

72

kol. 10-5-19-P2

Na st-263/2019 399

-91

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO

Zagreb, 22. siječnja 2019.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb

28-01-2019

Na broj: St-1378/2011

poštom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o. u stečaju,**
Zagreb, Hegedušićeva 10, OIB 96166428153, zastupano po stečajnom
upravitelju Jerku-Dušku Suiću

PODNEŠAK STEČAJNOG DUŽNIKA

2x. Prilog.

Nastavno na Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-1378/2011 od 30.10.2018., kojim je određeno da se nastavlja stečajni postupak nad dužnikom **INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o.** u stečaju, te obzirom je temeljem Rješenja istog suda broj Tt-18/46542-2 od 20.12.2018. Stečajna masa iza **INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o.** u stečaju upisana u sudski registar pod brojem MBS 081215069, to se ovim putem moli sud da što prije nastavi s postupanjem u gornjem predmetu i sukladno čl. 164. Stečajnog zakona (NN broj 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 117/08, 116/10), a u vezi s relevantnim odredbama Ovršnog zakona, **pristupi unovčenju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel u Sesvetama, sve k.o. Sesvete Novo, i to:**

- **zk.ul.br. 767, k.č.br. 2447/1** - u naravi **LIVADARSKI PUT, ORANICA LIVADARSKI PUT**, površine 728 m²;
- **zk.ul.br. 768, k.č.br. 2447/2** - u naravi **LIVADARSKI PUT, ORANICA LIVADARSKI PUT**, površine 776 m²;
- **zk.ul.br. 769, k.č.br. 2447/3** - u naravi **LIVADARSKI PUT, ORANICA LIVADARSKI PUT**, površine 790 m²;

Navedene nekretnine su opterećene sljedećim teretima:

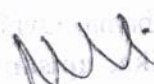
1. založno pravo upisano pod brojem Z-4610/2008/767 (Z-3992/08) u korist **GUMARA ČAVIĆ d.d., Zagreb, Ivanečka 1, OIB 87878590994**, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.200.000,00 EUR zajedno s pripadajućom kamatom;
- subjekt brisan iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu dana 21.12.2016., Rješenjem Tt-16/42470-1.
2. založno pravo – nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1., upisano pod brojem Z-2621/09 u korist **NLB INTERFINANZ A.G., CH-8002 ZÜRICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48, OIB 43668676136**, temeljem

Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 3.163.443,66 EUR u kunsjoj protuvrijednosti;

3. založno pravo – nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1., upisano pod brojem Z-2660/09 u korist **NLB INTERFINANZ A.G., CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48, OIB 43668676136**, temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 2.918.749,39 EUR u kunsjoj protuvrijednosti.

Slijedom navedenog, moli se sud na navedeno primi na znanje, postupi sukladno traženom, odnosno pristupi unovčenju prethodno navedenih nekretnina, na način da donese zaključak o prodaji nekretnine kojim se utvrđuje vrijednost predmetnih nekretnina i određuju način i uvjeti prodaje, te mjesto i vrijeme prodaje putem javne dražbe, sve temeljem izvršene Procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, izrađenih po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dipl.inž.građ. Ivani Brebrić, a koja se dostavlja u prilogu, sukladno kojoj Procjeni je utvrđena tržišna vrijednost prethodno opisanih nekretnina u iznosu od 1.100.000,00 Kn.

Stečajni upravitelj Jerko-Duško Suić
STEČAJNA MASA
IZA INFORMATIČKI
MEDIJI d.o.o. Zagreb



Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina (oznaka A, B i C):
A) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/1, k.o. Sesvete Novo;
B) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/2, k.o. Sesvete Novo;
C) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/3, k.o. Sesvete Novo;

Naručitelj:

Stečajna masa iza INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o. u stečaju,
Zagreb,

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:

1.100.000,00 kn

Datum i mjesto:

01.06.2018., Zagreb

Izradila:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



Sadržaj

IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI	4
1 ZADATAK	5
2 OČEVID	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom	5
2.2 Lokacija	6
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	8
Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake A	8
Katastarsko stanje – nekretnina oznake A	8
Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake B	9
Katastarsko stanje – nekretnina oznake B	9
Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake C	9
Katastarsko stanje – nekretnina oznake C	9
2.4 Kakvoća nekretnine	10
2.5 Tehnički opis nekretnina	10
2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	13
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	14
4 POSTUPAK PROCJENE	15
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
4.1.1 Troškovna metoda	15
4.1.2 Prihodovna metoda	15
4.1.3 Poredbena metoda	15
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM	16
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina	16
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	20
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	20
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	21
5 MIŠLJENJE	22
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	23
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	23
8 PRILOZI	24

397

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 249/2016.

