

18. St - 700/15

Zap. 31.8.18, 1

*Ing Davorin Stengl**stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti i građevinarstva*
10000 Zagreb, Vlaška 113, tel-fax 01-4635 735

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

03 03 2015

pristupa

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ul. Grada Vukovara 84

BROJ SPISA:

OVRHOVODITELJ:

OVRŠENIK:

2461/14
Ovr-2375/10-49 - Ovrha - Jazbina - k.o. Remete
Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
Revisionsverband, zastupani po Odvjetničkom društvu
Jagar & Rebenar iz Zagreba
AGRAM-PROJEKT d.o.o. Zagreb, zastupani po punomoćniku Ranku
Tomašević, odvjetniku iz Zagreba

Rješenjem suda gornji broj imenovan sam vještakom radi utvrđivanja tržišne
vrijednosti nekretnine upisanim u

- zk.ul.br. 2991 k.o. Remete i to k.č.br. 2918/1 i k.č.br. 2918/6
- zk.ul.br. 8033 k.o. Remete i to k.č.br. 2919/2 i k.č.br. 2919/7
- zk.ul.br. 771 k.o. Remete i to k.č.br. 2919/3 i k.č.br. 2919/7
- zk.ul.br. 22650 k.o. Remete i to k.č.br. 2919 i k.č.br. 2919/11

Očevid suda s pregledom i fotografiranjem nekretnina obavljen je 17.12.2014. g.

OPIS

Predmetne nekretnine - građevinsko zemljište nalazi se u Zagrebu,
sjeveroistočno od ulice Jazbina.

Zemljište - parcele prema upisu u zemljišne knjige su slijedećih oznaka:

- zk.č.br. 2918/2, oranica Smičuga površine 1018 m², upisana u zk.ul.br. 2991 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2918/6, oranica Smičuga površine 160 m², upisana u zk.ul.br. 2991 k.o. Remete,

- zk.č.br. 2919/2, oranica Jelenčica površine 451 m², upisana u zk.ul.br. 8033 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2919/5, oranica Jelenčica površine 1149 m², upisana u zk.ul.br. 8033 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2919/3, oranica Jalenščica površine 674 m², upisana u zk.ul.br. 771 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2919/7, oranica Jalenščica površine 510 m², upisana u zk.ul.br. 771 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2919/9, oranica Jelenčica površine 340 m², upisana u zk.ul.br. 22650 k.o. Remete,
- zk.č.br. 2919/11, oranica Jelenčica površine 517 m², upisana u zk.ul.br. 22650 k.o. Remete.

Ukupna površina zemljišta prema upisu u zemljišne knjige iznosi 4819 m².

Zemljište - parcele upisane su u zemljišnoknjižne uloške broj 2991, 8033, 771 i 22650 k.o. Remete na AGRAM-PROJEKT d.o.o. Međimurska br. 21, Zagreb u 1/1 dijela.

Zemljište - parcele prema upisu u katastar zemljišta su slijedećih oznaka:

- k.č.br. 356/1, oranica površine 681 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 356/3, oranica površine 510 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 357/1, oranica površine 420 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 357/3, oranica površine 596 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 358/1, oranica površine 483 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 358/3, oranica površine 1176 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 359, oranica površine 207 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 360/1, oranica površine 97 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani,
- k.č.br. 360/3, oranica površine 681 m², upisana u posjedovni list 3509 k.o. Gračani.

Ukupna površina zemljišta prema upisu u katastar iznosi 5124 m².

Zemljište - parcele upisane su u posjedovni list broj 3509 k.o. Gračani na AGRAM-PROJEKT d.o.o. Zagreb, Međimurska 21 u 1/1 dijela.

Iz gore navedenih upisa u katastar zemljišta i zemljišne knjige vidljivo je da zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nekretnina nije usklađeno, odnosno parcelacijski elaborati nisu usklađeni i provedeni u katastru i zemljišnim knjigama.

Nakon pregleda zemljišta – parcela, fotografiranja, pregleda dobivene i dostupne dokumentacije, te uvida u prostorno-plansku dokumentaciju utvrdio sam slijedeće.

Predmetne nekretnine – građevinsko zemljište ukupne površine prema katastru od 5124 m² nalazi se 4. području za utvrđivanje početne vrijednosti zemljišta prema kriterijima Ministarstva financija – Porezne uprave, odnosno u 2. zoni za obračun komunalnog doprinosa Grada Zagreba.

