vrsta građevinskog korištenja</b> (detaljnija namjena građevinskog zemljišta)	<b>S</b>
<b>mjera građevinskog korištenja</b> (urbana pravila i koeficijent iskoristivosti)	<b>2.2., ki =0,6</b>
<b>kategorija zemljišta</b> (članak 10. Pravilnika)	<b>II kategorija</b>

Predmetno zemljište je II. kategorija zemljišta pošto su prema članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 doneseni svi prostorni planovi, ali se zbog stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

## 6. TRŽIŠNA ANALIZA

Zagreb je politički, gospodarski i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 3,9 milijuna stanovnika. U Gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske. Prema popisu stanovništva iz 2019. godine Grad Zagreb ima 806.341 stanovnika dok šire gradsko područje okuplja više od milijun stanovnika. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam. Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu.

### 6.1. Tržište nekretninama

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je kretanje cijena na tržištu nekretnina.

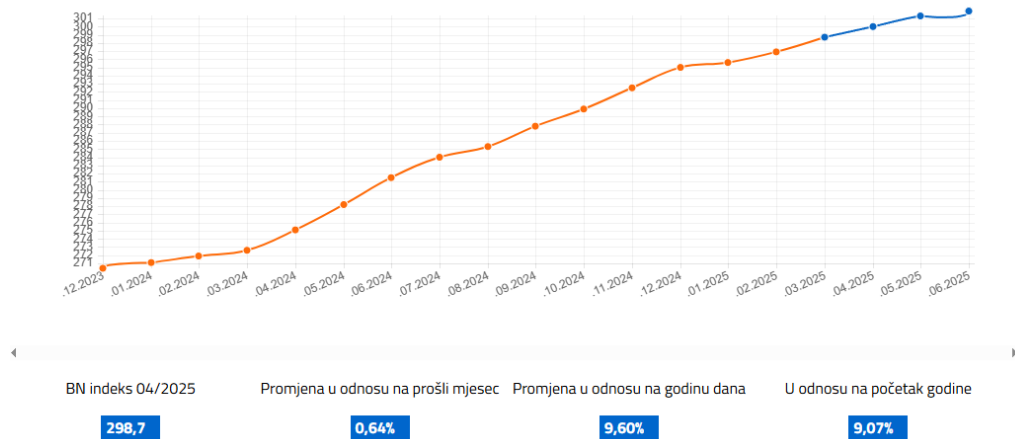
„Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenih rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.“

Prema portalu Burza nekretnina, indeks postignutih cijena nekretnina (BN 04/2025) povećao se u odnosu na godinu dana za 9,60 % te se povećao za 0,64 % u odnosu na prošli mjesec.

