

## **PROCJEMBENI ELABORAT 122/21-PR**



Nekretnina: **Građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta**

Lokacija: **Gračanske Dužice 15, Zagreb**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, Zagreb

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, ožujak 2021. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

## **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

### **Nekretnina**

Koordinate:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižni poduložak:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižni poduložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Općinski sud u

Katastarske čestice:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Interna oznaka:

**Građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta**

44°29'17.2"N 15°28'06.6"E

Gračanske Dužice 15, Zagreb

9091

1, 2, 4, 5

22266

4

3392/5, 3392/6

Remete

Zagrebu

815/2, 815/3

Gračani

Građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta

3.3..2021

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

EG1

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta

na lokaciji:

Gračanske Dužice 15, Zagreb

iznosi :

**129.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,573900 kn

**17.007,68 €**

### **Napomena:**

**Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva.**

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

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-109/2021  
Zagreb, 15. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Alfred Bernt (OIB 23605465425), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primjenjenih propisa i literature

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

### • Građevinski propisi:

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

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

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

### Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz ZK od 1.3.2021.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 2.3.2021.g.
3. Posjedovni list od 1.3.2021.g.

### Napomene i ograde:

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.*

*Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

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

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

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog zemljišta, upisanog u ZK izvadak br.: 22266 k.o. Remete i 4 parkirna mjesta ispred kuće na adresi Gračanske Dužice 15, Zagreb, a radi potreba Naručitelja.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 3.3..2021

Datum očevida: 3.3..2021

Datum kakvoće: 3.3..2021

Datum vrednovanja: 3.3..2021

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

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

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

### 3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

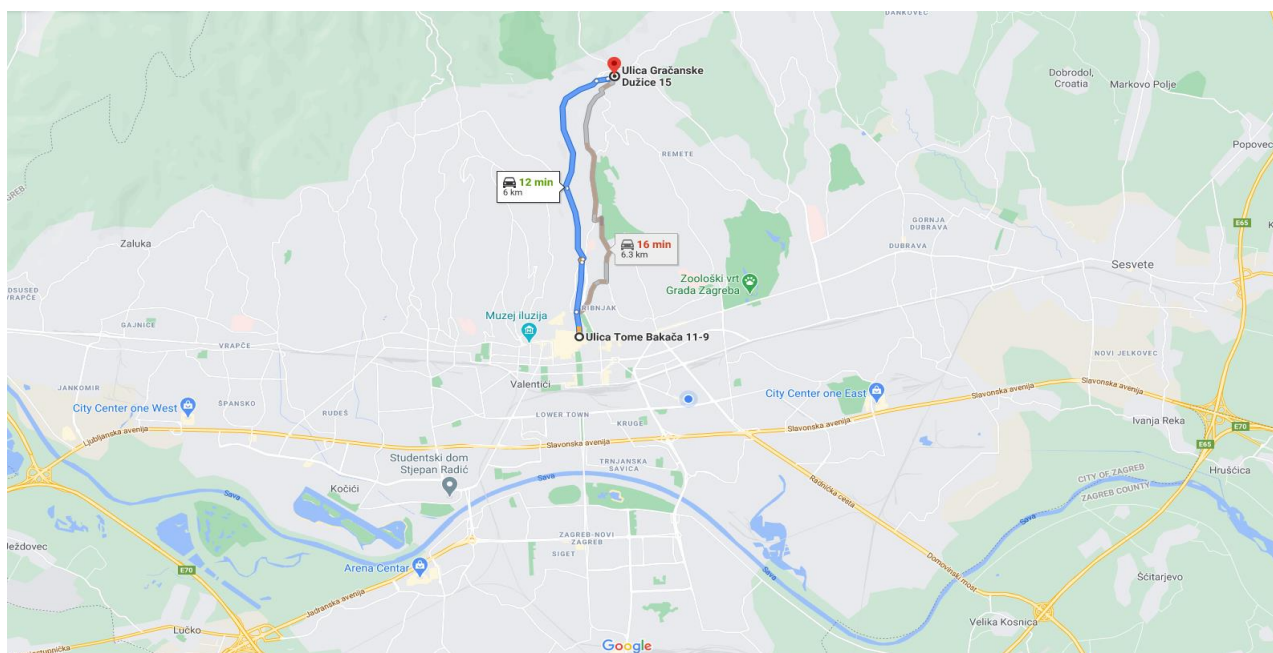
#### LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi Gračanske Dužice 15, Zagreb,  
Od centra grada udaljena 6 km.

