

**KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. "u stečaju"**  
21000 Split, Svačićeva 4/I, Hrvatska • OIB: 81356391287  
IBAN: HR5524920081100044520  
11. St-1196/2016. od 16.11.2017.

Split, 14. lipnja 2019. godine

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**Stečajna sutkinja ANA GOLUB GRUIĆ**

**Predmet:     Prijedlog za prodaju nekretnina**  
**– Robna kuća Ozaljska 152, Zagreb, (ex NAMA–Remiza)**

U prilogu Vam dostavljam procjenu ovlaštenog sudskog vještaka s aktualnim ZK izvatkom za Robnu kuću u Ozaljskoj 152, Zagreb, ex NAMA – Remiza sa ZK izvatkom sa stanjem na dan 3.6.2019. za č.zem.5573/38 K.O. Grad Zagreb, u vlasništvu Konstruktor inženjering-a d.d. – u stečaju na kojoj su upisana založna prava IMMOBILIARE JURIĆ d.o.o. Zagreb (ustupljeno od B2 KAPITAL d.o.o. Zagreb) i APS DELTA S.A. Luksemburg, Nizozemska.

Prethodno je, uz podnesak od 5. travnja 2019. godine (objavljen na mrežnim stranicama sudova dana 9.4.2019.) kojim je predložio prodaju, razlučni vjerovnik B2 kapital d.o.o. Zagreb Sudu dostavio Procjembeni elaborat broj 2019/02PBZ05 od 22. veljače 2019. godine.

Stečajni upravitelj predlaže Sudu da donese odluku o prodaji navedene nekretnine u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini, sve sukladno odredbama članka 247. Stečajnog zakona.

Stečajni upravitelj:  
Konstruktor inženjering d.d. – u stečaju  
Frano Krišto

Prilozi:

- Kao u tekstu

Digitally signed by:  
FRANO KRIŠTO

Date:  
14-lip-2019  
12:05:27

Web e-Potpis



DN:  
C=HR  
O=OSOBNI  
L=SPLIT  
S=KRIŠTO  
G=FRANO  
CN=FRANO KRIŠTO  
SN=HR65197867391.3.23

Pro GAM d.o.o: OIB : 67724484789  
Gajeva,36,21000Split  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i nekretnine

Procjembeni elaborat – Robna kuća „Nama“ Zagreb K.O Trešnjevka



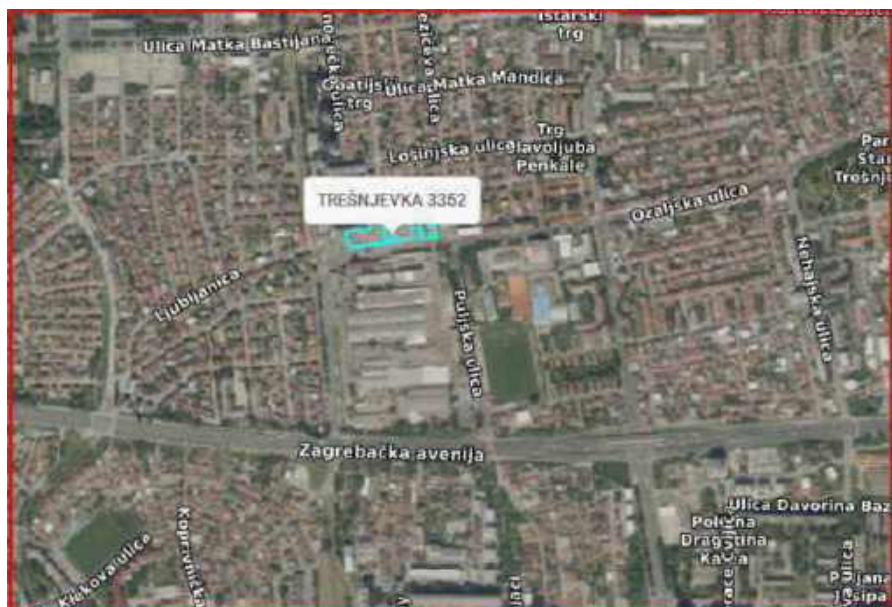
Konstruktor Inženjering d.d u stečaju, Robna Kuća Ozaljska 152 Zagreb

Adresa:vlasnika	Konstruktor- Inženjering d.d u stečaju Svačićeva,4 Split
Namjena:	Poslovni objekt
Zemljišno knjižne oznake	k.č.z 5573/38 K.O Trešnjevka Zagreb
Katastarske oznake:	z.k.u, 5908 K.O Trešnjevka Zagreb
Naručitelj:	Stecajni upravitelj
Svrha:	Stecajni postupak st-1196/2016
Površina zemljišta	5340 m <sup>2</sup>
Vlasništvo:	Konstruktor- Inženjering d.d. u stečaju
Nadnevak procjene:	Svibanj 2019.
Procjenitelj:	M. Džaja d.i.g.
Interna oznaka	TD 08/19
Procjembena vrijednost	41,452,000.00 kn



1	Sadržaj	Str:1
2	Lokacija objekta i položaj	str:2
3	Zadatak	str:3
4	Literatura	str:4
5	Sažetak procjene	str:5
6	Tehnički opis objekta	str:6
7	Opis metoda procjene	str:7
8	Index cijena stambenih objekata	str:8
9	Površine po etažama (NKP)	str:9,10,11,12
10	Objašnjenje uz izbor metode procjene	str:13
11	Pregled KP ugovora zemlja	str:14..16
12	Međuvremensko izjednačavanje	str:17
13	Poredbena procjena zemlje	str:18
14	Objekt troškovna	str:19
15	Lokacija k.č.z 3352	str:20
16	Poslovne zgrade iz e-Nekretnine	str:21..26
17	Objekt Poredbena metoda procjena	str:27
18	Z.K.U (interno stranice)	str:1..4
19	Izvadak iz katastarskog plana k.č 3352	K.O Trešnjevka

## 2. LOKACIJA OBJEKTA:



## GUP – ZAGREB , NAMJENA POVRŠINA.



## LEGENDA:

M1 – PRETEŽNO STAMBENA

IS – INFRASTRUKTURA

R – SPORT REKREACIJA

S – STAMBENA

D – DRUSTVENA I JAVNA, UPRAVNA, SOCIJALNA, KULTURNA

### 3. Zadatak

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti tvrtke ex-Nama Zagreb Ozaljska 152 vlasnika Konstruktor - Inženjering d.d,na temelju prikupljene dokumentacije, podataka naručiteljaj uvida u stanje nekretnine, a sa svrhom utviđenje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

Svrha procjemenog elaborata je utvrđenje novčane vrijednosti nekretnine,a radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Dan vrednovanja je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu njene vrijednosti.

Dan kakvoće dan 23.05,2019.g (dan vrednovanja).

Dan obilaska nekretnine:

Obilazak nekretnine nije omogućen od strane tvrtke u stečaju.

Opseg obilaska nekretnine:

Prema izjavama korisnik objekt nije u uporabi.