Građevinsko zemljište nalazi se u Zagrebu, sjeveroistočno od ulice Jazbina i južno od Ulice Črna voda. Kolni i pješački pristup zemljištu omogućen je iz nove ulice i pristupne zemljano-šljunčane prometnice s komunalnom infrastrukturom.

Zemljište je neizgrađeno građevinsko zemljište, u naravi napušteno gradilište bez komunalne infrastrukture (komunalna infrastruktura se nalazi južno od gradilišta u ulici Jazbina). Zemljište se pruža u smjeru sjeveroistok – jugozapad s blagim padom (nagibom). Na zemljištu su vidljivi ranije izvedeni zemljani radovi na iskopu četiri građevinske jame za temelje budućih stambenih objekata. Na sjevernom dijelu zemljišta dva iskopa su urušena bez vidljive izvedbe temelja. Na južnom dijelu zemljišta na dva iskopa izvedena je armiranobetonska temeljna ploča budućeg stambenog objekta, od kojih je jedan iskop (temelj) u potpunosti prekriven vodom. Na napuštenom gradilištu nije vidljiva gradilišna ploča s podacima o investitoru, izvođaču, nadzoru i građevinskoj dozvoli, gradilište nije ograđeno ogradom, obraslo je korovom, a na dijelu zemljišta nalazi se građevinski otpad. Na južnoj strani gradilišta postavljen je gradilišni kontejner.

Za izgradnju stambenih objekata (ukupno 6 objekata) sa tri stana, pomoćnim prostorijama i garažno parkirnim mjestima zasebno u svakom objektu ukupne građevinske bruto površine 400 m², Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, šredišnji odsjek za graditeljstvo izdao je:

1. Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 1, Klasa: 361-03/2008-001/886, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.
2. Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 2, Klasa: 361-03/2008-001/884, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.
3. Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 3, Klasa: 361-03/2008-001/887, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.
4. Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 4, Klasa: 361-03/2008-001/888, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.

Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 5, Klasa: 361/03/2008-001/889, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.

Potvrdu glavnog projekta za izgradnju stambene građevine oznake 6, Klasa: 361/03/2008-001/885, Urbroj: 251-13-22/103-10-7, od 19.05.2010.

Sve navedene Potvrde glavnog projekta izdane su rokom valjanosti od dvije godine od dana izdavanja uz mogućnost produženja na zahtjev investitora za još dvije godine ukoliko se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Od izdavanja Potvrda glavnog projekta prošlo je više od 4 godine, produženje valjanosti Potvrda nije traženo, a 01.01.2014. donesen je i stupio je na snagu novi Zakon o gradnji umjesto Zakona o prostornom planiranju i gradnji na osnovu kojeg su izdane navedene Povrede.

Sve izdane navedene Potvrde za izgradnju 6 stambenih objekata danas nisu važeće.

Za izdavanje potvrda glavnog projekta ovršenik AGRAM-PROJEKT d.o.o. Zagreb uplatio je Gradu Zagrebu komunalni doprinos u ukupnom iznosu od 879.048,48 kn, a sve prema:

- Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/15, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/13, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/10, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/17, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/9, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-363-02/10-08/11, Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010.
- Hrvatskim vodama vodni doprinos u ukupnom iznosu od 228.239,74 kn, a sve prema:
- Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000177 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000373 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000176 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000374 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000375 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.
 - Rješenju, Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000376 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010.



Na slici crveno označene parcele prema upisu u katastar zemljišta u posjedovni list broj 3800 k.o. Gračani ukupne površine 5124 m².

PROCJENA VRIJEDNOSTI

Kod procjene zemljišta – parcela u ovom nalazu korištena je stvarna površina prema upisu u katastar zemljišta od 5124 m². Zemljište – parcele se nalaze u 4. području za utvrđivanje početne vrijednosti zemljišta prema Ministarstvu financija – Porezne uprave. Vrijednost građevinskog zemljišta u 4. području iznosi 1.000,00 kn/m². Prema priloženim internetskim ponudama građevinskog zemljišta i građevinskog zemljišta s građevinskim dozvolama i plaćenim komunalnim i vodnim doprinosima cijena

neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Maksimira, Jazbine - Čreta 120-290 €/m². Zemljište u Jazbini površine 1314 m² s građevinskom dozvolom 290 €/m², zemljište u Čretu površine 691 m² s građevinskom dozvolom 233 €/m² i zemljište u Maksimiru površine 730 m² s građevinskom dozvolom 212 €/m².