Zagreb, 17. listopada 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nade Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Brebrić za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13.), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 28/14. i 123/15.) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić, (OIB 01354117686) rođena 31.10.1974. sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Palinovečka 19P, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Ivana Brebrić, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivana zbog kaznenog djela,
- da je završila Građevinski fakultet zvanje diplomirani inženjer građevinarstva,
- da je sklopila Ugovor o osiguranju s WIENER OSIGURANJE
- da je dobio pozitivno mišljenje od HSUESV – a.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjeka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Nada Nekić Plevko



OPĆI PODACI

- | | |
|------------------------------|--|
| Podnositelj zahtjeva: | ▪ Stečajna masa iza INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o. u stečaju, Zagreb |
| Dan vrednovanja: | ▪ 01.06.2018. |
| Dan kakvoće: | ▪ 01.06.2018. |
| Svrha: | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Popis primijenjenih propisa: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17) ▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) ▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) ▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) ▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...152/14) ▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/96....60/13) ▪ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12,143/13,65/17) ▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave • Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten IX-2015, Institut IGH d.d. ▪ GUP Sesvete (19/2015) ▪ Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2017 godinu |
| Isprave: | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete, k.o. Sesvete Novo , br. zk uloška: 767; br.zk. ul: 768; br.zk. uloška: 769 ▪ Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/18-030/480 |

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine u Sesvetama, građevinsko zemljište, na adresi Livadarski put, i to tri zemljišta (oznaka A, B i C): z.k.č.:2447/1, 2447/2, 2447/3, k.o. Sesvete Novo, upisano u Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Jerka Duška Suića u stečajnom postupku nad društvom Stečajna masa iza INFORMATIČKI MEDIJI d.o.o. u stečaju, Zagreb, potpisani vještak izvršio je očevid dana 13. travnja 2018. godine, na adresi, Livadarski put, Sesvete, u nazočnosti naručitelja stečajnog upravitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

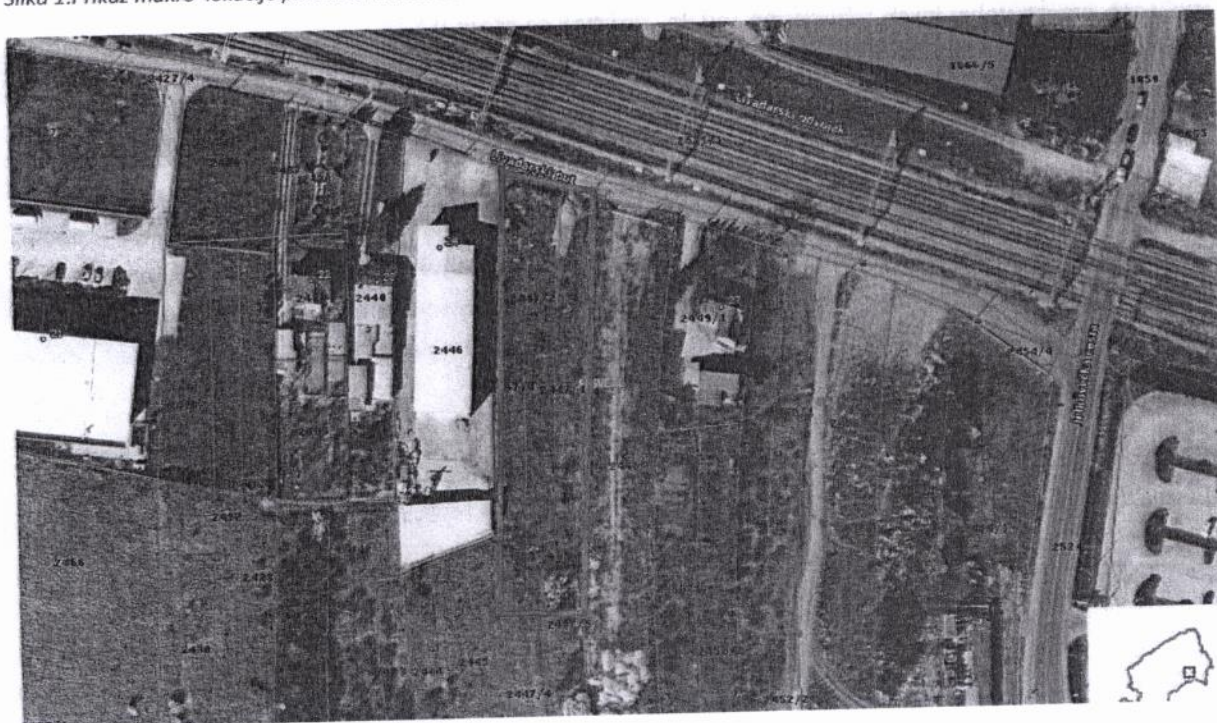
Adresa nekretnine oznake A:	▪ Sesvete, Livadarski put
Vrsta nekretnine:	▪ građevinsko zemljište
Predmet procjene:	▪ A) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/1, k.o. Sesvete Novo; ▪ B) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/2, k.o. Sesvete Novo; ▪ C) oranica Livadarski put, z.k.č. 2447/3, k.o. Sesvete Novo;
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Založno pravo Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

2.2 Lokacija

Predmetne nekretnine smještene su u Gradu Zagrebu, gradska četvrt Sesvete. Nekretnine se nalaze neposredno uz željezničku prugu, otprilike 500 m udaljene od središta Sesveta. Pristup zemljištu omogućen je asfaltiranom ulicom. Nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja gospodarske namjene. Šire okruženje karakteriziraju objekti mješovite namjene, dok je neposredno okruženje karakterizira gospodarska izgradnja kompletno opremljena komunalnom infrastrukturom te prometno dobro povezana s ostalim dijelovima grada.



Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnina



Prema Generalnom urbanističkom planu Sesveta - (Službeni glasnik 19/15), utvrđeno je kako se nekretnine z.k.č. 2447/1, z.k.č. 2447/2 i z.k.č. 2447/3 nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, gospodarske namjene (G) te spadaju pod urbano pravilo 3.1. – Gospodarska zona Sesvete. Detaljnim pravilima opisanima u čl. 65 GUP-a Sesvete propisani su uvjeti građenja.

