Zeleni okvir d.o.o.
Sveti Duh 179, 10000 Zagreb
Telefon: +385 91 6072 976
E-mail: lana.stetic@zeleniokvir.hr

zeleniokvir
PROCJENE NEKRETNINA
I ENERGETSKO CERTIFICIRANJE

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Dvije poslovne zgrade i zemljište**

Lokacija: **10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1**

Naručitelj: **KONOS CONSTRUCTION d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Lana Štetić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Stalna sudska vještakinja za građevinarstvo i procjenu nekretnina
Lana Štetić
dipl.ing.grad.
Sv. Duh 179
Zagreb

Zagreb, rujan 2021.

VLASNIK: **Prema priloženom z.k.izvatku**

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	**Dvije poslovne zgrade i zemljište**
Adresa:	10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1
Koordinate:	45°45'16.0"N 15°53'09.8"E
Zemljišnoknjižni uložak:	292, 293, 301
Zemljišnoknjižni poduložak:	-
Zemljišnoknjižna čestica:	35/166, 35/167, 35/177
ZK katastarska općina:	Lučko
Katastarska čestica:	4728/1, 4729, 4728/3
Katastarska općina:	Lučko
Namjena:	Poslovna zgrada i zemljište
Datum pregleda građevine:	19.3.2021*
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Legalitet:

Dozvola za građenje:	da
Uporabna dozvola:	da, u ZK ulošku je upisana pozitivna zabilježba.
Infrastrukturna opremljenost:	dobra
Usklađenost ZK i katastra:	da

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Dvije poslovne zgrade i zemljište

na adresi: 10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1

iznosi zaokruženo:

21.080.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,490127 kn

2.814.300,00 €

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)

****Prema navodu naručitelja, stanje nekretnine je nepromijenjeno u odnosu na pregled nekretnine u ožujku 2021.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

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

Broj: 4 Su-541/2019
Zagreb, 30. travnja 2019.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Lane Štetić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Lana Štetić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Sveti Duh 179, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Lana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Lana Štetić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature

2. Zadatak procjembenog elaborata

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

4. Nalaz na osnovi očevida

5. Prikaz površina

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

11. Prilozi
- **fotografije**
- **dokumentacija**

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

● **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

● **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 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

● **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, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

● Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
● Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
● Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
● HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
● Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
● Važeći građevinski normativi i propisi u RH
● Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
● Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
● Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
● Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

● **Popis priložene dokumentacije:**

1. Izvadak iz ZK br. 292 od 19.09.2021.g.
2. Izvadak iz ZK br. 293 od 19.09.2021.g.
3. Izvadak iz ZK br. 301 od 19.09.2021.g.
4. Izvadak iz katastarskog plana od 19.09.2021.g.
5. Posjedovni list br. 4285
6. Posjedovni list br. 4579

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: dvije poslovne zgrade i dvorište, koja se nalazi u Lučkom, Ventilatorska cesta 24 i 24/1, na temelju pregleda predmetne nekretnine i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida:	19.3.2021*
Datum kakvoće:	20.9.2021
Datum vrednovanja:	20.9.2021

Prema navodu naručitelja, stanje nekretnine je nepromijenjeno u odnosu na pregled nekretnine u ožujku 2021.

Procjenjuje se tržišna**vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-izvadak Općinskog suda u Novom Zagrebu
Katastarska općina:	Lučko
Zemljišnoknjižni uložak:	292, 293, 301
Zemljišnoknjižni poduložak:	-
Zemljišnoknjižne čestice:	35/166, 35/167, 35/177
Zemljišnoknjižna k.o.:	Lučko
Katastarske čestice:	4728/1, 4729, 4728/3
Katastarska općina:	Lučko
Opis nekretnine:	Dvije poslovne zgrade i zemljište
Površina zemljišta po z.k.:	7.257,00 m^2
Pov. zemljišta po katastru:	7.257,00 m^2
Vlasnik:	Prema priloženom z.k.izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k.izvatku

Legalitet:

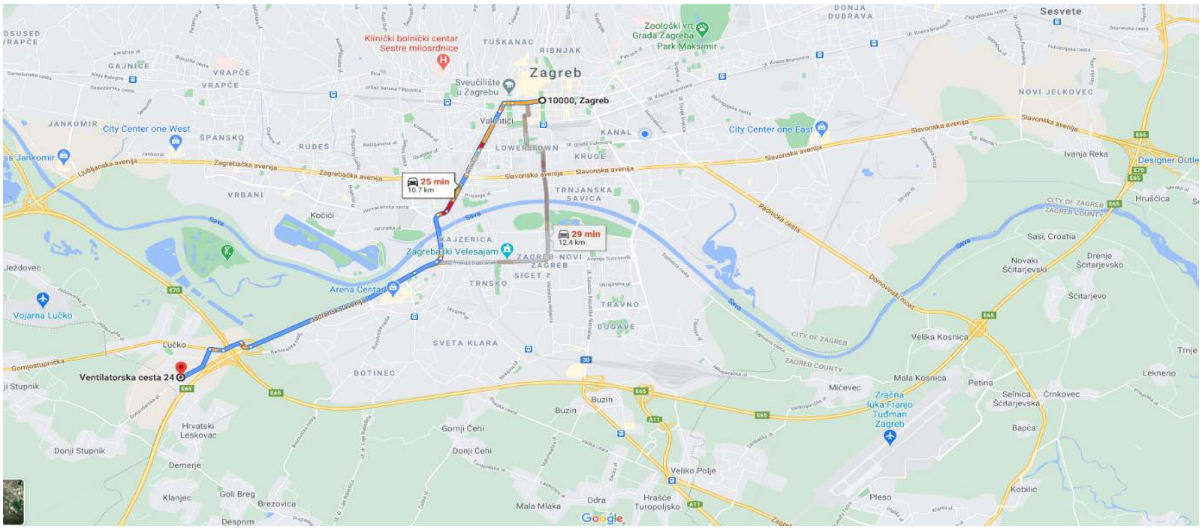
Za predmetne zgrade u ZK ulošku br. 292 k.o. Lučko su upisane pozitivne zabilježbe o ishođenim uporabnim dozvolama.

"Za kuću br. 24 sagrađenu na zkčbr. 35/166 priloženo pravomoćno ***Rješenje o izvedenom stanju*** *Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/16578, Urbroj: 251-13-22/133-2015-9 od 12.05.2015. i*
pravomoćno ***Rješenje*** *Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-350-05/13-007/16578, Urbroj: 251-13-22-1/033-18-11 od 03.07.2018.g."*
i
"Za evidentiranje poslovne zgrade br. 24/1 u katastru na k.č. 4728/1 (zkčbr. 35/166) priložena ***Uporabna dozvola*** *Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odjek za graditeljstvo (Novi Zagreb i Pešćenica), Klasa: UP/I-361-05/2005-01/23, Ur. broj: 251-13-35/513-05-08 od 19.07.2005.g."*
Iskazana tržišna vrijednost podrazumijeva legalnost građevine.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina zgrada i dvorište nalazi se u Lučkom, Ventilatorska cesta 24 i 24/1.
Lučko je naselje u sastavu Grada Zagreba, u gradskoj četvrti Novi Zagreb - zapad. Nalazi se 8 kilometara jugozapadno od centra Zagreba uz autocestu Zagreb-Karlovac, Zagrebačku obilaznicu i staru cestu prema Karlovcu.
Predmetna nekretnina ostvaruje direktni pristup na Ventilatorsku cestu.
Predmetna nekretnina je udaljena 11 km od središta grada Zagreba.
Od čvora auto ceste A1 udaljena je 4 km.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: https://www.google.hr/maps/

Prikaz mikrolokacije nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u poslovno- trgovačkoj zoni u jugozapadnom rubnom dijelu grada. Mikrolokaciju čine u okruženju: proizvodno-poslovni kompleks Beton Lučko, veletrgovine namještajem, građevinskim materijalom, trgovački centar Mercatone, manji hotel sa južne strane.
Komunikacija je ostvarena osobnim prijevozom, te javnim autobusnim prijevozom.





Izvor: https://www.google.hr/maps/

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 19.3.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: dvije poslovne zgrade i dvorište na k.č. 4728/1, 4729, 4728/3 k.o. Lučko, na adresi Ventilatorska cesta br. 24 i 24/1.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su dvije međusobno povezane poslovne zgrade:
na južnom dijelu zgrada katnosti Priz + 2 kata sagrađena 2004.god. i
na sjevernom dijelu zgrada katnosti Pod + Priz + 2 kata sagrađena 2009.god.
te asfaltirano dvorište i parkiralište na k.č. 4729 i 47287/3, koje po namjeni, PPU Grad Zagreb, nisu građevinsko zemljište.
Zgrade su suvremene uredske građevine izvedene od čelične i armirano betonske nosive konstrukcije, povezane pješačkim zatvorenim mostom na nivou 1. i 2. kata.
Fasada južne zgrade je obložena izo panelima sa lakiranim čeličnim limom i ostakljenom aluminijskom bravarijom sa izo staklom.
Fasada sjeverne zgrade je obložena lakiranim čeličnim limom i ostakljenom aluminijskom bravarijom sa izo staklom, te odvojenom fasadnom čeličnom konstrukcijom.
Podzemna garaža je izvedena monolitno od armirano betonske temeljne i stropne ploče te zidova.
Zapadne čestice br. 4729, 4728/3 se u naravi koriste kao asfaltirano parkiralište i nenatkriveno odlagalište u drugom redu iza zgrada.
Pristup na javnu prometnicu Ventilatorsku cestu je neposredan.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: http://geoportal.dgu.hr/

OPĆENITO

Zgrada katnosti Priz + 2 kata sagrađena 2004.god. na južnom dijelu

Namjena:	Poslovna zgrada
Godina izgradnje:	2004
Godina adaptacije:	-
Katnost:	Prizemlje, 1. + 2. kat
Vertikalna komunikacija:	Dva stubišta i lift

KONSTRUKCIJA

Temelji:	arm. betonski
Nosiva konstrukcija:	čelična, blok opeka
Pregradni zidovi:	zidovi od ytong blokova i gips kartona
Međukatna konstrukcija:	arm. betonska
Krovište i pokrov:	arm. betonska ploča, izo paneli sa trapeznim limom.

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	izo paneli obloženi lakiranim limom, ostakljena aluminijska bravarija sa izo staklom
Obrada podova:	gres keramika u strukturi kamena u ulazu, prizemlju i komunikacijama, kamen, tepih i parket u uredskom dijelu
Obrada zidova:	žbukani, gletani, obojani, u sanitarijama keramičke pločice
Obrada stropova:	spušteni - gips karton, obojani
Unutarnja stolarija:	drvena, staklene stijene u alu okviru
Vanjska stolarija:	aluminijska, izo stakla

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na DTK mrežu
Plin:	-
Grijanje/hlađenje:	centralni VRV sustav sa 2 vanjske jedinice i unutarnjim ventilokonvektorima na električnu energiju. **Na 2. katu su ventilokonvektori demontirani i sustav grijanje/hlađenje je van funkcije.**
Dodatne instalacije:	videonadzor, vatrodojava, hidranti

STANJE - ODRŽAVANJE

Prostorije zgrade su u urednom i održavanom stanju. Prizemlje i 1. kat zgrade su u funkciji, a 2. kat nije u funkciji.
Na str. 33 elaborata je iskazan potreban CAPEX za dovođenje 2. kata u funkcionalno stanje.