## BN Index

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

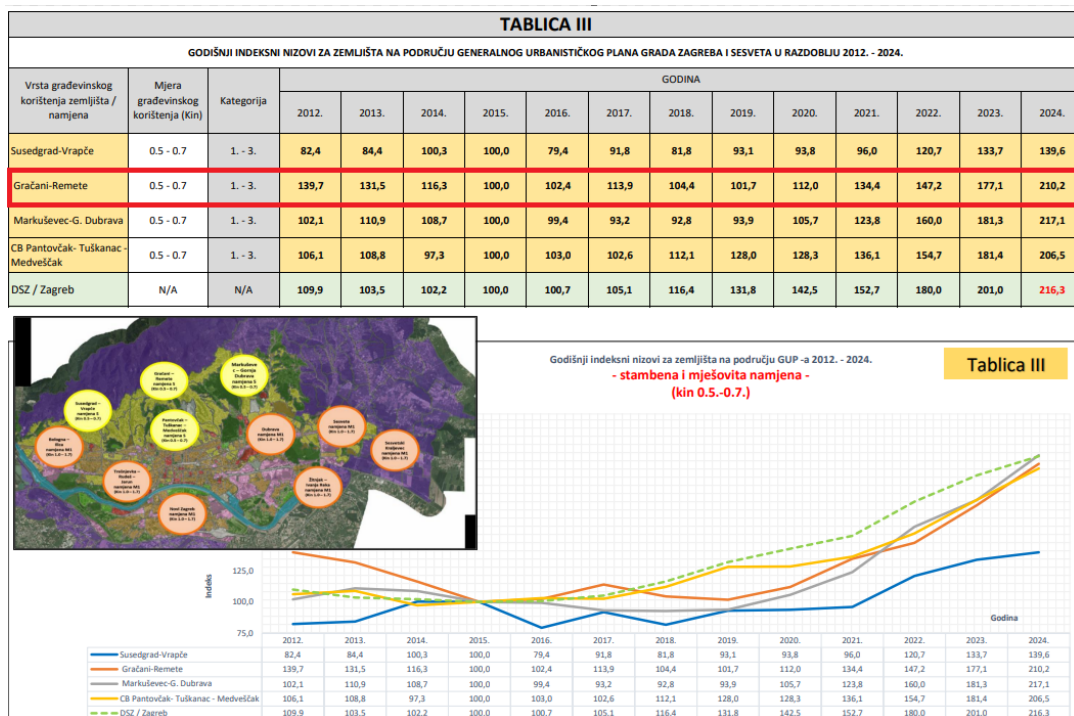


Izvor: [www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike)

## 6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa Grada Zagreba. Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 06. veljače 2025. godine prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

### GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTE NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA



Tablica Indeksi cijena zemljišta

Koristiti će se trenutni bazni indeks je za područje Gračani-Remete (stambena namjena, mjera građevinskog korištenja 1,0-1,7; 1.-3. kategorija) za 2024. godinu i on iznosi 210,2.

Izvor: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2024/159995>

## **7. PROCJENA NEKRETNINE**

### **7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA**

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

#### **Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

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

#### **Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost troškovnom metodom je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina.

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### ***Nova građevinska vrijednost***

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

#### ***Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje***

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### *Sadašnja građevinska vrijednost*

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **Zaključak**

PRIHODOVNA METODA nije odabrana obzirom da nekretnina nije namijenjena stvaranju prihoda. Obzirom na vrstu nekretnine (neizgrađeno zemljište) i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine neće se utvrditi ni TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost predmetnog zemljišta odrediti će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz dostavljenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Grada Zagreba, katastarske općine Šestine.



Odredba čl. 36. st 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) daje prednost načelu da se do vrijednosti zemljišta izgrađene katastarske čestice dolazi bez uzimanja u obzir građevina na katastarskoj čestici, tj. da se vrijednost utvrđuje kao da se radi o usporedivoj neizgrađenoj katastarskoj čestici. Na temelju odredbe čl. 36. st 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) neće se uzimati u obzir postojeća izgradnja na čestici.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 12 ostvarenih transakcija. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajen neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od rujna 2021. god do rujna 2025. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 17. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Grada Zagreba – Gračani-Remete.

## 7.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području predmetnog cjenovnog bloka Šestine - Mlinovi, sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, za 2. kategoriju zemljišta.

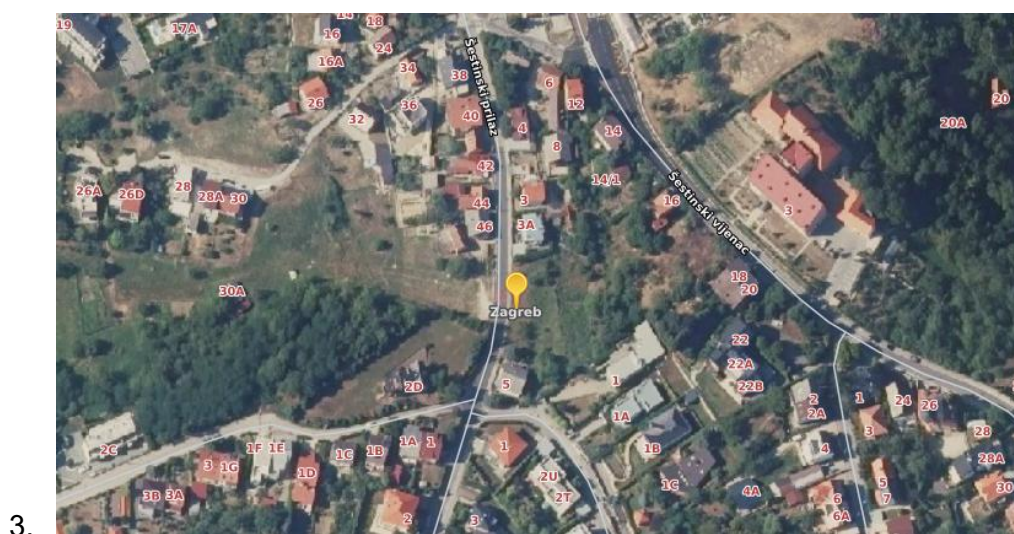
Prikaz Izvatka iz ZKC:

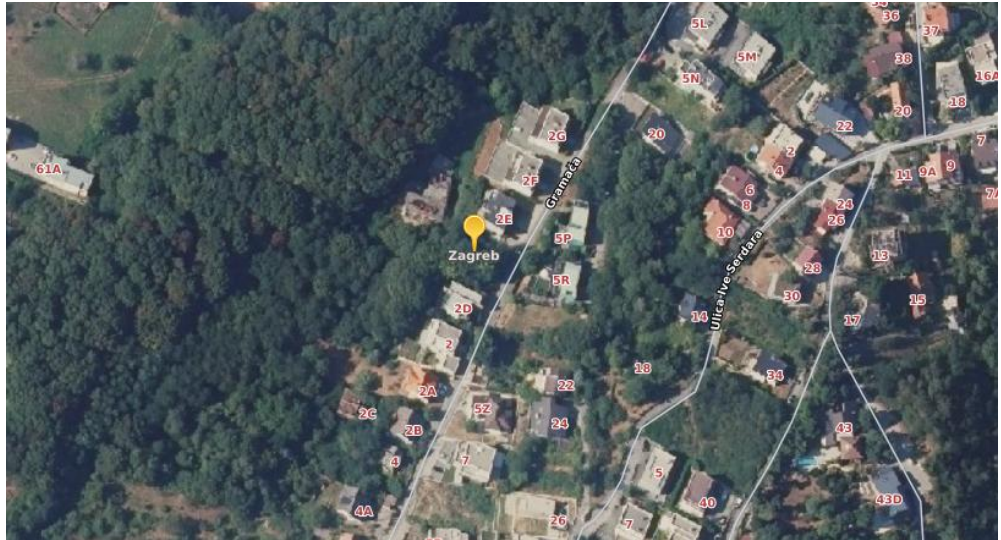
RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretni	Površina u prom
1	2293754	5532710	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3540/4	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	02.04.2025.	58.000,00 EUR	394,00 M <sup>2</sup>
2	2263417	5486348	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	2486	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	19.02.2025.	46.200,00 EUR	336,00 M <sup>2</sup>
3	2036186	5197620	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	1757/2	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	29.01.2024.	50.000,00 EUR	593,45 M <sup>2</sup>
4	1950939	5087671	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	1519/1	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	27.06.2023.	90.000,00 EUR	620,00 M <sup>2</sup>
5	2090182	5085331	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	2372/2	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	07.04.2023.	34.220,00 EUR	274,50 M <sup>2</sup>
6	1829793	4934793	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	1295/2	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	30.01.2023.	4.778,02 EUR	60,00 M <sup>2</sup>
7	1820820	4923191	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3512/13	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	18.01.2023.	60.000,00 EUR	699,00 M <sup>2</sup>
8	1806954	4905023	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3650/1	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	15.12.2022.	27.044,79 EUR	273,00 M <sup>2</sup>
9	1804062	4901027	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3617/2	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	09.12.2022.	25.000,00 EUR	420,00 M <sup>2</sup>
10	1877028		GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3071/3	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	14.10.2022.	80.512,92 EUR	762,00 M <sup>2</sup>
11	1732219	4809141	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	2102	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	22.08.2022.	6.000,00 EUR	122,00 M <sup>2</sup>
12	1880396	4970302	GRAD ZAGREB	ŠESTINE	3261/1	GRAĐEVINSK...	KP - KUPOP...	20.05.2022.	44.160,00 EUR	211,00 M <sup>2</sup>

Provesti će se grubo čišćenje:

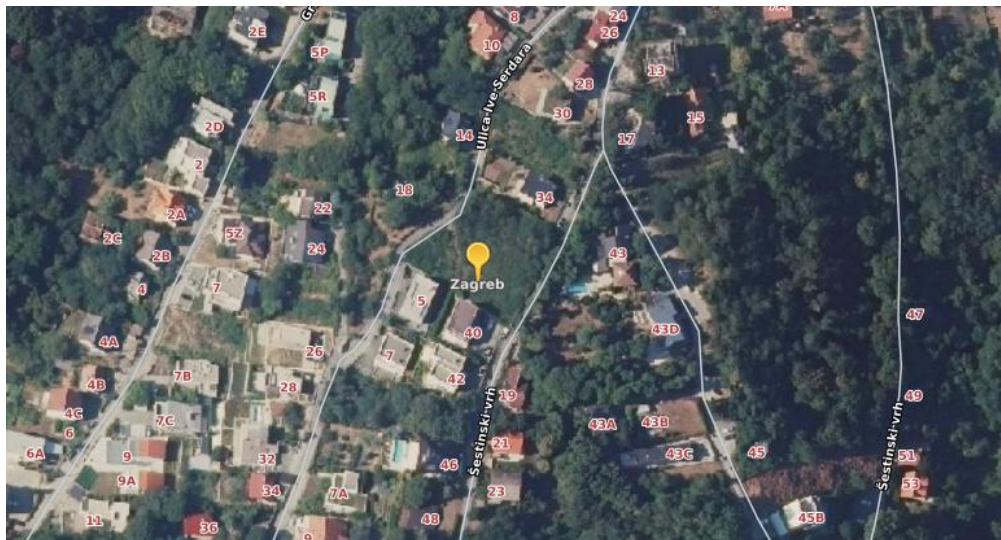
- Transakcije 1,2 i 6 uklanjaju se zbog nerealno visoke cijene za promatranu lokaciju i obilježja
- Transakcija 4 se uklanja zbog nerealno niske cijene za promatranu lokaciju i obilježja

Lokacije poredbenih nekretnina iz Izvatka (bez isključenih nekretnina):

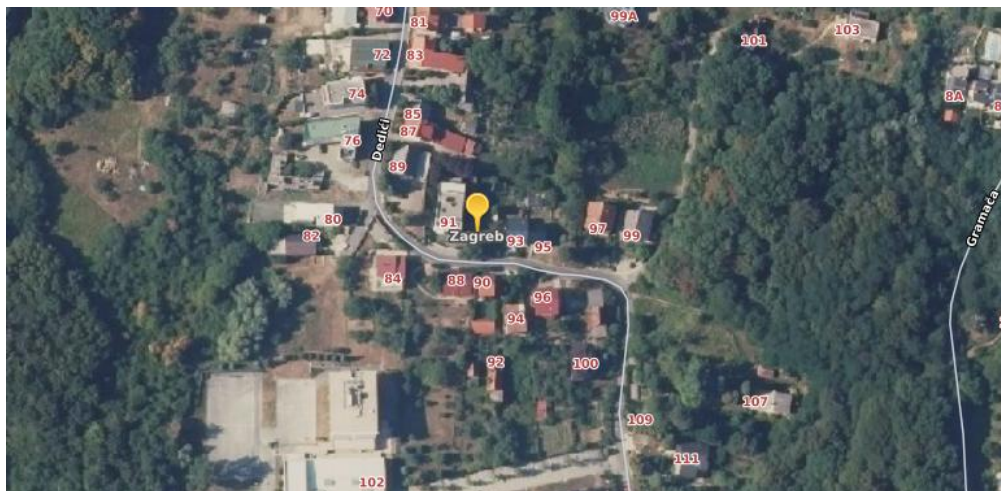




5.



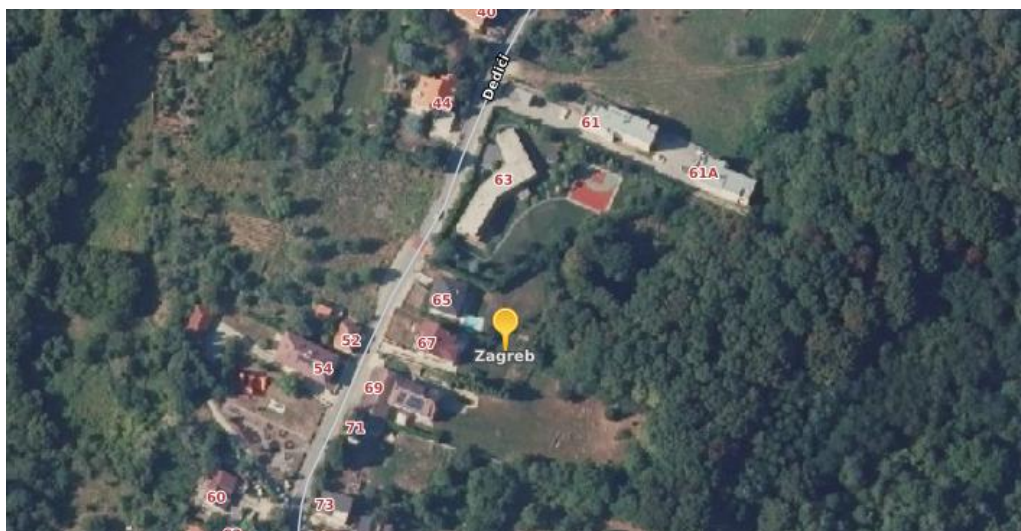
7.