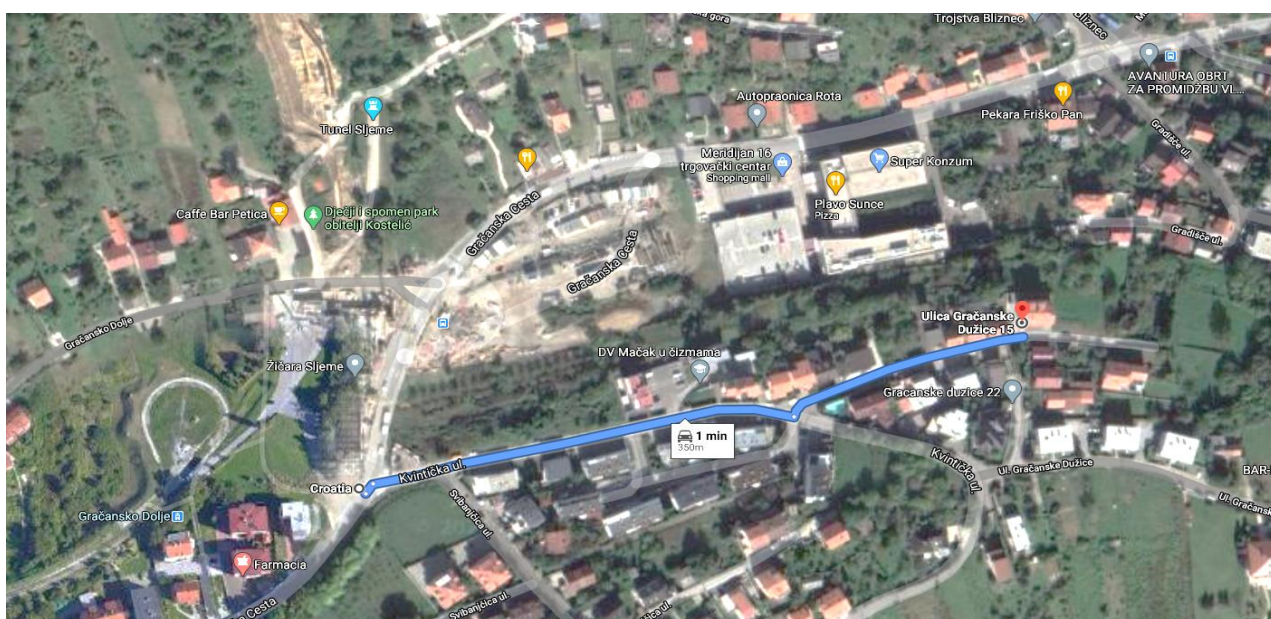
Gradska četvrt Gračani, Podsljeme.

Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom dijelu grada. U naravi radi se o jednoj ZK kat. čestici 3392/6, površine 21 m<sup>2</sup>, nepravilnog oblika, unutar građevinskog područja naselja, koja je u naravi zemljište između dvorišta kuća i ulice i 4 parkirna mjesta na ZK kat. čestici 3392/5.

#### Prikaz makrolokacije nekretnine



#### Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

#### 4. Nalaz na osnovi očevida

Očividom na licu mjesta dana 3.3.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina neizgrađeno građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta.

Lokacija je opremljena gradskom komunalnom infrastrukturuom - lokalnom prometnicom.

Predmet procjene je neizgrađeno građevinsko zemljište, ukupne površine 21 m<sup>2</sup>, nepravilnog oblika, koja je u naravi zemljište između dvorišta kuća i ulice i 4 parkirna mjesta na ZK kat. čestici 3392/5.