Zgrada katnosti Pod + Priz + 2 kata sagrađena 2009.god. na sjevernom dijelu

Namjena:	Poslovna zgrada
Godina izgradnje:	2009
Godina adaptacije:	-
Katnost:	Podr. + Priz. + 1. kat + 2. kat
Vertikalna komunikacija:	Dva stubišta

KONSTRUKCIJA

Temelji:	arm. betonska temeljna ploča
Nosiva konstrukcija:	Podzemna garaža je izvedena monolitno od armirano betonske temeljne i stropne ploče i zidova. Nadzemni dio čelična konstrukcija, arm. betonska jezgra.
Pregradni zidovi:	zidovi od opeke i gips kartona
Međukatna konstrukcija:	spregnuta čelična arm. betonska ploča
Krovište i pokrov:	spregnuta čelična arm. betonska ploča, ravni prohodni krov, većim dijelom sportske namjene.

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	izo paneli obloženi lakiranim limom, ostakljena aluminijska bravarija sa izo staklom, čelična konstrukcija.
Obrada podova:	keramika u ulazu, prizemlju i komunikacijama, cementna glazura, lijevani monolitni pod, tepih i parket u uredskom dijelu
Obrada zidova:	žbukani, gletani, obojani, u sanitarijama keramičke pločice
Obrada stropova:	spušteni - gips karton, obojani
Unutarnja stolarija:	drvena, staklene stijene u alu okviru
Vanjska stolarija:	aluminijska, izo stakla

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na DTK mrežu
Plin:	instalacija i priključak na javnu mrežu
Grijanje/hlađenje:	ventilokonvektori, centralno na plin, kotlovnica na krovu, hlađenje - klima komore na krovu
Dodatne instalacije:	videonadzor, vatrodojava, hidranti

STANJE - ODRŽAVANJE

Ulazak je bio omogućen samo u podrumsku etažu, po navodu stečajnog upravitelja prostorije zgrade su u urednom i održavanom stanju. Objekt je u funkciji.

VANJSKO UREĐENJE

Zemljište je ravno, pravilnog četvrokutnog oblika, vanjske površine su većim dijelom asfaltirane, a manjim dijelom su hortikulturno uređene.
Ograda dvorišta od pletene čelične mreže, na uličnoj strani ograda je od čeličnih profila sa industrijskim kliznim vratima.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena na komunalno opremljenom zemljištu, s neposrednim pristupom na javnu prometnicu sa istočne strane. Prometna povezanost je dobra.

5. Prikaz površina

Površina predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljene dokumentacije:
Ponovljena procjena br. R-822/2016 izrađena od Zagreb nekretnine d.o.o.

5.1. Građevine

5.1.1.1. Netto površina (NP) i Netto površina za zakup

Zgrada katnosti Priz + 2 kata sagrađena 2004.god. na južnom dijelu

	BRP m²	*k*	*NP*		*NP za zakup m2*
PRIZEMLJE					
Poslovni prostori, uredi, sanitarije	529,78	1,12	473,02	*1,00*	*473,02*
stubište, ulaz, vjetrobran, lift	109,21	1,12	97,51	*0,00*	*0*
1. KAT					
Poslovni prostori, uredi	641,01	1,12	572,33	*1,00*	*572,33*
stubište, ulaz, lift	56,84	1,12	50,75	*0,00*	*0*
2. KAT					
Poslovni prostori, uredi	670,16	1,12	598,36	*1,00*	*598,36*
stubište, ulaz, lift	40,97	1,12	36,58	*0,00*	*0*
UKUPNO:		**NP =**	**1.828,55 m²**		**1.643,71**

5.1.1.2. Brutto razvijena površina (BRP)

	BRP
PRIZEMLJE	
Poslovni prostori, uredi, sanitarije	529,78
stubište, ulaz, vjetrobran, lift	109,21
1. KAT	
Poslovni prostori, uredi	641,01
stubište, ulaz, lift	56,84
2. KAT	
Poslovni prostori, uredi	670,16
stubište, ulaz, lift	40,97
UKUPNO:	**BRP = 2.047,98 m²**

5.1.1.3. Brutto volumen (BVO)

POSLOVNI PROSTORI

BVO =	BRP	x	h		
BVO =	2.047,98	x	3,50		
				BVO =	**7.167,92 m³**

5.1.2.1. Netto površina (NP) i Netto površina za zakup

Zgrada katnosti Priz + 2 kata sagrađena 2004.god. na južnom dijelu

	BRP m²	*k*	*NP*		*NP za zakup m2*
PODRUM					
***Skladište, pozemna garaža, visine 5,50m**	1.339,03	1,10	**1.217,30**	***1,00***	***1217,3***
stubište, ulaz	103,73	1,10	94,30	*0,00*	*0*
PRIZEMLJE					
Poslovni prostori, uredi, sanitarije	293,55	1,12	*262,10*	*1,00*	*262,1*
stubište, ulaz, vjetrobran	78,18	1,12	*69,80*	*0,00*	*0*
1. KAT					
Poslovni prostori, uredi	288,62	1,12	257,70	*1,00*	*257,7*
stubište, ulaz	111,78	1,12	99,8	*0,00*	*0*
2. KAT					
Poslovni prostori, uredi	268,58	1,12	239,80	*1,00*	*239,8*
stubište, ulaz	94,86	1,12	84,7	*0,00*	*0*
KROV					
kotlovnica	18,81	1,10	17,10	*0,00*	*0*
UKUPNO:		**NP =**	**2.342,60 m²**		**1.976,90**

5.1.2.2. Brutto razvijena površina (BRP)

	BRP
PODRUM	
Skladište, pozemna garaža	1.339,03
stubište, ulaz	103,73
PRIZEMLJE	
Poslovni prostori, uredi, sanitarije	293,55
stubište, ulaz, vjetrobran	78,18
1. KAT	
Poslovni prostori, uredi	288,62
stubište, ulaz	111,78
2. KAT	
Poslovni prostori, uredi	268,58
stubište, ulaz	94,86
KROV	
kotlovnica	18,81
UKUPNO:	**BRP = 2.597,14 m²**

5.1.2.3. Brutto volumen (BVO)

POSLOVNI PROSTORI

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	2597,14	x	4,50	
			BVO =	**11.687,12 m³**

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA ZA OBJE ZGRADE

NP =	**4.171,15**	**m²**
NP za zakup =	**3.620,61**	**m²**
BRP =	**4.645,11**	**m²**
BVO =	**18.855,04**	**m³**

NAPOMENA:
***Površina prostora podzemne garaže / reglanog skladišta nije korigirana koeficijentom, već je preuzeta neto podna površina, ali je primjenjena odgovarajuća vrijednost zakupnine u poglavlju 8.2.5.**

5.2. Zemljište

Katastarska općina (k.o.)	Z.k. uložak	Z.k. čestica	Oznaka zemljišta	Katastarska čestica	Površina zemljišta (m²)
Lučko	292, 293, 301	35/166, 35/167, 35/177	POSLOVNA ZGRADA BR. 24/1, POSLOVNA ZGRADA BR. 24, DVORIŠTE I DVORIŠTE, ORANICA PRKANJ	4728/1, 4729, 4728/3	7.257,00
SVEUKUPNO:					**7.257,00**

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA POVRŠINA ZEMLJIŠTA

PZ =	**7.257,00**	**m²**
PZ izgrađeno (ZK.č. 35/166) =	**3.535,00**	**m²**
PZ neizgrađeno / poljoprivredno (ZK.č. 35/167, 35/177)=	**3.722,00**	**m²**

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

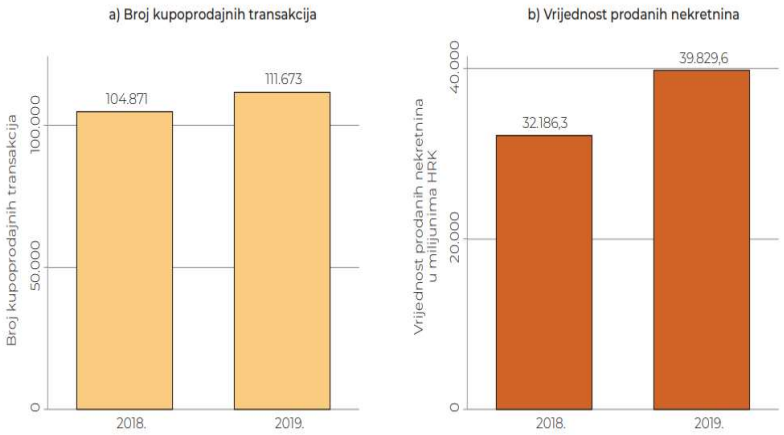
Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.
U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.
Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.
Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.
U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 2.1.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, www.https://repozitorij.eizg.hr/

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To 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. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijskih 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem 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 umanjenje 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 čestice, 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 i uspoređuju se 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.
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.
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.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene:
PRIHODOVNOM METODOM za poslovne prostore

U skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom, dok će se vrijednost poslovnog dijela nekretnine utvrditi preko cijene zakupa poslovnih prostora.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

IZVOD IZ VAŽEČEG PROSTORNOG PLANA:

Prostorni plan Grada Zagreba - usvojene izmjene i dopune 2017.



Informacije o geometriji	
Planirana namjena 2020	
Naziv plana	Prostorni plan Grada Zagreba
Izrađivač plana	URBANISTICA d.o.o.
Godina zadnje izmjene	2017
Namjena	Površine pretežito namijenjene stanovanju
Analitika	Stambena i mješovita namjena

Informacije o geometriji	
Planirana namjena 2020	
Naziv plana	Prostorni plan Grada Zagreba
Izrađivač plana	URBANISTICA d.o.o.
Godina zadnje izmjene	2017
Namjena	Ostale poljoprivredne površine
Analitika	Poljoprivreda, zaštitno zelenilo, neuređeno, ostalo

Nekretnina se nalazi u zoni namjene:

Kat.čest.br. 4728/1 Stambena i mješovita namjena

Kat.čest.br. 4729, 4728/3 Poljoprivredna, zaštitno zelenilo

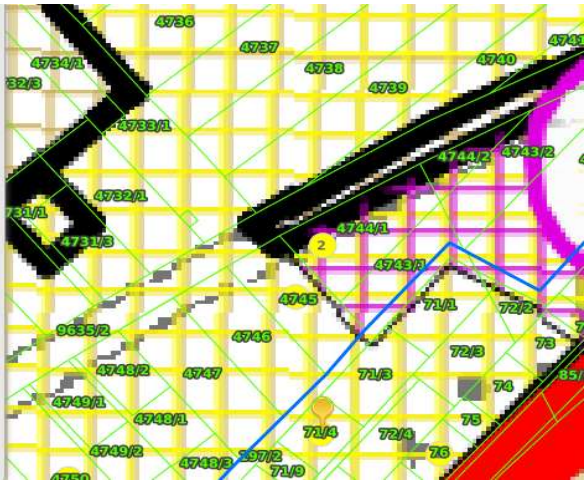
8.1.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskog zemljišta