Mišljenja sam da je vrijednost predmetnog zemljišta s nevažećom Potvrdom (građevinskom dozvolom) i plaćenim komunalnim i vodnim doprinosima na lokaciji Jazbina - Čret 220 €/m² parcele/zemljišta ili 1672 kn/m², odnosno ukupna vrijednost građevinskog zemljišta-parcela površine prema katastru 5124 m² procijenjena je 6.567.328,00 kn ili 1.127.280,00 €.

Uzevši u obzir da je predmetno neizgrađeno građevinsko zemljište u naravi napušteno gradilište kao i slabu prodaju, te pad cijena nekretnina na tržištu mišljenja sam da je tržišna ili prometna vrijednost predmetnog zemljišta 20% niža od prosječne ponudbene cijene ili 1.337,60 kn/m² (176 €/m²).

Mišljenja sam da je prometna vrijednost predmetnih parcela - zemljišta oznake k.č.br. 2918 i k.č.br. 2918/6 upisanih u zk.ul.br. 2991 k.o. Remete, k.č.br. 2919/2 i k.č.br. 2919/7 upisanih u zk.ul.br. 8033 k.o. Remete, k.č.br. 2919/3 i k.č.br. 2919/7 upisanih u zk.ul.br. 771 k.o. Remete i k.č.br. 2919 i k.č.br. 2919/11 upisanih u zk.ul.br. 22650 ukupne površine prema katastru 5124 m², procijenjena ukupno 5124 m² x 1.337,60 kn/m² = 6.853.862,40 kn (informativno 900.824,00 €).

Nalaz je izrađen u 4 primjerka od kojih jedan ostaje u arhivi vještaka.

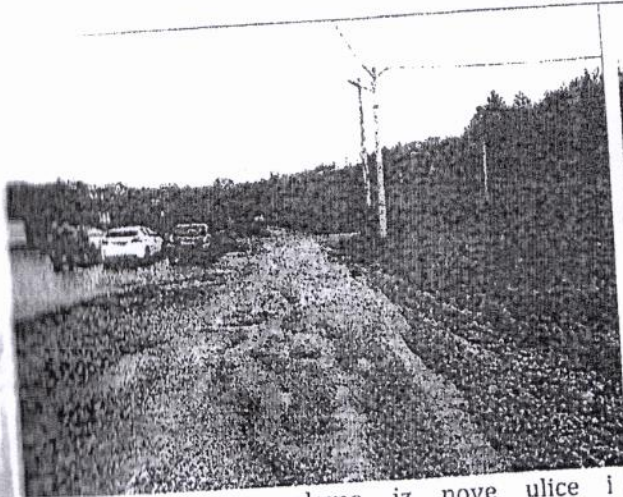
Sastavni dio procjene su izvadci iz zemljišne knjige, posjedovni list, fotografije snimljene prilikom očevida i ponude sličnih nekretnina na tržištu s interneta

U Zagrebu, veljača 2015.

SUDSKI VJEŠTAK



FOTOGRAFIJE SNIMLJENE PRILIKOM OČEVIDA



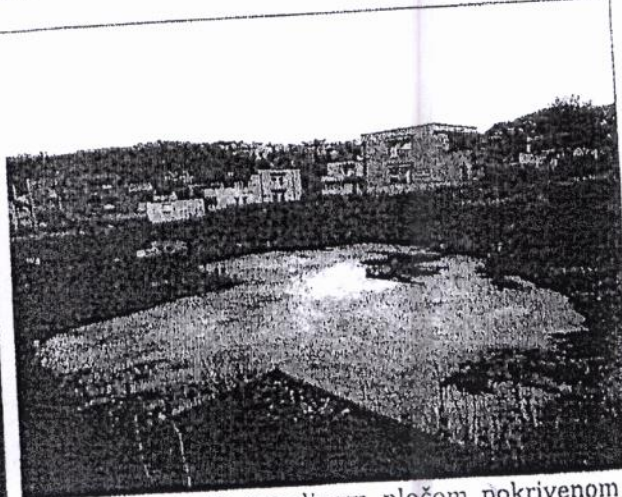
Pristup zemljištu-parcelama iz nove ulice i pristupne zemljano-šljunčane prometnice.