Zemljište su ravno. Pristup na javnu prometnicu je posredan.

**U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:**

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod	DA
Kanalizacija	DA
Elektroopskrba	DA
Plin	DA
DTK	DA

**Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:**

## Prva kategorija \*

**Legalitet:**

*Zemljište k.č.br. 815/3 je asfaltirano, u naravi se koristi kao pristup dvorištu kuće na k.č.br. 815/2 sa ulice.*

*U ZK ulošku postoji negativna zabilješka stambeno-poslovne zgrade br. 15 na čkbr. 3392/5 da nije priložena uporabna dozvola, temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03).*

## PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



## Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan:

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA, IZMJENE I DOPUNE 2016.**

Izvod iz plana Korištenje i namjena površina



**Kat. čestica 815/3 k.o. Gračani nalazi se unutar izgrađenog dijela naselja, stambena zona "S".  
Urbana pravila 2.2.**

## 5. Prikaz površina

Površina katastarskih čestica iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portal ePravosudje)

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	površina zemljišta (m²)	Posjedovni list br.	kat.čest.	površina zemljišta (m²)	Namjena
			ZK			katastar	
22266	Remete	3392/6	21	3516	815/3	21	građevinsko
POVRŠINA ČESTICE UKUPNO ( m² ):						21,00	m2

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

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

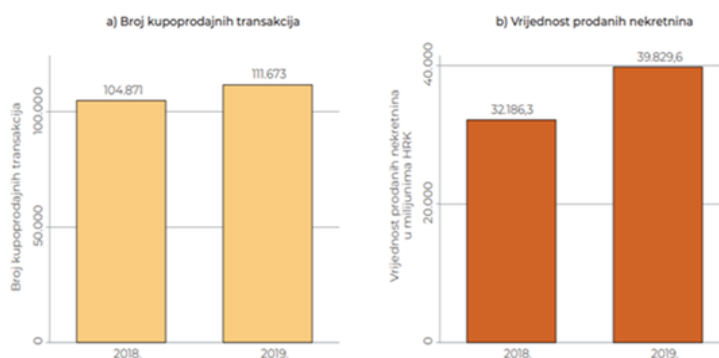
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 21: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

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

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

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

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### ***Zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

***Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.***

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

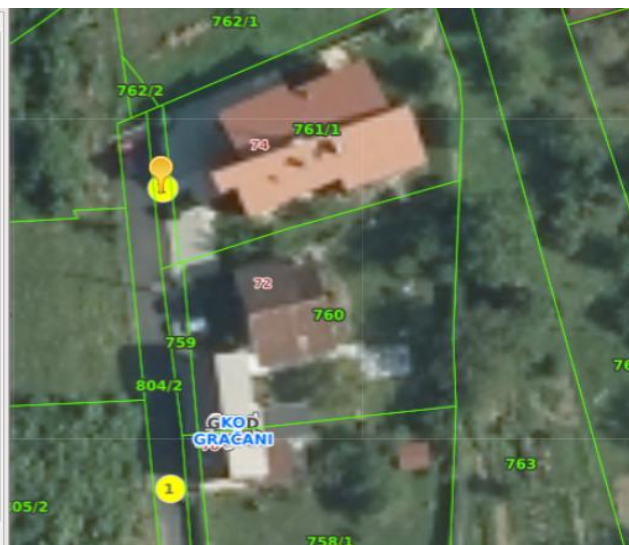
### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1378094

**Lokacija:** Gračani  
**Datum ugovora:** 16.12.2020 **ICSN:** 141,09  
**K.č.:** 759  
**K.o.:** Gračani  
**Površina (m²):** 32,00  
**Cijena (€):** 929,51  
**Cijena (€/m²):** 29,05

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,530880 kn

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1378094
Datum pregleda		3.3.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4405579
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.02.2021
Površina u prometu		32,00
Vrijednost nekretnine (KN)		7.000,00
Datum ugovora		16.12.2020
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>• Stopa PDV-a (%)</li><li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>• Optiranje</li></ul>		<div>DA</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

