

NARUČITELJ: TORENSE INDUSTRY d.o.o.,
Hektorovićeve 2, Zagreb,
OIB 53441241860

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište
k.č. 4652/1 k.o. Donja Bistra
z.k.ul.br. 4480
ZK odjel Zaprešić

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, studeni 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ivo Smoljo, struč.spec.ing.građ.



7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatrano građevinsko zemljište od 44.536 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost od **43,75 €/m²**.

Ukupna prosječna cijena m²

43,75 €
330,99 kn

Ukupna prosječna cijena nekretnine – građevinsko zemljište, nkp 44.536 m²

1.948.331,97 €
14.740.781,55 kn

RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD ZAGREB
Zagreb, Vijeće Sudske Snage Županijskog
PRITISNUTI DNJIK SUDA

Broj: 4 Str. 2/01-16
Zagreb, 7. travnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Ivo Smoljca, navedenom članku 126. st. 4. Zakona o sudskom i arbitražnom postupku (28.13.33/15 i 82/15), a u vezi s čl. 10. Pravilnika o sudnim sudskim vijećima (38.14.123/15 i 29.10).

TIJELO

Ivo Smoljo, stručnjak iz područja građevinarstva, iz Zagreba, Ljutovska 12a, imenovan je sudskim vijećnikom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovan vijećnik položio je prisegu dana 7. travnja 2017.

Obrazloženje

Ivo Smoljo podnio je zahtjev za imenovanje sudskim vijećnikom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz čl. 2. st. 1. toč. 1. i 4. 2. Pravilnika o sudskim vijećima, te da ne postoji zapreka za prijem u državnu službu, utvrđeno je na stručnu obuku u Hrvatsko državno sudbilo vijećnika i procjenitelja koje je dostavilo rješenje o uspjehu obavljenog obuka.

Ivo Smoljo odobrio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vijećnika.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o sudskim vijećima, rješenje je kao u izreci.

PRITISNUTI DNJIK SUDA
Ivan Luridek, amov. specijalni

[Signature]

SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

1. UVOD
2. ZADATAK
3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI I OPĆENITI PODATCI
4. TEHNIČKI OPIS
5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
6. TRŽIŠNA ANALIZA
7. PROCJENA

7.1 Procjena poredbenom metodom

8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

9. ZAKLJUČAK

10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

- 10.1. Lokacijska karta
- 10.2. Katastarski plan
- 10.3. Izvadak iz zemljišne knjige
- 10.4. Posjedovni list
- 10.5. Fotodokumentacija
- 10.6. Lokacijska dozvola

1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnosti:

Građevinsko zemljište
k.č. 4852/1 k.o. Donja Bistra
z.k.ul.br. 4480
ZK odjel Zaprešić

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

Popis primijenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m² etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

2. ZADATAK

Na zahtjev Naručitelja izrađena je procjena vrijednosti nekretnosti – građevinsko zemljište, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnosti.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Posjedovni list
- Lokacijska dozvola

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje U tu svrhu obavljen je uvidaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uvidaj je izvršen dana 02.11.2020. godine u prisustvu Naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnosti.

DAN OČEVIDA : 02.11.2020.

DAN KAKVOĆE : 04.11.2020.

DAN VREDNOVANJA : 04.11.2020.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnosti.

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

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene je građevinsko zemljište. Građevinsko zemljište evidentirano je kao livada u Zemljišnoknjižnom odjelu Zaprešić na z.k.br. 4652/1, k.o. Donja Bistra, br. zk uloška 4480. U katastru zemljište je također k.br. 4652/1, k.o. Donja Bistra. Predmetna nekretnost se nalazi na vrlo dobroj lokaciji između Donje Bistre i Pojatnog. U neposrednoj blizini su svi sadržaji proizvodne, industrijske i gospodarske namjene. Okruženje samog zemljišta prema tome su objekti sličnih sadržaja.

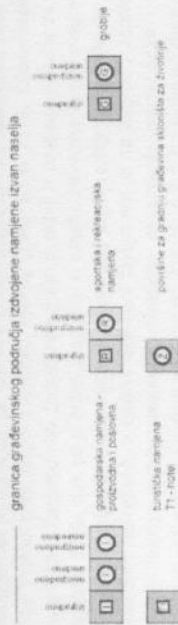
Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi


- PPŽ Zagrebačke objavljen u "Službenom glasniku Zagrebačke županije" broj 3/2002, 6/2002(ispravak), 8/2005, 8/2007, 4/2010, 10/2011, 14/2012, 27/15, 31/15.
- PPUO Bistra objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 2/05, 1/08, 2/09, 7/09, 2/10, 3/10, 2/12, 1/15, 7/17, 2/18.
- UPU gospodarske zone Bistra objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 5/08
- UPU gospodarske zone Bistra-sjever objavljen u "Službenom glasniku Općine Bistra" broj 5/08 i 2/12

Prema istima predmetno zemljište oznake k.br.4652/1, k.o. Donja Bistra nalazi se u području gospodarske namjene I, neizgrađeno uređeno područje proizvodne i poslovne namjene.



GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE IZDOVOJENE NAMJENE IZVAN NASELJA



 ZAGREBAČKA ŽUPANIJA OPĆINA BISTRA	
PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE BISTRA	
NAZIV PROSTORNOG PLANA	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIZAKA	
Broj kartografskog prizaka	1.
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Mjerno kartografskog prizaka	
Općina Bistra	
Službeni glasnik Općine Bistra broj 3/19	
Općina Bistra	
Službeni glasnik Općine Bistra broj 4/20	
1.25000	

Izvor: <https://bistra.hr/prostorni-plan/>

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

Lokacija nekretnosti nalazi se na dobrom položaju u istočnom dijelu Općine Bistra namijenjenoj za gospodarstvo i industriju. Cijela okolina je mrima, a vrlo dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima Zagrebačke županije, pogotovo preko autoceste A2 (zagorska autocesta). Parkiranje je omogućeno na parceli. Pristup samom zemljištu je preko kolne površine Gospodarske ulice.

Budući da su donešeni svi prostorni planovi uređenja jedinstvene zone gospodarske namjene za predmetno područje, zemljište je 1. kategorije. Zemljište je u dobrom stanju, održavano, sa svim potrebnim priključcima u blizini.