Pristupni zemljano-šljunčani put na gradilištu s građevinskim otpadom.



Prvi iskop s AB temeljnom pločom pokrivenom vodom i gradilišnim kontejnerom.



Drugi iskop s AB temeljnom pločom pokrivenom vodom i gradilišnim kontejnerom.



Četvrti iskop je urušen (vjerojatno radi klizišta i većih oborinskih i podzemnih voda) bez vidljive izvedbe temelja.



Četvrti iskop je urušen (vjerojatno radi klizišta i većih oborinskih i podzemnih voda) bez vidljive izvedbe temelja.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
ZAGREB

Stanje na dan: 16.12.2014.

Katastarska općina: REMETE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6982/2014
Aktivne plombe:

Broj uložka: 2991

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnika
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m ² jutra čhv	Primjedbe
1.	2918/2	ORANICA SMIČUGA	1018	
2.	2918/6	ORANICA SMIČUGA	160	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5. UDIŃ 1/1		

1. AGRAM-PROJEKT D.O.O. MEĐIMURSKA BR. 21, ZAGREB

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1. Zaprimljeno 14.02.2014. broj Z-6982/14		
Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-246/2014 od 7. veljače 2014. godine, zabilježuje se ovrha.		
		ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1. Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08		2.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 13. svibnja 2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.000.000,00 EUR u kumskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist:			
1. RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KLAGENFURT			
1.2. Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08			ZABILJEŽBA
Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 12038 k.o. Grad Zagreb, kao glavnom uložku.			

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
ZAGREB

Stanje na dan: 16.12.2014.

Katastarska općina: REMETE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-6982/2014
Aktivne plombe:

Broj uložka: 8033

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m ² Jutra Čhv	Primjedbe
1.	2919/2	ORANICA JELENČICA	451	
2.	2919/5	ORANICA JELENČICA	1149	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
0.	UDIO 1/1	

1. AGRAM-PROJEKT D.O.O. MEĐIMURSKA BR. 21, ZAGREB

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.02.2014. broj Z-6982/14 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. OVI-246/2014 od 7. veljače 2014. godine, zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.05.2018. broj Z-29721/18 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 13. svibnja 2018. godine uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznm kamatama, naknadama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist:	2.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	1. RAiffeisenLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG RAiffeisenPLATZ 1, 90120 KLAGENFURT		
1.2.	Zaprimljeno 14.05.2018. broj Z-29721/18 Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 12038 k.o. Grad Zagreb, kao glavnom uložku.		ZABILJEŽBA

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
ZAGREB

Stanje na dan: 16.12.2014.

Katastarska općina: REMETE
Broj zadnjeg dnevnika: 246/14-13
Aktivne piombe:

Broj uložka: 771

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u m ² Jutra Čhv	Primjedbe
1.	2919/3	ORANICA JALENŠĆICA	674	
2.	2919/7	ORANICA JALENŠĆICA	510	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5. UDIO 1/1		

1. AGRAM-PROJEKT D.O.O. MEĐIMURSKA BR. 21, ZAGREB

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.02.2014. broj Z-6982/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-246/2014 od 7. veljače 2014. godine, zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 13. svibnja 2008. godine uključuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist:	2.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.	RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KLAGENFURT		
1.2.	Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08 Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 12038 k.o. Grad Zagreb, kao glavnom uložku.		ZABILJEŽBA

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL
ZAGREB

Stanje na dan: 16.12.2014.

Katastarska općina: REMETE

Broj uložka: 22650

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6982/2014

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra žhv	
1.	2919/9	ORANICA JELENCICA	340		
2.	2919/11	ORANICA JELENCICA	517		

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
3. UDIO 1/1		

1. AGRAM-PROJEKT D.O.O. MEĐIMURSKA BR. 21, ZAGREB

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.02.2014. broj Z-6982/14 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-246/2014 od 7. veljače 2014. godine, zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnostima od 13. svibnja 2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama i ostalim troškovima te ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist:	2.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.	RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG RAIFFEISENPLATZ 1, 9020 KLAGENFURT		
1.2.	Zaprimljeno 14.05.2008. broj Z-29721/08 Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 12038 k.o. Grad Zagreb, kao glavnom uložku.		ZABILJEŽBA

POSJEDOVNI LIST

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Odjel : ispostava GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA

Katastarsko područje Gračani / MBR 335363

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 3509

Stanje podataka na dan 10.12.2014

Upisane osobe

Drž.	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1:1	AGRAM - PROJEKT D.O.O., Zagreb, Međimurska 21 (VLASNIŠTVO)	

Podaci o katastarskim česticama

ZUR	Drž.	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		355/1	5	JELENSČICA	ORANICA	631		
		355/3	5	JELENSČICA	ORANICA	510		
		357/1	5	JELENSČICA	ORANICA	420		
		357/3	5	JELENSČICA	ORANICA	596		
		358/1	5	JELENSČICA	ORANICA	483		
		358/3	5	JELENSČICA	ORANICA	1.176		
		359	5	JELENSČICA	ORANICA	207		
		360/1	5	JELENSČICA	ORANICA	97		
		360/3	5	JELENSČICA	ORANICA	954		
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list						5.124		

Napomene

"1" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"3" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

307

PONUĐA SLIČNIH NEKRETNOSTI S INTERNETA



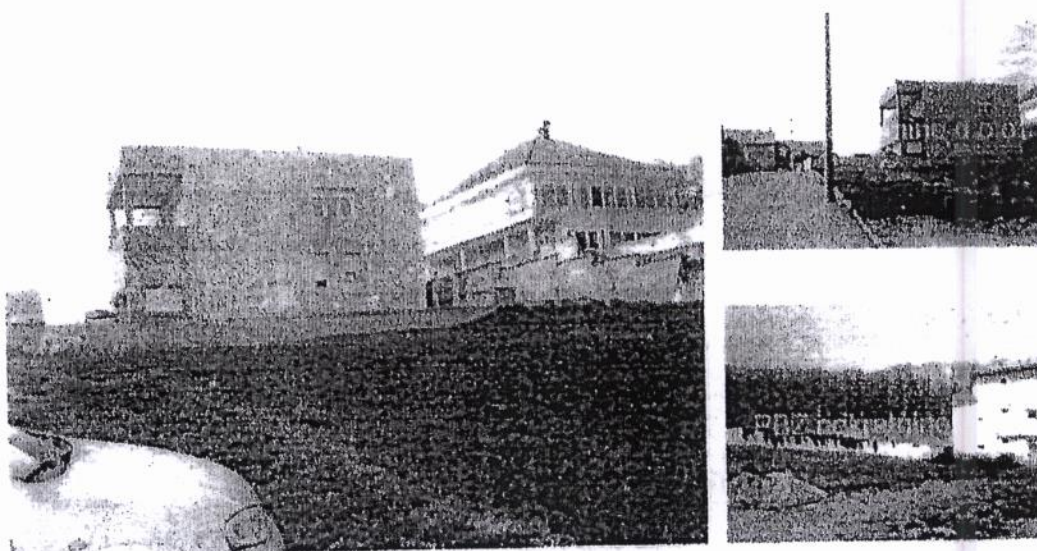
PBZ NEKRETNOSTI d.o.o., Radnička cesta 42, 10000 Zagreb, Hrvatska
T +385 1 63 63 631, F +385 1 63 63 663
W www.pbz-nekretnosti.hr, E info@pbz-nekretnosti.hr

Maksimir, Remete

ID: 2525-1

nekretnosti » prodaja » zemljište
Zagreb, Maksimir, Remete

Cijena 200.000,00 €



Opis

Građevinsko zemljište Zagreb- Čret : Na odličnoj i mimosj lokaciji,građ.zemljište sa Potvrdom Glavnog projekta za gradnju samostojećeg objekta ,visine podrum,prizemlje,1. kat i potkrovlje.Predviđeno je 5 stambenih jedinica ,5 garaža i 5 vanjskih parkirnih mjesta.Brutto građevinska površina budućeg objekta iznosi cca. 690 m2. Plaćeni komunalni i vodni doprinosi,Arhitektonski projekt. Pristup parceli sa asfaltirane ceste.sva infrastruktura,blizina javnog prijevoza.

