Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/d
10000 Zagreb
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Procjembeni elaborat

Nekretnina: poslovno-proizvodni kompleks



Poljačka 56, 10000 Zagreb
Zk uložak 5027, 1234, 6741, 6499, Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Katastarska općina Vrapče Novo
Tržišna vrijednost na dan 27.06.2022 (zaokruženo): 10.891.000,00 EUR (81.920.000,00 kn)

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Darko Sabolović i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 27.06.2022.

Općenito

Klijent	
Klijent	Eos Matrix d.o.o..
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Poljačka 56, 10000 Zagreb
Tip nekretnine	Poslovno-proizvodni kompleks
Datum očevid /	27.06.2022
Datum vrednovanja	27.06.2022
Sudionici	Iva Borović Milašinović d.i.g.
Pravni pregled	
Vlasnik	TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA I ŠKOLSKOG PRIBORA ZAGREB, POLJAČKA BR.56, ZAGREB
Zk uložak	5027, 1234, 6741, 6499
Katastarska općina	Vrapče Novo

Sažetak procjembenog elaborata	
Metoda	Prihodovna i poredbena
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**10.891.000,00 €**
na dan 27.06.2022.	**(81.920.000,00 kn)**

Sadržaj

Općenito ... 2
Imenovanje ... 4
Reference ... 6
Zadatak ... 7
Osnovne informacije i dokumentacija ... 8
Analiza tržišnih cijena ... 8
Nalaz ... 9
Lokacija ... 9
Država: Hrvatska ... 10
Grad: Zagreb ... 10
Mikrolokacija ... 10
Legalni status ... 11
Usklađenost zemljišne knjige i katastara ... 11
Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar ... 11
Legalnost objekata i dozvole ... 12
Identifikacija čestica ... 13
Prostorno uređenje i građevinski propisi ... 14
Izvod iz prostornog plana ... 14
Opis nekretnine i fotografije ... 18
1 – proizvodni pogon ... 19
2 - upravna zgrada ... 22
3 – radionice i spremišta ... 23
4 – kotlovnica ... 24
5 – radionica ... 24
8 – radionica ... 25
9 – radionica ... 25
10 – radionica ... 26
6 i 7 - radionice ... 27
Iskaz površina ... 28
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina ... 30
Metoda procjenjivanja ... 33
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna ... 33
Vrijednost nekretnine prihodovnom metodom ... 33
Vrijednost zemljišta poredbenom metodom ... 34
FK matrica ... 35
Površina zemljišta ... 36
Vrijednost zemljišta ... 37
M1 – mješovita namjena pretežito stambena ... 37
M2 – mješovita namjena pretežito poslovna ... 39
D4 – javna i društvena namjena – predškolska ... 41
R1 – športsko-rekreacijska namjena – šport sa gradnjom ... 42
Z1 – javne zelene površine i ulice ... 43
Poredbene vrijednosti zakupa ... 44
Uredski prostori ... 44
Skladišta, radionice i proizvodnja ... 46
Izračun tržišne vrijednosti ... 48
Zaključak ... 49
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata ... 50
Dokumentacija ... 51

Imenovanje

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

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađena za potrebe	EOS Matrix d.o.o.
Klijent	TOZ

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.
Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA.
Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.
U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena zbog kao podrška internoj proceduri donošenja odluka.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile."

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.
Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Račun dobiti i gubitka
X	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Fotografije
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu	X	Preklop zk i katastra
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca		
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz interne baze procjenitelja.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Nalaz

Lokacija



google.maps



geoportal.zagreb.hr

https://www.google.hr/maps/place/Polja%C4%8Dka+ul.+56,+10000,+Zagreb/@45.8096406,15.9124494,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x4765d156c8208ad3:0xaf589e84632e3b72!8m2!3d45.8096369!4d15.9146361

Država: Hrvatska

Površina	56.542 km²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3.888.529 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Zagreb

Površina	641 km2
Populacija	769.944
Gustoća naseljenosti	1.201 stan./km2
Udaljenost od regionalnih centara	Varaždin 85 km Rijeka 166 km Osijek 281 Split 356 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u zapadnom dijelu Zagreba u Donjoj Kustošiji, neposredno uz željezničku prugu. Naselje je pretežno stambeno, a prevladavaju obiteljske kuće i manje višestambene zgrade. Od centra grada je udaljena oko 5 km
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom i javnim prijevozom. Stajalište autobusa na Ilici udaljeno je oko 250 m, a stajalište vlaka je udaljeno oko 650 m.
Infrastruktura	Svi sadržaji dostupni su u blizini
Parking	Vanjsko parkiralište unutar kompleksa
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje I nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

Legalni status

Usklađenost zemljišne knjige i katastara

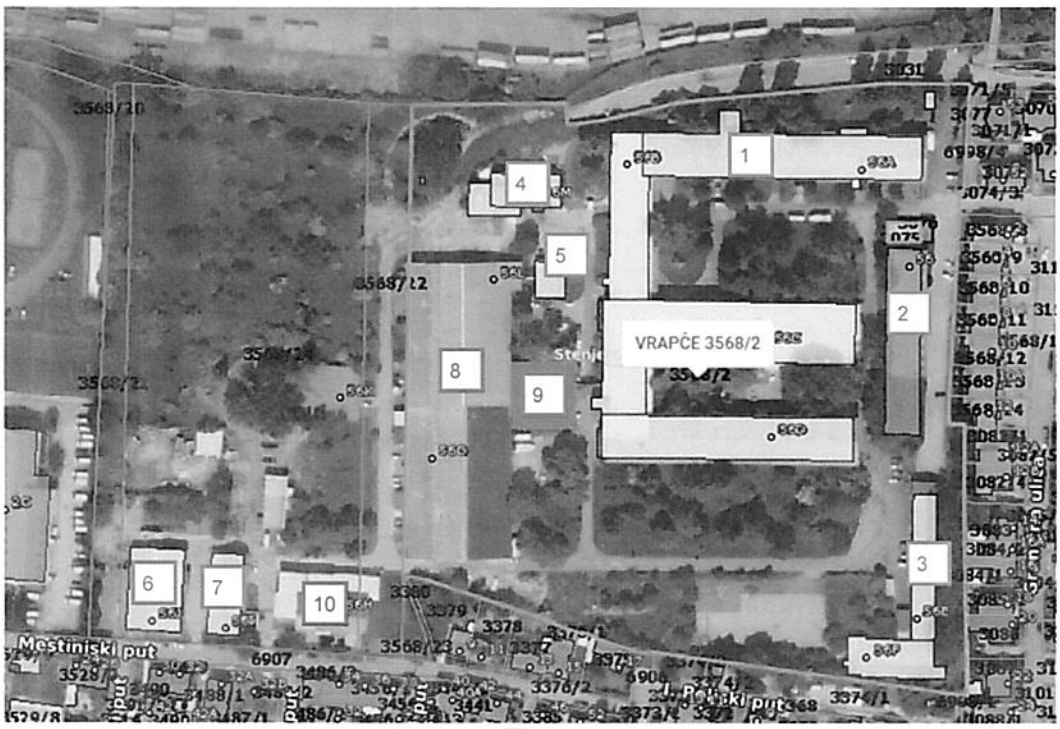
Zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni.
Identifikacija čestica je preuzeta sa službenih stranica katastara i zemljišnih knjiga.
Ukupna površina zemljišta prema katastru iznosi 64.516 m2, dok je prema zemljišnim knjigama površina 60.156 m2.
Dostavljen je grafički preklop zemljišnih knjiga i katastra iz kojega je vidljivo da je razlika u površini nastala u sjevernom dijelu zemljišta.
Izračun se temelji na površini upisanoj u zemljišne knjige.

Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige i katastar

Nekretnina nije u potpunosti u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar.

Objekti, odnosno dijelovi objekata izgrađeni na k.č. 3568/2 upisani su u zemljišne knjige kao 11 suvlasničkih dijelova sa neodređenim omjerima. Iz upisa u zemljišne knjige nije moguće utvrditi na što se odnosi upis niti kolika je površina pojedinog suvlasničkog dijela.
Nije nam dostavljen etažni elaborat iz kojega bi bila moguća identifikacija upisa u zemljišnim knjigama sa stanjem u naravi.

Pojedine zgrade nisu upisane u zemljišne knjige niti ucrtane u katastar.
Na slici 1 vidljiv je prikaz objekata ucrtanih u katastar.
Objekti 1-7 su u skladu sa stanjem ucrtanim u katastar.
Objekti 8-10 nisu ucrtani u katastar.



slika 1

Legalnost objekata i dozvole

Nisu nam dostavljene nikakve dozvole niti projekti te nismo u mogućnosti dati očitovanje o legalnosti.

Na snimci iz zraka iz 1968. vidljivo je da je samo sjeverno krilo proizvodnog pogona izgrađeno prije 15.02.1968.



Crveno su označeni postojeći objekti ucrtani u katastar.

Identifikacija čestica

Zemljišnoknjižna čestica	Zk. ul.	katastar
3568/2	5027	Katastarska općina: 1 335606, VRAPČE, Broj k.č. 3568/2, Broj P.L. 6022; 2 335606, VRAPČE, Broj k.č. 3568/22, Broj P.L. 8775
3075	5027	**3075 POLJAČKA 58**; TRAFOSTANICA 58
3568/4	1234	Katastarska općina: 1 335606, VRAPČE, Broj k.č. 3568/23, Broj P.L. 6022; 2 335606, VRAPČE, 3568/24, 6022; 3 335606, VRAPČE, 3568/21, 6022; 4 335606, VRAPČE, 3568/20, 8104; 5 335606, VRAPČE, 3568/22, 8775
3568/5	6741	Katastarska općina: 1 335606, VRAPČE, Broj k.č. 3568/24, Broj P.L. 6022; 2 335606, VRAPČE, 3568/22, 8775
3081/2	6499	Čestica nije pronađena u katastarskom operatu.

zemljišne knjige			
k.č.	zk. ul.	k.o.	ukupna površina
3568/2	5027	Vrapče Novo	38.991 m2
3075	5027	Vrapče Novo	58 m2
3081/2	6499	Vrapče Novo	195 m2
3568/4	1234	Vrapče Novo	19.815 m2
3568/5	6741	Vrapče Novo	1.097 m2
UKUPNO			**60.156 m2**

katastar		
k.č.	k.o.	ukupna površina
3568/2 D	Vrapče	41.126 m2
3075	Vrapče	58 m2
3568/20	Vrapče	90 m2
3568/21	Vrapče	1.914 m2
3568/22 D	Vrapče	3.295 m2
3568/23	Vrapče	172 m2
3568/24 D	Vrapče	17.861 m2
UKUPNO		**64.516 m2**

Za potrebe izračuna preuzima se površina zemljišta iz zemljišnih knjiga.