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta i Izvaku iz zemljišne knjige iznosi:

građevinsko zemljište 44.536 m²

5. TRŽIŠNA ANALIZA

Područje Općine Bistra zauzima površinu od 52,74 km² i proteže se od samog vrha Medvednice, njezinim zapadnim obroncima i čitavom dolinom do rijeke Krapine. Kao jedinica lokalne samouprave Općina Bistra je ustrojena 1995. godine. U sastavu općine je šest naselja – Bukovje Bistransko, Donja Bistra, Gornja Bistra, Novaki Bistranski, Oborovo Bistransko i Poljanica Bistranska. Bistranski kraj odlikuje se bogatom prirodnom, povijesnom, kulturnom i etnološkom baštinom. Najistaknutiji dio prirodne baštine nalazi se u onom dijelu Bistre koji obuhvaća Park prirode Medvednica. Bogaštvo flore i faune, a prije svega bistri potoci i pitka voda čine ovaj kraj posebno vrijednim. Blizina grada Zagreba, dobra cestovna i prometna povezanost i zavidna razina komunalne izgrađenosti prednosti su koje uživa malo općina. Po posljednjem popisu stanovništva iz 2001. godine općina Bistra imala je 6.098 stanovnika

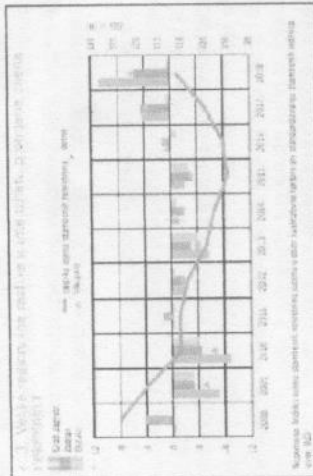
5.1. Tržište nekretninama

Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje apartmanske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m². Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za građevinskim zemljištima, ali i stambenim jedinicama, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su ili pješačka zona gdje gravitiraju uglavnom privatni iznajmljivači ili parcele uz prilaze općini, gdje svoje objekte grade trgovački lanci, smještaju se skladišno – poslovni prostori, proizvodni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija zona u blizini središta grada te ekološki nedirnutu prigradska naselja.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine." Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u prethodnom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rale po (godišnjim) stopama većima od

10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale. Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine. Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

5.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti za poduzetničku/gospodarsku zonu nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva niti Državnog zavoda za statistiku, koristiti će se Indeksi cijena stambenih nekretnosti Državnog zavoda za statistiku, a za područje Ostalo (Zagrebačka županija).

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti.

Indeksi (Q 2015 = 100)		Indeksi (Q 2015 = 100)		Indeksi (Q 2015 = 100)		Indeksi (Q 2015 = 100)		Indeksi (Q 2015 = 100)	
Godina	Trimestar	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2016		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2017		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2018		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2019		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2020		Q1				Q1			

Tablica Indeksi cijena nekretnosti

Trenutni bazni indeks je za Ostalo za I tromjesječje, Q1, 2020. godine i iznosi 109,31.

6. PROCJENA NEKRETNOSTI

6.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

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

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

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

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

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnosti, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 6 ostvarenih transakcija kako bi dobili što preciznije podatke. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnosti.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbacene odmah kod prikupljanja podataka. Temeljem članka 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti „podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnosti treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose“. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati i iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljanje navedenih podataka imaju pravosuđe i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Za potrebe usporedbe korišteni su ostvareni kupoprodajni ugovori nekretnina u istoj županiji, a evidentirani od strane Porezne uprave te preuzeti sa nekretnine.mgipu.hr.

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

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

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od studenog 2016. god do studenog 2020. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjadnačivanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 11. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Zagrebačke županije - ostalo.

GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE

4001	4002	4003	4004	4005	4006	4007	4008	4009	4010	4011	4012	4013	4014	4015	4016	4017	4018	4019	4020	4021	4022	4023	4024	4025	4026	4027	4028	4029	4030	4031	4032	4033	4034	4035	4036	4037	4038	4039	4040	4041	4042	4043	4044	4045	4046	4047	4048	4049	4050	4051	4052	4053	4054	4055	4056	4057	4058	4059	4060	4061	4062	4063	4064	4065	4066	4067	4068	4069	4070	4071	4072	4073	4074	4075	4076	4077	4078	4079	4080	4081	4082	4083	4084	4085	4086	4087	4088	4089	4090	4091	4092	4093	4094	4095	4096	4097	4098	4099	4100	4101	4102	4103	4104	4105	4106	4107	4108	4109	4110	4111	4112	4113	4114	4115	4116	4117	4118	4119	4120	4121	4122	4123	4124	4125	4126	4127	4128	4129	4130	4131	4132	4133	4134	4135	4136	4137	4138	4139	4140	4141	4142	4143	4144	4145	4146	4147	4148	4149	4150	4151	4152	4153	4154	4155	4156	4157	4158	4159	4160	4161	4162	4163	4164	4165	4166	4167	4168	4169	4170	4171	4172	4173	4174	4175	4176	4177	4178	4179	4180	4181	4182	4183	4184	4185	4186	4187	4188	4189	4190	4191	4192	4193	4194	4195	4196	4197	4198	4199	4200	4201	4202	4203	4204	4205	4206	4207	4208	4209	4210	4211	4212	4213	4214	4215	4216	4217	4218	4219	4220	4221	4222	4223	4224	4225	4226	4227	4228	4229	4230	4231	4232	4233	4234	4235	4236	4237	4238	4239	4240	4241	4242	4243	4244	4245	4246	4247	4248	4249	4250	4251	4252	4253	4254	4255	4256	4257	4258	4259	4260	4261	4262	4263	4264	4265	4266	4267	4268	4269	4270	4271	4272	4273	4274	4275	4276	4277	4278	4279	4280	4281	4282	4283	4284	4285	4286	4287	4288	4289	4290	4291	4292	4293	4294	4295	4296	4297	4298	4299	4300	4301	4302	4303	4304	4305	4306	4307	4308	4309	4310	4311	4312	4313	4314	4315	4316	4317	4318	4319	4320	4321	4322	4323	4324	4325	4326	4327	4328	4329	4330	4331	4332	4333	4334	4335	4336	4337	4338	4339	4340	4341	4342	4343	4344	4345	4346	4347	4348	4349	4350	4351	4352	4353	4354	4355	4356	4357	4358	4359	4360	4361	4362	4363	4364	4365	4366	4367	4368	4369	4370	4371	4372	4373	4374	4375	4376	4377	4378	4379	4380	4381	4382	4383	4384	4385	4386	4387	4388	4389	4390	4391	4392	4393	4394	4395	4396	4397	4398	4399	4400	4401	4402	4403	4404	4405	4406	4407	4408	4409	4410	4411	4412	4413	4414	4415	4416	4417	4418	4419	4420	4421	4422	4423	4424	4425	4426	4427	4428	4429	4430	4431	4432	4433	4434	4435	4436	4437	4438	4439	4440	4441	4442	4443	4444	4445	4446	4447	4448	4449	4450	4451	4452	4453	4454	4455	4456	4457	4458	4459	4460	4461	4462	4463	4464	4465	4466	4467	4468	4469	4470	4471	4472	4473	4474	4475	4476	4477	4478	4479	4480	4481	4482	4483	4484	4485	4486	4487	4488	4489	4490	4491	4492	4493	4494	4495	4496	4497	4498	4499	4500	4501	4502	4503	4504	4505	4506	4507	4508	4509	4510	4511	4512	4513	4514	4515	4516	4517	4518	4519	4520	4521	4522	4523	4524	4525	4526	4527	4528	4529	4530	4531	4532	4533	4534	4535	4536	4537	4538	4539	4540	4541	4542	4543	4544	4545	4546	4547	4548	4549	4550	4551	4552	4553	4554	4555	4556	4557	4558	4559	4560	4561	4562	4563	4564	4565	4566	4567	4568	4569	4570	4571	4572	4573	4574	4575	4576	4577	4578	4579	4580	4581	4582	4583	4584	4585	4586	4587	4588	4589	4590	4591	4592	4593	4594	4595	4596	4597	4598	4599	4600	4601	4602	4603	4604	4605	4606	4607	4608	4609	4610	4611	4612	4613	4614	4615	4616	4617	4618	4619	4620	4621	4622	4623	4624	4625	4626	4627	4628	4629	4630	4631	4632	4633	4634	4635	4636	4637	4638	4639	4640	4641	4642	4643	4644	4645	4646	4647	4648	4649	4650	4651	4652	4653	4654	4655	4656	4657	4658	4659	4660	4661	4662	4663	4664	4665	4666	4667	4668	4669	4670	4671	4672	4673	4674	4675	4676	4677	4678	4679	4680	4681	4682	4683	4684	4685	4686	4687	4688	4689	4690	4691	4692	4693	4694	4695	4696	4697	4698	4699	4700	4701	4702	4703	4704	4705	4706	4707	4708	4709	4710	4711	4712	4713	4714	4715	4716	4717	4718	4719	4720	4721	4722	4723	4724	4725	4726	4727	4728	4729	4730	4731	4732	4733	4734	4735	4736	4737	4738	4739	4740	4741	4742	4743	4744	4745	4746	4747	4748	4749	4750	4751	4752	4753	4754	4755	4756	4757	4758	4759	4760	4761	4762	4763	4764	4765	4766	4767	4768	4769	4770	4771	4772	4773	4774	4775	4776	4777	4778	4779	4780	4781	4782	4783	4784	4785	4786	4787	4788	4789	4790	4791	4792	4793	4794	4795	4796	4797	4798	4799	4800	4801	4802	4803	4804	4805	4806	4807	4808	4809	4810	4811	4812	4813	4814	4815	4816	4817	4818	4819	4820	4821	4822	4823	4824	4825	4826	4827	4828	4829	4830	4831	4832	4833	4834	4835	4836	4837	4838	4839	4840	4841	4842	4843	4844	4845	4846	4847	4848	4849	4850	4851	4852	4853	4854	4855	4856	4857	4858	4859	4860	4861	4862	4863	4864	4865	4866	4867	4868	4869	4870	4871	4872	4873	4874	4875	4876	4877	4878	4879	4880	4881	4882	4883	4884	4885	4886	4887	4888	4889	4890	4891	4892	4893	4894	4895	4896	4897	4898	4899	4900	4901	4902	4903	4904	4905	4906	4907	4908	4909	4910	4911	4912	4913	4914	4915	4916	4917	4918	4919	4920	4921	4922	4923	4924	4925	4926	4927	4928	4929	4930	4931	4932	4933	4934	4935	4936	4937	4938	4939	4940	4941	4942	4943	4944	4945	4946	4947	4948	4949	4950	4951	4952	4953	4954	4955	4956	4957	4958	4959	4960	4961	4962	4963	4964	4965	4966	4967	4968	4969	4970	4971	4972	4973	4974	4975	4976	4977	4978	4979	4980	4981	4982	4983	4984	4985	4986	4987	4988	4989	4990	4991	4992	4993	4994	4995	4996	4997	4998	4999	5000	5001	5002	5003	5004	5005	5006	5007	5008	5009	5010	5011	5012	5013	5014	5015	5016	5017	5018	5019	5020	5021	5022	5023	5024	5025	5026	5027	5028	5029	5030	5031	5032	5033	5034	5035	5036	5037	5038	5039	5040	5041	5042	5043	5044	5045	5046	5047	5048	5049	5050	5051	5052	5053	5054	5055	5056	5057	5058	5059	5060	5061	5062	5063	5064	5065	5066	5067	5068	5069	5070	5071	5072	5073	5074	5075	5076	5077	5078	5079	5080	5081	5082	5083	5084	5085	5086	5087	5088	5089	5090	5091	5092	5093	5094	5095	5096	5097	5098	5099	5100	5101	5102	5103	5104	5105	5106	5107	5108	5109	5110	5111	5112	5113	5114	5115	5116	5117	5118	5119	5120	5121	5122	5123	5124	5125	5126	5127	5128	5129	5130	5131	5132	5133	5134	5135	5136	5137	5138	5139	5140	5141	5142	5143	5144	5145	5146	5147	5148	5149	5150	5151	5152	5153	5154	5155	5156	5157	5158	5159	5160	5161	5162	5163	5164	5165	5166	5167	5168	5169	5170	5171	5172	5173	5174	5175	5176	5177	5178	5179	5180	5181	5182	5183	5184	5185	5186	5187	5188	5189	5190	5191	5192	5193	5194	5195	5196	5197	5198	5199	5200	5201	5202	5203	5204	5205	5206	5207	5208	5209	5210	5211	5212	5213	5214	5215	5216	5217	5218	5219	5220	5221	5222	5223	5224	5225	5226	5227	5228	5229	5230	5231	5232	5233	5234	5235	5236	5237	5238	5239	5240	5241	5242	5243	5244	5245	5246	5247	5248	5249	5250	5251	5252	5253	5254	5255	5256	5257	5258	5259	5260	5261	5262	5263	5264	5265	5266	5267	5268	5269	5270	5271	5272	5273	5274	5275	5276	5277	5278	5279	5280	5281	5282	5283	5284	5285	5286	5287	5288	5289	5290	5291	5292	5293	5294	5295	5296	5297	5298	5299	5300	5301	5302	5303	5304	5305	5306	5307	5308	5309	5310	5311	5312	5313	5314	5315	5316	5317	5318	5319	5320	5321	5322	5323	5324	5325	5326	5327	5328	5329	5330	5331	5332	5333	5334	5335	5336	5337	5338	5339	5340	5341	5342	5343	5344	5345	5346	5347	5348	5349	5350	5351	5352	5353	5354	5355	5356	5357	5358	5359	5360	5361	5362	5363	5364	5365	5366	5367	5368	5369	5370	5371	5372	5373	5374	5375	537
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na lokalnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjima nekretnosti međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena nekretnina DZS. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nema nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tečajna lista broj 214, utvrđena na dan 03.11.2020. izdane od službene stranice Hrvatske narodne banke 1 euro = 7,565847.