Usporedba 1 …… *ID Nekretnine (PU)* …….. *1132687*

Lokacija:	**Lučko**		
Datum ugovora:	**22.7.2019**	**ICSN:**	**133,46**
K.č.:	**4744/1**		
K.o.:	**Lučko**		
Površina (m²):	**769,00**		
Cijena (€):	**34.999,95**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,383640 kn
Cijena (€/m²):	**45,51**		
Kategorija:	**1.**		
Namjena:	**S**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1132687
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4073556
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	769,00
Vrijednost nekretnine (KN)	258.427,47
Datum ugovora	22.07.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČKO JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Usporedba 2 …… *ID Nekretnine (PU)* …….. *11000642*

Lokacija:	**Lučko**		
Datum ugovora:	**2.4.2019**	**ICSN:**	**131,15**
K.č.:	**4676/4**		
K.o.:	**Lučko**		
Površina (m²):	**3.243,00**		
Cijena (€):	**139.415,44**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,427800 kn
Cijena (€/m²):	**42,99**		
Kategorija:	**1.**		
Namjena:	**S**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1100642
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4033980
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.243,83
Vrijednost nekretnine (KN)	1.035.550,00
Datum ugovora	02.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČKO JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Usporedba 3 ……. *ID Nekretnine (PU) …….* *1202852*

Lokacija:	**Lučko**		
Datum ugovora:	**29.11.2019**		
K.č.:	**2449**	**ICSN:**	**137,38**
K.o.:	**Lučko**		
Površina (m²):	**2.562,00**		
Cijena (€):	**100.000,00**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,434350 kn
Cijena (€/m²):	**39,03**		
Kategorija:	**1.**		
Namjena:	**S**		

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1202852
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4171409
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.562,00
Vrijednost nekretnine (KN)	743.435,70
Datum ugovora	29.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČKO SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 145,43

Napomena:

Radi nedostatka odgovarajućih transakcija na području nekretnine za koju je izrađena procjena, upotrijebljeni su podaci za zemljišta slične namjene na usporedivim područjima, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, koji pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine (Članak 57., stavak (6) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj 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 obilježja.

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)[2]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

**izvor: www.dzs.hr*

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Lučko	45,51	133,46	145,43	1,0897	49,60
Lučko	42,99	131,15		1,1089	47,67
Lučko	39,03	137,38		1,0586	41,32

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći građevinskog zemljišta

Kat.čest.br. 4728/1	Procjenjivana nekretnina Kat.čest.br. 4728/1	Usporedba 1 Lučko	Usporedba 2 Lučko	Usporedba 3 Lučko
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)				
Cijena po metru kvadratnom	46,20	***49,60***	***47,67***	***41,32***
Površina udjela zemljišta	***3.535,00***	769,00	3.243,00	2.562,00
Lokacija	vrlo dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	46,20	49,60	47,67	41,32
Veličina zemljišta	3.535,00	769,00	3.243,00	2.562,00
Prilagodba	1,00	0,85	1,00	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Oblik zemljišta	pravilan	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Kategorija	1.	1.	1.	1.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Komunalna infrastruktura	kompletna	kompletna	kompletna	kompletna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25
Ostalo *(namjena zemlišta)*	S	S	S	S
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	43,03	42,16	47,67	39,25

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :	-15%	0%	-5%

Indikator vrijednosti građevinskog zemljišta po m²	***43,03***	42,16	47,67	39,25

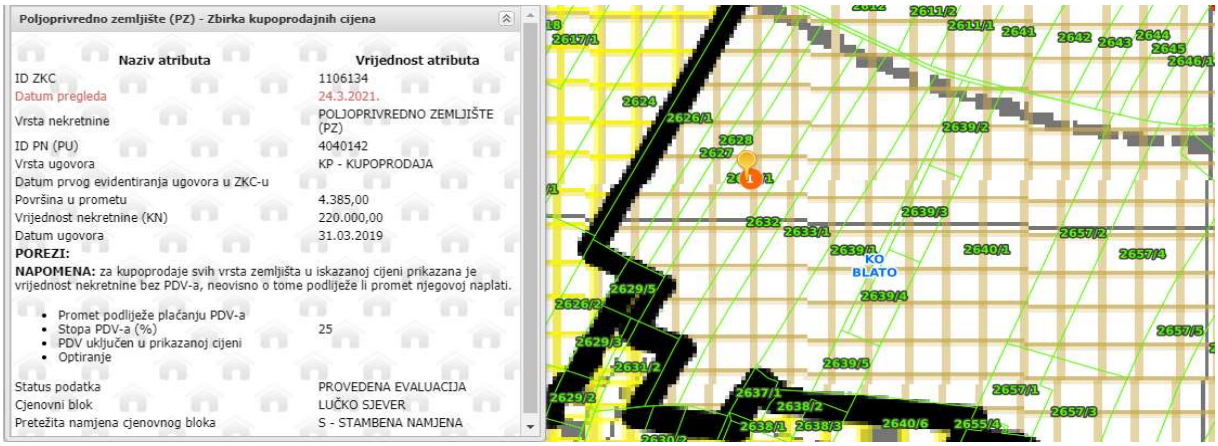
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			0,87	-4,64	3,77
Odstupanje od prosjeka u postotku:			2%	11%	9%
Kvadrat odstupanja:			0,76	21,57	14,24
Standardno odstupanje:	3,49	8%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	6,98	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost udjela građevinskog zemljišta prema poredbenoj metodi:	***152.099,29 €***

8.1.4. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih poljoprivrednih zemljišta

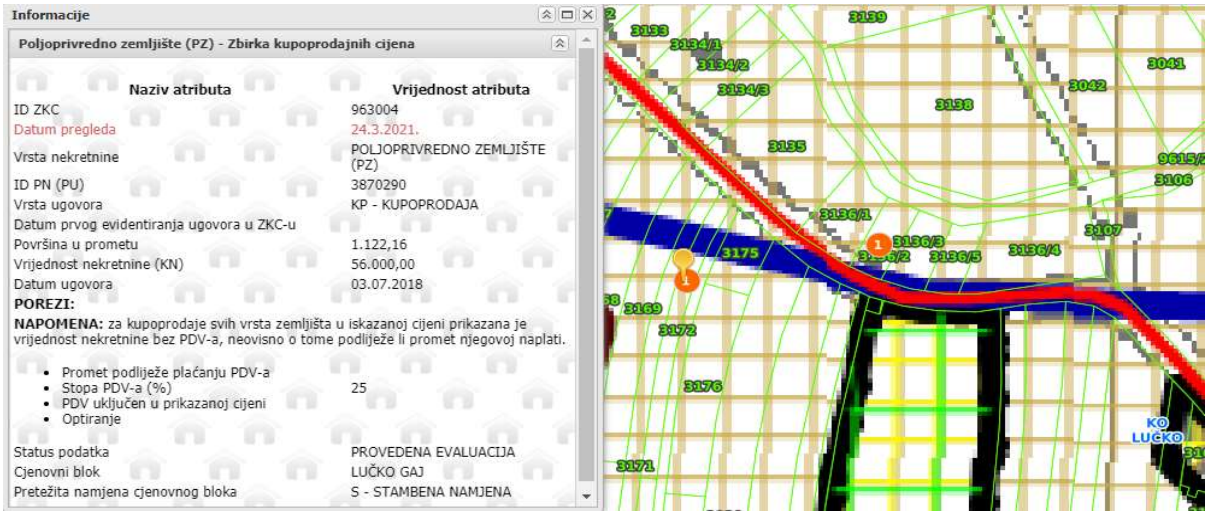
Usporedba 1 ……. *ID Nekretnine (PU)* …….. *1104134*

Lokacija:	**Blato**		
Datum ugovora:	**31.3.2019**	**ICSN:**	**125,02**
K.č.:	**2631**		
K.o.:	**Blato**		
Površina (m²):	**4.385,00**		
Cijena (€):	**29.629,63**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,425000 kn
Cijena (€/m²):	**6,76**		
Kategorija:	**4.**		
Namjena:	**PZ**		



Usporedba 2 ……. *ID Nekretnine (PU)* …….. *963004*

Lokacija:	**Blato**		
Datum ugovora:	**3.7.2018**	**ICSN:**	**118,96**
K.č.:	**3172**		
K.o.:	**Blato**		
Površina (m²):	**1.122,00**		
Cijena (€):	**7.588,84**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,379260 kn
Cijena (€/m²):	**6,76**		
Kategorija:	**4.**		
Namjena:	**PZ**		

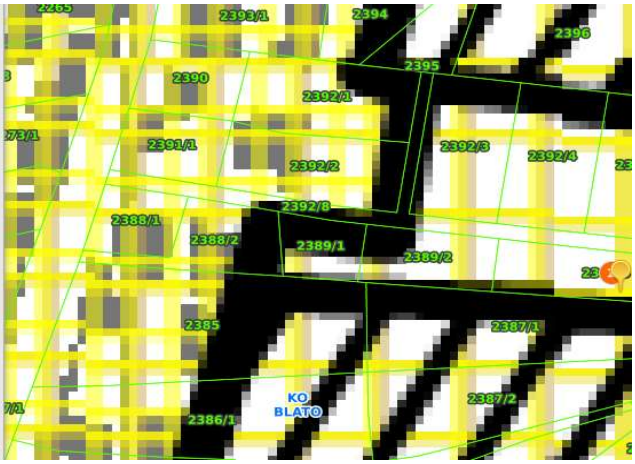


Usporedba 3 ……. *ID Nekretnine (PU)* …….. *1272752*

Lokacija:	**Blato**		
Datum ugovora:	**12.5.2020**		
K.č.:	**2389/3**	**ICSN:**	**142,54**
K.o.:	**Blato**		
Površina (m²):	**730,00**		
Cijena (€):	**3.862,48**	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,559900 kn
Cijena (€/m²):	**5,29**		
Kategorija:	**4.**		
Namjena:	**PZ**		

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1272752
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4259349
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	730,00
Vrijednost nekretnine (KN)	29.200,00
Datum ugovora	12.05.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LUČKO SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 145,43

8.1.4. Procjena vrijednosti poljoprivrednih zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj 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 obilježja.