Prostorno uređenje i građevinski propisi

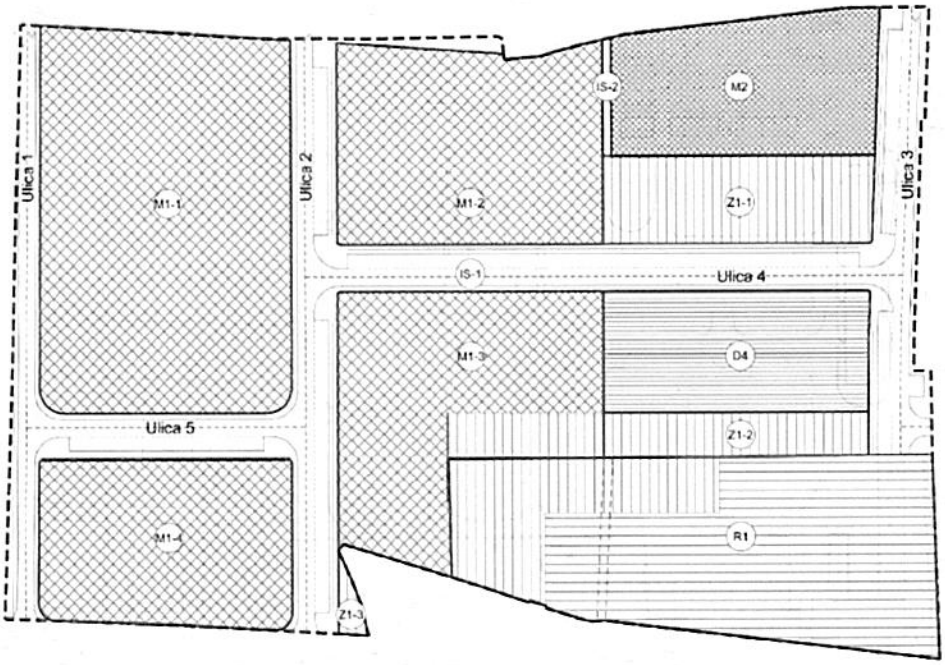
Prema važećem prostornom planu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe:

Zoniranje	Urbanistički plan uređenja „TOZ" Namjena – zemljište je podijeljeno u više zona, prema kartografskom prikazu: M1 mješovita namjena - pretežito stambena M2 mješovita namjena - pretežito poslovna D4 javna i društvena namjena - predškolska R1 športsko - rekreacijska namjena - šport s gradnjom Z1 javne zelene površine IS površine infrastrukturnih sustava

Izvod iz prostornog plana

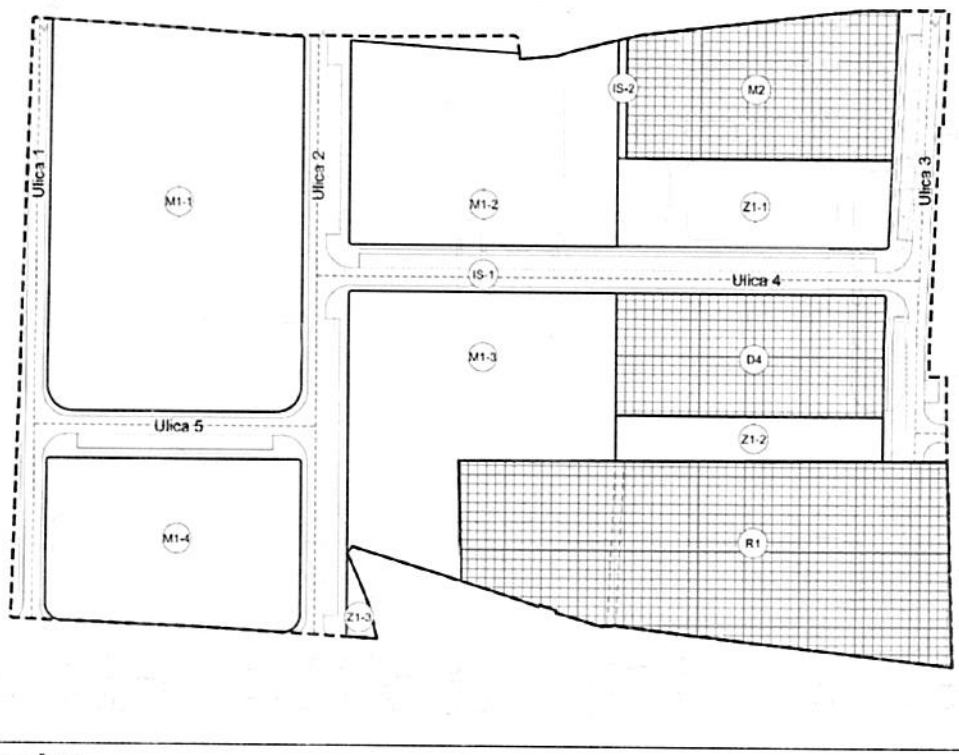


Korištenje i namjena površina



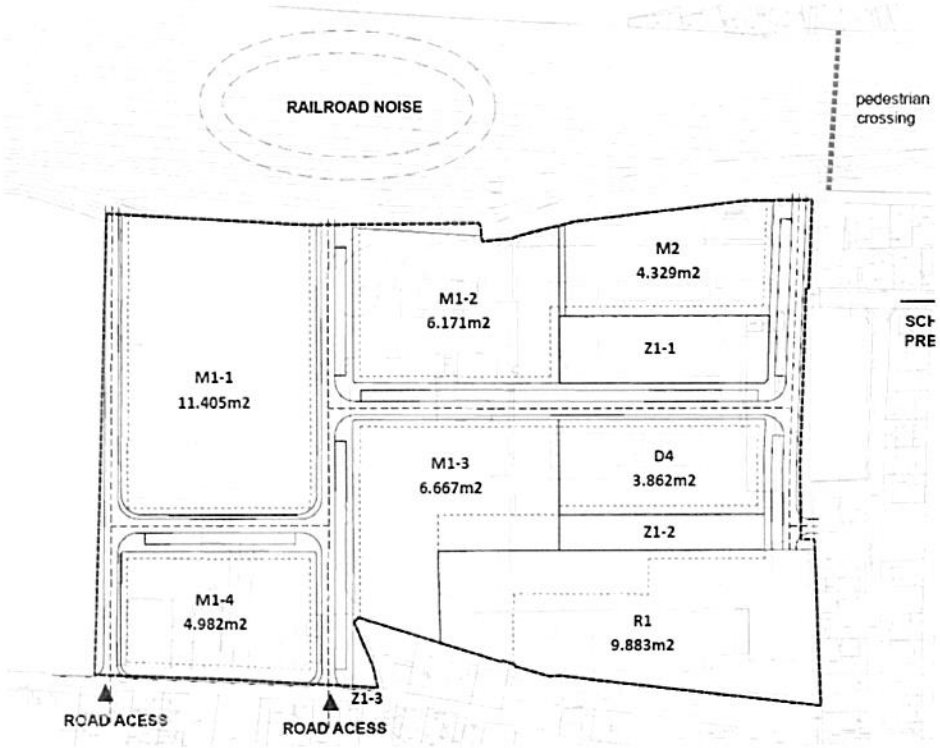
NAČIN GRADNJE

- poslovne građevine do 20 etaža
- višestambene građevine do 9 etaža
- dječja ustanova do 2 etaže
- sportske građevine visine sukladne posebnim propisima
- uređenje zelenih površina



ZONE NATJEČAJA

obveza urbanističko-arhitektonskog natječaja



	POVRŠINA ZONE m^2	MAKS. NADZEMNI GBP - STAMBENO	MAKS. NADZEMNI GBP - POSLOVNO	MAKS. BROJ NADZEMNIH ETAŽA
M1-1	11 405	29 083	5 132	9
M1-2	6 171	15 736	2 777	9
M1-3	6 667	17 001	3 000	9
M1-4	4 982	12 704	2 242	4-9
M2	4 329	-	23 810	20
D4	3 862	-	-	2
R1	9 883	-	-	-
UKUPNO	47 299	74 524	36 961	-

	PLOT AREA - m2	Land use	Max. aboveground building GBA / plot area ratio	Max. aboveground building footprint / plot area ratio	Max. underground building footprint / plot area ratio	Max aboveground building GBA	Max. aboveground building footprint	Max. undereground building footprint	Max number of aboveground floors	Min. green area		Parking requirements - preliminary assessment based on GBA***	Mandatory public competition
M1-1	11.405,00	mixed use - mainly residential*	3	0,5	0,8	**34.215,00**	5.702,50	9.124,00	9	20%	2.281,00	**514**	no
M1-2	6.171,00	mixed use - mainly residential*	3	0,5	0,8	**18.513,00**	3.085,50	4.936,80	9	20%	1.234,20	**278**	no
M1-3	6.667,00	mixed use - mainly residential*	3	0,5	0,8	**20.001,00**	3.333,50	5.333,60	9	20%	1.333,40	**300**	no
M1-4	4.982,00	mixed use - mainly residential*	3	0,5	0,8	**14.946,00**	2.491,00	3.985,60	9	20%	996,40	**225**	no
TOTAL	**29.225,00**					**87.675,00**	**14.612,50**	**23.380,00**			**5.845,00**	**1.317**	
M2	4.329,00	mixed use - mainly business**	5,5	0,5	0,9	**23.809,50**	2.164,50	3.896,10	20	10%	432,90	**480**	yes
D4	3.862,00	public use - preschool	0,8	0,4	0,4	**3.089,60**	1.544,80	1.544,80	2	40%	1.544,80	**5**	yes
R1	9.883,00	sport/recreation area	0,4	0,4	0,4	**3.953,20**	3.953,20	3.953,20	-	30%	2.964,90	-	yes

Opis nekretnine i fotografije

Poslovno-proizvodni kompleks koji se sastoji od 10 zgrada:

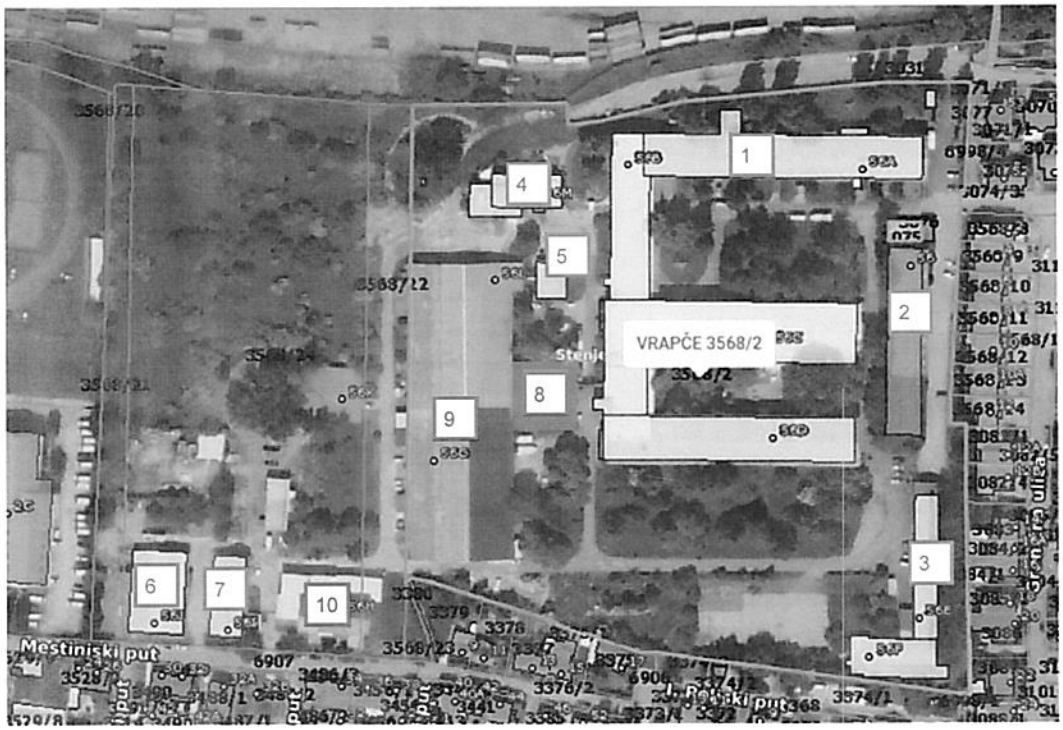
1 – PROIZVODNI POGON

2 - UPRAVNA ZGRADA

3 - RADIONICE I SPREMIŠTA

4 - KOTLOVNICA

5 – 10 – RADIONICE I SKLADIŠTA



1 – proizvodni pogon

Generalni opis objekta:	Proizvodni pogon za proizvodnju olovaka sa skladištem
Katovi:	Prizemlje + kat
Godina izgradnje:	~1965.
Konstrukcija:	Armiranobetonski skelet. Fasadni zidovi su izvedeni od opeke
Temelji	Armiranobetonski
Stropne ploče	Armiranobetonska ploča
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešno, pokrov profilirani lim
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	Drveni i bravarski okviri
Vrata:	Čelična
Podne obloge:	Zaglađena betonska podloga
Stubište:	Armiranobetonsko
Grijanje / ventilacija:	Nije u funkciji
Sanitarije / kupaonica:	Loše
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Standard opreme:	Niži standard
Raspon uvida:	Unutarnji i vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Zgrada je loše održavana. Na pojedinim mjestima vidljiva su oštećenja od vlage. Na stubištu su vidljiva oštećenja od potresa. Nemamo saznanja radi li se o konstruktivnim oštećenjima ili ne
Teretno dizalo:	Da





















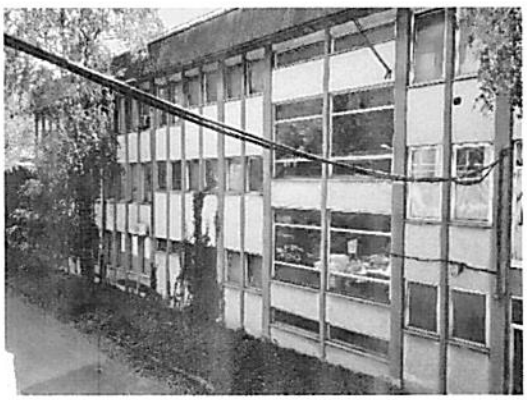




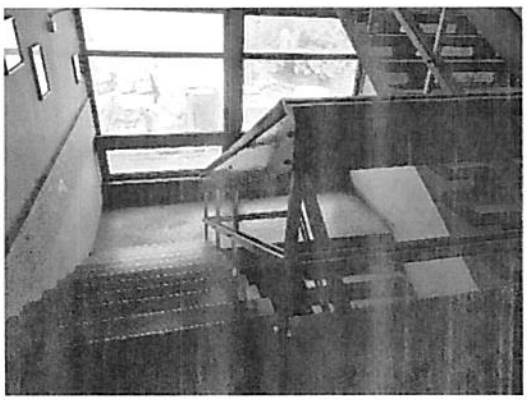

2 - upravna zgrada

Generalni opis objekta:	Upravna zgrada
Katovi:	Prizemlje + 2
Godina izgradnje:	~1970.
Konstrukcija:	Armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski
Stropne ploče	Armiranobetonska ploča
Krovna konstrukcija i pokrov:	Armiranobetonska kosi krov
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	Aluminijski izo ostakljenjem
Vrata:	Drvena
Podne obloge:	Parket u uredima, terazzo u hodnicima
Stubište:	Armiranobetonsko
Grijanje / ventilacija:	Radijatori, s priključkom na plinsku kotlovnicu
Klimatizacija:	Djelomično, u pojedinim uredima
Sanitarije / kupaonica:	Srednji standard
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
Standard opreme:	Niži standard
Raspon uvida:	Unutarnji i vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Potrebna je adaptacija
Osobno dizalo:	Ne













3 – radionice i spremišta

Generalni opis objekta:	Zgrada pretežno uredskog tipa
Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1970.
Konstrukcija:	Zidana od opeka
Temelji	Armiranobetonski
Stropne ploče	-
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešno, pokrov valoviti salonit
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	Bravarija
Vrata:	Drvena, bravarija
Podne obloge:	Betonska podloga
Grijanje / ventilacija:	-
Klimatizacija:	-
Standard opreme:	Niži standard
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Loše





4 – kotlovnica

Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1960.
Konstrukcija:	Zidana od opeka i armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski
Pročelje	Ožbukano i obojano, u lošem stanju
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Loše





5 – radionica

Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1980.
Konstrukcija:	Zidana od opeka i armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski
Pročelje	Ožbukano i obojano
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Dobro



8 – radionica

Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1980.
Konstrukcija:	Zidana od opeka i armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski
Pročelje	Ožbukano i obojano
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Loše

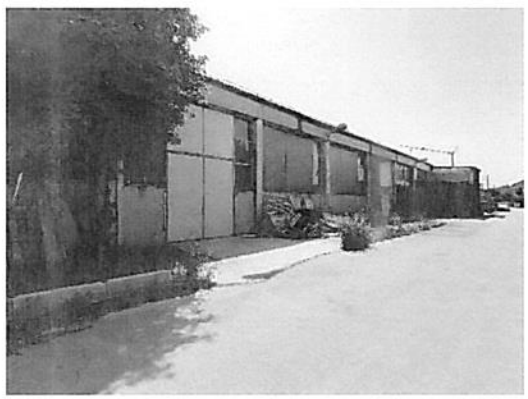




9 – radionica

Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1970.
Konstrukcija:	Zidana od opeka i armiranobetonska
Temelji	Armiranobetonski
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Raspon uvida:	Vanjski uvid djelomično unutarnji
Izgradnja i održavanje	Pojedini prostori su uređeni od strane zakupaca





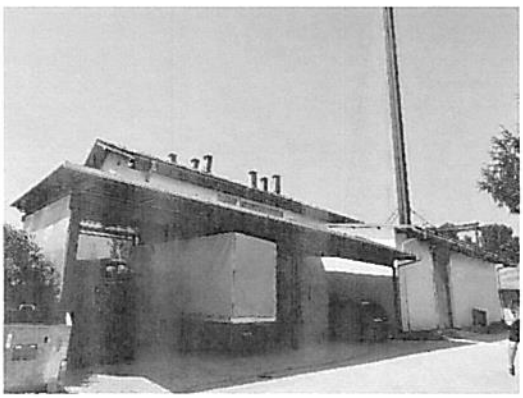






10 – radionica

Vanjski uvid



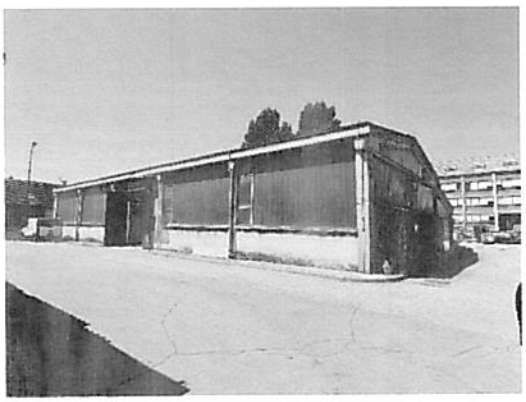


6 i 7 - radionice

Katovi:	Prizemlje
Godina izgradnje:	~1950. i ~1970.
Konstrukcija:	Zidana od opeka
Temelji	Armiranobetonski
Pročelje	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Raspon uvida:	Vanjski uvid
Izgradnja i održavanje	Loše









Iskaz površina

UPISANE ZGRADE

	bruto površina (m^2)	neto/bruto	tlocrtna površina (m^2)	bruto volumen (m^3)	h
1 – PROIZVODNI POGON					
PRIZEMLJE	6.500,00	0,92	5.967,00	23.400,00	3,40
KAT	6.500,00	0,92	5.967,00	29.900,00	4,40
1 – PROIZVODNI POGON	**13.000,00**		**11.934,00**	**53.300,00**	
2 - UPRAVNA ZGRADA					
PRIZEMLJE - uredi	613,50	0,89	544,79	1.963,20	3,00
1. KAT - uredi	613,50	0,89	544,79	1.963,20	3,00
2. KAT - uredi	613,50	0,89	544,79	1.963,20	3,00
PRIZEMLJE - radionica (ex restoran)	286,44	0,95	273,26	1.059,83	3,50
2 - UPRAVNA ZGRADA	**2.126,94**		**1.907,63**	**6.949,43**	
3 - RADIONICE I SPREMIŠTA					
ZGRADA A	477,00	0,95	453,15	1.287,90	2,50
ZGRADA B	480,00	0,90	432,00	1.296,00	2,50
3 - RADIONICE I SPREMIŠTA	**957,00**		**885,15**	**2.583,90**	
4 - KOTLOVNICA					
PRIZEMLJE	456,00	0,90	410,40	1.915,20	4,00
4 - KOTLOVNICA	**456,00**		**410,40**	**1.915,20**	
5 – 7 – RADIONICE I SKLADIŠTA					
ZGRADA 5	149,00	0,95	141,55	625,80	4,00
ZGRADA 6	603,00	0,95	572,85	1.929,60	3,00
ZGRADA 7	360,00	0,95	342,00	1.152,00	3,00
5 – 7 – RADIONICE I SKLADIŠTA	**1.112,00**		**1.056,40**	**1.152,00**	

NEUPISANE ZGRADE

8-9 – RADIONICE I SKLADIŠTA					
ZGRADA 8 - nije upisana u katastar	590,00	0,95	560,50	2.360,00	3,80
ZGRADA 9 - nije upisana u katastar	4.150,00	0,95	3.942,50	16.600,00	3,80
8-9 – RADIONICE I SKLADIŠTA	**4.740,00**		**4.503,00**	**18.960,00**	
10 – RADIONICA					
GLAVNA ZGRADA - PR	333,00	0,85	283,05	932,40	2,60
GLAVNA ZGRADA - KAT	333,00	0,85	283,05	932,40	2,60
NADSTREŠNICA	160,00	0,95	152,00	32,00	0,00
RADIONICE	248,00	0,95	235,60	793,60	3,00
10 – RADIONICA	**1.074,00**		**953,70**	**2.690,40**	

REKAPITULACIJA PO ZGRADAMA					
UPISANE ZGRADE	bruto površina (m²)	neto/bruto	tlocrtna površina (m²)	bruto volumen (m³)	
1 – PROIZVODNI POGON	13.000,00		11.934,00	53.300,00	2. faza
2 - UPRAVNA ZGRADA	2.126,94		1.907,63	6.949,43	2. faza
3 - RADIONICE I SPREMIŠTA	957,00		885,15	2.583,90	2. faza
4 - KOTLOVNICA	456,00		410,40	1.915,20	2. faza
ZGRADA 5	149,00		141,55	625,80	2. faza
ZGRADA 6	603,00		572,85	1.929,60	1. faza
ZGRADA 7	360,00		342,00	1.152,00	1. faza
UKUPNO - UPISANE ZGRADE	**17.651,94**		**16.193,58**	**68.455,93**	