Teczina lista

HRVATSKA NARODNA BANKA
Tiskovna jedinica broj 214
Izdanje od 1. siječnja 1992. g.
Priloga broj 10 od 4. 11. 2002.
Tiskovna jedinica broj 214

Cellulose	Log in vehicle	Vehicle	Vehicle + cellulose	Exposure to stress	Exposure to stress + cellulose	Exposure to stress + cellulose + vehicle
Acetic acid	102	44.32	102	4.519261	4.519261	4.519261
Acetic acid	141	45.42	141	4.884647	4.884647	4.884647
Acetic acid	203	45.44	203	5.251582	5.251582	5.251582
Acetic acid	239	45.94	239	5.59475	5.59475	5.59475
Acetic acid	343	46.38	343	5.937429	5.937429	5.937429
Acetic acid	382	46.8	382	6.28059	6.28059	6.28059
Acetic acid	478	46.85	478	6.62373	6.62373	6.62373
Acetic acid	562	46.8	562	6.96687	6.96687	6.96687
Acetic acid	752	46.8	752	7.31001	7.31001	7.31001
Acetic acid	789	46.8	789	7.65315	7.65315	7.65315
Acetic acid	821	46.8	821	7.99629	7.99629	7.99629
Acetic acid	844	46.8	844	8.33943	8.33943	8.33943
Acetic acid	876	46.8	876	8.68257	8.68257	8.68257
Acetic acid	871	46.8	871	9.02571	9.02571	9.02571
Acetic acid	905	46.8	905	9.36885	9.36885	9.36885

7 565 847 kn te se uspoređuje 6 nekretnina.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, ljeta 1999. godine. Iz ljeta 1999. godine cijena nekretnina koji izdale HNB.

"Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognozu osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama."

Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnosti koja se prodaje (m2)	Bazni* indeks na dan oglasa / isklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	kn / m ²
k.o.Rakitje	6.378.853,43	09.10. 2017.	17.223,00	102,26	109,31	1,07	6.818.623,79	395,90
k.o.Rakitje	1.167.749,52	04.01. 2018.	3.649,00	99,57	109,31	1,10	1.281.979,51	351,32
k.o.Rakitje	3.687.687,69	06.09. 2018.	9.871,00	100,51	109,31	1,09	4.010.557,57	406,30
k.o.Hrušica	2.291.145,93	09.03. 2017.	9.187,00	95,53	109,31	1,14	2.621.638,87	285,36
o.Hrušica	2.285.409,96	09.03. 2017.	9.164,00	95,53	109,31	1,14	2.615.075,50	285,36
k.o.Podgorje Bistransko	372.515,80	20.02. 2017.	1.629,00	95,53	109,31	1,14	426.250,41	261,66

PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA
330,99

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije ne odkažu od dozvoljenih +/- 30 % te stoga nema eliminacije iz daljnjeg izračuna.

ukupna prosječna cijena €/m² korisne površine = 43,75 €/m²

Ukupna prosječna cijena m²

43,75 €
330,99 kn

...ne predložena cijena nekretnine – građevinsko zemljište, nkp 44.536 m²

1.948.331,97 €
14.740.781,55 km

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatrano građevinsko zemljište od 44.536 m² dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnosti kao vrijednost od 43,75 €/m².

Ukupna prosječna cijena m²

43,75 €
330,99 kn

Ukupna prosječna cijena nekretnosti – građevinsko zemljište, nkp 44.536 m²

1.948.331,97 €
14.740.781,55 kn

8. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnosti.

Na prvi je strani datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum.

Nekretnost je ispravno identificirana u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnost je upisana u zemljišne knjige grada Zaprešića bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta ima te se smatra legalnom.

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

Prosječna tržišna vrijednost nekretnosti:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UKUPNO = 14.740.781,55 kn
SVEUKUPNO = 14.740.781,55 kn

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnosti građevinskog zemljišta ukupne neto korisne površine 44.536 m², iznosi

Vrijednost nekretnosti poredbenom metodom
14.741.000,00 kn

U Zagrebu, 04.11.2020.