#### 4. Zakonski propisi i izvori podataka.

Vještakje za potrebe izrade ovog izvještaja koristio podatke sa javno dostupnih portala kao što <http://geoportal.dgu.hr>, <http://e-izvadak.pravosudje.hr>, <https://qis.qorica.hr/qis> <https://oss.uredienazemlja.hr> <https://ispu.mqipu.hr/>.

Zakona 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, 81/15, 94/17

Zakona o zemljišnim knjigama, NN 91/96,

Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13,

Zakon o gradnji, NN 153/13,

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/15,

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/15,

Važeći građevinski propisi i normativi RH.

## 5. Sažetak procjene

Zadatak je procjena vrijednosti nekretnine sukladno troškovnoj metodi, vlasnik objekta Konstruktor Inženjering d.d u stečaju, Split Svačićeva br 4. Svrha procjene utvrđivanje procjenbene vrijednosti nekretnine, a zbog podmirenja potraživanja

Korištene metode:

Metoda

1 - Troškovna metoda, robna kuća.

2 - Poredbena metoda, građevinsko zemljište.

Prema zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnie.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile te da obje strane imaju jednaku spoznaju u svezi procjene. Ova procjena može koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene te rješavanje imovinsko pravnih pitanja između dužnika i vjerovnika glede izmirenja potraživanja koja ima vjerovnik. Obzirom na navedeno i vrijednosti na dan izrade 26.05.2019 procjenjujem sukladno vrijednosti te popisu nekretnine.

Uvažavajući navedeno, tržišna vrijednost objekta ex-Nama Zagreb Ozaljska 152, a na dan vrednovanja 26.05.2019 iznosi.

VRJEDNOST NEKRETNINE u kn      41,452,672.40 kn

5,594,152.82 €

VRJEDNOST NEKRETNINE u kn      41,452,000.00 kn      zaokružen iznos na cjelo

## 6. Tehnički opis.

Robna kuća Nama na Remizi (datum otvaranja ) 02.10.1972.

Tokom 70-ih i 80-ih godina je to bila jedna od najvećih Naminih robnih kuća, vjerojatno najveća poslije vodećeg dvojca robnih kuća u Ilici i na Kvaternikovom trgu. U podosta nepreglednom prostoru na više etaža je prodavana sva roba koju je bilo moguće zamisliti. Samoposluživanje je bilo smješteno u podrumskoj etaži sa zapadne strane robne kuće (danas ispod pošte), dok je restoran za radnike bio smješten pokraj njega. Nakon propadanja lanca robnih kuća Nama prostori robne kuće su se koristili za raznorazne svrhe, dijelom kao trgovine, dijelom kao skladišni prostor, pošta itd. Dijelovi su i dan-danas neiskorišteni usprkos vrlo dobrom prometnom položaju objekta na kraju tramvajskih linija i kod polazišta više autobusnih linija za zapadnu Trešnjevku. To se može dijelom obrazložiti procvatom lokala na platou ispred robne kuće na kojem nekad nije bilo nikakvih sadržaja, a sada je tamo desetak najraznovrsnijih sadržaja, od gostionica do cvjećarnice, pekarna itd. Kao uspomenu na dane Name s prednje strane je još uvijek moguće vidjeti gdje je stajao njen znak, a sa stražnje strane se može vidjeti ploča sa upozorenjem o zabrani korištenja parkirnih mjesta osim za potrebe Name. Konstrukcija zgrade je temeljena na A.B temeljima, izvedena je nosivom A.B konstrukcijom s A.B zidovima i A.B međukatnom konstrukcijom. Krov je ravni A.B s izvedenom hidroizolacijom. Vanjski zidovi završno su obrađeni fasadnom žbukom i bojom, a dio su fasadne bravarske stijene. Građevinska limarija je izvedena od pocinčanog lima. Unutarnji pregradni zidovi izvedeni su od opeke koji su završno bojani ili obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim prostorima. Podovi su završno obloženi keramičkim pločicama ili kamenom u prodajnom prostoru, a laminatom, PVC oblogom, taracom, kulirom i cementnom glazurom u ostalim prostorima. Vanjski prozori i staklene stijene (izlozi) su bravarske konstrukcije i ostakljeni su djelomično izo staklom. Unutarnja vrata su puna drvena ili metalna. U zgradi su izvedene instalacije vode i kanalizacije, električne instalacije, instalacije plina i instalacije telefona. Grijanje je centralno preko toplane, a djelomično je izvedeno upuhavanjem toplog zraka kroz kanalski razvod. U poslovnoj zgradi izvedena je djelomično instalacija alarma i videonadzora, te sprinkler sustav za gašenje požara. Poslovna zgrada je prosječno i minimalno održavana, a pojedini poslovni prostori su djelomično uređeni i prenamijenjeni prema potrebama korisnika.



## 7. KRATKI OPIS METODA PROCJENE.

### **Prihodovna metoda**

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihodu.

### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za procjenu poredbenom metodom odabiru se ponude sličnih nekretnina prema podacima dostupnim ovlaštenim sudskim vještacima putem Informacijskog sustava prostornog uređenja Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja "eNekretnine". Odstupanja srednje vrijednosti prihvatljive su u granicama zakona do +30%. Obradom podataka i međuvremenskim izjednačenjem (postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena izračunavaju se prema podacima

## 8. INDEKSI CJENA STAMBENIH OBJEKATA: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr).

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih i režijskih.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

## 9. PREGLED I POPIS POVRŠINA.

R.br.	Prostor	NKPm2
	<b>PODRUM</b>	
1	Prodajni	259,20
2	Uredski	12,50
3	Skladišni	167,70
4	Prodajni	529,15
5	Skladišni	19,40
6	Skladišni	339,00
7	Skladišni	385,10
8	Skladišni	47,73
9	Prodajni	179,40
10	Prodajni	92,80
11	Skladišni	686,35
12	Sanitarni Čvor	6,70

<b>Ukupno prodajni, skladišni, uredski i pomoćni prostori</b>	<b>2725,03</b>
---------------------------------------------------------------	----------------

13	Manipulativni prostor	361,70
14	Peron	39,50
15	Povišeni zid	31,70
16	Stubište 1	25,10
17	Pumpe	23,65
18	Hodnik	25,90
19	Sprinklerstanica	12,40
20	Utovarna rampa	113,60
21	Stubište 2	4,75
22	Lift	5,95
23	Hodnik 2	33,90
24	Predprostor toplinske stanice	35,80
25	Ured	5,00
26	Toplinska stanica	49,20
27	Stubište	9,10
28	Klima zona 4	39,60
29	Hodnik 5	94,70
30	Stubište 5	3,98
31	Lift	8,10
32	Predprostor + lift	8,20
33	Predprostor + stubište	24,00
	<b>Ukupno zajednički prostori</b>	<b>955,83</b>

<b>UKUPNO PODRUM</b>	<b>3680,86</b>
----------------------	----------------

	<b>SUTEREN</b>	
34	Prodajni	151,16
35	Izlog	4,10
36	Prodajni	60,65
37	Vjetrobran 2-prodajni	4,40
38	Hodnik 3-prodajni	18,40
39	Prodajni	39,77
40	Ulaz	7,45
41	Prodajni	258,40
42	Uredski	11,90
43	Uredski	4,55
44	Uredski	4,30
45	Sanitarni	25,30
46	Prodajni	6,70

<b>Ukupno prodajni, uredski i pomoćni prostori</b>	<b>597,08</b>
----------------------------------------------------	---------------

PREGLED I POPIS POVRŠINA.