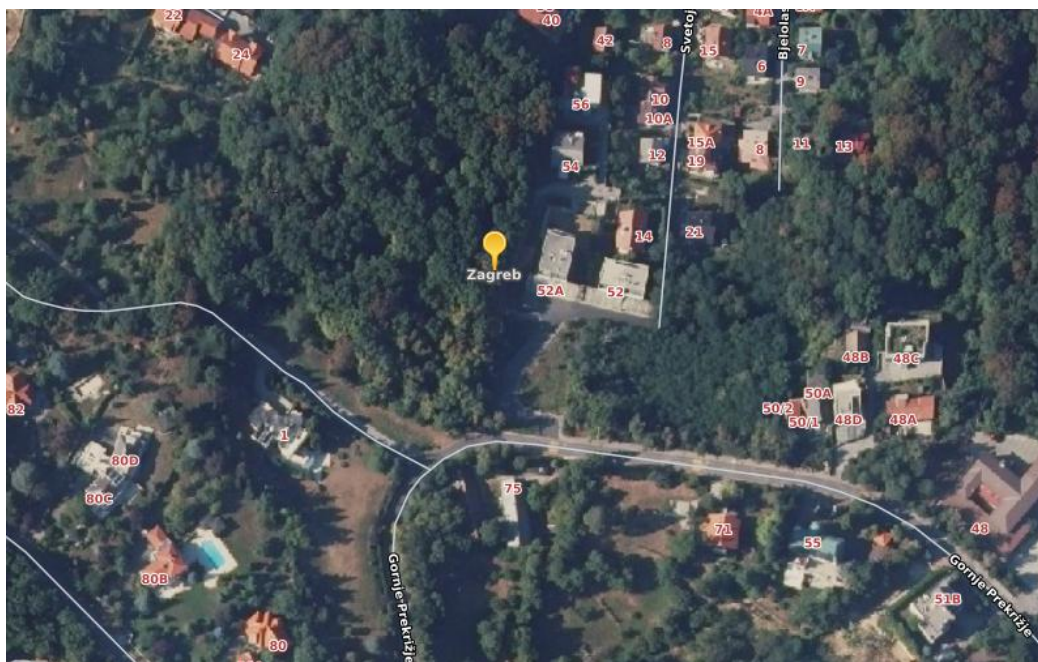
8.



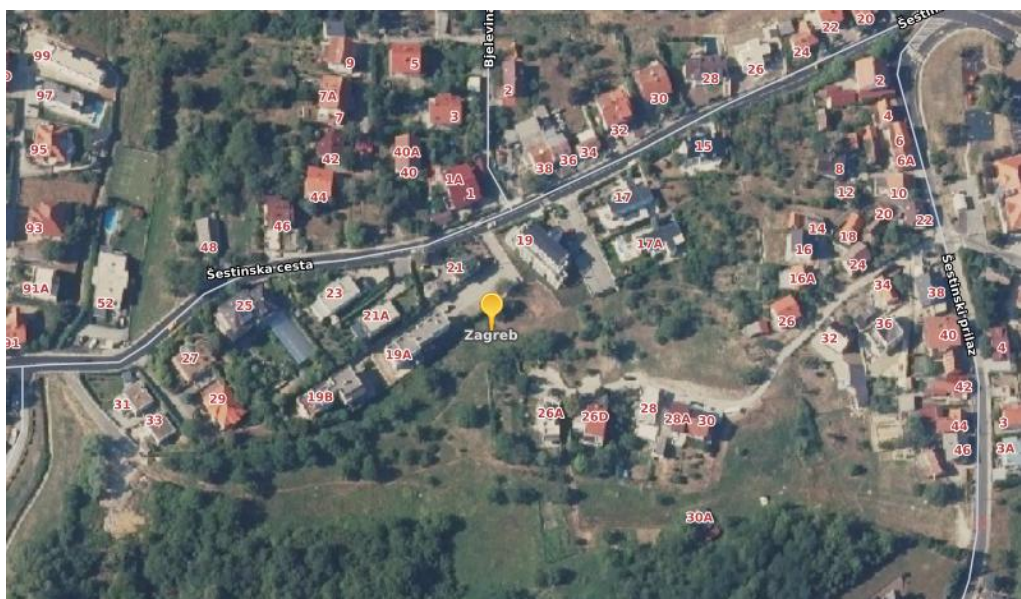
9.