8.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

**izvor: www.dzs.hr*

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m²)	Bazni* indeks na dan sklapanja	Bazni* indeks na dan	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)
Blato	6,76	125,02	145,43	1,1633	7,86
Blato	6,76	118,96		1,2225	8,27
Blato	5,29	142,54		1,0203	5,40

8.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje

8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći poljoprivrednih zemljišta

Kat.čest.br. 4729, 4728/3	Procjenjivana nekretnina Kat.čest.br. 4729, 4728/3	Usporedba 1 Blato	Usporedba 2 Blato	Usporedba 3 Blato
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)				
Cijena po metru kvadratnom	*7,18*	***7,86***	***8,27***	***5,40***
Površina udjela zemljišta	***3.722,00***	*4.385,00*	*1.122,00*	*730,00*
FIZIČKI ASPEKTI	*0,01*	*0,00*	*0,01*	*0,01*
Lokacija	*vrlo dobra*	*dobra*	*dobra*	*dobra*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*7,18*	*7,86*	*8,27*	*5,40*
Veličina zemljišta	*3.722,00*	*4.385,00*	*1.122,00*	*730,00*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*0,85*	*0,70*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Oblik zemljišta	*pravilan*	*dobar*	*dobar*	*dobar*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Konfiguracija	*dobra*	*dobra*	*dobra*	*dobra*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Kategorija	*4.*	*4.*	*4.*	*4.*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Cestovni pristup	*dobar*	*dobar*	*dobar*	*dobar*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Komunalna infrastruktura	*kompletna*	*kompletna*	*kompletna*	*kompletna*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*
Ostalo *(namjena zemlišta)*	*PZ*	*PZ*	*PZ*	*PZ*
Prilagodba	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*
Prilagođena prodajna cijena po m²	*6,22*	*7,86*	*7,03*	*3,78*

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :	*0%*	*-15%*	*-30%*
Indikator vrijednosti poljoprivrednih zemljišta po m²	***6,22***	*7,86*	*7,03*	*3,78*

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			*-1,64*	*-0,81*	*2,44*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*4%*	*2%*	*6%*
Kvadrat odstupanja:			*2,68*	*0,65*	*5,97*
Standardno odstupanje:	*1,76*	*28%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standard. odstupanje:	*3,52*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Vrijednost udjela poljoprivrednih zemljišta prema poredbenoj metodi:	***23.159,98 €***

8.2. Utvrđivanje vrijednosti zakupa poslovnog prostora

8.2.1. Pregled cijene zakupa prostora u usporedivim građevinama

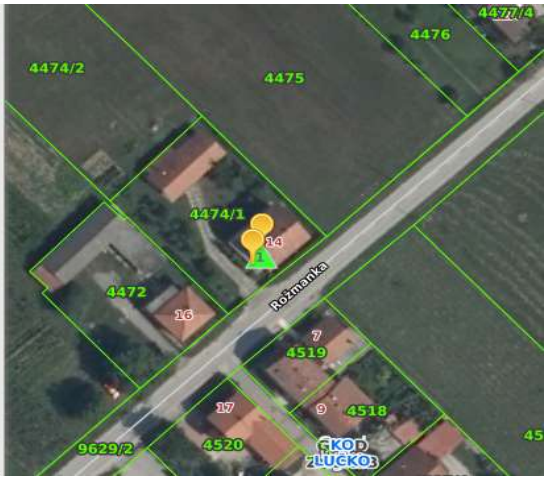
Podataci o zakupu poslovnih prostora u Zbirci kupoprodajnih cijena portala eNekretnine.

Usporedba 1 ..... *ID Nekretnine (ZKC) …….. 1368278*

Lokacija:	**Lučko**		
Datum ugovora:	**15.1.2021**	**ICSN:**	**145,43**
Površina (m²):	**100,00**		
Cijena zakupa (€):	**660,04**	srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ =	7,575300 kn
Cijena (€/m²):	**6,60**	**(bez PDV-a)**	

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1368278
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.01.2021
Površina u prometu	100,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.000,00
Datum ugovora	15.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LUČKO JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

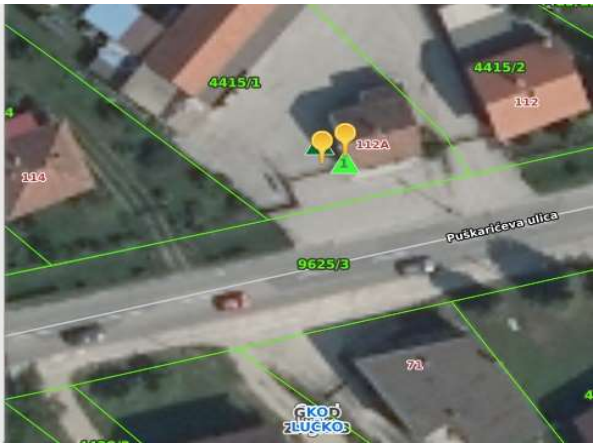


Usporedba 2 ..... *ID Nekretnine (ZKC) …….. 1200811*

Lokacija:	**Lučko**		
Datum ugovora:	**19.11.2019**	**ICSN:**	**137,38**
Površina (m²):	**63,00**		
Cijena zakupa (€):	**403,46**	srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ =	7,435720 kn
Cijena (€/m²):	**6,40**	**(bez PDV-a)**	

Poslovna zgrada (PZG) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200811
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNA ZGRADA (PZG)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	63,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.000,00
Datum ugovora	19.11.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a • Stopa PDV-a (%) • PDV uključen u prikazanoj cijeni • Optiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČKO GAJ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Usporedba 3 …… *ID Nekretnine (ZKC) …….. 1369077*

Lokacija: **Buzin**

Datum ugovora: **13.1.2021** **ICSN: 145,43**

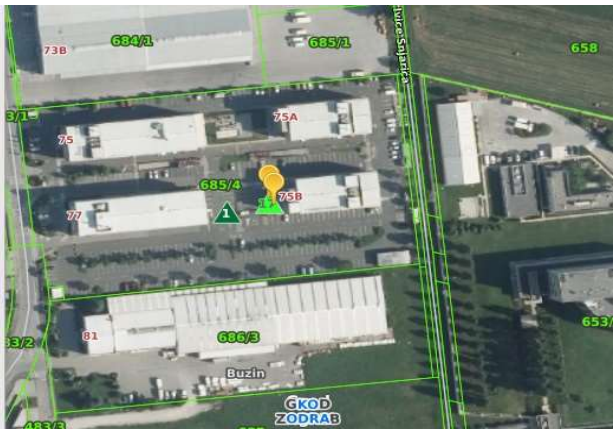
Površina (m²): **348,40**

Cijena zakupa (€): **3.277,14** srednji tečaj HNB na dan sklapanja ug. 1€ = 7,572458 kn

Cijena (€/m²): **9,41** **(bez PDV-a)**

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1369077
Datum pregleda	24.3.2021.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.01.2021
Površina u prometu	348,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	24.816,46
Datum ugovora	13.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BUZINSKI PRILAZ JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Trenutni aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje: **ICSN: 145,43**

8.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, suklado Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a 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, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] / Indices (Ø 2015 = 100)[2]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

** izvor: www.dzs.hr*

Lokacija	Jedinična cijena zakupa €/m² (bez PDV-a)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa €/m² (bez PDV-a)
Lučko	6,60	145,43	145,43	1,0000	6,60
Lučko	6,40	137,38		1,0586	6,78
Buzin	9,41	145,43		1,0000	9,41

8.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1	Procjenjivana nekretnina 10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1	Usporedba 1 Lučko	Usporedba 2 Lučko	Usporedba 3 Buzin	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	**6,60**	**6,78**	**9,41**	
Površina za zakup prostora (NP-zak)	3.620,61	100,00	63,00	348,40	
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	15	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,60	6,60	6,78	9,41	
Tehničko stanje	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,60	6,60	6,78	9,41	
Lokacija	dobra	slična	slična	bolja	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,28	6,60	6,78	8,47	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	lošija	lošija	bolja	
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,89	7,92	8,14	7,62	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,89	7,92	8,14	7,62	
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra	dobra	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,89	7,92	8,14	7,62	
Površina	3.620,61	100,00	63,00	348,40	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,36	7,13	7,32	7,62	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	7,36	7,13	7,32	7,62	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		8%	8%	-19%	
Indikator vrijednosti	**7,36**	7,13	7,32	7,62	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			0,23	0,03	-0,26	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	0%	4%	
Kvadrat odstupanja:			0,05	0,00	0,07	
Standardno odstupanje:	0,20	3%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standardno odstupanje:	0,40	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

8.2.4. Utvrđivanje OOVK - Fk matrica (čl. 17. Pravilnika NN 105/15)

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **izvrsna** lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• **vrlo dobra** infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• **nema** oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2 **Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana**	• **vrlo dobra** lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• **vrlo dobra** infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• **mala** oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3 **Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana**	• **dobra** lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4 **Uporabivost ograničeno dana/osigurana**	• **umjerena** lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• **dovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• **jasna** oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5 **Uporabivost kratkoročno dana/osigurana**	• **loša** lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**2,5**	**2,0**	**2,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**2,5**		

**** … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu***

Starost građevine (G) - prosječno 2021 - 2004	god.	17
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	80
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	63
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	2,5
Relativna starost (G/OVK):	%	21%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	60%	48

8.2.5. Utvrđivanje vrijednosti poslovnog dijela nekretnine 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.

*Stopa kapitalizacije (Prilog 13.)	Odabrano	Položaj	Kvaliteta	Gosp. situacija	Razvojni potencijal	UKUPNO
Poslovni prostori: 5,0 - 6,0 %	6,00%	dobar	dobra	prosječna	ograničen	7,50%
Prilagodba	6,00%	0,00%	0,00%	1,00%	0,50%	

PARAMETAR	m²	€/m²		VRIJEDNOST (€)
Ukupno NKP				
Podrum skladište, garaža	1.217,30	2,94		3.581,98
Prizemlje poslovni prostori	735,12	8,00		5.880,96
Katovi uredski prostori	1.668,19	7,36		12.271,87
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				21.734,81
Godišnji brutto prihod				***260.817,71***
Rizik gubitka najamnine	10,00	%		26.081,77
Troškovi investicijskog održavanja	1,50	€/m² NKP		5.430,92
Modernizacija	0,75	% NV		19.008,20
Ukupni troškovi gospodarenja	19,37	%		50.520,89
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	7,50	%		11.407,45
Godišnji netto prihod nekretnine				***210.296,82***
Stopa kapitalizacije	7,50	%		
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	48	godina		
q	1,075			
Multiplikator	12,92			
Yield Brutto	9,27	%		
Udio vrijednosti građevine				***2.716.828,14***
Udio vrijednosti zemljišta				***175.259,27***
Potencijali ili odbici	**VRV sustav i fit-out za 2. kat zgrade na južnoj strani. cca 130 €/m2**			***-77.786,80***
VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) :				***2.814.300,61***
			Pokazatelj vrijednosti nekretnine :	***777,30 €/m²NPzak.***

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM:	2.814.300,61 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)

8.4. Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

PRIVREMENA VRIJEDNOST	**2.814.300,61 €**

8.5. Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	2.814.300,61
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**2.814.300,61 €**

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Dvije poslovne zgrade i zemljište
na adresi: 10250 Lučko, Ventilatorska cesta 24 i 24/1
z.k.č.: 35/166, 35/167, 35/177
k.o.: Lučko
z.k.ul.: 292, 293, 301

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

21.080.000,00 kn
2.814.300,00 €
674,71 €/m² NP

1€ = 7,490127 kn

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na dodanu vrijednost (PDV)

Izrada:

Lana Štetić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zaintersiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, rujan 2021.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Lana Štetić, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Zagreb, rujan 2021.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