R.br.	Prostor	NKPm2
47	Stubište 2	8,60
48	Hodnik 2	19,60
49	Stubište 3	3,30
50	Ured-domar	19,00
51	Blagajna	15,10
52	Ulazni prostor za vozila + rampa	79,30
53	Agregat	51,30
54	Hodnik 4	41,60
55	Pogon za zračnu zavjesu	4,80
56	Strojarnica	4,45
57	Predprostor lifta	2,40
58	Predprostor strojarnice i lifta	11,40
59	Predprostor + stubište	24,00
60	Klima - vanjski prostor	20,25
61	Stubište	6,30
<b>Ukupno zajednički prostori</b>		<b>311,40</b>
62	Prodajni-koristi neboder na k.br. Ozaljska 148	21,90
63	Prodajni-koristi neboder na k.br. Ozaljska 148	15,70
<b>Ukupno prodajni prostori</b>		<b>3,760</b>
64	Natkriveni prostor 1	46,35
65	Natkriveni prostor 3	12,35
66	Natkriveni prostor 4	63,55
67	Natkriveni prostor 6	30,00
68	Natkriveni prostor 2	118,15
69	Natkriveni prostor 5	43,71
70	Pasage	43,20
<b>Ukupno otvoreni natkriveni prostori</b>		<b>357,31</b>
<b>UKUPNO SUTEREN</b>		<b>1303,39</b>
<b>PRIZEMLJE</b>		
71	Prodajni	418,90
72	Izlog	48,05
73	Skladišni	21,70
74	Skladišni	4,25
75	Uredski	9,70
76	Skladišni	49,30
77	Izlog	20,05
78	Izlog	13,53
79	Prodajni	206,50
80	Skladišni	50,00
81	Izlog	15,50
82	Izlog	15,70
<b>ZAJEDNICKI PROSTORI</b>		<b>873,18</b>

# PREGLED I POPIS POVRŠINA.

## Ukupno prodajni, skladišni i uredski prostori

83	Stubište + predprostor	13,20
84	Stubište 2	2,10
85	Stubište + predprostor	6,78
86	Zračni prostor	35,82
87	Zračni prostor	18,18
88	Lift	5,35
89	Lift	8,65
	<b>Ukupno zajednički prostori</b>	<b>90,08</b>
90	Pasage	119,80
91	Stubište 3 (pasage]	29,75
92	Natkriveni prostor 1	137,70
93	Natkriveni prostor 2	48,12
94	Natkriveni prostor 3	30,94
95	Predprostor	9,40
96	Predprostor	9,95
97	Natkriveni prostor	1356,50
	<b>Ukupno otvoreni natkriveni i pomoćni prostori</b>	<b>1742,16</b>

98	Kiosk	6,75
99	Zak. zemlj.	1,60
100	Zak. zemlj.	1,60
101	Kiosk	12,00
102	Terasa	60,00
103	Kiosk	8,35
104	Kiosk	8,35
105	Kiosk	8,35
106	Kiosk	13,80
107	Kiosk	8,35
108	Kiosk	8,35
109	Kiosk	8,35
110	Kiosk	8,35
111	Caffe bar	71,00
112	Terasa	70,00
113	Kiosk	6,00
114	Kiosk	1,00
115	Bankomat	1,00
116	Bankomat	1,00
	<b>Ukupno vanjski objekti i bankomati</b>	<b>304,20</b>
	<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>	<b>3009,62</b>

# PREGLED I POPIS POVRŠINA.

I.KAT		
117	Prodajni	300.93
118	Prodajni	85.15
119	Prodajni	90.70
120	Prodajni	215.30
121	Prodajni	12.65
122	Prodajni	17.00
123	Uredski	11.40
124	Prodajni	153.00
125	Skladišni	25.10
126	Skladišni	25.20
Ukupno prodajni, skladišni i uredski prostori		<b>721.13</b>
127	Predprostor+stubiste2	10.75
128	Predprostor	13.30
129	Predprostor	2.94
130	Hodnik 2	22.40
131	Predprostor+stubiste	24.00
132	Predprostor	12.65
Ukupno zajednički predprostor		<b>86.04</b>
133	Nadkriveni predprostor	12.65
134	Rampa	14.80
Ukupno otvoreni natkriveni prostor		<b>27.45</b>

**UKUPNO 1. KAT                      1049,92**

NKP                                              9073.13 m<sup>2</sup>  
BGP                                              10887.76 m<sup>2</sup>

NKP - NETO KORISNA POVRŠIAN  
BGP - BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA

### 13 Razlozi izbora troškovne metode.

Objekt zgrada "Nama" u Zagrebu je izgrađen i otvoren 1972.g propisi (PBAB-71) koji su se primjenjivali u to vrijeme za betonske konstrukcije se bitno razlikuju od propisa u vrijeme vrednovanja objekta, a što znači sljedeće razlike klasa betona i razlike definiranih djelovanja na konstrukciju (misli se na karakteristična opterećenja ) i stoga smatram da bi uporedna metoda procjene vrijednosti građevine bila potpuna neprihvatljiva za vrjednovanje vrijednosti objekta , jer se ne bavi suštinskim činjenicama kakvoće objekta. Objekti u Hrvatskoj nemaju knjižicu održavanja objekta gdje bi bilo moguće izvršiti uvid u stanje građevine te upotrijebiti stvarne činjenice stanja objekta. Troškovna metoda preko faktora korištenja uzima činjenicu starosti građevine kroz vrijeme i stoga je smatram prihvatljivom za ovu vrstu građevina. Toplinski gubici zgrada su veći 300 kWh/m<sup>2</sup> godišnje.

(1) Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

(2) Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

(3) Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Metoda poredbe ne primjenjiva za objekte građene u različitim vremenskim periodima, a primjenjiva za objekte u nizu, dvojne objekte i vrlo slične stambene objekte.

Neizgrađena građevinska zemljišta i stanovi u stambenim blokovima.