NEUPISANE ZGRADE	bruto površina (m²)	neto/bruto	tlocrtna površina (m²)	bruto volumen (m³)	
8-9 – RADIONICE I SKLADIŠTA	4.740,00		4.503,00	18.960,00	2. faza
10 – RADIONICA	1.074,00		953,70	2.690,40	1. faza
UKUPNO - NEUPISANE ZGRADE	**5.814,00**		**5.456,70**	**21.650,40**	

SVEUKUPNO	**23.465,94**		**21.650,28**	**90.106,33**

REKAPITULACIJA PO NAMJENI				
	bruto površina (m²)	koef.	neto korisna površina (m²)	bruto volumen (m³)
UREDSKI PROSTORI	1.840,50		1.634,37	5.889,60
PROIZVODNI POGON	13.000,00		11.934,00	53.300,00
SKLADIŠTA I RADIONICE	6.132,44		5.802,96	23.229,53
KOTLOVNICA	456,00		410,40	1.915,20
UKUPNO	**21.428,94**		**19.781,73**	**84.334,33**

OBJEKTI ZA RUŠENJE				
6 – 7 – RADIONICE I SKLADIŠTA	963,00		914,85	3081,60
10 – RADIONICA	1074		953,7	2.690,40
UKUPNO - OBJEKTI ZA RUŠENJE	**2.037,00**		**1.868,55**	**5.772,00**

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,9%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 15,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 8,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,4%, za Jadran za 3,1%, a za Ostalo za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,8%, za Jadran za 11,7% i za Ostalo za 4,1%.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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*
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
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice https://www.dzs.hr

Tržište nekretnina

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

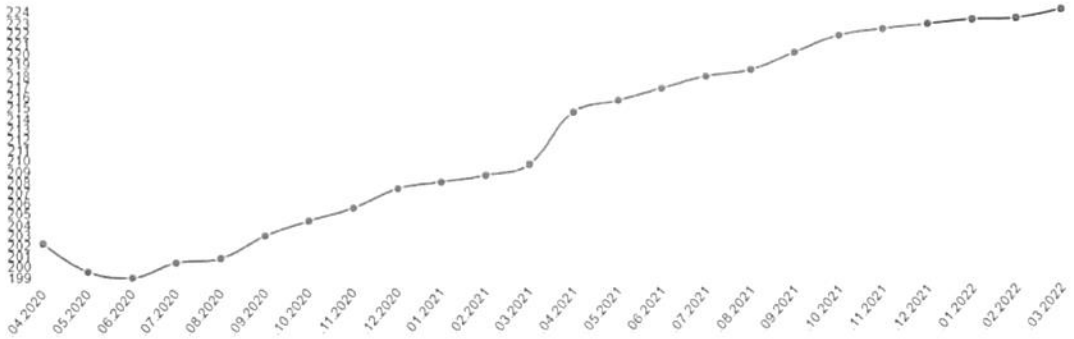
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m2, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m2. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.
U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Izvor: www.burza-nekretnina.com

BN Index

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



BN indeks 12/2021	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
222,5	0,17%	7,34%	7,02%

Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.
Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Sve čestice se promatraju kao jedinstvena cjelina.
Obzirom da su objekti zastarjeli, glavnina vrijednosti leži u vrijednosti zemljišta.
Prema urbanističkom planu uređenja na predmetnim parcelama predviđena je izgradnja naselja sa više stambeno-poslovnih zgrada, jednim poslovnim tornjem, dječjim vrtićem i sportsko-rekreacijskim sadržajima.
Pretpostavlja se da će se gradnja odvijati u najmanje dvije faze, i to:

1. Faza: gradnja na k.č 3568/20 – 3568/24 k.o. Vrapče (zemljišno knjižne čestice 3568/4 i 3568/5 k.o. Vrapče Novo)
2. Faza: gradnja na k.č. 3568/2 i 3075 (zemljišno knjižne čestice 3568/2, 3075 i 3081/2 k.o. Vrapče Novo) uz rušenje postojećeg proizvodnog kompleksa kako bi se izgradio ostatak naselja.

Pretpostavlja se da će se za vrijeme izgradnje 1. faze nastaviti rad u objektima na k.č. 3568/2.
Preostali vijek trajanja objekata je još svega nekoliko godina, te se računa da će se poklopiti sa početkom izgradnje faze 2.

Vrijednost objekata na k.č. 3568/2 i 3075 izračunata je **prihodovnom metodom** obzirom da se radi o zakupnim nekretninama za koje se očekuje da generiraju prihode od zakupa.

Vrijednost zemljišta izračunata je **poredbenom metodom.**

Vrijednost nekretnine prihodovnom metodom

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina je proizvodni kompleks sa jednom upravnom zgradom
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	Ostatak održivog vijeka trajanja je određen je na temelju (prosječne) starosti građevine (G), održivog vijeka korištenja (OVK), te FK matrice (FK), a sve prema prilogu 9 i 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Za predmetnu nekretninu odabrani su slijedeće parametri

	G – 55 OVK – 60 godina FK – 5,0 OOVK – 12 godina
Popunjenost	Nekretnina se koristi. Većina prostora je u zakupu. Prostori su podijeljeni na manje uporabne cjeline te je prisutan veći broj zakupaca
Prihodi	Vrijednost potencijalnog prosječnog zakupa određena je temeljem usporedbe sa prosječnim zakupima objekata slične kvalitete i namjene na sličnim lokacijama.
Prilagodba vrijednosti zakupa	Nije izvršena nikakva prilagodba vrijednosti. Nije izvršena korekcija obzirom na datum (međuvremensko izjednačavanje) jer se isto odnosi na kretanje vrijednosti stambenih nekretnina, dok se vrijednosti zakupa zadnjih godina nisu značajnije mijenjale.
Stopa kapitalizacije	9,50 %

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
8,0%	0,0%	1,0%	0,5%	0,0%	9,5%

Vrijednost zemljišta poredbenom metodom

Vrijednost zemljišta izračunata je poredbenom metodom.

Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta određena je usporedbom sa ostvarenim transakcijama za zemljišta na lokacijama slične atraktivnosti. Vrijednost je određena posebno za svaku namjenu.
Prilagodba vrijednosti	Za M1 zonu u odnosu na 3. nekretninu je izvršeno umanjenje vrijednosti obzirom na površinu zbog teže utrživosti zemljišta veće površine. Također je uzet u obzir negativan utjecaj buke od željezničke pruge te je izvršeno umanjenje od 5% (umanjenje od 5% je prosječno umanjenje. Ono je veće za dio zemljišta neposredno uz prugu, a manje ili neznatno što se više udaljava od pruge) Za M2 zonu uzet je u obzir utjecaj buke zbog blizine željezničke pruge te je izvršeno umanjenje od 15%
Kategorija zemljišta	M1 – dio zemljišta namjene M1 je svrstan u prvu kategoriju – obzirom da predmetno zemljište ispunjava uvjete za izdavanje građevinske dozvole, predmetno zemljište je u procjembenom elaborat tretirano kao zemljište prve kategorije.

M2 – dio zemljišta namjene M2 je svrstan u drugu kategoriju obzirom da je preduvjet za izgradnju provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja

D4 i R1 – dio zemljišta namjene D4 i R1 je svrstan u drugu kategoriju obzirom da je preduvjet za izgradnju provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja. Nije izvršeno umanjenje obzirom na kategoriju obzirom da su i poredbena zemljišta iste namjene.
Z1 - dio zemljišta namjene Z1 (zelene površine) svrstan je u četvrtu kategoriju koja obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

FK matrica

			FK MATRICA		
			A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- 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 nije smanjeno
	3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4.	Uporabljivost 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.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća 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	4	4	5
ODABRANI FK	5		

Površina zemljišta

Obzirom da zemljišne knjige i katastar nisu usklađeni, kao mjerodavna se uzima površina iz zemljišnih knjiga.

Površina koja otpada na M1-1 i M1-2 zonu i na ulice uzeta je aproksimativno upotrebom alata dostupnih u digitalnom katastru, a temeljem preklopa zemljišnih knjiga i katastra.

1. faza	pov. prema katastru	pov. prema zk	jedinična cijena	tržišna vrijednost
M1-1	11.405 m2	9.705 m2	279,31 €/m2	2.710.703,11 €
M1-4	4.982 m2	4.982 m2	279,31 €/m2	1.391.522,20 €
Z1-3	172 m2	172 m2	4,94 €/m2	849,84 €
ulice	6.773 m2	6.053 m2	4,94 €/m2	29.907,43 €
UKUPNO	23.332 m2	20.912 m2		4.132.982,58 €

2. faza	pov. prema katastru	pov. prema zk	jedinična cijena	tržišna vrijednost
M1-2	6.171 m2	4.656 m2	279,31 €/m2	1.300.467,15 €
M1-3	6.667 m2	6.667 m2	279,31 €/m2	1.862.159,47 €
M2	4.329 m2	4.329 m2	441,54 €/m2	1.911.414,00 €
R1	9.883 m2	9.883 m2	29,19 €/m2	288.494,91 €
D4	3.862 m2	3.862 m2	213,84 €/m2	825.851,26 €
Z1 i ulice	10.272 m2	9.847 m2	4,94 €/m2	48.653,31 €
UKUPNO	41.184 m2	39.244 m2		6.237.040,10 €
SVEUKUPNO	64.516 m2	60.156 m2		10.370.022,68 €

Vrijednost zemljišta

M1 – mješovita namjena pretežito stambena

Obilježja procjenjivane nekretnine					
	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	kis
	27.06.2022	26.010 m²	M1	1	3

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Borovje	1231190	28.11.2019	2.441,00 m²	4.337.996,64 kn	3,00	239,10
2	Špansko	1425002, 1425000, 1424999, 1424998	12.02.2021	11.208,00 m²	26.215.096,40 kn	3,00	309,38
3	Rotor Jakuševec	1336768	23.11.2020	754,00 m²	2.010.000,00 kn	3,00	352,58
4	Getaldićeva	1235440	11.11.2019	23.462,00 m²	33.313.094,28 kn	3,00	191,17

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Borovje	28.11.2019	239,10	158,32	137,38	1,15	275,55
2	Špansko	12.02.2021	309,38		145,43	1,09	336,80
3	Rotor Jakuševec	23.11.2020	352,58		145,45	1,09	383,77
4	Getaldićeva	11.11.2019	191,17		137,38	1,15	220,31

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	utjecaj buke	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Borovje	275,55	-5%	0%	0%	-5%	261,77
2	Špansko	336,80	-5%	0%	0%	-5%	319,96
3	Rotor Jakuševec	383,77	-5%	-10%	0%	-15%	326,21
4	Getaldićeva	220,31	-5%	0%	0%	-5%	209,30

Srednja vrijednost EUR/m2	279,31

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*261,77*	*-17,54*	*-6%*	*17,54*	*307,59*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*319,96*	*40,65*	*15%*	*40,65*	*1.652,54*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*326,21*	*46,90*	*17%*	*46,90*	*2.199,48*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
4	*209,30*	*-70,01*	*-25%*	*70,01*	*4.901,64*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*279,31*
Standardna devijacija	*47,60*
Dvostruka standardna devijacija	*95,19*
Prosječno apsolutno odstupanje	*43,78*