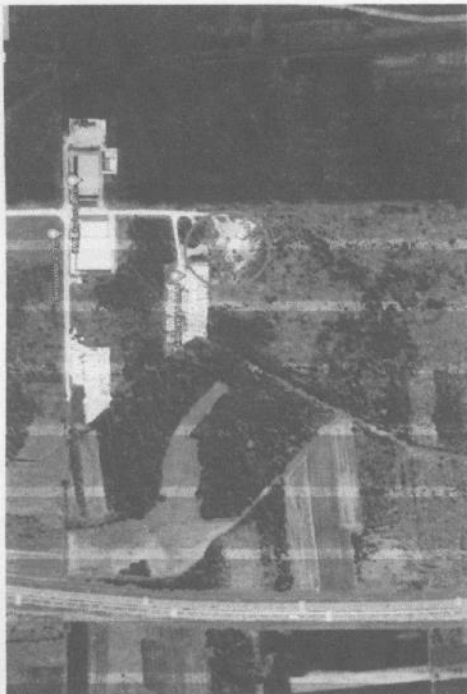
Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ivo Smoljo, struč.spec.ing.grad.



10.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija

10.2. Katastarski plan

11/9-2020

Zajednički informacijski sustav zemljišne knjige - katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODIJSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I ZAPREDE

NEPOSREDAVA VERZIJA
K.Š. DOGOD. BRITKA 11/9/20
K.Š. B. 40211

IZVOD IZ KATASTRSKOG PLANA
Prostorni plan izdani 1. 2020
Izvod iz katastarskog plana 1. 2020



Datum izdavanja: 01.11.2020

Izvor: oss uređenazemlja.hr



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODBJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 04.11.2020. 23:15

Katastarska općina: 335673, BISTRA DONJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22960/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			čuv	čuv	m2	
1.	4652/1	DONJA BISTRA, GOSPODARSKA ULICA, LIVADA			44536	
		LIVADA			44536	
2.	4652/2	DONJA BISTRA, GOSPODARSKA ULICA, LIVADA			49	
		LIVADA			49	
		UKUPNO:			44585	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 41581/44585	
	TORENSE INDUSTRY D.O.O., OIB: 53441241860, SAVSKA OPATOVINA 36, 10000 ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio: 3004/44585	
	TORENSE INDUSTRY D.O.O., OIB: 53441241860, SAVSKA OPATOVINA 36, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.	12.2 Zaprimiteljeno 14.10.2020.g. pod brojem Z-21306/2020	180.000,00 KN	na 12.1
	Preneseni red upisa: Z-21223/2020		
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJEKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22742/2020 DANA 10.10.2020.G., a radi osiguranja iznosa od 180.000,00 KN (slovima:sto osamdeset tisuća kuna) koja dopijeva na plaćanje dana 01. studenog 2020.g., za korist: LOVRIC & KLOBUČAR J.T.D., OIB: 81923899368, GUNDBULICEVA 19/1, 10000 ZAGREB		
13.			

Katastarska općina: 335673, BISTRA DONJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 4480

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimiteljeno 13.10.2020.g. pod brojem Z-21231/2020	1.050.000,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJEKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22744/2020 DANA 10.10.2020.G., a radi osiguranja iznosa od 1.050.000,00 KN (slovima:jedan milijun pedeset tisuća hrvatskih kuna) koja dopijeva na plaćanje dana 01. studenog 2020.g., za korist: ODVJETNIK DEJAN BOGDANOVIĆ, OIB: 4179232262, PODVRŠJE 20, 10000 ZAGREB		
14.			
14.1	Zaprimiteljeno 13.10.2020.g. pod brojem Z-21233/2020	812.500,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA OVJERENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJEKE MAROSLAVAC U FORMI JAVNOBILJEŽNIČKOG AKTA POD POSL. BR. OV- 22745/2020 DANA 10.10.2020.G., a radi osiguranja iznosa od 812.500,00 KN (slovima:osamsto dvadeset tisuća i petsto kuna) koja dopijeva na plaćanje dana 01. prosinca 2020.g., za korist: NEKRETNOSTI KYART J.D.O.O., OIB: 06768535781, JAČKOVINSKI KLANEC 39 A, 10000 ZAGREB		
15.			
15.1	Zaprimiteljeno 23.10.2020.g. pod brojem Z-22243/2020	1.152.665,80 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNOSTIMA OD 22.10.2020. POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU VESNI KELEČIĆ POD POSL. BR. OV-12068/20 DANA 23.10.2020. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.152.665,80 KN koja dopijeva na plaćanje dana 20.01.2021., te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ART-GRADITELJSTVO D.O.O., OIB: 58842814429, VUČAK 28, 10000 ZAGREB		
16.			
16.1	Zaprimiteljeno 28.10.2020.g. pod brojem Z-22543/2020	1.130.854,30 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA OD 27.10.2020. POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU VESNI KELEČIĆ POD BR. OV-12304/20 DANA 28.10.2020. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.130.854,30 KN koja dopijeva na plaćanje dana 15.12.2020., te prema uvjetima iz ugovora, za korist: MEMBRAN PROJEKTIRANJE D.O.O., OIB: 02556667860, SLAVONSKA AVENIJA 52M, 10000 ZAGREB		
17.			
17.1	Zaprimiteljeno 03.11.2020.g. pod brojem Z-22960/2020	200.229,56 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU TRAZBINE ZASNIVANJEM HIPOTEKE NA NEKRETNOSTIMA POSL. BROJ: OV-12064-2020 23.10.2020. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 200.229,56 kn, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, WE - KR D.O.O., OIB: 91604463925, DONJA VIŠNJICA 28, DONJA VIŠNJICA 42750 LEPOGLAV-A		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.11.2020.