#### 14. PREGLED KUPOPRODAJNIH IZVADAKA IZ e-NEKRETNOSTI

Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>869945</b>
Datum pregleda	25.5.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3746374
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	296.00
Vrjednost nekretnine [KN)	150.792,16
Datum ugovora	5.12.2017
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Rudeš
Pretežita namjena	Stambena

1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>1081309</b>
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3462541
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	296.00
Vrjednost nekretnine [KN)	120.000,00
Datum ugovora	1.6.2016
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Rudeš
Pretežita namjena	Stambena

2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>1031085</b>
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3457917
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	2.200,00
Vrjednost nekretnine [KN)	1.470.000,00
Datum ugovora	6.9.2016
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Staglišće-Knezija
Pretežita namjena	M - ;Mješovita namjena

9

Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>958857</b>
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3846868
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	1.164,00
Vrjednost nekretnine [KN)	257.968,23
Datum ugovora	27.6.2018
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Gornje Vrapče
Pretežita namjena	S - ;Stambena namjena

14

Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>1066833</b>
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3991969
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	1635.00
Vrjednost nekretnine [KN)	1536100.00
Datum ugovora	15.3.2019
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Samoborska
Pretežita namjena denovnog bloka	M - ;Mješovita namjena

22

Naziv atributa	Vrijednost atributa
<b>IDZKC</b>	<b>1018400</b>
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN [PU]	3937848
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	2948.00
Vrjednost nekretnine [KN)	2179006,83
Datum ugovora	10.12.2018
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	Slavonska
Pretežita namjena denovnog bloka	K1 - ;Gospodarska,Poslovna

23

## 12 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Redni broj	Nekretnina	Datum ugovora	Vrijednost iz ugovora u kn	Površina nekretnine u prometu m <sup>2</sup>	Indeks DZS Rh u vrijeme ugovora	Index DZS RH sadašnji	Indeks "G"/"H" vremensko izjednačavanje	Današnja vrijednost kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje
1	869945	5.2.2017	150792,16	296	100,72	118,96	0,85	431	33%
2	1081309	1.6.2016	120000,00	296	99,91	118,96	0,84	340	26%
3	3488485	17.4.2015	500000,00	359	99,84	118,96	0,84	1169	90%
4	1031083	30.5.2018	166235,00	99	100,72	118,96	0,85	1422	110%
7	791276	28.7.2017	14850000,00	3424	102,69	118,96	0,86	3744	290%
8	63308	8.7.2016	948000,00	684	100,72	118,96	0,85	1173	91%
<b>9</b>	<b>1031085</b>	<b>6.9.2016</b>	<b>1470000,00</b>	<b>2200</b>	<b>101,96</b>	<b>118,96</b>	<b>0,86</b>	<b>573</b>	<b>24%</b>
11	861656	17.6.2015	453200,00	247	99,91	118,96	0,84	1541	119%
14	958857	27.6.2018	257968,23	1164	114,51	118,96	0,96	213	17%
16	661656	17.6.2015	453200,00	285	99,84	118,96	0,84	1335	103%
21	1067766	18.2.2019	7375993,71	2345	119,82	118,96	1,01	3168	245%
<b>22</b>	<b>1066833</b>	<b>15.3.2019</b>	<b>1536100,00</b>	<b>1635</b>	<b>119,82</b>	<b>118,96</b>	<b>1,01</b>	<b>946</b>	<b>20%</b>
23	1018400	10.12.2018	2179006,83	2948	119,82	118,96	1,01	744	1%

### 13. Metoda uspoređivanja vrijednosti.

#### POREDBENA METODA PROCJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GRAD ZAGREB.

Datum prodaje / ponude	10.12.2018	15.3.2019	6.9.2016
Lokacija <i>(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)</i>	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB
	Broj slike		
	23	22	9
Kategorija zemljišta	1	1	1
Izvor podataka o cijeni	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Prodajna cijena (kn)	2179006.83	1536100.00	1470000.00
Prodajna cijena (€)	294023.32	207272.97	198353.80
Površina (m <sup>2</sup> )	2948	1635	2200
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	100	127	90
Korekcija ponude / potražnje	0,00%	0,00%	0,00%
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (€/m <sup>2</sup> )	100	127	90

Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	118.96	99.91	101.96
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	120.52		
Koeficijent korekcije (B/A)	1.01	1.21	1.18
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	101	153	107
Utjecaj prava služnosti puta	0.00%	0.00%	0.00%
Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	0.00%	0.00%	0.00%
Veličina zemljišta	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Lokacija	0.00%	-10.00%	0.00%
Infrastruktura	0.00%	-10.00%	-10.00%
Oblik	0.00%	0.00%	0.00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0.00%	0.00%	0.00%
Kontrola (manje od ± 40%)	4%	12%	11%
Ukupna korigirana cijena (€/m <sup>2</sup> )	91	107	85

Srednja vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	94
Površina zemljišta u m <sup>2</sup>	5340.00
Ukupna vrijednost u eurima	504176.20
Ukupna vrijednost u kunama	3735945.63

€/m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

€

kn

#### 14. Troškovna metoda.

##### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE "OBJEKT" - TROŠKOVNA METODA.

N	OBJEKT - NAMA	Zona 1 - HRK/m <sup>3</sup>	BV-m <sup>3</sup>	Sum...HRK
1	Vodni doprinos	26.25	43551.00	1143213.75
2	komunalni	108.00	43551.00	4703508.00
		Cjena/m2	Sum m2	
A	Cijena izgradnje-Novo	5928.80	10887.00	64546845.60
2	Godina procjene	2019		
3	Godina izgradnje	1972		
4	Starost objekta	47		
5	OVK	60		
6	Preostali vijek uporabe	13		
7	Faktor uporabe	2.5		
8	G/OVK	78%		
9	OOVK	27.60		
10	Zamjenska starost	32.40		
11	Otpis	46%		29691548.98
12	Preostali vnjednost	54%		34855296.62
	Sve skupa.			40702018.37

A	Instalacije	U ukupnoj cijeni po m2	Cijena novo gradnja	Umanjanje (20%)
2	Plin,voda,kanalizacia	10.00%	592.88	118.58
3	Grijanje	2.50%	148.22	22.23
4	Klimatizacija	5.00%	296.44	59.29
5	Energetika	5.00%	296.44	59.29
6	Telekomunikacija,Informatika	2.50%	148.22	14.82
	Ukupno	25.00%	1482.20	274.21

SADAŠNJA VRIJEDNOST OBJEKTA - TROŠKOVNOM METODOM	<b>37,716,726.77 kn</b>
	<b>5,089,289.81 €</b>

UKUPNA VRJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI

41,452,672.40 kn  
5,594,152.82 €



## 16.POSLOVNE ZGRADE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	1067718
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	3892509
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	1125.00
Vrgednost nekretnine [KN)	4559000,00
Datum ugovora	1.10.2018
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	SAVSKA ZAGREBAČKA
Pretežita namjena denovnog bloka	M1 - ;Mješovita -stambena

PZ-3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	871032
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	3771042
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	2823.00
Vrgednost nekretnine [KN)	8060831,22
Datum ugovora	11.7.2017
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	ROTOR ISTOK
Pretežita namjena denovnog bloka	M - ;MJEŠOVITA

PZ-4

## POSLOVNE ZGRADE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	1062298
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	2893616
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	2724,00
Vrgednost nekretnine [KN)	14893060,65
Datum ugovora	11.1.2016
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	Martinovka
Pretežita namjena denovnog bloka	M2 - ;PRETEZNO POSLOVNA