Tržišna vrijednost	26.010 m²	x	279 €/m2	=	7.264.851,93 € 54.646.165,38 kn
Srednji tečaj HNB-a na dan	27.06.2022	1 EUR =	7,521993 kn		

M2 – mješovita namjena pretežito poslovna

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	kis
	27.06.2022	4.329 m²	M2	II	5,5

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Rotor Jakuševec	1366768	23.11.2020	754,00 m²	2.010.000,00 kn	3,00	352,58
2	Ivice Drmića	1062771	18.01.2019	3.344,00 m²	7.499.999,94 kn	3,00	302,27
3	Špansko	1571330	22.05.2021	8.104,00 m²	22.247.248,92 kn	3,00	365,87
4	UPU Rudeš	1085776	13.03.2019	2.219,00 m²	5.556.552,00 kn	3,00	337,99

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Rotor Jakuševec	23.11.2020	352,58	158,32	145,45	1,09	383,77
2	Ivice Drmića	18.01.2019	302,27		125,02	1,27	382,78
3	Špansko	22.05.2021	365,87		152,55	1,04	379,71
4	UPU Rudeš	13.03.2019	337,99		125,02	1,27	428,02

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kategorija	utjecaj buke	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Rotor Jakuševec	383,77	-20%	-15%	47%	12%	430,55
2	Ivice Drmića	382,78	-20%	-15%	47%	12%	429,43
3	Špansko	379,71	-20%	-15%	47%	12%	425,99
4	UPU Rudeš	428,02	-20%	-15%	47%	12%	480,18

Srednja vrijednost EUR/m2	441,54

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Prosječno odstupanje od prosječne cijene*
1	*430,55*	*-10,99*	*-2%*	*10,99*	*120,74*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*429,43*	*-12,11*	*-3%*	*12,11*	*146,54*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*425,99*	*-15,55*	*-4%*	*15,55*	*241,85*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
4	*480,18*	*38,65*	*9%*	*38,65*	*1.493,46*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*441,54*
Standardna devijacija	*22,38*
Dvostruka standardna devijacija	*44,75*
Prosječno apsolutno odstupanje	*19,32*

Tržišna vrijednost	4.329 m²	x	442 €/m2	=	1.911.414,00 € 14.377.642,70 kn
Srednji tečaj HNB-a na dan	27.06.2022	1 EUR =	7,521993 kn		

D4 – javna i društvena namjena – predškolska

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	
	27.06.2022	3.862 m²	D4	2	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena		Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Brodarski institut	1096102	28.03.2019	1.865,00 m²	2.870.000,00 kn		203,53
2	Špansko	1033713	18.01.2019	685,00 m²	876.000,00 kn		172,35
3	Špansko	1013804	20.11.2018	219,00 m²	305.738,87 kn		188,00

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Brodarski institut	28.03.2019	203,53	158,32	125,02	1,27	257,74
2	Špansko	18.01.2019	172,35		125,02	1,27	218,26
3	Špansko	20.11.2018	188,00		119,82	1,32	248,41

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Brodarski institut	257,74	0%	-5%	0%	-5%	244,86
2	Špansko	218,26	0%	-15%	0%	-15%	185,52
3	Špansko	248,41	0%	-15%	0%	-15%	211,15

Srednja vrijednost EUR/m2	213,84

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*244,86*	*31,02*	*15%*	*31,02*	*962,04*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*185,52*	*-28,32*	*-13%*	*28,32*	*802,17*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*211,15*	*-2,69*	*-1%*	*2,69*	*7,26*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*213,84*
Standardna devijacija	*24,30*
Dvostruka standardna devijacija	*48,60*
Prosječno apsolutno odstupanje	*20,68*

Tržišna vrijednost 3.862 m² x 214 €/m2 = 825.851,26 €
6.212.047,39 kn

R1 – športsko-rekreacijska namjena – šport sa gradnjom

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	
	27.06.2022	9.883 m²	R1	2	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Cjenovni blok	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena		Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Park Granešina	1282724	20.06.2020	313,00 m²	70.840,20 kn		30,00
2	Park Granešina	1282715	20.06.2020	332,00 m²	75.140,41 kn		30,00
3	Markuševec-Miroševo	1435943	26.04.2021	262,00 m²	40.000,00 kn		20,17

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Park Granešina	20.06.2020	30,00	158,32	142,54	1,11	33,32
2	Park Granešina	20.06.2020	30,00		142,54	1,11	33,32
3	Markuševec-Miroševo	26.04.2021	20,17		152,55	1,04	20,93

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	lokacija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Park Granešina	33,32	0%	0%	0%	0%	33,32
2	Park Granešina	33,32	0%	0%	0%	0%	33,32
3	Markuševec-Miroševo	20,93	0%	0%	0%	0%	20,93

Srednja vrijednost EUR/m2	29,19

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*Konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*33,32*	*4,13*	*14%*	*4,13*	*17,06*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*33,32*	*4,13*	*14%*	*4,13*	*17,06*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*20,93*	*-8,26*	*-28%*	*8,26*	*68,23*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*29,19*
Standardna devijacija	*5,84*
Dvostruka standardna devijacija	*11,68*
Prosječno apsolutno odstupanje	*5,51*

Tržišna vrijednost 9.883 m² x 29 €/m2 = 288.494,91 €
2.170.056,69 kn

Z1 – javne zelene površine i ulice

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija	
	27.06.2022	16.072 m²	Z, IS	4	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Cjenovni blok	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena		Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Oranice TEP	1698917	18.12.2021	708,00 m²	25.000,00 kn		4,70
2	Gornje Vrapče	1325630	22.03.2022	1.942,00 m²	75.000,00 kn		5,11
3	Borčac - Gornja Kustošija	1607059	28.12.2021	5.979,00 m²	225.346,05 kn		5,02

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Oranice TEP	18.12.2021	4,70	158,32	158,32	1,00	4,70
2	Gornje Vrapče	22.03.2022	5,11		158,32	1,00	5,11
3	Borčac - Gornja Kustošija	28.12.2021	5,02		158,32	1,00	5,02

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	lokacija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Oranice TEP	4,70	0%	0%	0%	0%	4,70
2	Gornje Vrapče	5,11	0%	0%	0%	0%	5,11
3	Borčac - Gornja Kustošija	5,02	0%	0%	0%	0%	5,02

Srednja vrijednost EUR/m2	4,94

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*Konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*4,70*	*-0,24*	*-5%*	*0,24*	*0,06*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*5,11*	*0,16*	*3%*	*0,16*	*0,03*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*5,02*	*0,08*	*2%*	*0,08*	*0,01*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*4,94*
Standardna devijacija	*0,17*
Dvostruka standardna devijacija	*0,35*
Prosječna apsolutna odstupanja	*0,16*

Tržišna vrijednost	16.072 m²	x	5 €/m2	=	79.410,58 € 597.325,82 kn

Poredbene vrijednosti zakupa

Uredski prostor

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Poljačka	27.06.2022	1.634,37 m²	pr-2	uredska	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Robni terminali	1543762	11.05.2021	132,00 m²	6.459,95 kn		6,50
2	Robni terminali	1543759	15.02.2021	64,00 m²	2.419,39 kn		5,00
3	Robni terminali	1308675	30.06.2020	262,00 m²	13.862,87 kn		7,00
4	Jankomir	1551891	30.11.2021	427,83 m²	21.294,00 kn		6,62

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Robni terminali	11.05.2021	6,50	158,32	158,32	1,00	6,50
2	Robni terminali	15.02.2021	5,00		158,32	1,00	5,00
3	Robni terminali	30.06.2020	7,00		158,32	1,00	7,00
4	Jankomir	30.11.2021	6,62		158,32	1,00	6,62

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	lokacija	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Robni terminali	6,50	0%	0%	0%	0%	6,50
2	Robni terminali	5,00	0%	0%	0%	0%	5,00
3	Robni terminali	7,00	0%	0%	0%	0%	7,00
4	Jankomir	6,62	0%	0%	0%	0%	6,62

Srednja vrijednost EUR/m2	6,00

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*Konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*6,50*	*0,22*	*4%*	*0,22*	*0,05*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*5,00*	*-1,28*	*-20%*	*1,28*	*1,64*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*7,00*	*0,72*	*11%*	*0,72*	*0,52*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
4	*6,62*	*0,34*	*5%*	*0,34*	*0,12*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*6,28*
Standardna devijacija	*0,76*
Dvostruka standardna devijacija	*1,52*
Prosječno apsolutno odstupanje	*0,64*

Vrijednost zakupa	1.634,37 m²	x	6,00 €/m2	=	9.806,22 € 73.762,32 kn
Srednji tečaj HNB-a na dan	27.06.2022	1 EUR =	7,521993 kn		

Skladišta, radionice i proizvodnja

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Poljačka	27.06.2022	17.736,96 m²	pr - 1. kat	**skladišta, radionice, proizvodnja**	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Samoborska cesta	1348097	09.11.2020	192,00 m²	5.500,00 kn	slična	3,80
2	Samoborska cesta	1272453	26.05.2020	271,20 m²	8.185,58 kn	slična	3,98
3	Jankomir	1513368	01.10.2021	185,33 m²	5.000,00 kn	slična	3,60
4	Jankomir	1490465	25.06.2021	1.404,94 m²	36.836,33 kn	novije	3,50
5	Robni terminali	1477560	18.01.2021	11.779,00 m²	241.641,58 kn	novije	2,71

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Samoborska cesta	09.11.2020	3,80	158,32	158,32	1,00	3,80
2	Samoborska cesta	26.05.2020	3,98		158,32	1,00	3,98
3	Jankomir	01.10.2021	3,60		158,32	1,00	3,60
4	Jankomir	25.06.2021	3,50		158,32	1,00	3,50
5	Robni terminali	18.01.2021	2,71		158,32	1,00	2,71

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	lokacija	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Samoborska cesta	3,80	0%	0%	0%	0%	3,80
2	Samoborska cesta	3,98	0%	0%	0%	0%	3,98
3	Jankomir	3,60	0%	0%	0%	0%	3,60
4	Jankomir	3,50	0%	0%	0%	0%	3,50
5	Robni terminali	2,71	0%	0%	0%	0%	2,71

Srednja vrijednost EUR/m2	3,50

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*Konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	3,80	0,28	8%	0,28	0,08	prihvatljivo	prihvatljivo
2	3,98	0,46	13%	0,46	0,22	prihvatljivo	prihvatljivo
3	3,60	0,08	2%	0,08	0,01	prihvatljivo	prihvatljivo
4	3,50	-0,02	-1%	0,02	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
5	2,71	-0,81	-23%	0,81	0,65	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	*3,52*
Standardna devijacija	*0,44*
Dvostruka standardna devijacija	*0,87*
Prosječno apsolutno odstupanje	*0,33*

Vrijednost zakupa	17.736,96 m²	x	3,50 €/m2	=	62.079,36 € 466.930,51 kn

Izračun tržišne vrijednosti

preostali vijek trajanja	12	god.,	stopa kapitalizacije	9,50%

G - starost građevine (prosijek) :	55
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	5,0
Relativna starost (G/OVK)	92%
Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	20%
relativna starost (G/OVK %) :	92
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	12 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	48 god