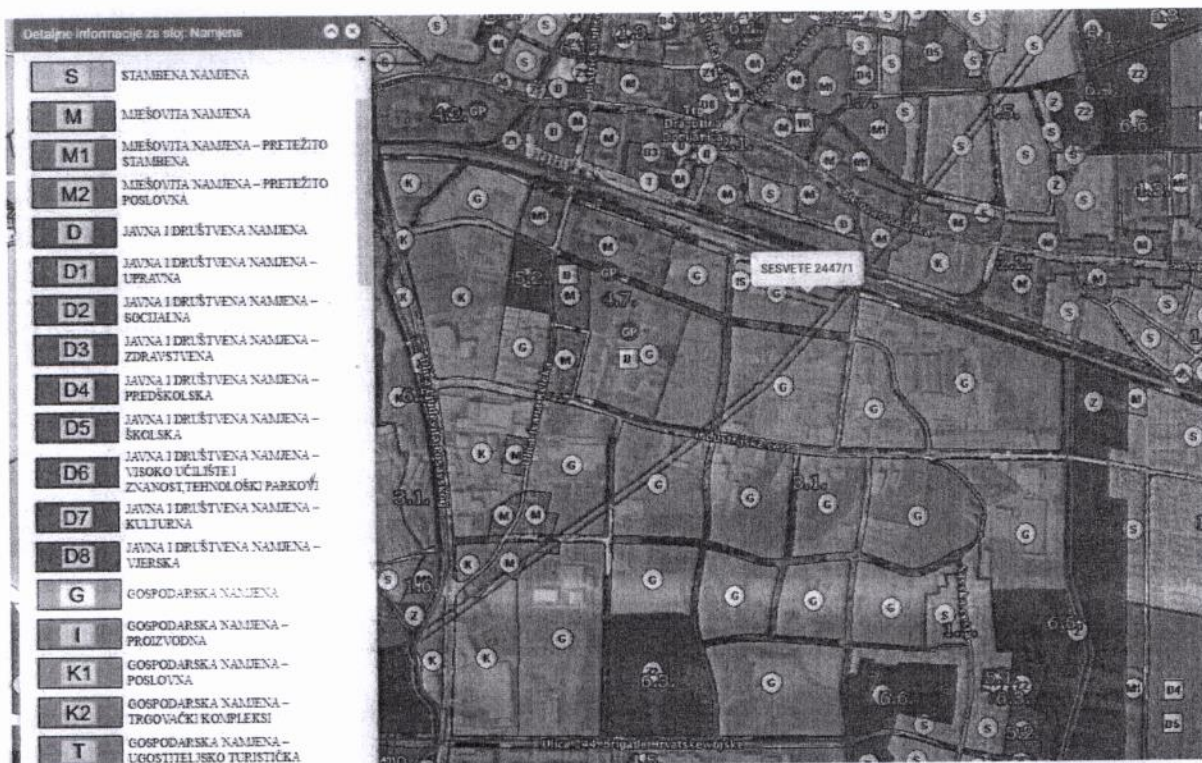
Izvod iz GUP-a Sesvete:

Detaljna pravila:

a) na površinama gospodarske i poslovne namjene:

- gradnja samostojećih građevina;
- najveća visina građevine je podzemna etaža i tri nadzemne etaže;
- najmanja površina građevne čestice je 2.000 m²;
- najmanja širina građevne čestice na regulacijskoj liniji ili rubu rezervacije proširenja postojeće ulice je 20 m, a najveći omjer širine i dužine čestice određen je, u pravilu, 1:5;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najveći ki je 1,0;
- građevni pravac od regulacijske linije ili ruba rezervacije proširenja postojeće ulice udaljen je najmanje 12 m, iznimno od izdvojenih pješačkih površina i biciklističkih staza najmanje 5 m;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je $h/2$, ali ne manje od 3,0 m;
- potreban broj PGM-a osigurati na građevnoj čestici prema normativima iz članka 39. ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- prirodni teren mora biti najmanje 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- građevna čestica mora biti hortikulturno uređena; prema susjednim česticama drugih namjena, potrebno je urediti pojaseve visokoga zaštitnog zelenila (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- prigodom zamjene postojećih građevina površina građevne čestice može biti manja od površine određene ovim člankom; postojeći ki veći od 1,0 može se zadržati, ali bez povećanja; drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz ovoga članka;
- prigodom rekonstrukcije, postojećih građevina površina i širina građevne čestice mogu biti manje od određenih ovim člankom; najveći ki je 1,0; postojeća udaljenost od susjedne građevne čestice koja nije manja od 3 m i postojeći građevni pravac mogu se zadržati; drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz ovoga članka;
- iznimno, za sjeverno područje gospodarske zone uz željezničku prugu, planirano kao dio područja središta Sesveta za koji postoji obveza i provedbe javnog natječaja i donošenja urbanističkog plana uređenja, najveći ki nadzemno je 2.5; drugi uvjeti odredit će se javnim natječajem, odnosno urbanističkim planom uređenja;

Promatrano pojedinačno svako procjenjivano građevinsko zemljište površinom je manje od minimalno potrebnog za mogućnost gradnje, te ga je stoga za mogućnost gradnje potrebno objediniti sa susjednim zemljištima.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP-u Sesveta

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišno knjižne izvatke br. 767, 768 i 769 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Sesvete i uvidom u posjedovne listove br: K767, K768, K769 Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove zaključujemo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama međusobno usklađeno odnosno opis i površine čestica su iste.