- | | |
|--|--|
| ZAGORSKI METAL d.o.o. - Poslovi ujeti (za Elapu 0), URBROJ 0145/2018, 05-20/2018 godine | |
| VODOVOD I ODVOJNJA BISTRA d.o.o. - Poslovi ujeti (za Elapu 0), URBROJ 235/2018-18-18-12, od 22.03.2018. godine | |
| Zupanijska uprava za ceste Zagrebačke županije - Poslovi ujeti (za Elapu 0), KLASA: 350/2015-01135, URBROJ: 238/2015-4-16-2, od 30.03.2016. godine | |

- 1) Djelovi složene građevine za koje se izdaju građevinske dozvole za etažno i fazno građenje

- 1 Eze - kolektor FOT - crna stolica CST - 114cm - cleaved Font

- 2. Faza – kolektor FOI I

- 3. Faza – kolektor FOI 2

- Etapa 1 – Uredova zgrada (a restoranom za radnike) površina uključujući dio prometnih površina s parkiralištem za 1. i 2. etapu se procenjuje za enim površinama i vanjski spremnik vode za Sprinkler sustav i hidrantsku mrežu (SP i HMI)

- Uvjet za izdavanje uporabne dozvole za Etazu 1 potrebno je ispuniti izdavanje uporabne dozvole za Etazu 0 1 Fazu

3. Etapa 2 – tvornička zgrada, vanjski spremnici plinova i vanjski spremnik kisika, te dio zgrade poslužna za prerađujući zelenilom.

- Uvjet za izdavanje uporabne dozvole za Etapu 2, potrebno je shoditi izdavanje uporabne dozvole za Etapu 0. 1. Fazu i Etapu 1.

- IV. Ova lokacijska dozvola važi duže godine od dana njene pravomoćnosti. U tom roku polietro je podnijeti zahtjev za izdavanje akta za građenje

- Na temelju ove izjave dozvole ne može se započeti sa građenjem već je potrebno ishoditi akti za građenje prema odredbama Zakona o gradnji.

OBRAZLOŽENJE

- Predsjednik: **TORENSE INDUSTRY d.o.o.** HR-10000 Zagreb, Hektorova 2, OIB: 53441417800, zastupljeno po MEMBRAN PROJEKTIRANJE d.o.o. 10000 Zagreb, Slavenska avenija 52M, OIB: 02550687660, je izrazio podršku na zaprimljenim danima 25.04.2018. godine

- gradnje građevine gospodarske namjene, pretežno proizvodno-industrijske djelatnosti. Komplex tvornice za izradu fotoaparatih pod nazivom "FORENSE INDUSTRY" u gospodarskoj zoni Bistričja (ETAPNA IZGRADNJA ETAPJE 1 i 2). 2 skupine

- na katastrofiskim sešestom planiranu, novom i na, gradeva, sedici x 27, 48521 (00
dijelovi) cijen k 27 4629, 4635 4540 4641 4542 4652 4653 4654, 4655 4656 4657 1
372 4658 1 4659 1 4660 1 4661 1 4662 1 4678 4679 5744 21, prosječan

[illegible]

11. Na predmetnu projektnu dokumentaciju utvrđeni su propisani posebni uvjeti iznopravnih tiela

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Sektor upravljanja inspekcijom poslova, Inspektorat unutarnjih poslova - Posebni uvjeti iza Elaze 112, BROJ: 511-19-251-2519-1-2016, od 19.03.2016. godine

- UPL-325-9/18-07-0001220 URBROJ 374-25-3-16-2 od 09.03.2018. godine

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posebni uvjeti (za Etapu 1 i 2):
 MASA 361-03/18-01/1600 URBROJ 375-10-18-2 od 08.03.2018. godine

- HED-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Sektor za upravljanje imovinom -

- ZNAK: 44 3400 16VR, od 12.03.2018. godine

- Opisanih razlika između pojedinih država u razvoju gospodarstva, posebno u razvoju ruralnog sektora, može se objasniti razlikama u razvoju ruralnog sektora. Razlike u razvoju ruralnog sektora mogu biti posljedica razlika u razvoju ruralnog sektora. Razlike u razvoju ruralnog sektora mogu biti posljedica razlika u razvoju ruralnog sektora.

- 0146 URBORJ.367-06-01-18-2 od 06.03.2018 godine

- inspekcije Služba za srednjoškolsku ispostavu Zaprešić - Sanjamo-tehnički
uvid (za Elmac) 1 (2) KLASA: 543-02/19-03/3710 URBROJ: 534-07-4-17/1-16-2

- od 05.03.2016. godine

- 239 02-04 06-18-03 od 27.03.2018 godine

- 0890 17 077 do 23.12.2017. godine

- 0989-17-078 od 23.12.2017. godine

- VODOVOD I ODVODNJA B-3 RA d.o.o. Porečni ul.11. (2. etapa 11.2.) UNIKOD
238-02-12-18 139-3. od 29.03.2016. godine

- Ministarstvo unutarinih poslova, Policijska uprava Zagrebačka, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova, Inspektorat unutarinih poslova - Obavijest (za Etapu 0 - da ne

- BROJ 511-14-25-1-2518-1-2018, od 06.03.2018. godine

- 325-0118-07/001119 URBROJ 374 25-3-18 2. od 27.03.2018. godine

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - Posredni javni tužitelj
KLASA 361-03/18-01/1598.UREROUJ 376-10-18-2 od 06.03.2018. godine

- Ministarstvo zdravstva, Uprava za sanitarnu inspekciju, Sektor županjske sanitarne inspekcije, Služba za središnju Hrvatsku, Ispostava Zapršić - Sanitarno tehnički

- 05.03.2016 godine

- Opatina Bistra - Posređni vijet. (2.8. Euphr. U), KLASA: 391-03/16-01/03. OBRUBA:
238-02-04-06-18-04. od 27.03.2018. godine

DOCUMENT ID:A0CJBA DZ:DLA
 DONOSTELLE FORNISE NO:STRV 986
 USA PR:MC-9-80:00023 JGRDOL 23E 1-16-012-12-0013
 +B-10000 Zeghe -#10000000 CIB 53472480
 C 92080025 27127 222
 STRAVA 37

Uprava pristupa prema Tarifnom broju 1. Jecne c tarifi upravno pristup ("Nacionalne novine" broj 817 i 3717) plaćena je u iznosu 30,00 kuna državnim blagajnom emisije Republike Hrvatske koji su zalijepljeni na podnesku i poništen podacima ovog ljeta

UPUTA O PRAVNOM LJUKU:

Probu ovog rješenja može se izdati Zlatna Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, u roku od 15 dana od dana primka. Zato se preporučuje putem tjela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pravnim odlikama usmeno na zapisnik ili se šalje putem preporučene. Na zahtjev pisa pristupa u iznosu 35,00 kuna prema Tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravni pristup

SAVJETNIK ZA PROSTORNO UREĐENJE I

GRADNJU

Zlatko Šušić, dipl. inž. građ.