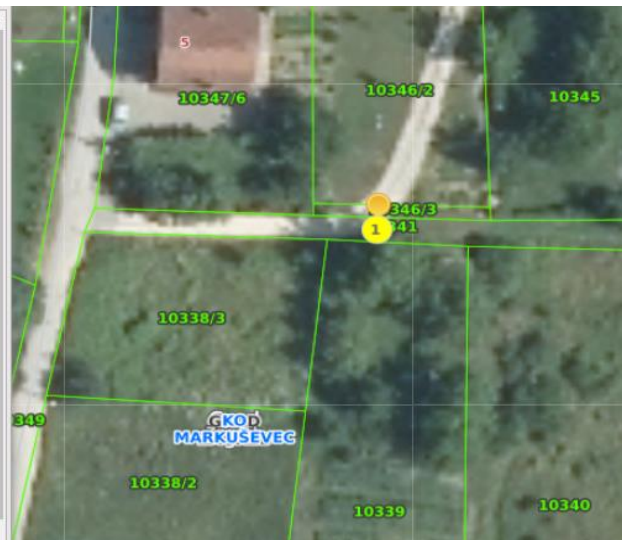


**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 957146

**Lokacija:** Markuševac  
**Datum ugovora:** 19.6.2019 **ICSN:** 131,15  
**K.č.:** 10341  
**K.o.:** Markuševac  
**Površina (m²):** 8,99  
**Cijena (€):** 299,89  
**Cijena (€/m²):** 33,36

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,399360 kn

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1338497
Datum pregleda		3.3.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4118364
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.11.2020
Površina u prometu		8,99
Vrijednost nekretnine (KN)		2.219,80
Datum ugovora		19.06.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MARKUŠEVAC SJEVEROISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1372484

**Lokacija:** Gračani

**Datum ugovora:** 24.2.2020

**ICSN:** 115,90

**K.č.:** 2756/3

**K.o.:** Gračani

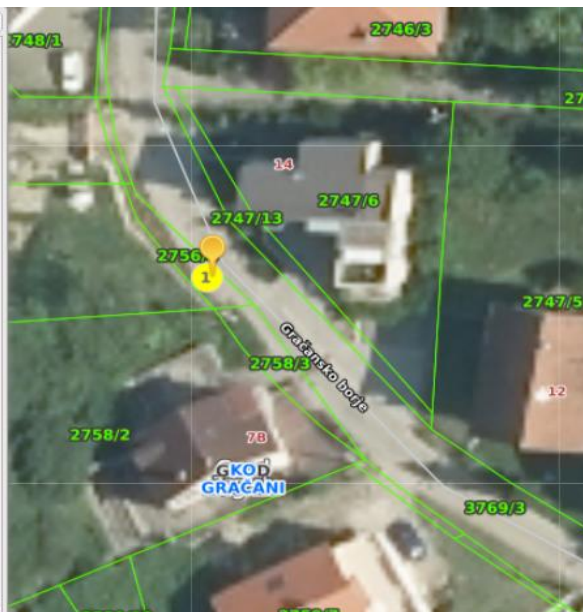
**Površina (m²):** 213,00

**Cijena (€):** 4.299,19

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,443270 kn

**Cijena (€/m²):** 20,18

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1372484
Datum pregleda	3.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4378557
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.01.2021
Površina u prometu	213,00
Vrijednost nekretnine (KN)	32.000,00
Datum ugovora	24.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA




**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje** ICSN: 141,09

## 8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

### 8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>					
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

izvor: www.dzs.hr\*

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Gračani	929,51	141,09	141,09	1,0000	929,51	29,05
Markuševac	299,89	131,15		1,0758	322,62	35,89
Gračani	4.299,19	115,90		1,2173	5.233,58	24,57

## 8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

### 8.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

U ZKC su nisu dostupne poredbene transakcije građevinskih čestice koje se nalaze unutar područja naselja Lički Ribnik, te su korištene transakcije iz naselja Ličko senjeske županije za zemljišta iste namjene i kategorije.