Nekretnina A:

Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake A

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Sesvete	
Katastarska općina:	Sesvete Novo
Katastarska čestica:	2447/1
Broj zk uložka:	767
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 728 m2
Vlasništvo:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

Katastarsko stanje – nekretnina oznake A

Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Sesvete
Katastarska čestica:	2447/1
Posjedovni list broj:	K767
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 728 m2
Posjednik nekretnine:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

403

Nekretnina B:

Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake B

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Sesvete	
Katastarska općina:	Sesvete Novo
Katastarska čestica:	2447/2
Broj zk uloška:	768
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 776 m ²
Vlasništvo:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

Katastarsko stanje – nekretnina oznake B

Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Sesvete
Katastarska čestica:	2447/2
Posjedovni list broj:	K768
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 776 m ²
Posjednik nekretnine:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

Nekretnina C

Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake C

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Sesvete	
Katastarska općina:	Sesvete Novo
Katastarska čestica:	2447/3
Broj zk uloška:	769
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 728 m ²
Vlasništvo:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

Katastarsko stanje – nekretnina oznake C

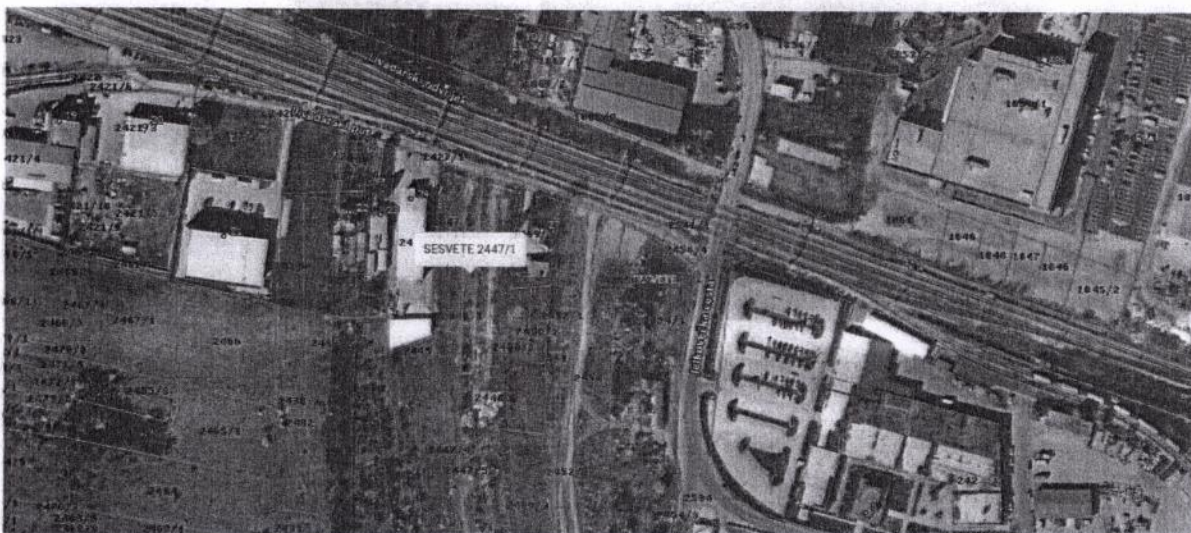
Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Sesvete ✓
Katastarska čestica:	2447/3
Posjedovni list broj:	K769
Opis nekretnine:	Oranica Livadarski put, površine 790 m ²
Posjednik nekretnine:	INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77

2.4 Kakvoća nekretnine

U nastavku se daje prikaz pojedine nekretnine s tehničkom opisom.

2.5 Tehnički opis nekretnina

ZEMLIŠTE (oznaka A) – z.k.č.:2447/1, k.o. Sesvete Novo



Slika 4: z.k.č.2447/1

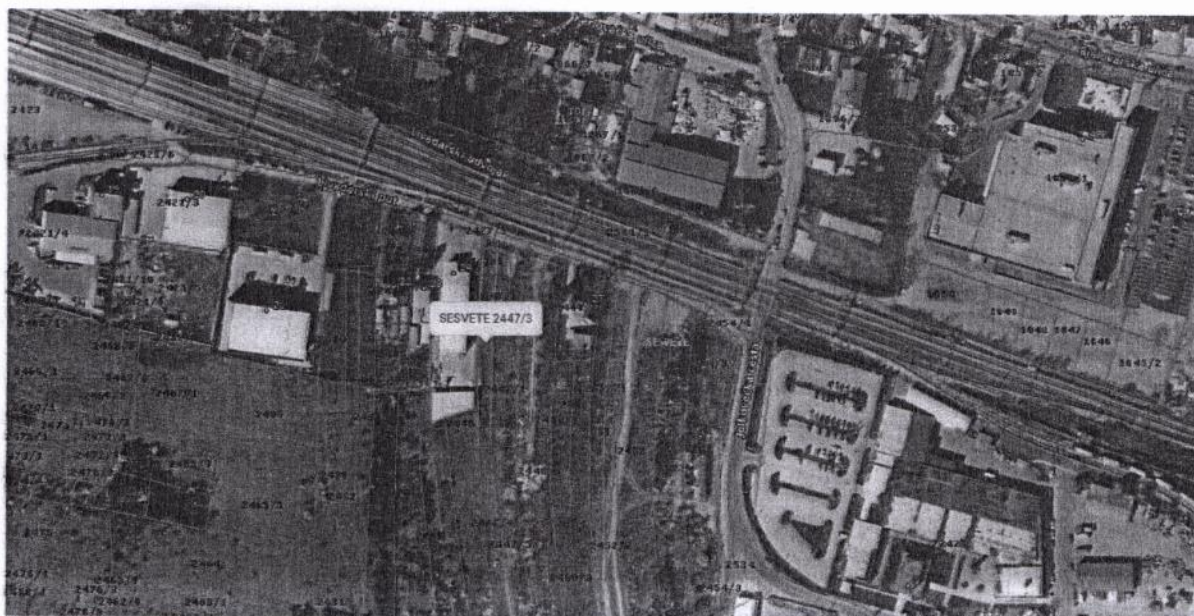
Tehnički opis	
k.č.	2447/1
k.o.	Sesvete
posjedovni list	K767
z.k.č.	2447/1
k.o.	Sesvete Novo
zk.ul.br.	767
namjena	GUP Sesvete: G u naravi: zemljište obraslo niskim raslinjem
urbano pravilo	3.1. Gospodarska zona Sesvete
površina	728 m ²
oblik	pravokutan izdužen cca 7,0 x 106 m
lokacija	Livadarski put, Sesvete
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	četvrta zona
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	u neposrednoj blizini
električna energija	u neposrednoj blizini
plinska mreža	u neposrednoj blizini