DOSTAVITI

1. TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb
Hektorovića 2. Zastupnik po MEMBRAN
PROJEKTIŠANJE d.o.o. 10000 Zagreb, Slavenska
avenija 52M OIB 02556667860, sa daljnjim projektom u
crti primljena

2. Evidencija ovog dostaviti na odgovarajuću podu.
3. U spis. ovdje

NA ZNANJE

1. Izrečena stanica (red upoznavanja) i navedeni
zainteresirane i navedeni.

Ovo rješenje dostaje se javnom dostavljanju
dana 12.12.2018. u 14:14
U Zagrebu, 12.12.2018.

Općinski sudbenik:



REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu

okoliša

Odjel za prostorno uređenje i gradnju

Sjedište Zagreb

KLASA: UPI-300-05/18-01/00003

URBROJ: 2351-18-01/2-18-0014

Zagreb, 18.06.2018.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odjel za
prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Zagreb, na temelju članka 104. Zakona o općini
upravnim postupcima ("Narodne novine" broj 47/03 i, izdaje

RJEŠENJE O ISPRAVKU GREŠKE

U ime Općinskog sudbenika KLASA: UPI-300-05/18-01/00003 URBROJ: 2351-18-01/2-
18-0014 od 05.06.2018. izdaje od strane ovog sudbenog tjela, ispravka se greška nastala
u praksi iste na način da se točka 1. podstavak 1.5. ispravlja na način da isti
sada glasi kako slijedi:

1.5. Izbjaci projekt ETAPNA IZGRADNJA - GRAĐEVINSKI PROJEKT - PROMETNE I
PLASIRANJE POVRŠINE - kompleks termice hidroelektrane panela I ETAPA 1 i 2 izdane
Z.O.P. 2017-01-001, TO 769/2017 od 12.2017. godine, svađani projektant Sava
Šimunović, dipl. inž. građ. inž. b. g. svjedočanstvo G 1695 HIT-PROJEKT d.o.o. HR-10000
Zagreb, Javne 3, OIB 434243228011 - MAPA_58

II. Ovo Rješenje proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvede pravni učinak, dakle ista
dostavlja se točki 1. ovog Rješenja

III. Izdavanje ovog greške uplatiti će se u iznos u odliku bilježbe

OBRAZLOŽENJE

Investitor: TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb, Hektorovića 2, OIB
53441241860, zastupnik po MEMBRAN PROJEKTIŠANJE d.o.o. 10000 Zagreb, Slavenska
avenija 52M OIB 02556667860, izdaje podneskom zapisnikom dana 25.04.2018. godine
zadržane lokacije 2018.04.28

građevne vade, ne gospodarske namjene, predložio prostorno uređenje i izdavanje
Kompleks termice za uredu hidroelektrane panela "TORENSE INDUSTRY" u
gospodarskoj zoni Biste, ETAPNA IZGRADNJA I ETAPA 1 i 2, 2. sklopu

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA
POSREDOVANJE: TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb, Hektorovića 2, OIB 53441241860
KLASA: UPI-300-05/18-01/00003 URBROJ: 2351-18-01/2-18-0014 STRANA 12

DOKUMENT: LOKACIJSKA DOZVOLA
POSREDOVANJE: TORENSE INDUSTRY d.o.o. HR-10000 Zagreb, Hektorovića 2, OIB 53441241860
KLASA: UPI-300-05/18-01/00003 URBROJ: 2351-18-01/2-18-0014 STRANA 12

Financijska kartica za konto 1201005, TORENSE INDUSTRY ZAGREB

Rbr	Tip1	Tip2	Datum knjiženja	Datum dokumenta	Valuta	Dok1	Dok2	PB	Ime	Dug	Pot	Opis
1320	PS	0	01.01.2021.	01.01.2021.						187.500,00	0,00	
1354	IRA		31.01.2021.	23.01.2021.	23.01.2021.	003	1			218.750,00	0,00	1/1/1 -
1357	IRA		31.01.2021.	23.01.2021.	23.01.2021.	003	2			145.000,00	0,00	2/1/1 -
1493	IRA		31.10.2021.	03.05.2021.		015	3			218.750,00	0,00	RN 3/1/1
										770.000,00	0,00	Saldo: 770.000,00

Handwritten signature



NEKRETNINE KVART j.d.o.o.

Jačkovinski klanec 39 A
HR-10000 ZAGREB, CROATIA

OIB: 06768535781

Internet: www.nekretninekvart.hr
E-mail: info@nekretninekvart.hr

MILLA COSMETICS d.o.o.

n/r Goran Hladnik, direktor

Krapinska ulica 61
10298 DONJA BISTRA, Hrvatska
OIB: 95907435614

PREDMET: OPOMENA ZA PLAĆANJE PRED TUŽBU

Dana 01.09.2020. u 23:59:59 stupio je na snagu otkaz Ugovora o poslovnoj suradnji od 31.10.2019., a danom službene otprave naše odluke dostavljena su Vam dva računa za nesporno izvršene usluge temeljem navedenog ugovora.

Radi se o računima broj 5/1/1 od 01.09.2020. na iznos od 120.000,00 kn za uslugu troškova Projekta i broj 6/1/1 od 01.09.2020. na iznos od 95.442,44 kn. za ostale usluge Projekta (Poslovni plan i dr.).

Računi su Vam dostavljeni, kao i Vašem računovodstvu, na istovrstan način kao i svi prethodni računi po kojima ste, temeljem uobičajene dostave izvršili/naložili izvršenje plaćanja svih do sada ispostavljenih računa.

Na naveden račune broj 5/1/1 i 6/1/1 u zakonskom roku niste iskazali primjedbe niti neslaganje te ih smatramo nesporno prihvaćenim sa Vaše strane.