Zgrada sa južne strane



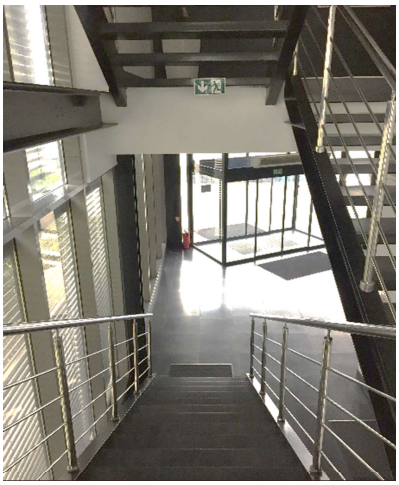


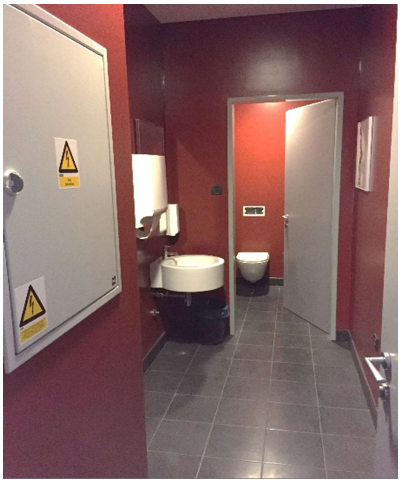


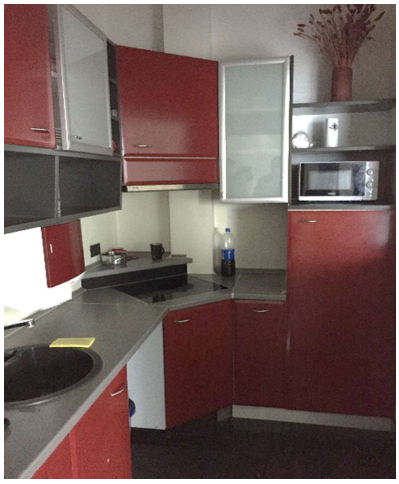


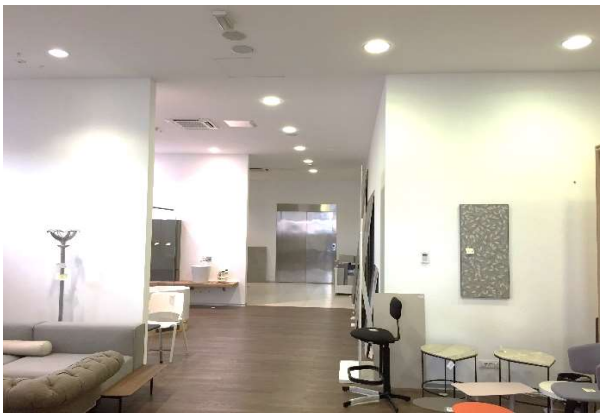










Prostor 2. kata koji je potrebno urediti - dovesti u funkcionalno stanje






VRV vanjske jedinice

Zgrada sa sjeverne strane





Kotlovnica na krovu





Spojni most

Rampa za podrum







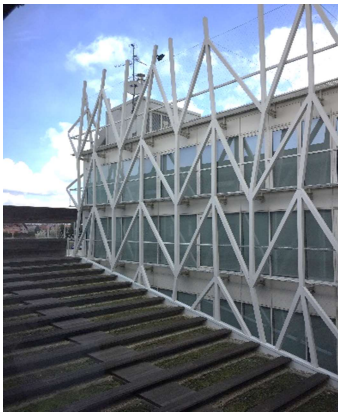










DOKUMENTACIJA

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj ZK uloška: 292

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26915/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/166	**POSLOVNA ZGRADA BR. 24/1, POSLOVNA ZGRADA BR. 24, DVORIŠTE I DVORIŠTE, HRVATSKI LESKOVAC, VENTILATORSKA CESTA**			**3535**	
		DVORIŠTE			2131	
		DVORIŠTE			58	
		POSLOVNA ZGRADA BR. 24/1			351	
		POSLOVNA ZGRADA BR. 24			995	
		UKUPNO:			**3535**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-19428/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 36 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) zabilježuje se da je za kuću br. 24 sagrađenu na zkčbr. 35/166 priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I 350-05/2013-007/16578, Urbroj: 251-13-22/133-2015-9 od 12.05.2015. i pravomoćno Rješenje Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-350-05/13-007/16578, Urbroj: 251-13-22-1/033-18-11 od 03.07.2018.	
5.1	Zaprimljeno 01.10.2018.g. pod brojem Z-19428/2018 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 148 st. 4 Zakona o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17) zabilježuje se da za evidentiranje poslovne zgrade br. 24/1 u katastru na k.č. 4728/1 (zkčbr. 35/166) priložena Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Drugi područni odjek za graditeljstvo (Novi Zagreb i Pešćenica), Klasa: UP/I-361-05/2005-01/23, Ur. broj: 251-13-35/513-05-08 od 19.07.2005.	

Katastarska općina: 337021, LUČKO

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 292

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KONOS CONSTRUCTION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55858475794, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO		
1.3	Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-10821/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, PRIJEDLOG 22.05.2018, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.8	Zaprimljeno 05.06.2019.g. pod brojem Z-12684/2019 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 05.06.2019, ČL. 72 ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-11108/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL.77 – 82 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19) , Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi odn. 09. lipnja 2021.g.	
1.11	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26731/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI ZAKLJUČENJA GLAVNOG UGOVORA, PODNESENA 15.12.2020. GODINE KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POTVRDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.12.2020, zabilježba spora između VENDOTEL d.o.o., OIB: 44470521494, Ventilatorska cesta 24, Lučko, kao tužitelja i KONOS CONSTRUCTION d.o.o., OIB: 55858475794, Ventilatorska cesta 24, 10250 Lučko, kao tuženika	na 1 (1.1)
1.12	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26768/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BR. ST-672/2020 16.12.2020	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-40820/2005 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 07.11.2005. broj Z-40820/2005 Na temelju Ugovora o založnim pravima 16.kolovoza 2005.godine, javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, pod posl. br.OU-1801/2005 od 04.studenog 2005.godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I (jedan), a radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 04.siječnja 2005.godine u iznosu od 12.000.000,00 KN sa ugovorenom kamatom po stopi određenoj Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom bude li ista viša, računajući od dospijeća pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	12.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 01.06.2018.g. pod brojem Z-11673/2018 PREDBILJEŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 475/2017 28.06.2017, BRISOVNO OČITOVANJE 20.04.2018		na 1.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-40820/2005 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 07.11.2005. broj Z-40820/2005 Na temelju Ugovora o založnim pravima 16.kolovoza 2005.godine, javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, pod posl. br.OU-1801/2005 od 04.studenog 2005.godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A I (jedan), a radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 12.kolovoza 2005.godine u iznosu od 10.000.000,00 KN sa ugovorenom kamatom po stopi određenoj Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom bude li ista viša, računajući od dospijeća pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	10.000.000,00 KN	Glavni uložak
2.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-40820/2005 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zabilježuje se da je kao sporedni uložak označen zk.ul.br.301 k.o. Lučko		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 01.06.2018.g. pod brojem Z-11673/2018 PREDBILJEŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 475/2017 28.06.2017, BRISOVNO OČITOVANJE 20.04.2018		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-71934/2007 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU Zaprimljeno 14.11.2007. broj Z-71934/07 Zaprimljeno 11.01.2005. broj Z-691/2005 Temeljem ovosudnog rješenja gornji broj zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb Paromlinska 2 protiv Stipić Interart doo Zagreb Ventilatorska bb radi uknjižbe založnog prava		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15765/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-461/08 od 11.02.2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na ukupni iznos od 4.000.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s ugovorenom godišnjom nepromjenjivom kamatnom stopom u visini 7,50 postotnih poena i s rokom korištenja do 16.12.2010. te rokom dospijeća do 16.12.2012, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist:	4.000.000,00 EUR	Glavni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16		
7.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk. ul. br. 301 i zk.ul.293 k.o. Lučko		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 48.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	48.000.000,00 KN	Glavnii uložak
8.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 301 k.o. Lučko, zk.ul.293 k.o. Lučko i zk.ul. 2501, zk.ul. 25228, zk.ul. 25181, zk. ul.2830 i zk.ul. 21297 k.o. Grad Zagreb		na 8.1
8.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 48.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.800.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	2.800.000,00 KN	Glavni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da sporedni ulošci zk.ul. 301 k.o. Lučko , zk.ul. 293 k.o.Lučko i z.k.ul. 2501, z.k.ul. 25228, z.k.ul. 25221, z. k.ul. 25181, z.k.ul. 2830 i z.k.ul. 21297 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
9.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 2.800.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da sporedni ulošci zk.ul. 301 k.o. Lučko, zk.ul. 293 k.o. Lučko i z.k.ul. 2501, z.k.ul. 25228, z.k.ul. 25221, z. k.ul. 25181, z.k.ul. 2830 i z.k.ul. 21297 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
10.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.400.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve za korist	5.400.000,00 KN	Glavni uložak
10.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 5.400.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 10.2
12.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Zabilježuje se da su sporedni ulošci, zk. ul. 301 k.o. Lučko i zk.ul.293 k.o. Lučko.		ZABILJEŽBA
12.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 14. travnja 2011. i Punomoći br. 579/2011 od 26. siječnja 2011., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 5.500.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od 6,50 % godišnje, što je za 2,53 p.p. niže od kamatne stope utvrđene Odlukom o kamanim stopama Banke za istu vrstu kredita i kategoriju dužnika i založnog dužnika, promjenjivom na način utvrđen u ugovoru, te uz ostale naknade i troškove, za korist:	5.500.000,00 EUR	Glavni uložak
12.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-20015/2011 u iznosu od 5.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 12.2
13.			
13.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Temeljm ugovora o založnom pravu od 25.srpnja 2012.godine i punomoći br.707/12 od 26.siječnja 2012.godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-7946/11 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 EUR (slovima:trimilijunapetstotisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja,uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove,te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	3.500.000,00 EUR	Glavni uložak
13.2	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-38658/2012 u iznosu od 3.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 13.1
14.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk. ul. 301 k.o. Lučko i zk.ul.293 k.o. Lučko.		"ZABILJEŽBA"
15.			
15.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-62220/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017.,SOLEMNIZIRAN KOD JAVNE BILJEŽNICE ŽELJKE MAROSLAVAC IZ ZAGREBA, AVENIJA DUBROVNIK 12 POD POSL. BR. OV-9508/17,DANA 05.04.2017 27.03.2017, PUNOMOĆ BR. 689/16 28.06.2016, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 20.000.000,00 KN (slovima: dvadesetmilijunakuna),uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	20.000.000,00 KN	Glavni uložak
15.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9453/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 301 k.o. Lučko i zk.ul.293 k.o. Lučko.		na 15.1
15.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-62220/2010 u iznosu od 20.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 15.1
16.			
16.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-63003/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.OŽUJKA 2017.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-9512/17, PUNOMOĆ BR. 689/2016 OD 28.LIPNJA 2016.G. , u prvenstvenom redu postojećeg založnog prava posl.br.Z-63003/09 u A, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 15.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade, troškove i svih ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:	15.000.000,00 KN	Glavni uložak
16.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9454/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da je sporedni uložak z.k.ul. 301 k.o. Lučko i zk.ul.293 k.o. Lučko pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu		na 16.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-63003/2009 u iznosu od 15.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 16.1
17.			
17.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-47499/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017. GODINE, PUNOMOĆ 689/2016 OD 28.06.2016. GODINE, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 25.000.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom,	25.000.000,00 KN	Glavni uložak
17.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9455/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk. ul. 301 k.o. Lučko i zk.ul.293 k.o. Lučko		na 17.1
17.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-47499/2008 u iznosu od 25.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 17.1
18.			
18.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 18. veljače 2016.godine (solemniziranog po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba dana 26.veljače 2016. godine pod posl.br. OV-6089/16), Izvadak iz sudskog registra od 28.03.2017. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.875.364,72 kn (četirimilijunaosamstosedamdesetpettisućatristošezdesetčetirikune i sedamdesetdvije lipe) s pripadajućim kamatama do konačne isplate, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	4.875.364,72 KN	Sporedni uložak
18.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul. 6901 (E-25, 26,41,48,99,100,103,104) k.o. Grad Zagreb		na 18.1
19.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-26915/2020 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA 15.12.2020 **VENDOTEL D.O.O., OIB: 44470521494, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj ZK uloška: 293