PZ-5

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	1035971
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	3957815
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	3205.00
Vrgednost nekretnine [KN)	29007165,04
Datum ugovora	19.12.2018
Status podatka	Evaluacija u tjeku
Cjenovni blok	S.S.Kranjčevićeva
Pretežita namjena denovnog bloka	M1 - ;Mješovita namjena

PZ-6



# POSLOVNE ZGRADE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	869945
Datum pregleda	25.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	38440468
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	710.00
Vrgednost nekretnine [KN)	12373279,60
Datum ugovora	26.5.2018
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	LJUBLJANICA
Pretežita namjena denovnog bloka	Stambena

PZ-1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
IDZKC	7700856
Datum pregleda	25.5.2019
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN [PU]	3310901
Vrsta ugovora	KP-KUPOPRODAJA
Površina u prometu m <sup>2</sup>	2587.00
Vrgednost nekretnine [KN)	25991177.60
Datum ugovora	10.12.2015
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
Pretežita namjena denovnog bloka	TRGOVAČKI KOMPLEKS

PZ-2

## LOKACIJA PZ I PODACI IZ UGOVORA , IZVOR e-NEKRETNINE

Podaci o nekretnosti

Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	945328
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	3840468
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	719,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.373.278,60
Datum ugovora	28.05.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LJUBLJANICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Zagreb, Ozaljska ulica 152

P-1

Podaci o nekretnosti

Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena

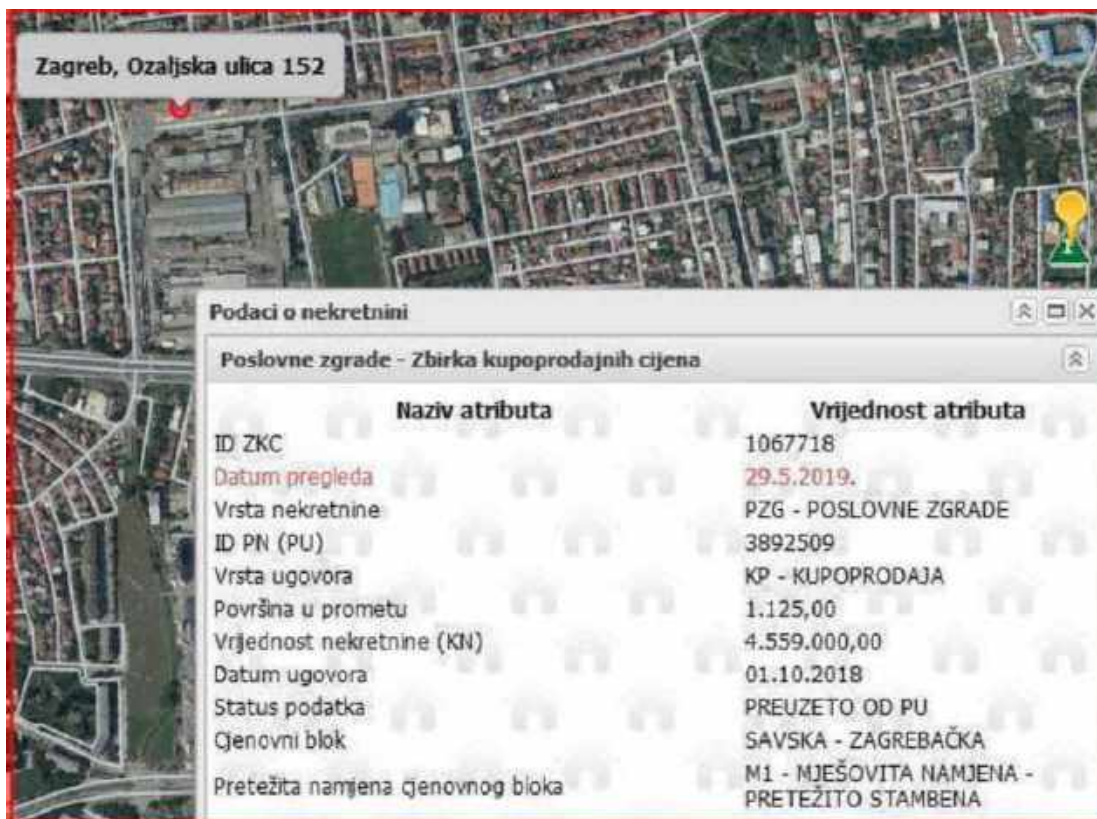
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	770856
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	3310901
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.587,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.991.177,60
Datum ugovora	18.12.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA TRGOVAČKI KOMPLEKSI

Zagreb, Ozaljska ulica 152

P-2

## LOKACIJA PZ I PODACI IZ UGOVORA , IZVOR e-NEKRETNINE

Zagreb, Ozaljska ulica 152

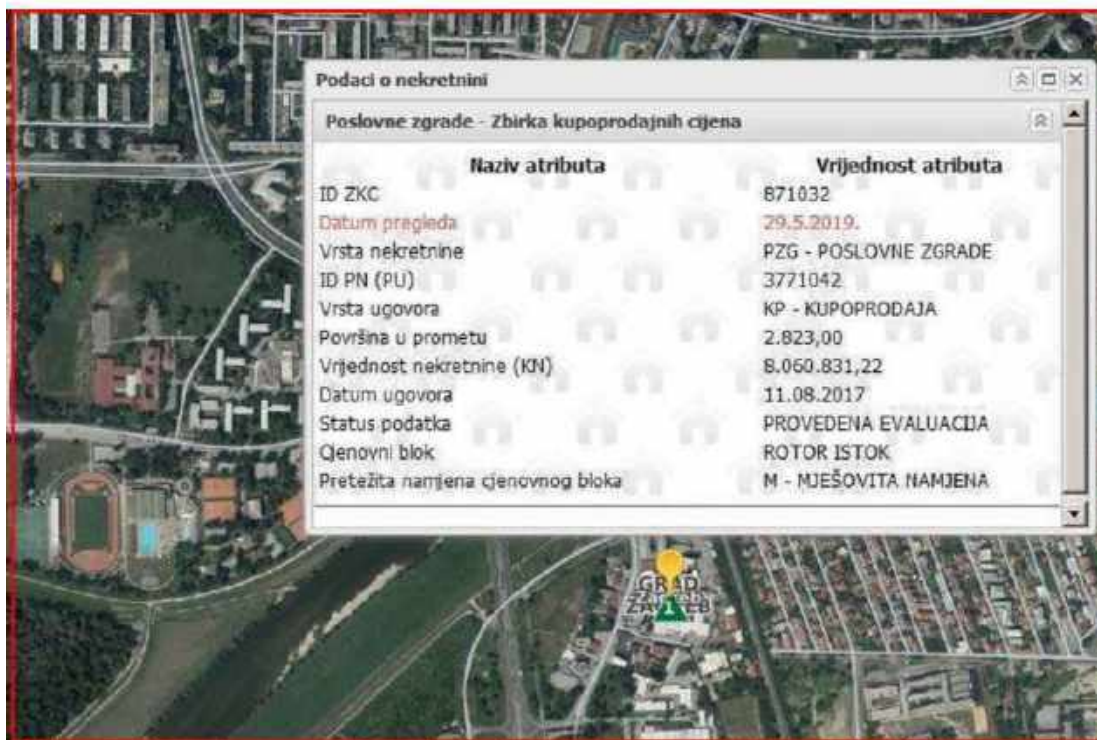


Podaci o nekretnini

Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1067718
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	3892509
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.125,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.559.000,00
Datum ugovora	01.10.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SAVSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