### 8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Građevinsko zemljište	Gračani	Markuševac	Gračani	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	929,51	322,62	5.233,58	
<b>Površina zemljišta</b>	21,00	32,00	8,99	213,00	
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	29,83	29,05	35,89	24,57	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	29,83	29,05	35,89	24,57	
<b>Veličina zemljišta</b>	21,00	32,00	8,99	213,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Oblik zemljišta</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Gradivost - Kategorija</b>	arondacijsko	arondacijsko	arondacijsko	arondacijsko	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Cestovni pristup</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
<b>Ostalo (poboljšice....)</b>					
Prilagodba <b>Usklađenost ZK i katastar</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,65	29,05	35,89	27,03	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	10%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup> :</b>	<b>30,65</b>	29,05	35,89	27,03	

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			1,61	-5,23	3,63	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			5%	17%	12%	
Kvadrat odstupanja:			2,58	27,38	13,15	
Standardno odstupanje:	3,79	12%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	7,58	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

<b>Vrijednost građevinskog zemljišta poredbenoj metodi:</b>	<b>643,73 €</b>
-------------------------------------------------------------	-----------------

<b>Vrijednost suvlasničkog dijela 4.</b>	<b>160,93 €</b>
------------------------------------------	-----------------

## 8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

### ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

### DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Zemljište koje pripada	0,00 €

**Sveukupna tržišna vrijednost: 160,93 €**

**Zaokruženo: 160,00 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina parcele m2 :	21
Vrsta:	Građevinsko
Kategorija:	Arondacijsko
Lokacija:	Gračanske Dužice 15, Zagreb
Dan vrednovanja:	3.3..2021

## 8.6. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih parkirnih mjesta

### **Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU)..... 1185674

**Lokacija:** Gračani  
**Datum ugovora:** 5.11.2019 **ICSN:** 137,38  
**K.č.:** 767/1  
**K.o.:** Gračani  
**Površina (m²):** 16,40  
**Cijena (€):** 5.096,57  
**Cijena (€/m²):** 310,77

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,455990 kn

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1185674
Datum pregleda	3.3.2021.
Vrsta nekretnine	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4146648
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	16,40
Vrijednost nekretnine (KN)	38.000,00
Datum ugovora	05.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

### **Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1124079

**Lokacija:** Mikulići  
**Datum ugovora:** 5.6.2019 **ICSN:** 131,15  
**K.č.:** 1585/2  
**K.o.:** Mikulići  
**Površina (m²):** 11,50  
**Cijena (€):** 4.499,91  
**Cijena (€/m²):** 391,30

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,410370 kn

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1124079
Datum pregleda	3.3.2021.
Vrsta nekretnine	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4061767
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11,50
Vrijednost nekretnine (KN)	33.346,67
Datum ugovora	05.06.2019
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 1379829**Lokacija:** Dubrava**Datum ugovora:** 7.1.2021**ICSN:** 141,09**K.č.:** 4933/2**K.o.:** Dubrava**Površina (m²):** 11,00**Cijena (€):** 3.000,52

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,548700 kn

**Cijena (€/m²):** 272,77

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1379829
Datum pregleda		3.3.2021.
Vrsta nekretnine		VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)		4394107
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.02.2021
Površina u prometu		11,00
Vrijednost nekretnine (KN)		22.650,00
Datum ugovora		07.01.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		DUBRAVA CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



## 8.7. Procjena vrijednostiparkirnih mjesta poredbenom metodom

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

### 8.7.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Gračani	5.096,57	137,38	141,09	1,0270	5.234,21	319,16
Mikulići	4.499,91	131,15		1,0758	4.840,96	420,95
Dubrava	3.000,52	141,09		1,0000	3.000,52	272,77