Dana 21.09.2020., na Vaš izričit zahtjev dostavili smo Vam još dva računa, sve specificirano po Vašim uputama i to računi broj 9/1/1 od 21.09.2020. na iznos 45.000,00 kn za izvršenu uslugu osiguranja alternativnog financiranja (dobavljački faktoring) i broj 10/1/1 od 21.09.2020. na iznos od 52.500,00 kn za izvršenu uslugu osiguranja alternativnog financiranja (ustupateljski faktoring).

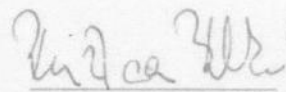
Računi su Vam dostavljeni, kao i Vašem računovodstvu na istovrstan način kao i svi prethodni računi po kojima ste, temeljem uobičajene dostave izvršili/naložili izvršenje plaćanja svih do sada ispostavljenih računa.

Na naveden račune broj 9/1/1 i 10/1/1 u zakonskom roku niste iskazali primjedbe niti neslaganje (račun broj 9/1/1 ste djelomično platili u iznosu od 15.000,00 kn) te ih smatramo nesporno prihvaćenim sa Vaše strane.

Ovim Vas pozivamo da u roku od 8 dana od dana primitka elektronske dostave ove opomene izvršite plaćanje neplaćenih, a dospjelih obveza po navedenim računima, u iznosu od 297.942,44 kn ili ćemo biti prisiljeni poduzeti sve dostupne pravne radnje oko naplate našeg potraživanja.

Isto tako, na današnji dan izvršili smo prijavu PDV-a u koju su uključeni navedeni računi čime smo postali obvezni platiti pripadajući PDV u iznosu od 62.588,49 kn, te Vas opetovano pozivamo na izvršenje plaćanja po ovoj opomeni pred tužbu.

U Zagrebu, 20.10.2020.


Direktorica: Ružica Bilkić

NEKRETNINE KVART j.d.o.o., Jačkovinski klanec 39 A, 10000 Zagreb, Croatia/Hrvatska, OIB: 06768535781
Račun IBAN: HR3123900011101024197, BIC: HPB2HR2X, kod Hrvatska poštanska banka d.d. Zagreb
Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem 1417/49196-2, MBS: 081140194
Temeljni kapital društva iznosi 10,00 kuna i uplaćen je u cijelosti, Direktor: Ružica Bilkić



NEKRETNINE KVART j.d.o.o.

PB: 06768535781

JAČKOVINSKI KLANEC 39A, 10090 ZAGREB

Financijska kartica za konto 1201003, MILLA COSMETICS DONJA BISTRA

Rbr	Tip1	Tip2	Datum knjiženja	Datum dokumenta	Valuta	Dok1	Dok2	PB	Ime	Dug	Pot	Oplis
766	IRA		31.03.2020.	03.01.2020.		005	1			60.000,00	0,00	1/1/1 -
779	IZV		31.03.2020.	10.01.2020.		007	3			0,00	20.000,00	UPL RN PO UGOVORU
786	IZV		31.03.2020.	15.01.2020.		007	6			0,00	20.000,00	UPL PO UGOVORU
790	IZV		31.03.2020.	21.01.2020.		007	8			0,00	20.000,00	UPL PO UGOVORU
861	IZV		30.06.2020.	02.04.2020.		011	26			0,00	30.000,00	UPL RN
916	IRA		30.06.2020.	02.04.2020.		012	2			60.000,00	0,00	2/1/1 -
864	IZV		30.06.2020.	14.04.2020.		011	27			0,00	30.000,00	UPL RN
1009	IRA		31.07.2020.	02.07.2020.		018	3			30.000,00	0,00	3/1/1 -
968	IZV		30.09.2020.	03.07.2020.		017	42			0,00	15.000,00	UPL RN
971	IZV		30.09.2020.	08.07.2020.		017	43			0,00	15.000,00	UPL RN
1012	IRA		30.09.2020.	27.07.2020.		018	4			30.000,00	0,00	4/1/1 -
987	IZV		30.09.2020.	29.07.2020.		017	47			0,00	30.000,00	UPL RN
1015	IRA		30.09.2020.	01.09.2020.		018	5			120.000,00	0,00	5/1/1 -
1018	IRA		30.09.2020.	01.09.2020.		018	6			95.442,44	0,00	6/1/1 -
1052	IRA		30.09.2020.	21.09.2020.	21.09.2020.	021	9			45.000,00	0,00	9/1/1 -
1055	IRA		30.09.2020.	21.09.2020.	21.09.2020.	021	10			52.500,00	0,00	10/1/1 -
1038	IZV		30.09.2020.	22.09.2020.		020	55			0,00	15.000,00	UPL PO UGOVORU 281-19
1108	IZV		31.10.2020.	28.10.2020.		026	64			0,00	15.000,00	UPL RN 9
1120	IZV		13.11.2020.	06.11.2020.		026	66			0,00	15.000,00	UPL RN 9
										492.942,44	225.000,00	Saldo: 267.942,44

2020. 11. 20.

Financijska kartica za konto 1201001, MLIJA OMIŠ

Rbr	Tip1	Tip2	Datum knjiženja	Datum dokumenta	Valuta	Dok1	Dok2	PB	Ime	Dug	Pot	Opis
1322	PS	0	01.01.2021.	01.01.2021.						41.075,91	0,00	
1346	IZV		31.01.2021.	08.01.2021.		002	1			0,00	10.000,00	UPL RN
										41.075,91	10.000,00	Saldo: 31.075,91

Financijska kartica za konto 1201001, MLIJJA OMIŠ

Rbr	Tip1	Tip2	Datum knjiženja	Datum dokumenta	Valuta	Dok1	Dok2	PB	Ime	Dug	Pot	Opis
728	PS	0	01.01.2020.	01.01.2020.						116.250,00	0,00	
1104	IZV		31.10.2020.	23.10.2020.		026	63			0,00	25.000,00	UPL RN
1129	IZV		13.11.2020.	11.11.2020.		026	69			0,00	17.000,00	UPL RN
1183	INT		26.11.2020.	26.11.2020.		029	014/20			0,00	9.430,05	POZALMICA 2019 GODINA
1185	INT		26.11.2020.	26.11.2020.		029	014/20			0,00	23.744,04	PRUJEKCI
										116.250,00	75.174,09	Saldo: 41.075,91