P-3



Podaci o nekretnini

Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	871032
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	3771042
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.823,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.060.831,22
Datum ugovora	11.08.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ROTOR ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

P-4



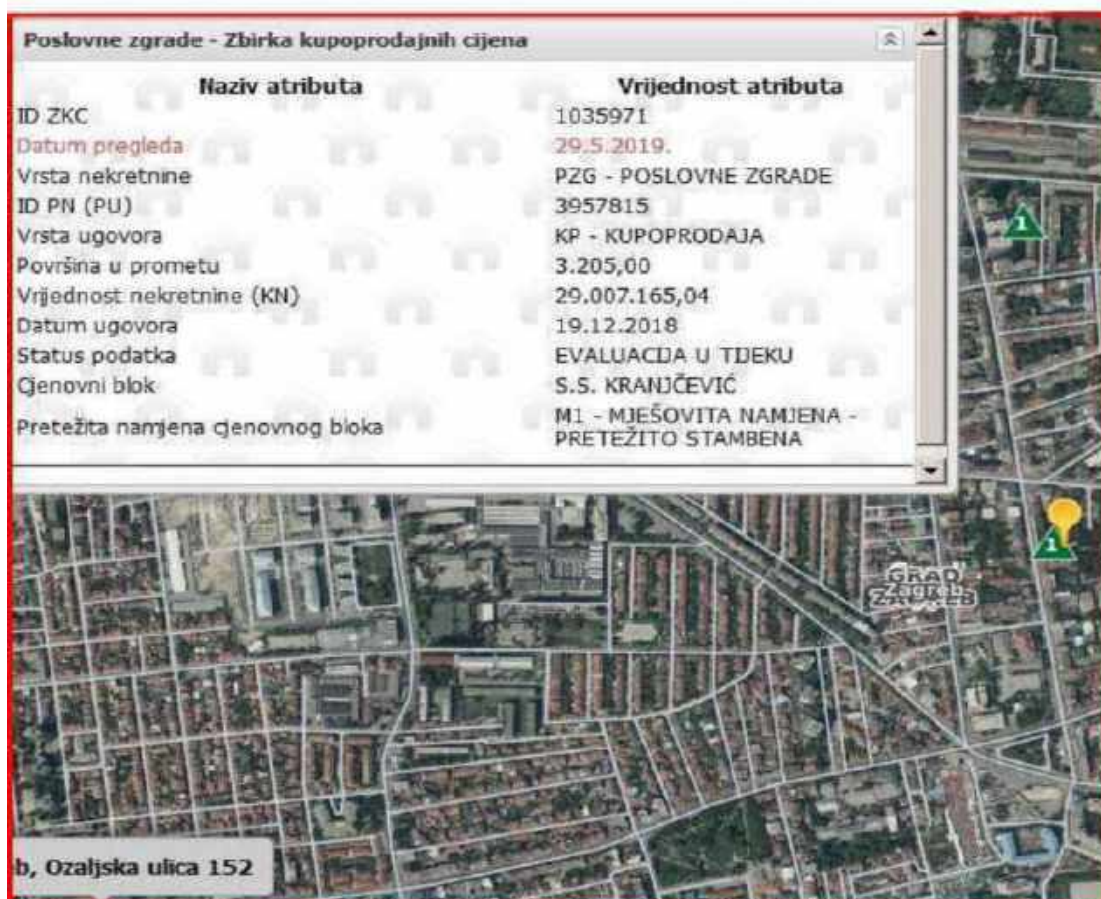


**Podaci o nekretnini**

**Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1062298
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.747,00
Vrijednost nekretnine (KN)	14.893.060,65
Datum ugovora	11.01.2016
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	MARTINOVKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

P-5



**Poslovne zgrade - Zbirka kupoprodajnih cijena**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1035971
Datum pregleda	29.5.2019.
Vrsta nekretnine	PZG - POSLOVNE ZGRADE
ID PN (PU)	3957815
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.205,00
Vrijednost nekretnine (KN)	29.007.165,04
Datum ugovora	19.12.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TDEKU
Cjenovni blok	S.S. KRANJČEVIĆ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

b, Ozaljska ulica 152

P-6

## 17. PROCJEMBENA METODA - POREDBENIH VJEDNOSTI

Datum prodaje / ponude	10.12.2015	11.1.2016	19.12.2018
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB
	Broj slike		
	P-2	P-5	P-6
Kategorija zemljišta	1	1	1
e-Nekretnine:IDZKC	7700856	1062296	1035971
Prodajna cijena (kn)	25991177.60	14893060.65	29007165.04
Prodajna cijena (€)	<b>3507108.03</b>	<b>2009859.74</b>	<b>3914068.96</b>
Površina (m2)	<b>2587</b>	<b>2724</b>	<b>3205</b>
Cijena (€/m2)	<b>1356</b>	<b>738</b>	<b>1221</b>
Korekcija ponude / potražnje	0,00%	0,00%	0,00%
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje (€/m2)	<b>1356</b>	<b>738</b>	<b>1221</b>
Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100.18	101.73	116.00
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	116.00		
Koeficijent korekcije (B/A)	1.16	1.14	1.00
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1570	841	1221
Tehničko stanje	0.00%	0.00%	0.00%
Odnos bruto neto	0.00%	0.00%	0.00%
Lokacija	0.00%	0.00%	0.00%
Mogućnost parkinga	0.00%	0.00%	0.00%
Infrastruktura	0.00%	0.00%	0.00%
Položaj	0.00%	0.00%	0.00%
Ostalo (pogled, zona i sl.)	0.00%	0.00%	0.00%
Kontrola (manje od ± 40%)	23%	31%	1%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)	1570	841	1221
Srednja vrijednost (€/m2)	1210.77		
Povrsina objekta u m <sup>2</sup>	10887.00		
Ukupna vrijednost u eurima	€	13181681.20	
Ukupna vrijednost u kunama	kn	97676257.73	

IZRAČUN FAKTORA PRILAGODBE SA TROŠKOVNE NA TRŽIŠNU VRJEDNOST (  $kp = TV/GV$  ) TV JE TROŠKOVNA VRJEDNOST DOBIJENA POREDBENOM METODOM , a GV JE GRAĐEVINSKA VRJEDNOST OBJEKTA IZRAČUNUTA SA VRJEDNOŠĆU ZEMLJIŠTA (POREDBENOM) + KOMUNALIJE+GRAĐEVINSKO ULAGANJE U SANACIJE I POBOLJŠANJA GRAĐEVINE . SLJEDI TRŽIŠNI FAKTOR (  $kp = 1210/900$  ) = 1.35 OVO JE PRELIMINARNI IZRAČUN TRŽIŠNOG FAKTOR KOJI POKAZUJE DOBAR RAZLOG ZA ULAGANJE U GRAĐEVINU, JER OBJEKT POSJEDUJE OSTATAK VRJEDNOSTI . RAZINU POTREBNOG ULAGANJA JE MOGUĆE UTVRDITI PRGELEDOM SVIH ELEMENATA OBJEKTA ČIJA JE TRAJNOST ODREĐENA UPORABNIM VREMENOM.