Namjenu prostora	NKP	zakup €/m2	zakup €
UREDSKI PROSTORI	1634,37 m2	6,00 €/m2	9.806,22 €
PROIZVODNI POGON	11934,00 m2	3,50 €/m2	41.769,00 €
SKLADIŠTA I RADIONICE	5802,96 m2	3,50 €/m2	20.310,36 €
KOTLOVNICA	410,40 m2	0,00 €/m2	0,00 €
mjesečni bruto prihod	**19781,73 m2**	**3,63 €/m2**	**71.885,58 €**
godišnji bruto prihod			**862.626,96 €**

Troškovi		
upravljanje	2,00%	17.252,54 €
održavanje	7,00%	60.383,89 €
rizik gubitka zakupa	5,00%	43.131,35 €
pogonski troškovi	7,00%	60.383,89 €
TROŠKOVI UKUPNO:	21,00%	181.151,66 €

oportunitetni trošak zemljišta	6.237.040,10 €	9,50%	592.518,81 €
godišnji neto prihod			**88.956,49 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	88.956,49 €		
stopa kapitalizacije	9,50%	, Multiplikator	6,983839398

Tržišna vrijednost			
Vrijednost objekta			621.257,83 €
Vrijednost zemljišta (2. faza)			6.237.040,10 €
Vrijednost zemljišta (1. faza)			4.132.982,58 €
Troškovi rušenja (1. faza)	2037,00 m2	60,00 €/m2	-122.220,00 €
Komunalni doprinos (1. faza)	5772,00 m3	3,59 €/m3	20.718,45 €
Vodni doprinos (1. faza)	5772,00 m3	0,20 €/m2	1.151,02 €
Tržišna vrijednost			**10.890.929,98 €**

Tržišna vrijednost	**zaokruženo**	**10.890.000,00 €**
		81.920.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 27.06.2022 1 EUR = 7,521993 kn

Zaključak

Location Rank	3 - Medium
Asset Rank	2 - Poor
Marketability Rank	3 - Medium

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao i stanju na tržištu.
Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan 27.06.2022

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**10.891.000,00€** **(81.920.000,00kn)**

Izradu procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrolirala	Darko Sabolović i.g.
Zagreb	27.06.2022

Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađena za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat proslijeđen trećoj osobni od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaborate, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavlja se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje je vještačka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.
U tom slučaju tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.
U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida, kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini (ukoliko je naručen) je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi obiteljskih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.
Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek aktualni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

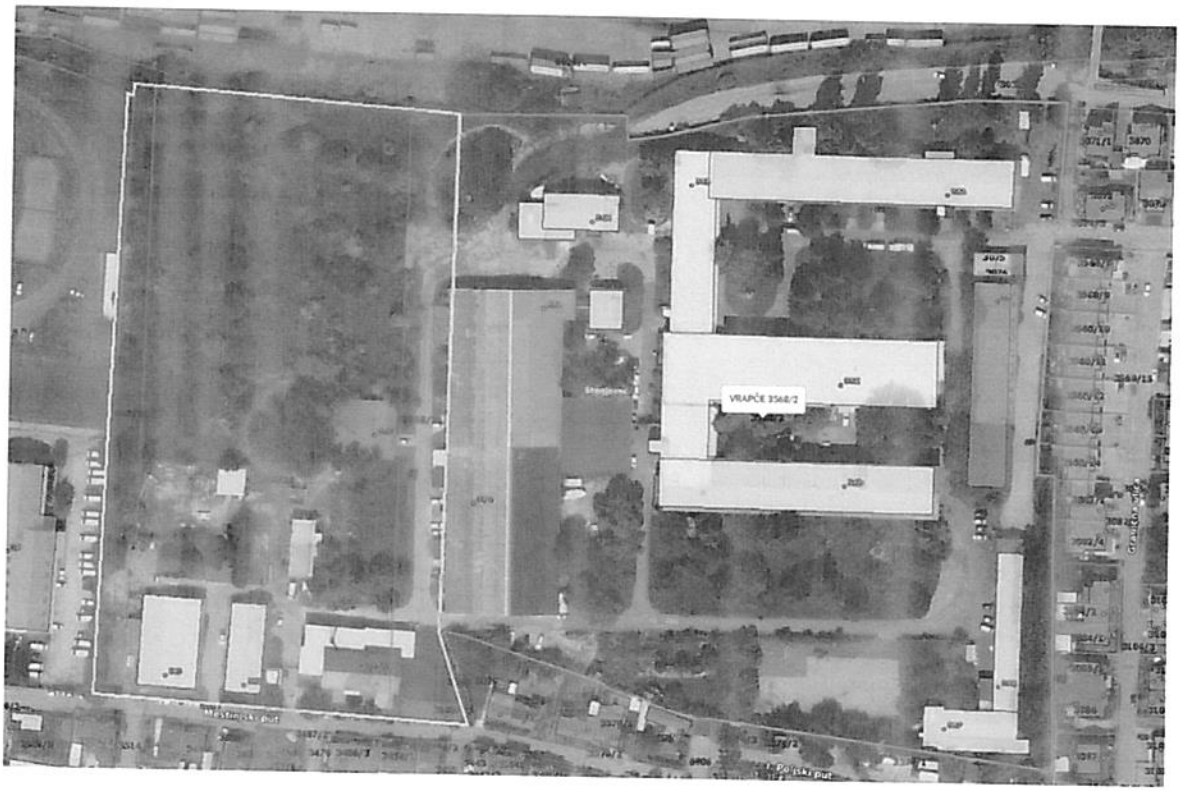
U slučaju promjene nastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovno izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjembenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, ne biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtjeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo angažirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dokumentacija

Kopija katastarskog plana



Preklop zemljišnih knjiga i katastra



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.06.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uloška: 5027

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25855/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3075	TVORNICA "TOZ" ZAGREB, POLJAČKA BR. 56 JEDINSTVENI OBJEKAT SAGRAĐEN NA ČK.BR.3075 I 3568/2			58	
2.	3568/2	TVORNICA "TOZ" - ZAGREB, POLJAČKA BR. 56 JEDINSTVENI OBJEKAT SAGRAĐEN NA ČK.BR.3075 I 3568/2			38991	
		UKUPNO:			39049	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) garaža i vatrogasno spremište pop.br.20233 u nacrtu označen kao objekta br.1 (sada kaliona i radiona i vatrogasno spremište, TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR. 56, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) skladišta lakozapaljivog materijala (sada kompresorska stanica) pop.br. 20405 - u nacrtu označen kao objekt br.2 TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR.56, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dvokatna poslovna zgrada sa restoranom, transformatorskom stanicom i portirnicom pop.br. 20100 u nacrtu ozn. objekta br.3 TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR.56, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) skladišta gotove robe i sirovina (sada skladište poluproizvoda u nacrtu označen kao objekt br.4) TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR.56, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) industrijske hale pop.br. 20326 u nacrtu označen objekt br.5 TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR.56, ZAGREB	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) kotlovnica sa kotlom "TPK" 150 čm u nacrtu označen kao objekt br.6 TOZ "PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., JMBG: 0000080160911, POLJAČKA BR.56, ZAGREB		
7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) kotlovnica i plinske instalacije u nacrtu označen kao objekt 7 TOZ "PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., JMBG: 0000080160911, POLJAČKA BR.56, ZAGREB		
8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) rekreacioni centar i dvorana automatske kuglane u nacrtu označen kao objekt 8 TOZ PENKALA - TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA 56, ZAGREB		
9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) skladišta sirovine i gotove robe pop.br.22540 u nacrtu označeno kao objekt 9 TOZ PENKALA - TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA 56, ZAGREB		
10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) pogonske zgrade "4" - industrijska hala pop.br. 22416 u nacrtu označen kao objekt 10 TOZ "PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., JMBG: 0000080160911, POLJAČKA BR.56, ZAGREB		
11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) pogonske zgrade - industrijska hala u nacrtu označen kao objekt 11 i dvorište TOZ "PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., JMBG: 0000080160911, POLJAČKA BR.56, ZAGREB		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 22.07.2015. broj Z-28788/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-428/15 od 16. srpnja 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 12. ožujka 1993. Z-3229/93 Na temelju pravomoćnog rješenja Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene, poslove, promet i veze. Odjela za upravno-pravne poslove Područni ured Črnomerec, klasa: UP/I-944-17/92-10 od 1. srpnja 1992, uknjižuje se pravo služnosti preko čkbr. 3568/2 u A I (jedan) za izgradnju niskonaponskih kabelskih vodova TS 244 i TS 561 i rekonstrukciju postojeće zračne mreže.		SLUŽNOST
5.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Primljeno: 03. kolovoza 2006. Z-53681/06 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 03. kolovoza 2006. solemniziranog po jav. bilj. Mladenu Matošu iz Zagreba, Ilica 297 br. Ou-115672006, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine TOZ Penkala tvornice olovaka, školskog i uredskog pribora Zagreb, Poljička br. 56, koje se sastoje od čkbr. 3075 sa 58 čm i čkbr. 3568/2 Tvornice TOZ-Zagreb, Poljička 56 sa 39186 čm u A I u iznosu od 2.592.030,17 EUR u kunskoj protuvrijednosti spp za korist:	2.592.030,17 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zabilježuje se da je sporedni uložak zkul. 1234 ko Vrapče Novo.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 3-7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 30.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA, ISTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se istupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-53681/06 u iznosu od 2.592.030,17 eura s.p.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**	na 5.1	
6.			
6.1	Primljeno: 11. ujna 2006.g. Z-59606/06 Ttemeljem Ugovora o dugoročnom kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem hipoteke na nekretninama u z.k.ul. br.1234 k.o. Vrapče nova zasnivanjem hipoteke na nekretninama u z.k.ul. br.5027 k.o. Vrapče nova od 30.08.2006., solemniziranog po javnom bilježniku Anici Hukelj pod posl. br. OU- 1594/06 dana 14.09.2006. ,Pristanak vlasnika od 05. 09. 2006. (datum ovjere), Izjave Zagrebačke banke d.d. od 06.09. 2006. i Punomoći od 11.09. 2006. god., uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.000.000,00 KN uz valutnu klauzulu , s redovnom kamatom u visini od 4 % godišnje, promjenjivom, s ugovorenim zateznim kamatama, ugovorenim naknadama troškovima te ostalim uvjetima iz Ugovora za korist **OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA**	5.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 1234 ko Vrapče Novo.		ZABILJEŽBA
6.3	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 3-7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
11.			
11.1	Zaprimljeno 27.06.2012. broj Z-33188/12 Temeljem ugovora o založnom pravu od 26.06.2012. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist:	500.000,00 EUR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uloženih u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-33188/12 u iznosu od 500.000,00 kuna s.p.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223478, Paromlinska 2, Zagreb, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989060, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 11.1
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Dvije Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo založnog radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po osnovi izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do isplate plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-39605/09 za iznos od 5.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obveznom ispunjenju brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uloženih u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s.p.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223478, Paromlinska 2, Zagreb, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 42497989060, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 1			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju Sporazuma br. 0045-2011-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011-[illegible] punomoći od 13.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju, a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221605291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK ISTA NA ETAŽI 2-11
3. Na suvlasničkom dijelu: 1			
3.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 6499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 2			
5.1	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i dvije Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine od dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-19605/09 za iznos od 8.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 10.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA - STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u ovosudnoj pošti isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s.p.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223471, Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 92497989051, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 2			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju Sporazuma br. 3045-2011-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljača 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011-1 i punomoći od 13.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju, a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB**	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1 I 3-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 2			
7.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 4499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 3			
4.2	Zaprimljeno 10.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gorr, od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog prijedlagatelja TCZ Penkala , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d. Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod br. Z-16715/0		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 1			
5.1	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Izvije Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-19805/09 na iznos od 6.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem Ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 97. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.5	Zaprimljeno 10.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA I STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uloženi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s o.p. s sadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223467, Paromlinska 2, Zagreb, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 24979890580, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 3			
6.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju ovršnog rješenja br. 3045-2011-129 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011-1 punomoći od 13.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva prvidenu a naplative do 31.12.2021 godine za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221603281, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB**	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK ISTA KAO NA ETAŽI 1,2, 4-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 3			
7.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se glavni uložak zk. ul. 99 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 4			
4.2	Zaprimljeno 10.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gornji od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Pernala , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d., Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod posl.br. Z-18615/09.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 4			
5.1	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Izvije Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo založna radi osiguranja tražbine temeljem mjenice potpisane i izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl.br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl.br. Z-36035/09 za iznos od 6.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.4	Zaprimljeno 2.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteka.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 0.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uloženi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s.o.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 249798905[illegible], LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 4			
6.1	Zaprimljeno 8.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju sporazuma br. 045-2011-127 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011 - punomoći od 13.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju ali najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221604291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB**	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK ISTA KAO NA ETAŽI 1,2,3. 5-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 4			
7.1	Zaprimljeno 8.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 3499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 4			
4.2	Zaprimljeno 0.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gornji od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Pernica , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d., Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod posl.br. Z-16[illegible]15/09.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 4			
5.1	Zaprimljeno 0.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009 , Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Izjave Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice potpisane i izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-59605/06 za iznos od 8.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ustupa ovora o obvez. ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA I STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s.p.p. s sadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, za korist: **DDM INVEST III AG, OIB: 84979890[illegible] LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA**		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 6			
6.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju ugovora br. 2045-2011-1[illegible] o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plaćanja mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011- punomoći od 18.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine mjenice korisnika Banke u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221600291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB**	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1,2,3, 4 6-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 6			
7.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 3499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 6			
4.2	Zaprimljeno 30.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gornji od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Penkala, Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d., Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod posl. br. Z-16515/07		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 6			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i dvije Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo založnoga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po osnovi zajma izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-59605/09 za iznos od 5.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem Ugovora o obvezi isplate brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 3. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-85234/2019 UKNJIŽBA, STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 26. listopada 2019. uložen u novosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s.p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, na korist: DDM INVEST III AG, OIB: 24979890[illegible], LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 6			
6.1	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-10073/11 Na temelju sporazuma br. 2045-2011-1[illegible] o zasnivanju založnog prava (hipoteke) [illegible] nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plaćanja mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemnizirano pod brojem OV-1763/2011- punomoći od 18.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranje tražbine mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva sa viđenju a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 7122160[illegible]961, VONCININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK, ISTA KAO NA ETAŽI 1,2,3,4, 5 , 7-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 6			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 5499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 7			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 30.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gornji od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Penkala , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d., Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod br. Z-16915/07.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 7			
5.1	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteka od 03. srpnja 2009. i Ovlaštenja od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo založnog radi osiguranja tražbine temeljem mjenice potpisane i izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini efektivne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine glavnice plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-39439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 30.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-39605/09 za iznos od 5.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 22.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteka od 19. ožujka 2012. godine i čl. 147. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 30.10.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA - STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.08.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u povijesnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanj založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s pp. iz dosadašnjeg vlasništva Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 24979890[illegible], LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 7			
6.1	Zaprimljeno 28.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju ugovora broj 045-2011-100 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plaćanja mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički sastavljenog pod brojem OV-1763/2011- i punomoći od 16.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plaćanja mjenice izdane Bar-u u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju ali najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221600[illegible], VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1,2,3,4, 5, 6, 8-11