### 8.7.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

#### 8.7.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

### 8.7.2.2. Odstupanje u kakvoći parkirnog mjesta

Parkirna mjesta	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Parkirna mjesta	Građani	Mikulići	Dubrava	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	5.234,21	4.840,96	3.000,52	
<b>Parkirna mjesta</b>	55,00	16,40	11,50	11,00	
<b>Cijena po parkirnom mjestu</b>	337,63	319,16	420,95	272,77	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	337,63	319,16	420,95	272,77	
<b>Veličina parkirnog mjesta</b>	13,75	16,40	11,50	11,00	
Prilagodba	1,00	1,00	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	314,50	319,16	378,86	245,50	
<b>Oblik dvorišta</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	314,50	319,16	378,86	245,50	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	314,50	319,16	378,86	245,50	
<b>Lokacija</b>	dobra	dobra	dobra	bolja	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	306,32	319,16	378,86	220,95	
<b>Cestovni pristup</b>	dobar	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	306,32	319,16	378,86	220,95	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	306,32	319,16	378,86	220,95	
<b>Ostalo (poboljšice....)</b>					
Prilagodba <b>Usklađenost ZK i katastar</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	306,32	319,16	378,86	220,95	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	-10%	-19%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup> :</b>		<b>306,32</b>	<b>319,16</b>	<b>378,86</b>	<b>220,95</b>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		-12,84	-72,54	85,37	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	24%	28%	
Kvadrat odstupanja:		164,81	5.261,56	7.288,76	
Standardno odstupanje:	65,10	21%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	130,21	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost 4 parkirnih mjesta po poredbenoj metodi:</b>				<b>16.847,68 €</b>	

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

ZK ul. br.	ZK podul. Br.	Tržišna vrijednost	
9091	E-1	4.212	€
9091	E-2	4.212	€
9091	E-3	4.212	€
9091	E-4	4.212	€
22266	4.	160	€
<b>Ukupno:</b>		<b>17.008</b>	<b>€</b>

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište i 4 parkirna mjesta

na adresi: Gračanske Dužice 15, Zagreb

ZK kat.č.: 3392/5, 3392/6

ZK k.o.: Gračani

ZK ul.: 9091 suvlasnički udijeli E-1, E-2, E-4, E-5

ZK ul.: 22266 suvlasnički udio zemljišta 4.

### - Sveukupna tržišna\* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

**129.000,00 kn**

1€ = 7,573900 kn

**17.007,68 €**

#### **Napomena:**

**Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva.**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, 10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

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

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

Zagreb, ožujak 2021. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

*Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.*

*Alfred Bernt dipl.ing.arh.*

*Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina*

Zagreb, ožujak 2021. godine

## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE



## DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uložka: 22266

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12008/2018  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3392/6	ORANICA KRČ			21	
		UKUPNO:			21	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/4	FILIPOVIĆ RAFO, OIB: 11819923543, KRSIŠĆE BR. 26, ZAGREB	
2. Suvlasnički dio: 1/4	VUKOJA ANTE, OIB: 75713955199, GRUDE, DONJI MAMIĆI	
3. Suvlasnički dio: 1/4	ANUŠIĆ SLAVKO, OIB: 15049786258, M. GUPCA BR. 17, ZAPREŠIĆ, BRDOVEC	
4. Suvlasnički dio: 1/4	ŽITNJAK-GRADNJA D.O.O., MB: 1246840, ŽITNJAK BR. 3, ZAGREB	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1/4)			
1.1	Zaprimljeno 02.07.2010. broj Z-33375/10  Temeljem rješenja posl. br. Ovr-2075/10 od 21. lipnja 2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 467.639,65 kuna i zakonske zatezne kamate u iznosu od 159.175,30 kuna, odnosno ukupno 626.814,95 kuna, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	626.814,95 KN	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak z.k.ul.br.895 k.o. Gračani		ZABILJEŽBA
1.3	Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 4 (1/4)			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 8- OVR-2559/16-86 OD 08.01.2018, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 207.656,04 kn, sa zakonskim zateznim kamata tekucim od dospijeća, kako je navedeno u rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja tražbine ovršnog postupka u iznosu od 3.095,80 kn, sve sa zakonskim kamata prema uvjetima navedenim u rješenju <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	207.656,04 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 4 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, određen zk.ul.br. 9091 k.o. Remete (E-1, E-2, E-4 i E-5)		ZABILJEŽBA na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2021.