Osnovni podaci

Tip ponude:	prodaja
Podtip nekretnosti:	građevinsko zemljište
Cijena:	1.540.198,00 kn 200.000,00 €
Cijena:	2.228,97 kn/m ² 289,44 €/m ²
Površina:	691,00 m ²

njuškalo

REMETE - ul. Jazbina, GRAĐ. ZEMLJIŠTE OD 1314 m2 S GRAĐ. DOZVOLOM

Cijena: 380.362 kn ~ 180.000 EUR

Broj oglasa: 12252738

Do isteka je još do prodaje

Dodan: 23.01.2015 u 11:02

Opis prikazan: 770 puta



Državljanstvo:	Grad Zagreb
Grad/Općina:	Maksimir
Naselje:	Remete
Tip zemljišta:	građevinsko
Kategorija:	stambeno
Površina:	1314 00
Broj zemlje:	598

Opis: Opširnije:

TEL: 095/855 9812

management@bestcroatianproperties.com

Prodaje se građevinsko zemljište u Remetama, u ulici Jazbina.

Površina zemljišta je 1314m2, sa plaćenom građevinskom dozvolom za obiteljsku kuću 382 m2 BRP-a (podrum, krov i visoko potkrovlje) (otvoreno je gradilište).

Parcela je potpuno zelenilo

Bez komunalije na cesti.

Na parceli su dva pristupna puta.

Posjednički list uredan bez tereta.

Ukupno uračunata građevinska dozvola (plaćena u cijelosti) i projekt.

KUPAC NE PLAĆA AGENCIJSKU PROVIZIJU! Referentni broj:598;Opis lokacije: Zagreb -Maksimir. Izvrsna pozicija povezanost s gradom. Autobusno stajalište udaljeno 50 m od parcele. AGENCIJSKA PROVIZIJA: 0% + PDV.

Komunalije:

- Asfaltni put

Dozvole:

- Posjednički list
- građevinska dozvola

Objavljen: 01.06.2014. 04:56

PRODAJA



zemljište prodaja Maksimir
730m²

Građevinsko zemljište

Adresa: 10000 Zagreb
Maksimir
Hrvatska

Površina: 730,00 m²

Cijena m²: 232,90 € ≈ 1.790,03 kn

Cijena: 170.000,00 € ≈ 1.306.592,63 kn

› Kontakt

› Slike (0)

› Video (0)

› Dokumenti (0)

Opis nekretnosti:

Građevinska čestica s Potvrdom glavnog projekta za izgradnju stambene zgrade sa 5 stambenih jedinica ukupne površine 400 m² BRP - a. U cijenu su uračunati i doprinosi Potvrde glavnog projekta.

Uključci:

- Struja
- Telefon
- Kanalizacija
- Voda
- Plin

Energetski certifikat: Ilije potrebno

Dokumentacija:

- Građevinska dozvola

Objavitelj je odgovoran za sadržaj oglasa i objavljene fotografije.

Nekretnost je podobna za pravni promet ako je izgrađena zakonito u skladu s važećim propisima. Dokaz o zakonitosti je i zabilježba u zemljišnoj knjizi da je priložen akt za uporabu građevine odnosno zabilježba da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu.

Objavljen: 01.06.2014. 04:56

PRODAJA



zemljište prodaja Maksimir
824m²

Građevinsko zemljište

Adresa: 10000 Zagreb
Maksimir
Hrvatska

Površina: 824,00 m²

Cijena m²: 212,40 € ≈ 1.632,47 kn

Cijena: 175.000,00 € ≈ 1.345.021,82 kn

• Kontakt

• Slike (0)

• Video (0)

• Dokumenti (0)

Opis nekretnosti:

Građevinska čestica sa Potvrdom glavnog projekta za izgradnju stambene zgrade sa 5 stambenih jedinica ukupne površine 400 m² BRP - a. U cijenu su uračunati i doprinosi koji su plaćeni kod izdavanja Potvrde glavnog projekta. Potvrda vrijedi do 11/2012

Priključci:

- Struja
- Telefon
- Kanalizacija
- Voda
- Plin

Energetski certifikat: Nije potrebno

Oglašivač je odgovoran za sadržaj oglasa i objavljene fotografije.

Nekretnina je podobna za pravni promet ako je izgrađena zakonito u skladu s važećim propisima. Dokaz o zakonitosti je i zabilježba u zemljišnoj knjizi da je priložen akt za uporabu građevine odnosno zabilježba da se za uporabu građevine ne izdaje akt za uporabu.

12.11.2015.