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7. Na suvlasnički ...lo: 7			
7.1	Zaprimljeno 8.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 6499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički ...lo: 8			
4.2	Zaprimljeno 0.04.2009. broj Z-23380/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gore... od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Penezila , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d. Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine po... br. Z-16715/09...		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički ...lo: 8			
5.1	Zaprimljeno 0.07.2009. br... Z-38058/09	9.000.000,00 KN	
	Na temelju ...govora o zalo...nom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva ...oteke od 03. ...nja 2009. i Izjave Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po...tvrđenju izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 6% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do dana plaćanja a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:		
5.2	Zaprimljeno 0.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke ukniženo u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl.br. Z-19439/09 za iznos od 1.000.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 0.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke ukniženo u korist OTP BANKE d. d. pod posl. br. Z-39836/09 za iznos od 5.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 2.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obveznom ishođenju brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 0.11.2019.g... pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA ...STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, ukniižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s p.p. s nasadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223..., Paromlinska 2, Zagreb, u korist:		na 5.1
	DDM INVE...TING, OIB: 2497988...5, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVIC...TSKA , ŠVICARSKA		
6. Na suvlasnički ...lo: 8			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju Ugovora broj 1046-2011-100 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011 - pupunomoći od 13.ožujka 2010 g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice predane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221600291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1, 2,3,4, 5, 6, 7, 9-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 1/1			
7.1	Zaprimljeno 18.02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je pravni slučaj zk. ul. 1499 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 1/1			
4.2	Zaprimljeno 10.04.2009. broj Z-23880/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gore od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja TOZ Perunika , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d., Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine po pr. Z-18315/		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 1/1			
5.1	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Opće Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo založnog radi osiguranja tražbine temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine od dana plaćanja, a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist	9.000.000,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod post. br. Z-9439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 10.07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod post. br. Z-38055/09 za iznos od 9.000.000,00 KN.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja uknjižbe hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza ishođenja hipoteke		ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.5	Zaprimljeno 10.11.2019.g. pod brojem Z-55234/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložena u ovosudnoj pošti isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s pp. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223477, Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III. SÀ, OIB: 24979890571, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu: 9			
6.1	Zaprimljeno 8.09.2011. pod brojem Z-40073/11 Na temelju Ugovora ovjerenog br. OV-245-2011-11 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plaćanja mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježničkog sadržajno identificiranog pod brojem OV-1763/2011-1 punomoći od 13.ožujka 2008.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane mjenice izdane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva početkom lipnja na naplatu najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221603351, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1-8, 10-11
7. Na suvlasničkom dijelu: 9			
7.1	Zaprimljeno 8.09.2011. pod brojem Z-40073/11 Zabilježuje se glavni spis zk. ul. 5027 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu: 14			
4.2	Zaprimljeno 0.04.2009. pod brojem Z-23380/09 Temeljem pisanog ovlaštenja broj gornji od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog ovlaštenja TOZ Pelikan, Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d. Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine pod posl.br. Z-16015/09		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu: 15			
5.1	Zaprimljeno 0.07.2009. pod brojem Z-38058/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. godine Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine temeljem mjenice potpisane i izdane u Zagrebu dana 16. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 HRK (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine do konačne isplate, a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, za korist:	9.000.000,00 HRK	
5.2	Zaprimljeno 0.07.2009. pod brojem Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveno ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl.br. Z-48439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 0.07.2009. pod brojem Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveno ispred hipoteke uknjižene u korist OTP BANKE d. d. pod posl.br. Z-19605/09 za iznos od 9.000.000,00 HRK.		ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.4	Zaprimljeno 12.07.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovornog obveznog ishođenja brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 187. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno 10.11.2019.g. pod brojem Z-35234/2019 UKNJIŽBA I STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. kolovoza 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s p. s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, za korist DDM INVEST III AG, OIB: 24979995[illegible], LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasničkom dijelu 1/2			
6.1	Zaprimljeno 18.01.2011. broj Z-10073/11 Na temelju ugovora broj 045-5-2011-12[illegible] o zasnivanju založnog prava (hipoteke) i aneksa tog ugovora ovjerovitelja osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježničke isprave numerirane pod brojem OV-1763/2011-[illegible] punomoći od 11.ožujka 2011.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine po mjenici izdane Bez protesta u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71222160[illegible], VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1-9 I 11
7. Na suvlasničkom dijelu 1/2			
7.1	Zaprimljeno 18.01.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. [illegible] 89 k.o. Vrapče Novo		ZABILEJŽBA
4. Na suvlasničkom dijelu 1/2			
4.2	Zaprimljeno 03.07.2009. broj Z-23680/09 Temeljem rješenja ovoga suda broj gore od 08. svibnja 2009. zabilježuje se odbijeni prijedlog predstavnika TCZ Peščenica , Tvornica olovaka, školskog i uredskog pribora d.d. Poljička 56, Zagreb radi upisa zabilježbe prestanka tražbine po mj. Z-[illegible]15/09		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasničkom dijelu 1/2			
5.1	Zaprimljeno 03.07.2009. broj Z-38058/09 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. lipnja 2009., Izjave o ustupu prvenstva hipoteke od 03. srpnja 2009. i Opće Punomoći od 13. srpnja 2009. i 03. srpnja 2009. uknjižuje se pravo založ[illegible] radi osiguranja tražbine temeljem mjenice potpisane i izdane u Zagrebu dana 18. lipnja 2009. godine u iznosu od 9.000.000,00 KN (slovima: devetmilijuna kuna) uvećane za kamatu po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, koja teče na sve dospjele tražbine od dana plaćanja, a koja u trenutku sklapanja Ugovora iznosi 17% godišnje, sa kom[illegible]	9.000.000,00 KN	

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.2	Zaprimljeno [illegible].07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižene u korist PARTNER BANKE d.d. pod posl. br. Z-19439/09 za iznos od 1.060.000,00 EUR.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno [illegible].07.2009. broj Z-38058/09 Zabilježuje se prvenstveni red ispred hipoteke uknjižena u korist OTP BANKE d. d. pod posl. Z-[illegible]/09 za iznos od [illegible].000,00 kn.		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno [illegible].04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 7. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza brisanja hipoteke.		ZABILJEŽBA
5.5	Zaprimljeno [illegible].11.2019.g. pod brojem Z-[illegible]234/2019 UKNJIŽBA, STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, punomoć 3090/2019 od 26. rujna 2019., specijalna punomoć od 31. srpnja 2019. s ovjerenim prijevodom s engleskog jezika na hrvatski od 11. [illegible] 2019., izvadak iz sudskog registra od 21. listopada 2019. s ovjerenim prijevodom s njemačkog jezika na hrvatski od 28. listopada 2019. uložen u povoznoj zbirci isprava pod posl.br. Z-51649/19, uknjižuje se stupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-38058/09 u iznosu od 9.000.000,00 kuna s kup. v. dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., OIB: 92963223[illegible], Paromlinska 2, Zagreb, u korist: DDM INVEST III S.[illegible], OIB: [illegible]49798906, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 5.1
6. Na suvlasnički [illegible]			
6.1	Zaprimljeno [illegible].02.2011. broj Z-10073/11 Na temelju [illegible]ornog naloga br. [illegible]45-2011-[illegible] o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na [illegible]nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17. veljače 2011. glavnog sjedišnika, upisanog pod brojem OV-1763/2011-[illegible] [illegible] 18.ožujka 2011.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja [illegible]tražbine [illegible]edarne banke u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva [illegible] [illegible]ane [illegible]anje do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 7122160[illegible]1, VONČINA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK , ISTA KAO NA ETAŽI 1-10
7. Na suvlasnički [illegible]			
7.1	Zaprimljeno [illegible].02.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se [illegible]glavni [illegible]ložak zk. ul. [illegible]99 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.06.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 998990, VRAPČE NOVO