405



Slika 5: z.k.č.2447/2

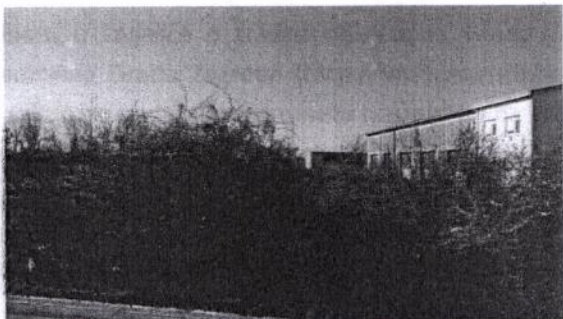
Tehnički opis	
k.č.	2447/2
k.o.	Sesvete
posjedovni list	K768
z.k.č.	2447/2
k.o.	Sesvete Novo
zk.ul.br.	768
namjena	GUP Sesvete: G u naravi: zemljište obraslo niskim raslinjem
urbano pravilo	3.1. Gospodarska zona Sesvete
površina	776 m ²
oblik	pravokutan izdužen cca 7,4 x 106 m
lokacija	Livadarski put, Sesvete
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	četvrta zona
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	u neposrednoj blizini
električna energija	u neposrednoj blizini
plinska mreža	u neposrednoj blizini



Slika 6: z.k.č. 2447/3

Tehnički opis	
k.č.	2447/3
k.o.	Sesvete
posjedovni list	K769
z.k.č.	2447/3
k.o.	Sesvete Novo
zk.ul.br.	769
namjena	GUP Sesvete: G u naravi: zemljište obraslo niskim raslinjem
urbano pravilo	3.1. Gospodarska zona Sesvete
površina	790 m ²
oblik	pravokutan izdužen cca 7,5 x 106 m
lokacija	Livadarski put, Sesvete
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	četvrta zona
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	u neposrednoj blizini
električna energija	u neposrednoj blizini
plinska mreža	u neposrednoj blizini

2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama

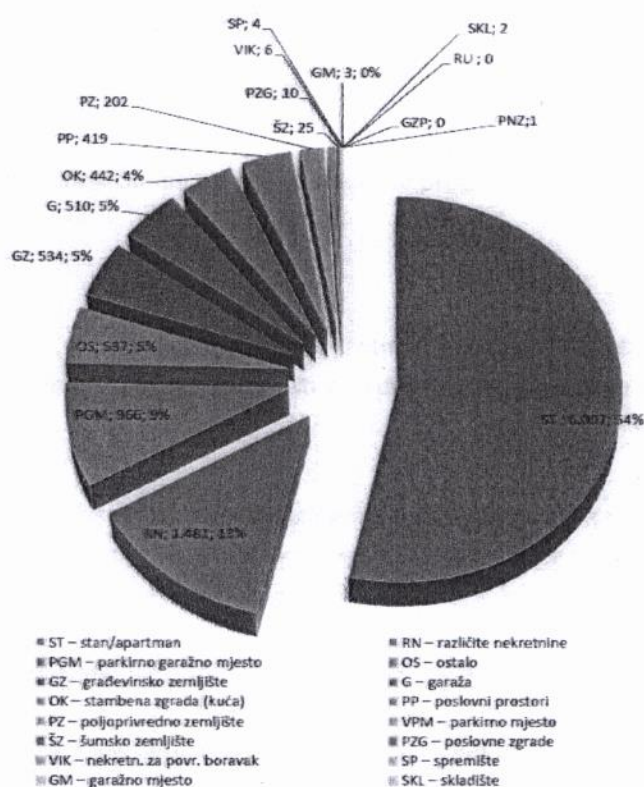


3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uvidom u Izvješće o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2017 godinu objavljenom na službenim stranicama Grada Zagreba (<http://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>) dolazimo do podataka o prometu nekretnina na lokalnom tržištu nekretnina.

Za Grad Zagreb promet nekretnina po vrstama prikazan je na niže navedenoj slici iz čega proizlazi da od ukupnog broja evidentiranih transakcija 5 % se odnosi na kupoprodaju građevinskog zemljišta.

Također u Izvješću o tržištu nekretnina Grada Zagreba za 2017 godinu navedeno je da je ukupno ostvareno 534 kupoprodaje građevinskih zemljišta po prosječnoj cijeni od 68,31 €/m², navedena cijena predstavlja isključivo aritmetičku sredinu ugovorenih vrijednosti.