Ovaj primjer pokazuje da bi ovaj objekt uz nužno ulaganje imao tržišnu vrijednost kao što je pokazano, dok je sada njegova vrijednost upravo onakva kako je procjenjena i nalazi se van uporabljive funkcionalnosti.

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 03.06.2019. 11:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24958/2019  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5573/38	ZGRADA BR. 152 I ZGRADA U OZALJSKOJ ULICI I DVORIŠTE		1484,7	5340	
		UKUPNO:		1484,7	5340	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 KONSTRUKTOR INŽENJERING D.D., SVAČIĆEVA BR.4, SPLIT		
2.1	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-5806/13  Temeljem rješenja Financijske agencije, Regionalni centar Zagreb od 28. siječnja 2013. (klasa: UP-I/110/07/12-01/74 urbroj: 04-06-13-74-24), zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Konstruktor-Inženjering d.d.	ZABILJEŽBA
3.1	Zaprimljeno 14.03.2013. broj Z-12944/13  Temeljem ovisudnog rješenja o ovrsi pod posl. br. Ovr-288/2013 od 11. ožujka 2013. zabilježuje se ovrha	ZABILJEŽBA OVRHE
1.3	Zaprimljeno 20.11.2017.g. pod brojem Z-61746/2017  ZABILJEŽBA, da je nad trgovačkim društvom KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. (OIB) 81356391287 kao stečajnim dužnikom otvoren stečajni postupak.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98.  Uknjižuje se pravo služnosti neposrednog pristupa preko č.k. br. 5573/38 upisane u A I (jedan) za korist z.k. čestice 5573/55 upisane u z.k. ul. 10955 ove k.o., čest. 5573/56 upisane u z.k. ul. 19561 ove k.o., čest. 5573/57 upisane u z.k. ul. 19589 ove k.o. i čest. br. 5577/14 upisane u z.k. ul. 19818 ove k.o.		SLUŽNOST
2.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98.</p> <p>Uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/1 upisane u zk.ul. 19561 ove k.o. i čest. br. 5577/2 upisane u zk. ul. 19818 ove k.o.</p>		SLUŽNOST
3.			
3.1	<p>Primljeno: 20. veljače 1998. Z-3233/98.</p> <p>Uknjižuje se pravo služnosti prolaza preko čest. br. 5573/38 upisane u AI (jedan) za korist čest. br. 5573/22 i 5573/59 upisane u zk. ul. 22 ove k.o.</p>		SLUŽNOST
4.			
4.2	<p>Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11</p> <p>Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. prosinca 2011.g. br. OV-9034/11 i punomoći od 8. lipnja 2011.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 3.250.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke važećem na dan plaćanja, sa zakonskom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do namirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl., s redom prvenstva i to do visine hipoteke uknjižene pod posl.br. Z-79922/06 - za korist:</p>	3.250.000,00 EUR	
4.3	<p>Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-61085/11</p> <p>Zabilježuje se da nova hipoteka pod posl.br. Z-61085/11 ima pravni učinak jedino ako se brisanje stare hipoteke pod posl.br. Z-79922/06 uknjiži u roku od godine dana od odobrenja upisa nove.</p>		ZABILJEŽBA
4.5	<p>Zaprimljeno 27.12.2017.g. pod brojem Z-69739/2017</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 19.10.2017, PUNOMOĆ OD 11.09.2017. ČIJI SE OVJEROVLJENI PRESLIK NALAZI U PREDMETU BROJ: 39 SU-2290/17, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-61085/11, s redom prvenstva i do visine hipoteke uknjižene pod posl. br. Z-79922/06, u iznosu od 3.250.000,00 EUR s Privredne banke Zagreb d.d. (OIB: 02535697732), u korist:</p>		na 4.2
4.6	<p>Zaprimljeno 20.05.2019.g. pod brojem Z-24958/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 04.03.2019, I. ANEKSA UGOVORU O USTUPU TRAŽBINE 24.04.2019, POTVRDA 07.03.2019, POTVRDA 17.05.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. 61085/11 (Z-69739/17) u iznosu od 3.250.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika B2 KAPITAL d.o.o. (OIB 57509775367), za korist:</p> <p><b>IMMOBILIARE JURIĆ D.O.O., OIB: 65188062977, JAČKOVINSKI KLANEC 73, 10000 ZAGREB</b></p>		na 4.2, 4.5
5.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 26.03.2007. broj Z-21740/07		62.764.594,05 QAR
	<p>Temeljem Ugovora o založnim pravima od 05. veljače 2007. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1704/2007, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Zagrebačke banke d.d. u iznosu od QAR 62.764.594,05 u protuvrijednosti USD za iznos QAR na dan podnošenja zahtjeva za plaćanje iz kontragarancije po uobičajenom kupovnom tečaju USD/QAR kojeg će odrediti ino-banka, uvećano za naknade i stvarne troškove utvrđene Odlukom o Tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik i to sve do dospeljeća, s tim da ukoliko vjerovnik bude pozvan i izvrši plaćanje na temelju izdane garancije, na svaki tako isplaćeni iznos primjenjuje se kamatna stopa po dospeljeću, koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, te će vjerovnik obračunati i naplatiti kamatu po dospeljeću u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika i to za cijelo razdoblje do dana plaćanja te ukoliko dužnik ne plati naknade i kamate u roku utvrđenom općim aktom vjerovnika, vjerovnik će na iznos neplaćenih naknada obračunati i naplatiti kamatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama vjerovnika, za korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b></p>		
7.			
7.1	Zaprimljeno 08.05.2009. broj Z-25248/09	110.000.000,00 KN	
	<p>Temeljem Ugovora o založnom pravu od 28.04.2009. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 110.000.000,00 kuna, s kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Vjerovnika (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja Ugovora iznosi 17,00% godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8% godišnje, koja teče od dana namirenja tražbine, uz ostale uvjete iz Ugovora, za korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB</b></p>		
8.			
8.1	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-57033/09	115.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 21. listopada 2009. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-8388/09 dana 12. 11. 2009. g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Splitu, dana 21.10.2009. u iznosu od 115.000.000,00 kuna (stopeinaest milijuna kuna) zajedno sa ugovorenom kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29. st. 2. ZOO-a (NN br. 35 od 17.03.2005.g., promjenjiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske narodne banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanu za 8 postotnih poena, te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako utvrđenu ugovorenu kamatu po dospeljeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine, te ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</b></p>		
9.			
9.1	Zaprimljeno 27.10.2011. broj Z-52156/11	90.000.000,00 KN	
	<p>Na temelju ugovora o založnom pravu od 07.listopada 2011., punomoći br.1211/2011 od 15.rujna 2011. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja mjenične tražbine mjenice po viđenju od 08.03.2011. u iznosu od 90.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate i troškove i ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:</p>		