Broj ZK uloška: 1234

Broj zadnjeg dnevnika: Z-45565/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3568/4	ČETIRI PRIVREMENE ZGRADE, I JEDNA GOSPODARSKA ZGRADA U PLANU OZNAČENA BROJEM I (JEDAN), TVORNIČKO DVORIŠTE U POLJAČKOJ ULICI BR. 53.			19815	
		UKUPNO:			19815	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TOZ PENKALA TVORNICA OLOVAKA, ŠKOLSKOG I UREDSKOG PRIBORA ZAGREB D.D., POLJAČKA BR.56 ZAGREB		
8.1	Zaprimljeno 22.07.2015. broj Z-28788/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-428/15 od 16. srpnja 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 03.04.2006. broj Z-8760/2006 Temeljem Ugovora o kratkoročnom kreditu sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine putem hipoteke na nekretninama u k.k. ul. br. 1234 k.o. Vrapče novo broj: 15-217/1384 od 01.06.2005. solemniziranog po javnom bilježniku Ar[illegible] iz Zagreba, Mrazovićeva br. 6/1 pod br. OU-310/05 od 02.03.2005. godine upisuje se založno pravo u iznosu od 5.000.000,00 kuna, s redovnom kamatom u visini od 8,00% godišnje koja je promjenjiva, s ugovorenim zateznim kamatama, ugovorenim naknadama i troškovima. NOVA BANKA D.D., ULICA MARKA ORŠIĆKOVIĆA BR. 3, ZADAR	5.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem ugovora o obvezi ishođenja osnivanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 17. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza ishođenja hipoteke.		ZABILJEŽBA
4.			

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno [illegible].2006. broj Z-53381/06 Na temelju Ugovora o zalo nom pravu od 03. kolovoza 2006., solemniziranog po jav. bilježnik Mladenu Ma iš iz Zagreba ulica 297 br. OU-1156/2006, uknjižuje se pravo zal ga u iznosu o 2.592.030,17 EUR u kuns oj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem t aju HNB valućem na dan plaćanja, uvećano za redovnu kar atu po stopi od 4% i druge uvjete u skladu sa Ugovorom, za korist: ZAGREBAČ KA BANKA d.d., PAROMLINSKA BR. 2 ZAGREB	2.592.030,17 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno [illegible].2006. broj Z-53681/06 Zabilježuje se dana glavni uložak, zk. ul. 5027 k.o. Vrapče Novo		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem uvjetnog očevo lenog brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 3 7. s 3. Zak a o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza b sanja hipote		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 15.0 .2006. broj Z-59605/06 Temeljem U ovora o dugo ročnom kredi u sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zas ivanjem hipo eke prijenosom ne izbrisane hipoteke na nekretninama u zk. ul. br. 1 34 k.O. Vra e novo i zas avanjem hipoteke na nekretninama u zk. ul. br. 5027 k.O. Vrapče n vo od 30. 06. 2006., solemniziranog po javnom bilježniku Ar a H el pod O OU-1594/ dana 14. 09. 2006., Pristanka vlasnika od 05. 09. 2006. (zalo nom o ovlaštenju), Izjave Z grebačke banke od 06. 09. 2006. i Punomoći o 11. 9. 2006 pod., uknjiž e se pravo zal ga radi osiguranja tražbine u iz nosu od 5.000 00,00 KN, uv valutnu klauzulu, s redovnom kamatom u visini od 4 godišnje, p menjivom, ugovorenim zateznim kamatama, ugovorenim tro kovima i troškovima, te ostalim uvjetima iz Ugovora, s redom prvenstva po kon, a upisana nezbrisiva hipoteka za korist Nova banka d.d. Ul. Marka O iškog 5 br. 1 Radar pod Z-6750/2005 na listu C pod red. br. 1, za korist:	5.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK RED PRVENSTVA NA Z-6750/2005 POD C-1
5.2	zabilježuje se dana [illegible] uložak, zk. ul. br. 5027 K.O. Vrapče novo.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 12.04.2012. broj Z-18020/12 Temeljem uvjetnog očevo lenog brisanja hipoteke od 19. ožujka 2012. godine i čl. 3 7. s 3. Zak a o vlasništvu i drugim stvarnim pravima zabilježuje se obveza b sanja hipote		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 12.11.2021.g od brojem Z-51734/2021 UKNJIŽBA, STUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 12.11.2021, PU OMOĆ - OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG JEZIKA 11.1 .2021, knjiž e se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine oja osigurana ovim založnim pravom upisana pod poslovnim b jem Z-675 /5 iznosu od 5.000.000,00 KN sa dosadašnjeg vjerovnika C P banka d.d. OIB:52508 1833, Split, Domovinskog Rata 61 za korist: DDM INVES III S, OIB: 24979890 , LANDIS + GYR STRASSE 1, ZUG, ŠVICARSKA		na 5.1
7.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 18.02.2021. Broj: Z-10073/1 Na temelju Sporazuma br. 1045-2011-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plaćeža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježničkog solemniziranog pod brojem OV-1763/2011-1 pun.moći od 18.ožujka 2.10.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plaćeža mjenice izdane Ber. u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju a najkasnije do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71282100231, VONČINA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.			
8.1	Zaprimljeno 18.02.2021. Broj: Z-10073/1 Zabilježuje se da je glavni dužnik zk. ul. 2469 k.o Vrapče Novo		ZABILEJŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.06.2022 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uloška: **6741**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25155/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3568/5	ZEMLJIŠNO			1097	
		UKUPNO:			1097	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
TOZ PENKALA, TVORNICA OLOVAKA I ŠKOLSKOG PRIBORA ZAGREB, POLJAČKA BR. 56, ZAGREB		
5.1	Zaprimljeno 22.07.2015. broj Z-28788/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-428/15 od 16. srpnja 2015. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.01.2011. broj Z-10073/11 Na temelju Sporazuma br. 1045-2011-123 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011- pupomoći od 13.ožujka 2013.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice izdane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju ili na vidjelo do 31.12.2021 godine za korist: PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221600291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB	1.060.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.01.2011. broj Z-10073/11 Zabilježuje se dan glavni uložak zk. ul. 99 k.o Vrapče Novo		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.[illegible]2022. 22:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina 999[illegible], VRBOVEČKE NOVOSELE

Broj ZK uloška: 6499

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25[illegible]/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3081/2	EKONOMSKO DVORIŠTE			195	
		UKUPNO:			195	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TOZ PENKALA TVRTKA ZA OBLIKOVANJE KOŽNOG I ŠKOLSKOG PRIBORA ZAGREB, POLJAČKA BR.56, ZAGREB		
5.1	Zaprimljen 22.07.2015. pod Z-28788/15 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-428/15 od 16. srpnja 2015. zabilježuje se promjena tvrtke.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 03.02.2011. pod Z-10073/11 Na temelju Aneksa ugovora br. 3045-2011-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretninama protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 17.veljače 2011.g. glavnog bilježnički solemniziranog pod brojem OV-1763/2011-1 punomoći od 15.ožujka 2010.g. upisuje se založno pravo radi osiguranja plateža mjenice izdane Banci u iznosu od 1.060.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a koja dospijeva po viđenju ili najkasnije do 31.12.2021 godine za korist:	1.060.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 15.02.2022.g. pod brojem Z-3028/2022 UKNJIŽBA, ISTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAJNINA 09.02.2022, PUNOMOĆ 03.02.2022, OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG JEZIKA 27.12.2021, OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA 04.01.2022, uknjižuje se ustupanje založnog prava prenositelja hipotekarne vjerovnine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod spomenutim brojem Z-10073/11 u iznosu od 1.060.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika PARTNER BANKA d.d., OIB:71221608291, Zagreb, Vukovarska ulica 2 na korist		na 2.1

C

Teretovnica

Rbr.		Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	DDM INVEST [illegible] G, OIB: [illegible]9758805, VLANDIS + C[illegible]R STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA			
3.				
3.1	Zaprimljeno 8.02.2021. [illegible], Z-10073/1			ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se da [illegible] spor [illegible] uložak zk. [illegible] 8741, 1234 [illegible] 5027 k.o Vrapče Novo			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.06.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 01.07.2022

PREPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRAPČE (MB: 335606)

Posjedovni list: 6022

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka i naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOZ[illegible]ENK[illegible]A.D., TVORNICA OLOVAKA ZAGREB D.D., POLJAČKA ULICA 56, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	41257380203

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
		3075	POLJAČKA	58	18		
			TRAFOSTANICA	58			
		3568/2	POLJAČKA ULICA	41126	18		
			12 ZGRADA, Zagreb, Poljačka ulica 56A, 56E, 56, 56C, 56F, 56D, 56G	10713			
			DVORIŠTE	30413			
		3568/2	POLJAČKA ULICA	1914	18		
			DVORIŠTE	1914			
		3568/2	POLJAČKA ULICA	172	18		
			DVORIŠTE	172			
		3568/2	POLJAČKA ULICA	17861	18		
			2 ZGRADE, Zagreb, Poljačka ulica 56J, 56I	968			
			DVORIŠTE	16893			
			Ukupna površina katastarskih čestica	61131			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije isprava 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: 01.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina [illegible] (MBR. 335696)

Posjedovni list: 8104

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, ILICA 335, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

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
		3568/1	[illegible]RANIČ[illegible] ODVOJAK	53741	18;19; 12		
			ZGRADA	105			
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	1143			
			ZGRADA	1143			
			ZGRADA	137			
			UPRAVNA ZGRADA	2242			
			ZGRADA	1143			
			TRAFOSTANICA	13			
			POMOĆNA ZGRADA	132			
			NADSTREŠNICA	289			
			UPRAVNA ZGRADA	120			
			DVORIŠTE	43563			
		3568/2	[illegible]RANIČ[illegible] ODVOJAK	90	18		
			DVORIŠTE	90			
		3568/3	[illegible] Oranič[illegible] odvojak	565	18;19; 12		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	565			
		3641/4	[illegible]RANIČ[illegible] ODVOJAK	203	18;19; 12		
			[illegible]EMONTSKO DVORIŠTE	203			
			Ukupna površina katastarskih čestica	56426			

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: 01.07.2022

PREPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina TRNJE (MB: 335606)

Posjedovni list: 8775

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TOZ PENKALA, TVORNICA OLOVAKA ZAGREB D.D., POLJAČKA ULICA 56, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	41257380203

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
		3568/2	POLJAČKA ULICA	3295	18		
			DVORIŠTE	3295			
			Ukupna površina katastarskih čestica	3295			

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