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJISNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uložka: 9091

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12008/2018  
Aktivne plombe:**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 4, 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3392/5	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 15 I DVORIŠTE GRAČANSKE DUŽICE			431	Pripis iz uložka 5930
		UKUPNO:			431	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.06.2005. broj Z-18230/05	
2.1	Zabilježuje se da za upis stambeno-poslovne zgrade br. 15 na čkbr. 3392/5 nije priložena uporabna dozvola, temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03)	ZABILJEŽBA

**B  
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) parkirno mjesto oznake PM1 u prizemlju, ukupne površine 2,75čm u planu posebnih dijelova zgrade označeno sivom bojom ŽITNJAK-GRADNJA D.O.O., ŽITNJAK BR. 3, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) parkirno mjesto oznake PM2 u prizemlju, ukupne površine 2,75čm u planu posebnih dijelova zgrade označeno zelenom bojom ŽITNJAK-GRADNJA D.O.O., ŽITNJAK BR. 3, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) parkirno mjesto oznake PM4 u prizemlju, ukupne površine 2,75čm u planu posebnih dijelova zgrade označeno svjetlozelenom bojom ŽITNJAK-GRADNJA D.O.O., ŽITNJAK BR. 3, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) parkirno mjesto oznake PM5 u prizemlju, ukupne površine 2,75čm u planu posebnih dijelova zgrade označeno smeđom bojom ŽITNJAK-GRADNJA D.O.O., ŽITNJAK BR. 3, ZAGREB	

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 1 (5/1000)</b>			
2.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 8- OVR-2559/16-86 OD 08.01.2018, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 207.656,04 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekucim od dospijeća, kako je navedeno u rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja tražbine ovršnog postupka u iznosu od 3.095,80 kn, sve sa zakonskim kamatama prema uvjetima navedenim u rješenju <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	207.656,04 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.1)
2.2	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, određen zk.ul.br. 22266 k.o. Remete		ZABILJEŽBA na 2.1
<b>3. Na suvlasnički dio: 2 (5/1000)</b>			
3.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 8- OVR-2559/16-86 OD 08.01.2018, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 207.656,04 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekucim od dospijeća, kako je navedeno u rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja tražbine ovršnog postupka u iznosu od 3.095,80 kn, sve sa zakonskim kamatama prema uvjetima navedenim u rješenju <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	207.656,04 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 2 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, određen zk.ul.br. 22266 k.o. Remete		ZABILJEŽBA na 3.1
<b>4. Na suvlasnički dio: 4 (5/1000)</b>			
4.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 8- OVR-2559/16-86 OD 08.01.2018, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 207.656,04 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekucim od dospijeća, kako je navedeno u rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja tražbine ovršnog postupka u iznosu od 3.095,80 kn, sve sa zakonskim kamatama prema uvjetima navedenim u rješenju <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	207.656,04 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, određen zk.ul.br. 22266 k.o. Remete		ZABILJEŽBA na 4.1
<b>5. Na suvlasnički dio: 5 (5/1000)</b>			

Katastarska općina: 335355, REMETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9091