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26915/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/167	ORANICA PRKANJ			1706	
		UKUPNO:			1706	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KONOS CONSTRUCTION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55858475794, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO		
1.3	Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-10821/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, PRIJEDLOG 22.05.2018, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.8	Zaprimljeno 05.06.2019.g. pod brojem Z-12684/2019 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 05.06.2019, ČL. 72 ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-11108/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL.77 – 82 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19) , Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi odn. 09. lipnja 2021.g.	
1.11	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26731/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI ZAKLJUČENJA GLAVNOG UGOVORA, PODNESENA 15.12.2020. GODINE KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POTVRDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.12.2020, zabilježba spora između VENDOTEL d.o.o., OIB: 44470521494, Ventilatorska cesta 24, Lučko, kao tužitelja i KONOS CONSTRUCTION d.o.o., OIB: 55858475794, Ventilatorska cesta 24, 10250 Lučko, kao tuženika	na 1 (1.1)
1.12	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26768/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BR. ST-672/2020 16.12.2020	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15765/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-461/08 od 11.02.2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na ukupni iznos od 4.000.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s ugovorenom godišnjom nepromjenjivom kamatnom stopom u visini 7,50 postotnih poena i s rokom korištenja do 16.12.2010. te rokom dospijeća do 16.12.2012, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: **SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16**	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
3.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 4885 k.o. iste.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 48.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	48.000.000,00 KN	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 4885 k.o. Stupnik-glavni uložak.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 48.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 4.1
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.800.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	2.800.000,00 KN	Sporedni uložak
5.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 4885 k.o. Stupnik-glavni uložak.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 2.800.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.400.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve za korist:	5.400.000,00 KN	Sporedni uložak
6.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 4885 k.o. Stupnik-glavni uložak.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 5.400.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 6.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 14. travnja 2011. i Punomoći br. 579/2011 od 26. siječnja 2011., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 5.500.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od 6,50 % godišnje, što je za 2,53 p.p. niže od kamatne stope utvrđene Odlukom o kamanim stopama Banke za istu vrstu kredita i kategoriju dužnika i založnog dužnika, promjenjivom na način utvrđen u ugovoru, te uz ostale naknade i troškove, za korist:	5.500.000,00 EUR	Sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Zabilježuje se da je glavni uložak, zk. ul. 4885 k.o. Stupnik.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-20015/2011 u iznosu od 5.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Temeljm ugovora o založnom pravu od 25.srpnja 2012.godine i punomoći br. 707/12 od 26.siječnja 2012.godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-7946/11 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 EUR (slovima:trimilijunapetstotisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja,uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove,te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	3.500.000,00 EUR	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-38658/2012 u iznosu od 3.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. br.4885 K.O.STUPNIK.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		"ZABILJEŽBA"
11.			
11.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-62220/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017.,SOLEMNIZIRAN KOD JAVNE BILJEŽNICE ŽELJKE MAROSLAVAC IZ ZAGREBA, AVENIJA DUBROVNIK 12 POD POSL. BR. OV-9508/17,DANA 05.04.2017 27.03.2017, PUNOMOĆ BR. 689/16 28.06.2016, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 20.000.000,00 KN (slovima: dvadesetmilijunakuna),uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	20.000.000,00 KN	Sporedni uložak
11.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9453/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 4885 k.o. Stupnik.(zk.ul.292 k.o. Lučko)		na 11.1
11.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-62220/2010 u iznosu od 20.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 11.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-63003/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.OŽUJKA 2017.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-9512/17, PUNOMOĆ BR. 689/2016 OD 28.LIPNJA 2016.G. , u prvenstvenom redu postojećeg založnog prava posl.br.Z-63003/09 u A, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 15.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade, troškove i svih ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:	15.000.000,00 KN	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9454/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.4885 k. o.Stupnik pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu(zk.ul.292 k.o. Lučko)		na 12.1
12.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-63003/2009 u iznosu od 15.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 12.1
13.			
13.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-14408/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017. GODINE, PUNOMOĆ 689/2016 OD 28.06.2016. GODINE, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 25.000.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB**	25.000.000,00 KN	Sporedni uložak
13.3	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9455/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. broj 4885 k. o. Stupnik (zk.ul.292 k.o. Lučko)		na 13.1
14.			
14.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 18. veljače 2016.godine (solemniziranog po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba dana 26.veljače 2016. godine pod posl.br. OV-6089/16), Izvadak iz sudskog registra od 28.03.2017. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.875.364,72 kn (četirimilijunaosamstosedamdesetpettisućatristošezdesetčetirikune i sedamdesetdvije lipe) s pripadajućim kamatama do konačne isplate, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	4.875.364,72 KN	Sporedni uložak
14.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul. 6901 (E-25, 26,41,48,99,100,103,104) k.o. Grad Zagreb		na 14.1
15.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj ZK uloška: 293

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-26915/2020 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA 15.12.2020 **VENDOTEL D.O.O., OIB: 44470521494, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj ZK uloška: 301

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26915/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	35/177	ORANICA PRKANJ			2016	
		UKUPNO:			2016	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KONOS CONSTRUCTION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55858475794, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO		
1.3	Zaprimljeno 22.05.2018.g. pod brojem Z-10821/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, PRIJEDLOG 22.05.2018, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.8	Zaprimljeno 05.06.2019.g. pod brojem Z-12684/2019 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 05.06.2019, ČL. 72 ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-11108/2020 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, ČL.77 – 82 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19) , Zabilježba prvenstvenog reda gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi odn. 09. lipnja 2021.g.	
1.11	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26731/2020 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI ZAKLJUČENJA GLAVNOG UGOVORA, PODNESENA 15.12.2020. GODINE KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POTVRDA O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.12.2020, zabilježba spora između VENDOTEL d.o.o., OIB: 44470521494, Ventilatorska cesta 24, Lučko, kao tužitelja i KONOS CONSTRUCTION d.o.o., OIB: 55858475794, Ventilatorska cesta 24, 10250 Lučko, kao tuženika	na 1 (1.1)
1.12	Zaprimljeno 16.12.2020.g. pod brojem Z-26768/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU, POSL. BR. ST-672/2020 16.12.2020	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20660/2005 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU Zaprimljeno 11.01.2005. broj Z-691/2005 Temeljem ovosudnog rješenja gornji broj zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Zagrebačke banke d.d. Zagreb Paromlinska 2 protiv Stipić Interart doo Zagreb Ventilatorska bb radi uknjižbe založnog prava		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20660/2005 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 21.06.2005. broj Z-20660/2005 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 4.siječnja 2005.g,Javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, dana 11. siječnja 2005g. pod brojem OU-32/2005 i 1 dodatka ugovora o založnom pravu od 14.lipnja 2005.g. Javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12 dana 20 lipnja 2005.g pod Posl. brojem OU-1031/05, uknjižuje se založno pravo u inosu od kn. 12.000.000,00 sa ugovorenom kamatom po stopi određenoj Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa) odnosno sa zakonskom zateznom kamatom bude li ista viša, računajući od dospijeća pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima te ostalim uvjetima prema ugovoru. **ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB PAROMLINSKA 2**	12.000.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 01.06.2018.g. pod brojem Z-11673/2018 PREDBILJEŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 475/2017 28.06.2017, BRISOVNO OČITOVANJE 20.04.2018		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-40820/2005 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 07.11.2005. broj Z-40820/2005 Na temelju Ugovora o založnim pravima 16.kolovoza 2005.godine, javnobilježnički solemniziranog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac iz Zagreba, Av. Dubrovnik 12, pod posl. br.OU-1801/2005 od 04.studenog 2005. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama u A I (jedan), a radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu, dana 12. kolovoza 2005.godine u iznosu od 10.000.000,00 KN sa ugovorenom kamatom po stopi određenoj Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom bude li ista viša, računajući od dospijeća pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	10.000.000,00 KN	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-40820/2005 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zabilježuje se da je kao glavni uložak označen zk.ul.br. 292 k.o. Lučko		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 01.06.2018.g. pod brojem Z-11673/2018 PREDBILJEŽBA BRISANJA, ZALOŽNO PRAVO, PUNOMOĆ 475/2017 28.06.2017, BRISOVNO OČITOVANJE 20.04.2018		na 3.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15765/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava reg. br. ZC-461/08 od 11.02.2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine na ukupni iznos od 4.000.000,00 EUR, uvećano za kamate, naknade i troškove, s ugovorenom godišnjom nepromjenjivom kamatnom stopom u visini 7,50 postotnih poena i s rokom korištenja do 16.12.2010. te rokom dospijeća do 16.12.2012, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: **SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16**	4.000.000,00 EUR	Sporedni uložak
7.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-15765/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 292 k.o. Lučko		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 48.000.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	48.000.000,00 KN	Sporedni uložak
8.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 292 k.o. Lučko-glavni uložak.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 48.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.800.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, za korist:	2.800.000,00 KN	Sporedni uložak
9.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul. 292 k.o. Lučko-glavni uložak.		ZABILJEŽBA
9.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 2.800.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Na temelju Ugovora o založnim pravima od 08. prosinca 2010., tri Ugovora o dugoročnom kreditu od 08. prosinca 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 21. prosinca 2010. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.400.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu, naknade, poreze, davanja i stvarne troškove navedene u Ugovoru o dugoročnom kreditu, sve za korist:	5.400.000,00 KN	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-59190/2010 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-59190/10 Zabilježuje se da je z.k.ul.292 k.o. Lučko-glavni uložak.		
10.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-59190/2010 u iznosu od 5.400.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 10.1
12.			
12.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 14. travnja 2011. i Punomoći br. 579/2011 od 26. siječnja 2011., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 5.500.000,00 EUR po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja zajedno sa redovnom kamatom u visini od 6,50 % godišnje, što je za 2,53 p.p. niže od kamatne stope utvrđene Odlukom o kamanim stopama Banke za istu vrstu kredita i kategoriju dužnika i založnog dužnika, promjenjivom na način utvrđen u ugovoru, te uz ostale naknade i troškove, za korist:	5.500.000,00 EUR	Sporedni uložak
12.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20015/2011 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 18.04.2011. broj Z-20015/11 Zabilježuje se da je glavni uložak, zk. ul. 292 k.o. Lučko.		ZABILJEŽBA
12.3	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-20015/2011 u iznosu od 5.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 12.1
13.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Temeljm ugovora o založnom pravu od 25.srpnja 2012.godine i punomoći br. 707/12 od 26.siječnja 2012.godine koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-7946/11 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.500.000,00 EUR (slovima:trimilijunapetstotisućaeura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja,uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove,te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora za korist:	3.500.000,00 EUR	Sporedni uložak
13.2	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-38658/2012 u iznosu od 3.500.000,00 EUR, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 13.1
14.			
14.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-38658/2012 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Zaprimljeno 30.07.2012. broj Z-38658/12 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. br.292 k.o. Lučko		"ZABILJEŽBA"
15.			
15.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-62220/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017.,SOLEMNIZIRAN KOD JAVNE BILJEŽNICE ŽELJKE MAROSLAVAC IZ ZAGREBA, AVENIJA DUBROVNIK 12 POD POSL. BR. OV-9508/17,DANA 05.04.2017 27.03.2017, PUNOMOĆ BR. 689/16 28.06.2016, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 20.000.000,00 KN (slovima: dvadesetmilijunakuna),uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist:	20.000.000,00 KN	Sporedni uložak
15.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9453/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 292 k.o. Lučko		na 15.1
15.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-62220/2010 u iznosu od 20.000.000,00 kn,		na 15.1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
16.			
16.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-63003/2009 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.OŽUJKA 2017.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-9512/17, PUNOMOĆ BR. 689/2016 OD 28.LIPNJA 2016.G. , u prvenstvenom redu postojećeg založnog prava posl.br.Z-63003/09 u A, radi osiguranja tražbine, u iznosu od 15.000.000,00 kn uvećano za sve ugovorene kamate, naknade, troškove i svih ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist:	15.000.000,00 KN	Sporedni uložak
16.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9454/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.292 k.o. Lučko pri Općinskom sudu u Novom Zagrebu		na 16.1
16.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-63003/2009 u iznosu od 15.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 16.1
17.			
17.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-47499/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU HIPOTEKE S PRIDRŽAJEM REDA PRVENSTVA OD 27.03.2017. GODINE, PUNOMOĆ 689/2016 OD 28.06.2016. GODINE, radi osiguranja tražbine vjerovnika u iznosu od 25.000.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom,	25.000.000,00 KN	Sporedni uložak
17.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-9455/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 292 k.o. Lučko		na 17.1
17.5	Zaprimljeno 03.06.2019.g. pod brojem Z-12451/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 06.07.2018. GODINE, PUNOMOĆ BR. 875/18 OD 03.07.2018. GODINE, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Zagrebačka banka d.d., oib: 92963223473, Zagreb, Paromlinska 2, rješenjem ovog suda: posl. br. Z-47499/2008 u iznosu od 25.000.000,00 kn, **B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB**		na 17.1
18.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 18. veljače 2016.godine (solemniziranog po Javnom bilježniku Željki Maroslavac iz Zagreba dana 26.veljače 2016. godine pod posl.br. OV-6089/16), Izvadak iz sudskog registra od 28.03.2017. godine, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.875.364,72 kn (četirimilijunaosamstosedamdesetpettisućatristošezdesetčetirikune i sedamdesetdvije lipe) s pripadajućim kamatama do konačne isplate, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	4.875.364,72 KN	Sporedni uložak
18.2	Zaprimljeno 28.07.2017.g. pod brojem Z-19531/2017 Prvenstveni red upisa: Z-20192/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul. 6901 (E-25, 26,41,48,99,100,103,104) k.o. Grad Zagreb		na 18.1
19.			
19.1	Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-26915/2020 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, SPORAZUM O REGULIRANJU MEĐUSOBNIH ODNOSA 15.12.2020 **VENDOTEL D.O.O., OIB: 44470521494, VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO**		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.09.2021.