Slika 7: Izvješće o tržištu nekretnina Grad Zagreb 2017 godina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se i preko indeksa cijena stambenih nekretnina objavljenih na Državnom zavodu za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina.

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

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.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – građevinsko zemljište metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA izračuna vrijednosti nekretnina.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46

Slika 8: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninom koja se nalazi na adresi Livadarski put, z.k.č. 2447/1, 2447/2, 2447/3, k.o. Sesvete Novo. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gospodarska zona Sesvete sjever.

Usporedba s poredbenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1m2 zemljišta.

Obrađeni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta su prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPNA PLOŠĆINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLIŠTA <small>Članak 10. Pravilnika</small>	PRIPOMENAM	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	LIUDEVITA POSAVSKOG	2363/29	SESVETE NOVO	2363/29	SESVETE	ZE	68	68	62,76 €	04.02.2014	K	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
2	LIUDEVITA POSAVSKOG	2363/27	SESVETE NOVO	2363/27	SESVETE	ZE	15	7,5	26,08 €	13.12.2014	K	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
3	LIUDEVITA POSAVSKOG	2363/27	SESVETE NOVO	2363/27	SESVETE	ZE	15	7,5	26,08 €	13.12.2014	K	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
4	LIUDEVITA POSAVSKOG 3A	7247/4 7247/11	SESVETE NOVO	7247/4 7247/11	SESVETE	ZE+OBJEKTI	9005	9005	82,54 €	30.12.2014	K	3.1.	1,0	1.	15M2+136M2+15M2 (montažni)	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
5	LIUDEVITA POSAVSKOG 17	3607/1	SESVETE NOVO	3607/1	SESVETE	ZE	350	350	92,87 €	06.07.2015	K	3.1.	1,0	1.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER

411

6	LIUDEV ITA POŠAV SKOG 17	3606/1	SESVETE NOVO	3606/1	SESVETE	ZE	370	370	92,87 €	06.07.2015	K	3.1.	1,0	1.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER
7	LIUDEV ITA POŠAV SKOG 17	3608/1	SESVETE NOVO	3608/1	SESVETE	ZE	13	13	92,87 €	06.07.2015	K	3.1.	1,0	1.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER
8	INDUST RIJSKA CESTA	3066/1	SESVETE NOVO	3066/1	SESVETE	ZE	3314	1674	63,02 €	19.10.2015	G	3.1.	1,0	1.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER
9	INDUST RIJSKA CESTA	2463	SESVETE NOVO	2463	SESVETE	ZE	791	55	58,80 €	02.12.2016	G	3.1.	1,0	2.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER
10	ULICA 4	2478	SESVETE NOVO	2478	SESVETE	ZE	1398	149	54,00 €	07.11.2014	G	3.1.	1,0	2.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER
11	ULICA 4	2465/3	SESVETE NOVO	2465/3	SESVETE	ZE	1120	1120	61,76 €	11.05.2015	G	3.1.	1,0	2.	GOSPODARS KA ZONA SESVETE SIEVER

Tablica 4-1: Ulazni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:	
Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.	
Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima: 2,3,4,5,6,7,8 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:	
2,3	preniska cijena
4-8	različita kategorija zemljišta
NEKRETNOSTI KOJE SE KORISTE U PROCJENI	

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPNA PLOŠTINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	PRIPOJENA	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	LJUBEVIĆ A POSÁVSK OG	2363/29	SESVETE NOVO	2363/29	SESVETE	ZE	68	68	62,76 €	04.02.2014	K	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER
9	INDUSTRIJSKA CESTA	2463	SESVETE NOVO	2463	SESVETE	ZE	791	55	58,80 €	02.12.2016	G	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER
10	ULICA 4	2478	SESVETE NOVO	2478	SESVETE	ZE	1398	149	54,00 €	07.11.2014	G	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER
11	ULICA 4	2465/3	SESVETE NOVO	2465/3	SESVETE	ZE	1120	1120	61,76 €	11.05.2015	G	3.1.	1,0	2.		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SIEVER

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 8.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

Dan vrednovanja: 01.06.2018.

Dan kakvoće: 01.06.2018.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA												
R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							
1	LJUDEVITA POSAVSKOG	2363/29	SESVETE NOVO	2363/29	SESVETE	68	62,76 €	04.02.2014	102,04	110,46	1,08	67,94
9	INDUSTRIJSKA CESTA	2463	SESVETE NOVO	2463	SESVETE	55	58,80 €	02.12.2016	100,56	110,47	1,10	64,59
10	ULICA 4	2478	SESVETE NOVO	2478	SESVETE	149	54,00 €	07.11.2014	102,17	110,48	1,08	58,39
11	ULICA 4	2465/3	SESVETE NOVO	2465/3	SESVETE	1120	61,76 €	11.05.2015	99,84	110,49	1,11	68,35

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

INTRKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE											
R. BR.	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	MEĐUVRE MENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA C1(€/m2)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (prodjenivane nekretnine)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREME NSKI I INTERKVALIT ATIVNO IZJEDNAČE NA CIJENA C2(€/m2)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						
1	LJUDEV ITA POSAV SKOG	2363/29	SESVET E NOVO	2363 /29	SESVET E	68	67,94 €	1,00	1,00	1,00	67,94
9	INDUS TRIJSK A CESTA	2463	SESVET E NOVO	2463	SESVET E	55	64,59 €	1,00	1,00	1,00	64,59
1 0	ULICA 4	2478	SESVET E NOVO	2478	SESVET E	149	58,39 €	1,00	1,00	1,00	58,39
1 1	ULICA 4	2465/3	SESVET E NOVO	2465 /3	SESVET E	1120	68,35 €	1,00	1,00	1,00	68,35