Ing Davorin Stengl
 stalni sudski vještak na procvoru nekretnosti i građevinarstvu
 10000 Zagreb, Vlaška 113, tel-fax 01-4635 73

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
5	PRIMLJENO	
neposr puštom	02-11-2015	obično prepor.
<input type="checkbox"/> pristojba	prim.	pril. kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

Ul. Grada Vukovara 84

BROJ SPISA: 20 Ovr-246/14-28 - Dopuna nalaza - Jazbina - k.o. Remete
OVRHOVODITELJ: Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
 Revisionsverband, zastupani po Odvjetničkom društvu
 Jagar & Rebenar iz Zagreba
OVRŠENIK: AGRAM-PROJEKT d.o.o. Zagreb, zastupani po punomoćniku Ranku
 Tomašević, odvjetniku iz Zagreba

Zaključkom suda gornji broj od 12. listopada 2015. pozvan da izradim dopunu nalaza i mišljenja od 27. veljače 2015. godine na način da iskažem vrijednost svake pojedine nekretnine.

U predmetu pod gornjim brojem izradio sam u veljači 2015. god. nalaz s procjenom vrijednosti nekretnina upisanih u zemljišnoknjižne uloške broj 2991, 8033, 771 i 22650 k.o. Remete na AGRAM-PROJEKT d.o.o. Međimurska br. 21, Zagreb u 1/1 ukupne površine zemljišta - parcela od 4819 m² u ukupnoj vrijednosti 6.853.862,40 kn.

Iz zemljišta upisa u katastar zemljišta i zemljišne knjige vidljivo je da zemljišnoknjižno i katastarsko stanje nekretnina nije usklađeno, tj. površina zemljišta prema upisu u zemljišne knjige iznosi 4819 m², a prema upisu u katastarskom operatu u posjedovne listove iznosi 5142 m².

Na predmetnom zemljištu bila je predviđena izgradnja stambenih objekata (ukupno 6 objekata), svaki s tri stana, pomoćnim prostorijama i garažno parkirnim mjestima površine 400 m², za koje su izdane Potvrde glavnih projekata koje su istekle i danas nisu važeće. Iz dostupne dokumentacije i današnjeg upisa u zemljišne knjige (dostupno na javnim stranicama) nije vidljivo da su građevinske parcele formirane i nije

poznata površina zemljišta/parcele zgrada za koje su ranije izdane Potvrde glavnog projekta (danas nevažeće).

Dioba ukupne procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta izvršena je na dva načina:

- a) Prema sadašnjem upisu površine parcela u zemljišne knjige proporcionalno upisanoj površini parcela
- b) Prema volumenu – zapremini objekata i iznosu obračunate vodnog i komunalnog doprinosa, proporcionalno obračunatom iznosu doprinosa za svaku zgradu

A) U zemljišne knjige, sve u k.o. Remete, upisano je na ovršenika zemljište oznaka:

- zk.č.br. 2918/2, oranica Smičuga površine 1018 m², upisana u zk.ul.br. 2991,
- zk.č.br. 2918/6, oranica Smičuga površine 160 m², upisana u zk.ul.br. 2991,
- zk.č.br. 2919/2, oranica Jelenčica površine 451 m², upisana u zk.ul.br. 8033,
- zk.č.br. 2919/5, oranica Jelenčica površine 1149 m², upisana u zk.ul.br. 8033,
- zk.č.br. 2919/3, oranica Jalenščica površine 674 m², upisana u zk.ul.br. 771,
- zk.č.br. 2919/7, oranica Jalenščica površine 510 m², upisana u zk.ul.br. 771,
- zk.č.br. 2919/9, oranica Jelenčica površine 340 m², upisana u zk.ul.br. 22650,
- zk.č.br. 2919/11, oranica Jelenčica površine 517 m², upisana u zk.ul.br. 22650,

B) Ovršeniku je izdana slijedeća upravna dokumentacija po kojoj je bila predviđena izgradnja ukupno šest stambenih objekata, svaki s po tri stana, pomoćnim prostorijama i garažno parkirnim mjestima, svaki građevinske bruto površine 400 m², za koje su izdane Potvrde glavnih projekata, Lokacijske dozvole i za koje ja ovršeniku obračunat komunalni doprinos u ukupnom iznosu od 879.048,48 kn i vodni doprinos Hrvatskim vodama u ukupnom iznosu od 228.239,74 kn, odnosno ukupno 1.107.288,22 kn:

Za izgradnju *stambene građevine oznake 1* izdana je Potvrda glavnog projekta Klasa: 361-03/2008-001/886 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrdi glavnog projekta) oznake k.č.br. 356/3 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2918/2 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/114 Urbroj: 251-13-32/203-07-19 od 14.01.2009. god. Za izgradnju stambene građevine oznake 1 ukupno je plaćen komunalni i vodni doprinos u iznosu od 179.359,54 kn.