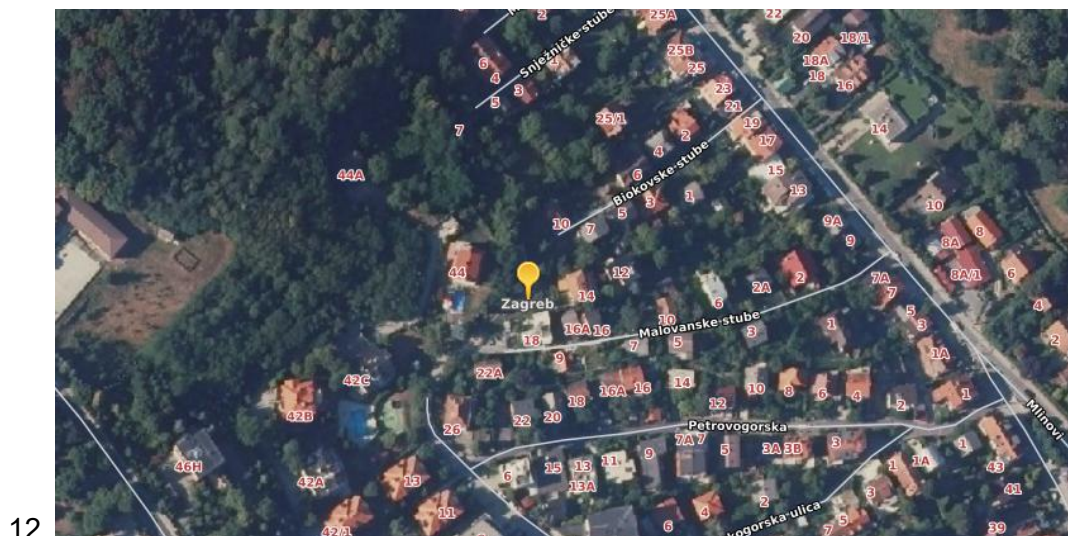


10.



11.





Za sve ostale poredbene transakcije potrebno je sukladno članku 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću godišnjih indeksa za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024. prikazani u točki 6.2. ovog elaborata za područje Gračani-Remete.

### Međuvremensko izjednačavanje cijena ( €/m<sup>2</sup> ) – 1. iteracija

R.br.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m2)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf*)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje od prosjeka (%)
3	k.o.Šestine	50.000,00	29.01.2024.	1.186,00	210,2	210,2	1,00	42,16	-22,49
5	k.o.Šestine	34.220,00	07.04.2023.	1.184,00	177,1	210,2	1,19	34,30	-36,93
7	k.o.Šestine	60.000,00	18.01.2023.	1.161,00	177,1	210,2	1,19	61,34	12,77
8	k.o.Šestine	27.044,79	15.12.2022.	593,45	147,2	210,2	1,43	65,08	19,64
9	k.o.Šestine	25.000,00	09.12.2022.	620,00	147,2	210,2	1,43	57,58	5,86
10	k.o.Šestine	80.512,92	14.10.2022.	1.161,00	147,2	210,2	1,43	99,03	82,07
11	k.o.Šestine	6.000,00	22.08.2022.	274,00	147,2	210,2	1,43	31,27	-42,51
12	k.o.Šestine	44.160,00	20.05.2022.	1.421,00	147,2	210,2	1,43	44,38	-18,41
	PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								54,39

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024.

Transakcije 5, 10 i 11 izlaze iz dozvoljenog odstupanja od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te se isključuju iz proračuna. Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.