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 08.09.2017.g. pod brojem Z-46585/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, PUNOMOĆ BR. 458/17 07.06.2017, PUNOMOĆ 16.03.2017, PUNOMOĆ 28.03.2017, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-52156/11, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 90.000.000,00 KN sa imena nosioca tog prava Zagrebačka banka d.d., za korist novog založnog vjerovnika: <b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, L-2350 - LUKSEMBURG, 1 RUE JEAN PIRET, LUKSEMBURG</b>		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 14.09.2012. broj Z-44255/12  Temeljem Ugovora o založnom pravu od 20. 08. 2012. i Punomoći br. 809/2012 od 02. 03. 2012. god., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 115.000.000,00 KN, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:	115.000.000,00 KN	
10.2	Zaprimljeno 08.09.2017.g. pod brojem Z-46585/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINA 30.05.2017, PUNOMOĆ BR. 458/17 07.06.2017, PUNOMOĆ 16.03.2017, PUNOMOĆ 28.03.2017, u prvenstvenom redu založnog prava upisanog pod posl. br. Z-44255/12, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 115.000.000,00 KN sa imena nosioca tog prava Zagrebačka banka d.d. (OIB: 92963223473), za korist novog založnog vjerovnika: <b>APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, L-2350 - LUKSEMBURG, 1 RUE JEAN PIRET, LUKSEMBURG</b>		na 10.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 17 Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 53/19) u iznosu od 40,00 Kn naplaćena je i poništena na izvaiku pod brojem 38257/2019





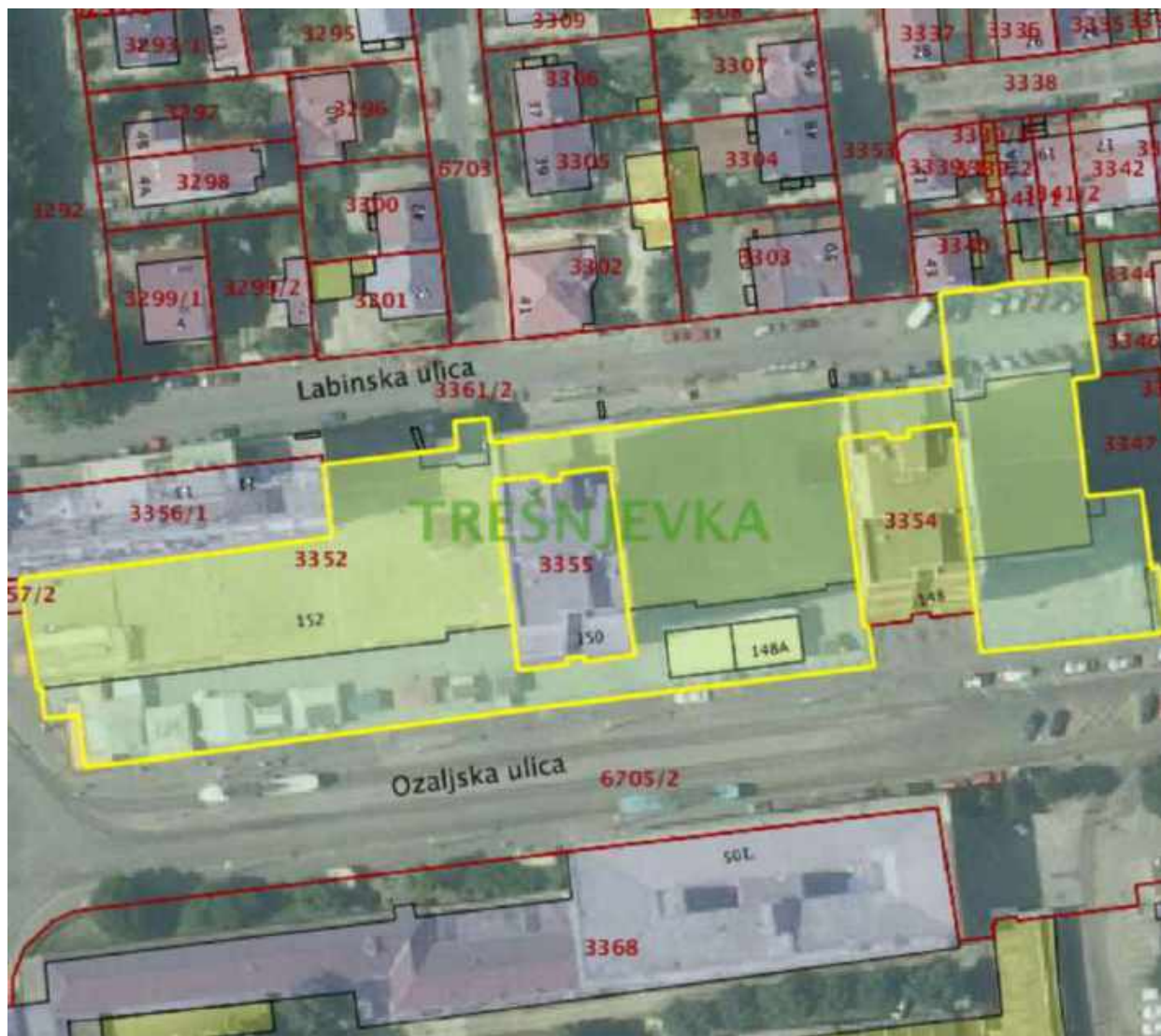
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622  
k.č. br.: 3352

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 25.05.2019





**REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU**

**URED PREDSJEDNIKA SUDA**

Broj: 4 Su-904/2016

Split, 14. ožujka 2017. godine

Predsjednik Županijskog suda u Splitu Marijan Miletić, odlučujući povodom zahtjeva Mate Džaja, iz Splita, Gajeva 36, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, te proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

**RJEŠENJE**

I. Mate Džaja, dipl.ing.građ., iz Splita, Gajeva 36, OIB: 35787268941, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Proširuje se područje vještačenja stalnog sudskog vještaka Mate Džaja na područje procjene nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

**Obrazloženje**

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

Odluka iz točke II. izreke ovog rješenja donesena je temeljem odredbe članka 12. a Pravilnika, te sukladno pribavljenom mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Zagreb.

**PREDSJEDNIK SUDA**  
Marijan Miletić, v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja nije dopuštena je žalba temeljem odredbe članka 126. stavak 5. Zakona o sudovima, te odredbe članka 10. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

- DNA: 1. vještaku  
2. Ministarstvo pravosuđa RH  
3. Općinskom sudu u Splitu  
4. web stranice suda

Za točnost otpavka-ovlaštena službenica  
Katija Giljanović