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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LUČKO, 337021
k.č. br.: 4728/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.09.2021

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUČKO (Mbr. 337021)

Posjedovni list: 4579

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KONOS CONSTRUCTION D.O.O., VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	55858475794

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4728/1	**Ventilatorska cesta**	**3535**	**56**		
			POSLOVNA ZGRADA, Hrvatski Leskovac, Ventilatorska cesta 24/1	351			
			POSLOVNA ZGRADA, Hrvatski Leskovac, Ventilatorska cesta 24	995			
			DVORIŠTE	2131			
			DVORIŠTE	58			
		4728/3	**PARKANJ**	**2016**	**56**		
			ORANICA	2016			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**5551**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.09.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUČKO (Mbr. 337021)

Posjedovni list: 4285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KONOS CONSTRUCTION D.O.O., VENTILATORSKA CESTA 24, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	55858475794

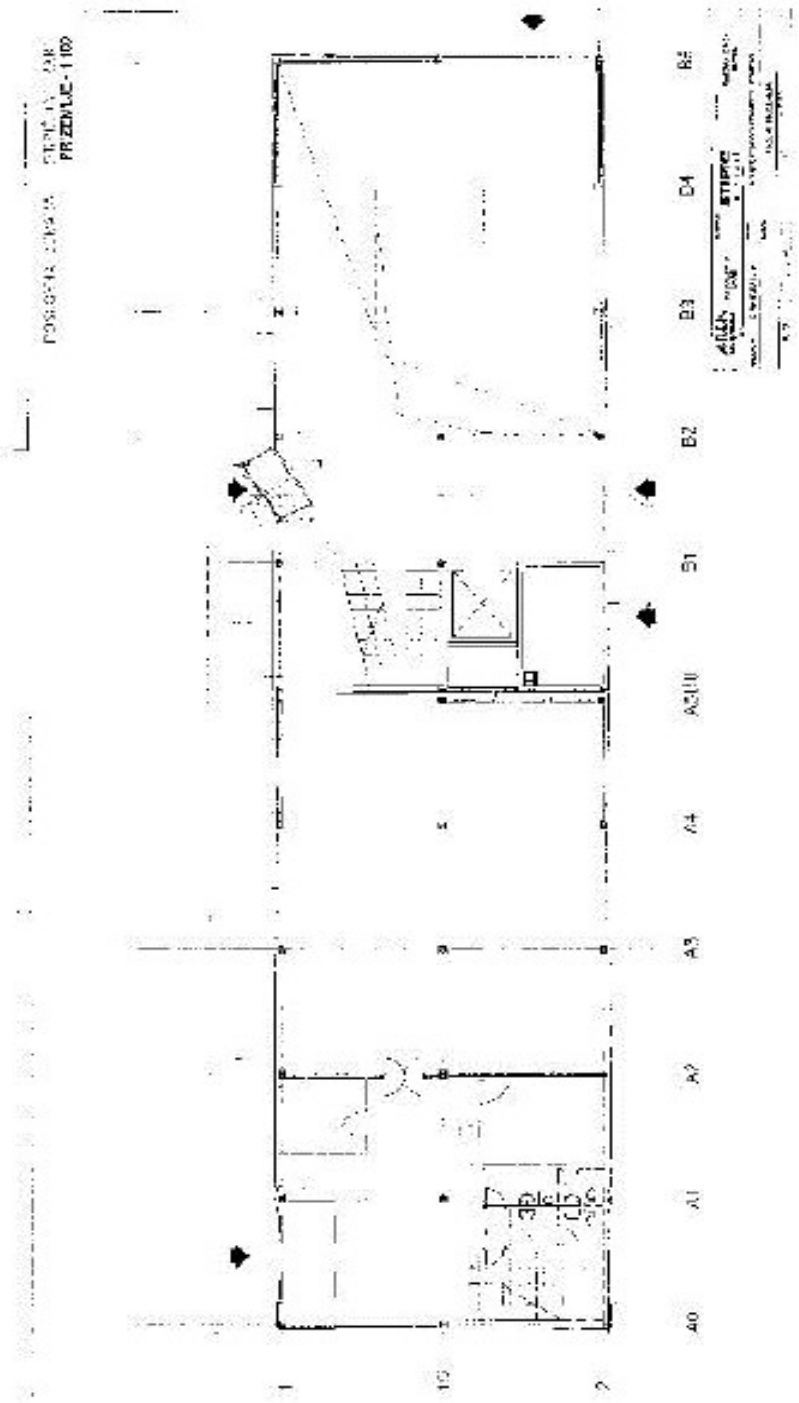
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4724/2	**PARKANJ**	**1399**	**56**		
			ORANICA	1399			
		4729	**PARKANJ**	**1706**	**56**		
			ORANICA	1706			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3105**			

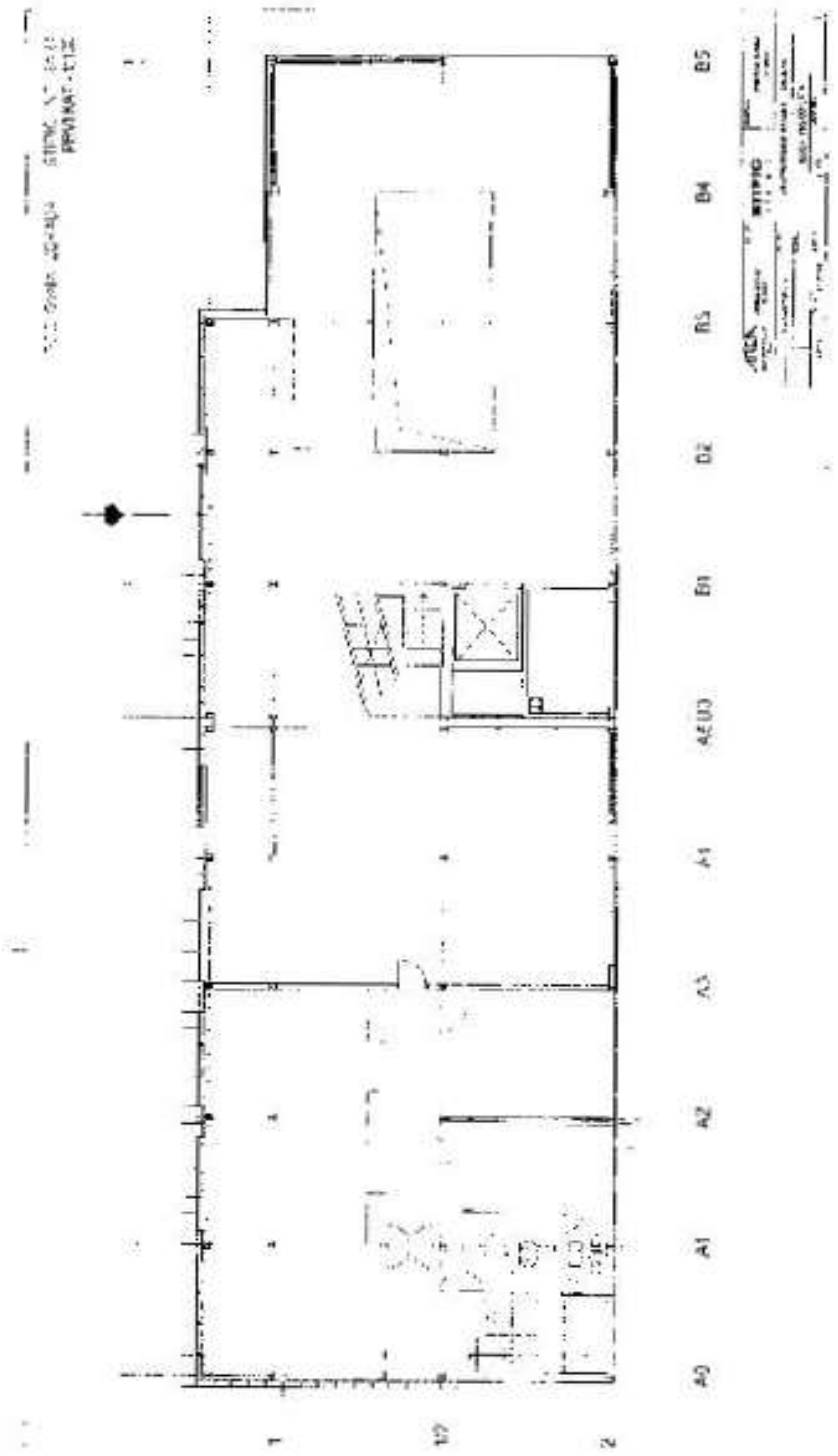
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Zgrada sa južne strane