R.br.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
3	k.o.Šestine	50.000,00	29.01.2024.	1.186,00	210,2	210,2	1,00	42,16	-22,08
7	k.o.Šestine	60.000,00	18.01.2023.	1.161,00	177,1	210,2	1,19	61,34	13,37
8	k.o.Šestine	27.044,79	15.12.2022.	593,45	147,2	210,2	1,43	65,08	20,28
9	k.o.Šestine	25.000,00	09.12.2022.	620,00	147,2	210,2	1,43	57,58	6,42
12	k.o.Šestine	44.160,00	20.05.2022.	1.421,00	147,2	210,2	1,43	44,38	-17,98
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>								<b>54,11</b>	

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024.

Transakcije ne izlaze iz dozvoljenog odstupanja od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

### Interkvalitativno izjednačavanje cijena (za odstupanje u kakvoći)

Uz međuvremensko izjednačenje, potrebno je napraviti i interkvalitativno izjednačavanje transakcije.

Karakteristike predmetne nekretnine :

### II kategorija, namjena S, urbano pravilo 2.2, k<sub>i</sub> = 0,6

Poredbene nekretnine su namjene S istog koeficijenta iskoristivosti kao predmetna nekretnina. Koristiti će se korekcijski faktor prema Prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

R.br.	Međuvremenski i izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Korekcijski faktor	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
3	42,16	2. kategorija	S	0,6	1,00	42,16
7	61,34	2. kategorija	S	0,6	1,00	61,34
8	65,08	2. kategorija	S	0,6	1,00	65,08
9	57,58	2. kategorija	S	0,6	1,00	57,58
12	44,38	2. kategorija	S	0,6	1,00	44,38
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>						<b>54,11</b>

## Statistička obrada i izračun

R.br.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena ( €/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kvadrat odstupanja apsolutnih (€/m <sup>2</sup> )	Zadovoljava pravilo odstupanja +/- 30%	Zadovoljava pravilo 2-sigma
3	42,16	-31,27	19,18	368	DA	DA
7	61,34	-5,74	3,74	14	DA	DA
8	65,08	13,02	-7,50	56	DA	DA
9	57,58	29,75	-13,20	174	DA	DA
12	44,38	-17,98	9,73	95	DA	DA

standardna devijacija                      10,27  
pravilo dva-sigma (+/-)                      20,55

Sve transakcije su u granicama dozvoljenog odstupanja od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te time zadovoljavaju pravilo odstupanja prema članku 4, stavak 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

Sve transakcije su u granicama dozvoljenog odstupanja od +/- dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja te time zadovoljavaju pravilo 2-sigma prema članku 4, stavak 2 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

**Utvrđena prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena prosječna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi 54,11 €/m<sup>2</sup>.**

## 8. UTVRĐIVANJE IZNOSA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prema projektnom zadatku potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta zemljišno knjižne oznake z.k.č.br. 372/20 k.o. Šestine površine 31 m<sup>2</sup>, u svrhu stečajnog postupka. Iz primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina, a nakon obrade i izračuna proizlazi da je procijenjena tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:

Nekretnina	Površina, m <sup>2</sup>	Jedinična vrijednost, €/m <sup>2</sup>	Tržišna vrijednost nekretnine €
z.k.č.br. 372/20, k.o. Šestine	31,0	54,11	1.677,41

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, izdane od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g. pa procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi

**1.680,00 €**

U Zagrebu, 22.09.2025.

### Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.





## 9.1. Lokacijska karta



*Mikrolokacija*



*Makrolokacija*

## 9.2. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 15.09.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ŠESTINE

k.č.br.: 1372/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



## 9.3. Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 11.06.2025. 13:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 107826

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57324/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	372/20	PUT, MLINOVI			31	
		UKUPNO:			31	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 YEOMAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 22724178086, FRANKOPANSKA ULICA 2A, 10000 ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-10751/2018 Prvenstveni red upisa: Z-52448/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52448/11 Na temelju Sporazuma br. 20-2-11/20109 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 27. listopada 2011.g. Punomoći br. U.B. 136/11 od 27. listopada 2011.g. Punomoći od 21. listopada 2011.g. s nadovjerom i s ovjerenim prijevodom od 26. listopada 2011.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine do iznosa od 57.200.000,00 kn (pedesetsedam milijun dvjestotisućakuna) i u skladu s ostalim uvjetima iz Sporazuma, s redom prvenstva kojim je upisana neizbrisana hipoteka pod posl. br. Z-51684/07, za korist:	57.200.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-10751/2018 Prvenstveni red upisa: Z-52448/2011 Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52448/11 Zabilježuje se da će nova hipoteka imati pravni učinak ukoliko se brisanje hipoteke pod br. Z-51684/07 izvrši u roku od godine dana u smislu čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i dr. stvarnim pravima		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.06.2025. 13:46:21