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN											
R. BR.	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	MEĐUVRE MENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA C1(€/m2)	MEĐUVREME NSKI I INTERKVALITA TIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)	KVADRAT ODSTUPANJA (apsolutno)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						
1	LJUDEV ITA POSAV SKOG	2363/29	SESVET E NOVO	2363/2 9	SESV ETE	68	67,94 €	67,94	4,81%	3,12	6,24
9	INDUS TRIJSK A CESTA	2463	SESVET E NOVO	2463	SESV ETE	55	64,59 €	64,59	-0,35%	-0,22	-0,45
1 0	ULICA 4	2478	SESVET E NOVO	2478	SESV ETE	149	58,39 €	58,39	-9,91%	-6,43	-12,85
1 1	ULICA 4	2465/3	SESVET E NOVO	2465/3	SESV ETE	1120	68,35 €	68,35	5,45%	3,53	7,06
aritmetička sredina:								64,82			
standardno odstupanje (±)									3,99	zadovoljava	
dvostruko standardno odstupanje (±)									7,97	zadovoljava	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

64,82 €/m2

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

5 MIŠLJENJE

predmet procjene	površina	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m2	kn/m2	€/m2	kn	€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - oznake A z.k.č. 2447/1, k.o. Sesvete Novo - oranica Livadarski put	728	478,57	64,82	348.400,95	47.188,96
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - oznake B z.k.č. 2447/2, k.o. Sesvete Novo - oranica Livadarski put	776	478,57	64,82	371.372,44	50.300,32
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - oznake C z.k.č. 2447/3, k.o. Sesvete Novo - oranica Livadarski put	790	478,57	64,82	378.072,46	51.207,80
SVEUKUPNO:				1.097.845,86	148.697,08

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – tri građevinska zemljišta (oznaka A, B i C) na adresi Livadarski put, Sesvete, oznake z.k.č. 2447/1, 2447/2 i 2447/3 k.o. Sesvete Novo upisanih u zemljišno knjižne uloške br. 767, 768 i 769 zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Sesvetama (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

1.097.875,86 Kn odnosno 148.697,08 €
Ili zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika)
1.100.000,00 kn

Napomena

- Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, tečaj za Euro, na dan 01.06.2018. je 1 € = 7,383103Kn

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



8 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 767, 768, 769, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete
2. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/18-030/480



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 20.05.2018. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 767

Broj zadnjeg dnevnika: Z-68571/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2447/1	LIVADARSKI PUT			728	
		ORANICA LIVADARSKI PUT			728	
		UKUPNO:			728	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/767 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 04.09.2008. broj Z-3992/08 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 04. rujna 2008.g. solemniziranog kod j.b. Čerić Velimira iz Zagreba pod br. OV-15274/2008 dana 04. rujna 2008.g. uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =2.200.000,00 EUR-a s pripadajućim kamatom na navedeni iznos i drugim uvjetima sukladno predmetnom Ugovoru o kreditu, za korist: GUMARA ČAVIĆ D.D., OIB: 87878590994, ZAGREB, IVANEČKA 1	2.200.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-2621/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6751/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu u iznosu od ukupno 3.163.443,66 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 2.350.000,00 EUR, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 563.443,66 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predvidivih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 23.032.115,89 kn, sve sukladno Sporazumu za korist: NLB INTERFINANZ A.G., OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48	3.163.443,66 EUR	

420

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 767

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-2660/09	2.918.749,39 EUR	
	<p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6758/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 2.918.749,39 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 2.20.000,00 EUR, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 468.749,39 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predvidivih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 21.250.567,87 kn, sve sukladno Sporazumu za korist:</p> <p>NLB INTERFINANZ A.G. , OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48</p>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.07.2010. broj Z-3765/10		ZABILJEŽBA OVRHE
	<p>Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu br. Ovr-925/10 od 9. ožujka 2010. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o. iz Zagreba, Miramarska 23 zastupanih po odv. Fras Bojanu iz Zagreba, I. Lučića 2a/15, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Informatički mediji d.o.o., upisanim u A i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.06.2011. broj Z-2229/11		ZABILJEŽBA OVRHE
	<p>Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2544/11 od 30. svibnja 2011. i rješenja o ovrsi od 02. travnja 2011. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja VB Leasing d.o.o., Zagreb, Horvatova 82 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna ulica 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-4757/11		ZABILJEŽBA OVRHE
	<p>Temeljem Rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 23. Ovr-5035/11 od 14. listopada 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A predmetu ovrhovoditelja Banka Kovanica d.d. Varaždin, Preradovićeva 29 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o. Zagreb, Južna ulica 7 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.</p>		
9.			
9.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1280/14		ZABILJEŽBA OVRHE
	<p>Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/10 od 09. ožujka 2010. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o., Zagreb, Miramarska 23 (OIB:43331467622) protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2018.