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

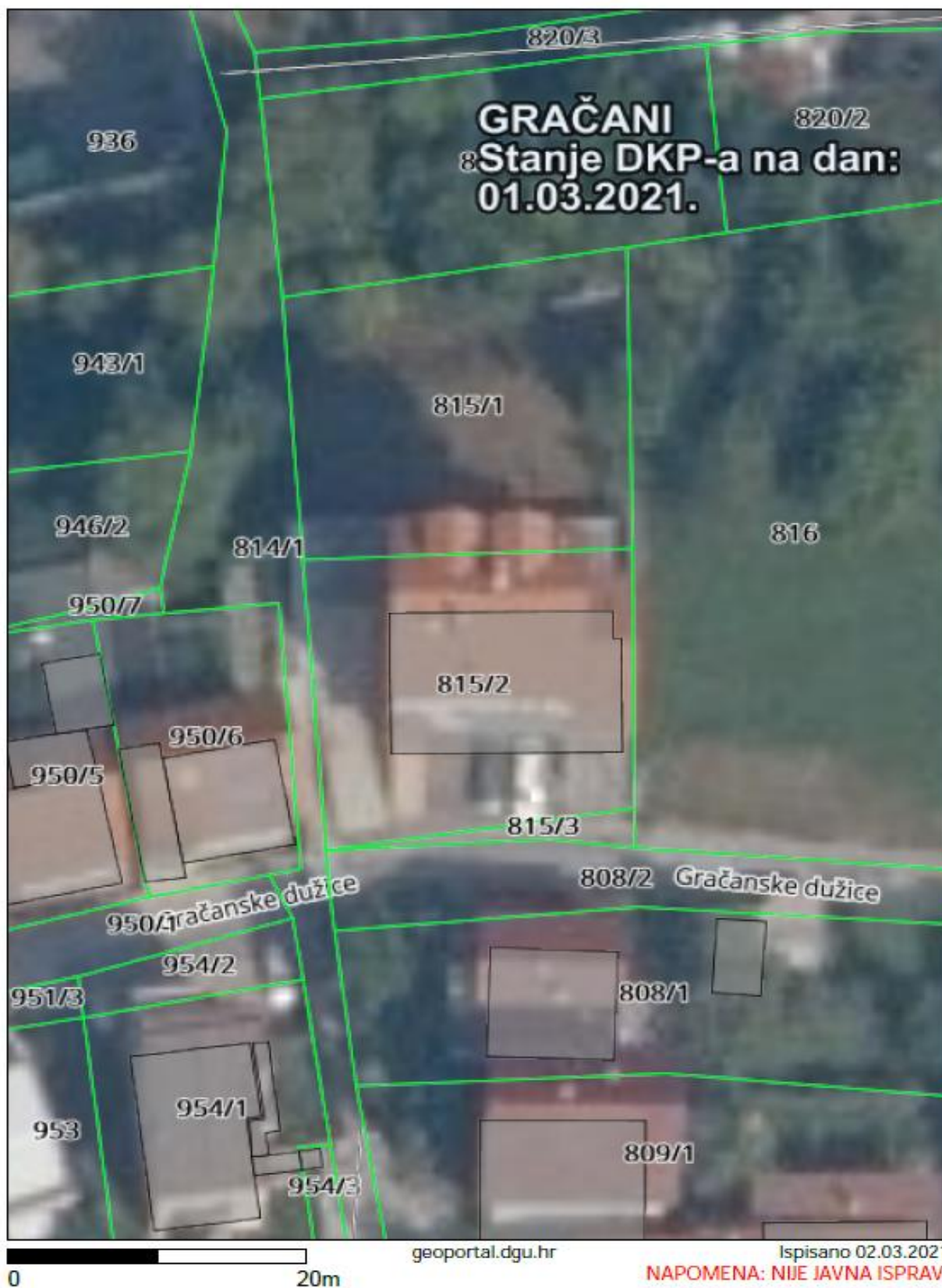
POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. 8- OVR-2559/16-86 OD 08.01.2018, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 207.656,04 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dospijeca, kako je navedeno u rješenju o osiguranju, kao i radi osiguranja tražbine ovršnog postupka u iznosu od 3.095,80 kn, sve sa zakonskim kamatama prema uvjetima navedenim u rješenju <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	207.656,04 KN	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 5 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 28.02.2018.g. pod brojem Z-12008/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, određen zk.ul.br. 22266 k.o. Remete		ZABILJEŽBA na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GRAČANI (Mbr. 335363)

Posjedovni list: 3516

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	VUKOJA ANTE, DONJI MAMIĆI, LEDINAC /BB (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	75713955199
0/0	FILIPOVIĆ RAFO, KRŠIŠĆE 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	11819923543
0/0	ANUŠIĆ SLAVKO, MATIJE GUPCA 17, BRDOVEC (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	15049786258
0/0	"ŽITNJAK - GRADNJA" D.O.O., ŽITNJAK 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (NEOPREDJELJENI KORISNIK)	95775356564

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		815/3	GRAČANSKE DUŽICE	21	6		
			ORANICA	21			
Ukupna površina katastarskih čestica				21			

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