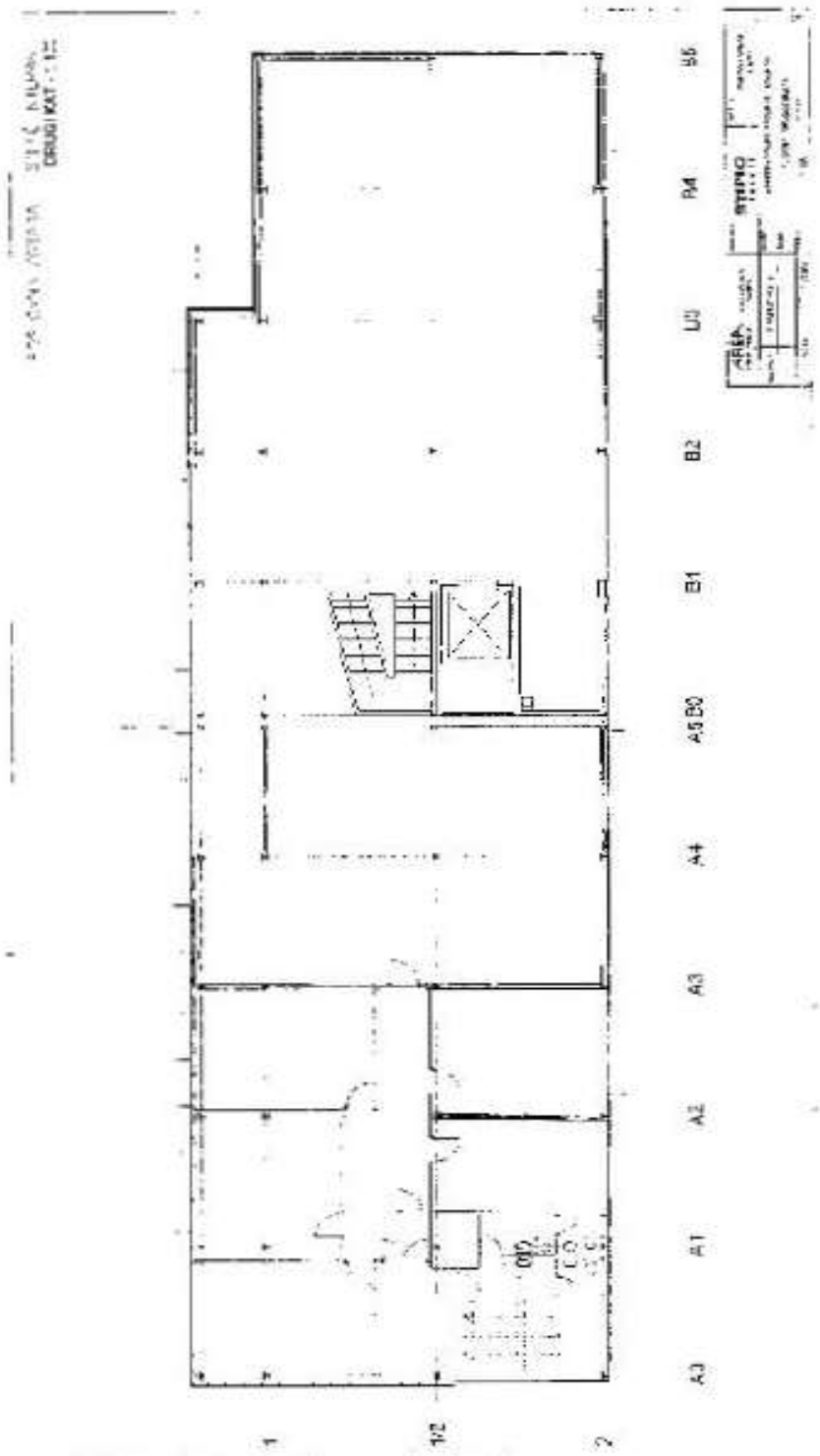
- prizemlje



- I kat



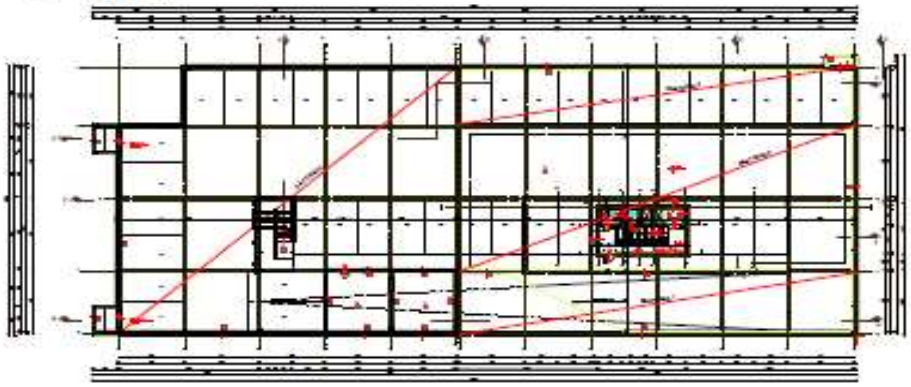
- II kat



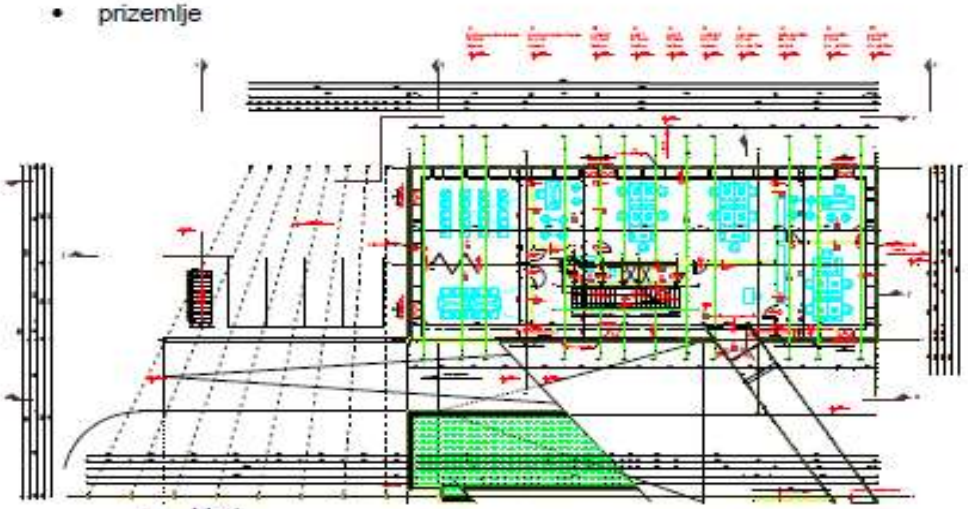
Zgrada sa sjeverne strane

NOVO POSLOVNO KRILO

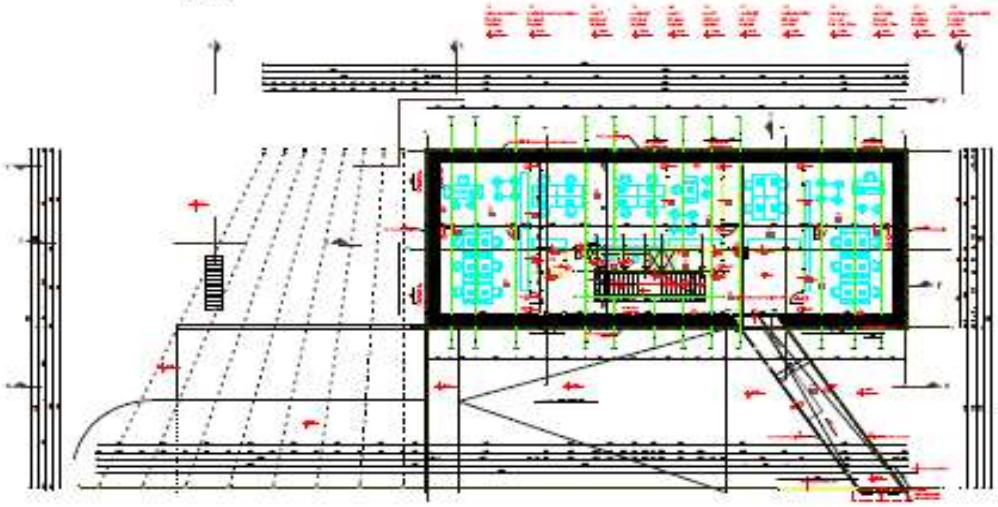
- podrum



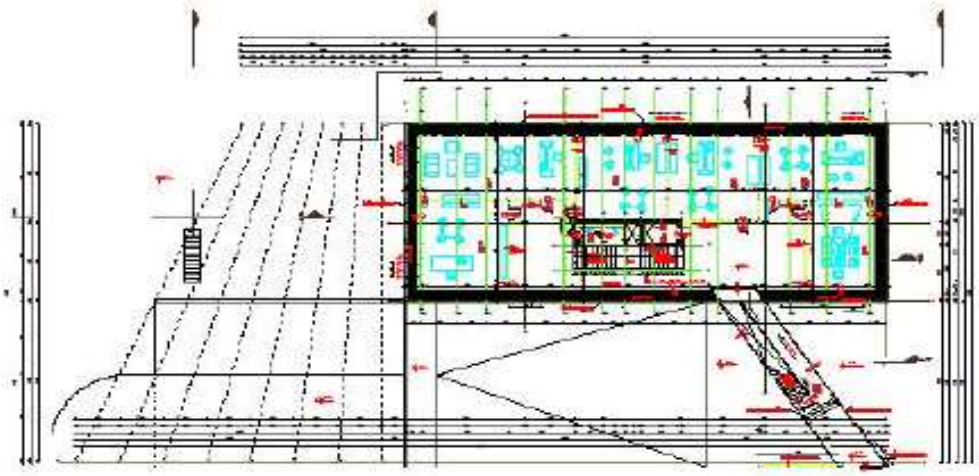
- prizemlje



- I kat



- II kat



- karakteristični presjeci i pročelja