421



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 20.05.2018. 23:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 768

Broj zadnjeg dnevnika: Z-68571/2017

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2447/2	LIVADARSKI PUT			776	
		ORANICA LIVADARSKI PUT			776	
		UKUPNO:			776	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/768 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 04.09.2008. broj Z-3992/08 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 04. rujna 2008.g. solemniziranog kod j.b. Čerić Velimira iz Zagreba pod br. OV-15274/2008 dana 04. rujna 2008.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =2.200.000,00 EUR-a s pripadajućim kamatom na navedeni iznos i drugim uvjetima sukladno predmetnom Ugovoru o kreditu, za korist: GUMARA ČAVIĆ D.D., OIB: 87878590994, ZAGREB, IVANEČKA 1	2.200.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprmljeno 01.06.2009. broj Z-2621/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6751/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu u iznosu od ukupno 3.163.443,66 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 2.350.000,00 EUR, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 563.443,66 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predvidivih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 23.032.115,89 kn, sve sukladno Sporazumu za korist: NLB INTERFINANZ A.G., OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48	3.163.443,66 EUR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-2660/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6758/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 2.918.749,39 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, a sastojeći se od glavnice u iznosu od 2.20.000,00 EUR, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 468.749,39 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predvidivih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 21.250.567,87 kn, sve sukladno Sporazumu za korist: NLB INTERFINANZ A.G. , OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48	2.918.749,39 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.07.2010. broj Z-3765/10 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu br. Ovr-925/10 od 9. ožujka 2010. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o. iz Zagreba, Miramarska 23 zastupanih po odv. Fras Bojanu iz Zagreba, I. Lučića 2a/15, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Informatički mediji d.o.o., upisanim u A i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.06.2011. broj Z-2229/11 Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2544/11 od 30. svibnja 2011. i rješenja o ovrši od 02. travnja 2011. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja VB Leasing d.o.o., Zagreb, Horvatova 82 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna ulica 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-4757/11 Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 23. Ovr-5035/11 od 14. listopada 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A predmetu ovrhovoditelja Banka Kovanica d.d. Varaždin, Preradovićeve 29 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o. Zagreb, Južna ulica 7 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1280/14 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/10 od 09. ožujka 2010. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o., Zagreb, Miramarska 23 (OIB:43331467622) protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 20.05.2018. 23:06

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-68571/2017

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 769

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2447/3	LIVADARSKI PUT			790	
		ORANICA LIVADARSKI PUT			790	
		UKUPNO:			790	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INFORMATIČKI MEDIJI D.O.O., OIB: 81815296248, ZAGREB, JUŽNA ULICA 77	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/769 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 04.09.2008. broj Z-3992/08 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava radi osiguranja novčane tražbine od 04. rujna 2008.g. solemniziranog kod j.b. Čerić Velimira iz Zagreba pod br. OV-15274/2008 dana 04. rujna 2008.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =2.200.000,00 EUR-a s pripadajućim kamatom na navedeni iznos i drugim uvjetima sukladno predmetnom Ugovoru o kreditu, za korist: GUMARA ČAVIĆ D.D., OIB: 87878590994, ZAGREB, IVANEČKA 1	2.200.000,00 EUR	
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-2621/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6751/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu u iznosu od ukupno 3.163.443,66 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, a sastojeci se od glavnice u iznosu od 2.350.000,00 EUR, ugovorene kamate u orijentacionom iznosu od 563.443,66 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predviđenih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 23.032.115,89 kn, sve sukladno Sporazumu za korist: NLB INTERFINANZ A.G., OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48	3.163.443,66 EUR	

424

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.06.2009. broj Z-2660/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 29. svibnja 2009. solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Jurić pod posl. brojem: OV-6758/2009 dana 29. svibnja 2009. uknjižena je nadhipoteka vrh hipoteke upisane pod C-1.1. radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 2.918.749,39 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti, a sastoji se od glavnice u iznosu od 2.20.000,00 EUR, ugovorne kamate u orijentacionom iznosu od 468.749,39 EUR, zatezne kamate u orijentacionom iznosu od 170.000,00 EUR i predviđenih troškova u iznosu od 80.000,00 EUR, ukupnoj protuvrijednosti ukupne na dan 28. svibnja 2009.g. u kunama od 21.250.567,87 kn, sve sukladno Sporazumu za korist: NLB INTERFINANZ A.G., OIB: 43668676136, CH-8002 ZURICH, SWITZERLAND, BEETOVENSTRASSE 48	2.918.749,39 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.07.2010. broj Z-3765/10 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu br. Ovr-925/10 od 9. ožujka 2010. zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o. iz Zagreba, Miramarska 23 zastupanih po odv. Frasn Bojanu iz Zagreba, I. Lučića 2a/15, radi namirenja novčane tražbine ovrhovoditelja na nekretninama ovršenika Informatički mediji d.o.o., upisanim u A i to utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
5.			
5.1	Zaprimljeno 08.06.2011. broj Z-2229/11 Temeljem Zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2544/11 od 30. svibnja 2011. i rješenja o ovrši od 02. travnja 2011. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja VB Leasing d.o.o., Zagreb, Horvatova 82 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna ulica 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
8.			
8.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-4757/11 Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 23. Ovr-5035/11 od 14. listopada 2011. zabilježuje se ovrha na nekretninama u A predmetu ovrhovoditelja Banka Kovanica d.d. Varaždin, Preradovićeva 29 protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o. Zagreb, Južna ulica 7 i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 23.04.2014. broj Z-1280/14 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-925/10 od 09. ožujka 2010. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja IBM Hrvatska d.o.o., Zagreb, Miramarska 23 (OIB:43331467622) protiv ovršenika Informatički mediji d.o.o., Zagreb, Južna 77 (OIB: 81815296248) radi naplate novčane tražbine ovrhom i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.05.2018.