Stranica: 1



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.6	Zaprimljeno 26.10.2022.g. pod brojem Z-57324/2022		na 1.1
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Zaprimljeno 30.09.2022.g. pod brojem Z-52284/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem specijalne punomoći od 22.08.2022... potvrde od 30.08.2022., isprave pisane ćirilničnim pismom od 21.04.2021., ugovora o ustupu potraživanja (cesiji) od 22.08.2022., prijevoda s ruskog jezika punomoći od 17.08.2022., potvrde od 30.08.2022., ugovora o ustupu potraživanja od 22.08.2022., ovjerenog prijevoda s ruskog jezika izvotka iz jedinstvenog državnog registra pravnih osoba (JDRPO) javnog dioničko društvo banka „Financijska korporacija Otkrytie“ od 06.05.2021., izjave od 29.09.2022. (dan ovjere), aneks 1 ugovora o ustupu potraživanja (cesiji) od 29.09.2022., aneks 1 ugovora o ustupu potraživanja od 29. rujna 2022., izjava od 29.09.2022., specijalna punomoć 22. 08. 2022. (dan ovjere) uknjižuje se ustupanje založnog prava pod poslovnim brojem Z-52448/11. prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu 57.200.000,00 KN te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o ugovoru o ustupanju potraživanja, sa dosadašnjeg vjerovnika OTVORENO DIONIČKO DRUŠTVO TRGOVAČKA BANKA PETROKOMMERC, OIB: 99666858743, 127051 Moskva, Ul. Petrovka zgr. 24, zgrada u bloku 1 za korist:</p> <p><b>REAL ESTATE MANAGEMENT KS D.O.O., OIB: 20516107954, ILICA 251, 10000 ZAGREB</b></p>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-10751/2018	10.000.000,00 EUR	
	<p>Prvenstveni red upisa: Z-13062/2013</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-59994/12</p> <p>Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) drugog reda na nekretnini od 30. studenog 2012. godine i punomoći od 28. studenog 2012. godine uknjižuje se založno pravo za glavni dug LOUSTELA TRADING LIMITED, Gianni Lefki Papangelou, 53. P.C. 3117, Limassol, Cipar, registarski broj: HE 283402, s osnova ugovora o kreditu broj 20.2-11/20101 od 3. listopada 2011. godine u iznosu do 10.000.000,00 EUR (desetmilijuna eura), za korist:</p> <p><b>OTVORENO DIONIČKO DRUŠTVO TRGOVAČKA BANKA PETROKOMMERC, OIB: 99666858743, 127051 MOSKVA, UL. PETROVKA ZGR. 24, ZGRADA U BLOKU 1</b></p>		
3.			
3.1	Zaprimljeno 21.02.2018.g. pod brojem Z-10751/2018	16.000.000,00 EUR	
	<p>Prvenstveni red upisa: Z-59997/2012</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 14.12.2012. broj Z-59997/12</p> <p>Na temelju sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) trećeg reda na nekretnini od 30. studenog 2012. godine i punomoći od 28. studenog 2012. godine uknjižuje se založno pravo za glavni dug YEOMAN d.o.o., Zagreb, Ivana Lučića 2/A, s osnova ugovora o kreditu broj: 20.2-11/20138 o otvaranju kreditne linije (s utvrđenim limitom isplate) od 14. prosinca 2011. godine u iznosu do 16.000.000,00 EUR (šesnaestmilijuna eura), za korist:</p> <p><b>OTVORENO DIONIČKO DRUŠTVO TRGOVAČKA BANKA PETROKOMMERC, OIB: 99666858743, 127051 MOSKVA, UL. PETROVKA, ZGR. 24, ZGRADA U BLOKU 1, RUSKA FEDERACIJA</b></p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2025.

#### 9.4. Fotodokumentacija