2. Za izgradnju *stambene građevine oznake 2* izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/884 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrđi glavnog projekta) oznake k.č.br. 357/3 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2919/5 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/115 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008. god. Za izgradnju stambene građevine oznake 2 ukupno je plaćen komunalni i vodni doprinos u iznosu od 179.184,15 kn.
3. Za izgradnju *stambene građevine oznake 3* izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/887 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrđi glavnog projekta) oznake k.č.br. 358/3 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2919/9 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/116 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008. god. Za izgradnju stambene građevine oznake 3 ukupno je plaćen komunalni i vodni doprinos u iznosu od 178.993,15 kn.
4. Za izgradnju *stambene građevine oznake 4* izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/888 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrđi glavnog projekta) oznake k.č.br. 360/3 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2919/11 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/117 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008. god. Za izgradnju stambene građevine oznake 4 ukupno je plaćen komunalni i vodni doprinos u iznosu od 189.960,37 kn.
5. Za izgradnju *stambene građevine oznake 5* izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/889 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrđi glavnog projekta) oznake k.č.br. 357/1 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2919/2 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/118 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008. god. Za izgradnju stambene građevine oznake 5 ukupno je plaćen komunalni i vodni doprinos u iznosu od 189.895,22 kn.
6. Za izgradnju *stambene građevine oznake 6* izdana je Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/885 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. god. u kojoj je navedena novoformirana parcela bez iskazane površine u dokumentaciji (potvrđi glavnog projekta) oznake k.č.br. 358/1 k.o. Gračani, što odgovara z.k.č.br. 2919/7 k.o. Remete, a sve prema Lokacijskoj dozvoli, Klasa: UP/I-350-05/07-01/119 Urbroj:

k.o. Remete, za koju je izdano Rješenje za plaćanje komunalnog doprinosa Klasa: UP/I-363-02/10-08/17 Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010. na iznos od 150.502,73 kn i Rješenje za plaćanje vodnog doprinosa Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000374 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010. na iznos od 39.457,64 kn, što ukupno iznosi 189.960,37 kn i predstavlja u obračunu cijene zemljišta prema tom kriteriju udio od 17,1554584%, odnosno u procijenjenoj vrijednosti zemljišta 1.175.811,51 kn.

- Stambena građevina oznake 5 za koju je izdana Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/889 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. i Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/118 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008., u kojima se navodi prema katastarskom operatu novoformirana parcela navedena u Potvrdi glavnog projekta bez iskazane površine u dokumentaciji, k.č.br. 357/1 k.o. Gračani, odnosno prema zemljišnim knjigama novoformirana parcela navedena u Potvrdi glavnog projekta bez iskazane površine u dokumentaciji, zk.č.br. 2919/2 k.o. Remete, za koju je izdano Rješenje za plaćanje komunalnog doprinosa Klasa: UP/I-363-02/10-08/9 Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010. na iznos od 150.502,73 kn i Rješenje za plaćanje vodnog doprinosa Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000375 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010. na iznos od 39.392,49 kn, što ukupno iznosi 189.895,22 kn i predstavlja u obračunu cijene zemljišta prema tom kriteriju udio od 17,1495747%, odnosno u procijenjenoj vrijednosti zemljišta 1.175.408,25 kn.
- Stambena građevina oznake 6 za koju je izdana Potvrda glavnog projekta, Klasa: 361-03/2008-001/885 Urbroj: 251-13-22/103-10-7 od 19.05.2010. i Lokacijska dozvola Klasa: UP/I-350-05/07-01/119 Urbroj: 251-13-32/203-07-17 od 14.01.2008., u kojima se navodi prema katastarskom operatu novoformirana parcela navedena u Potvrdi glavnog projekta bez iskazane površine u dokumentaciji, k.č.br. 358/1 k.o. Gračani, odnosno prema zemljišnim knjigama novoformirana parcela navedena u Potvrdi glavnog projekta bez iskazane površine u dokumentaciji, zk.č.br. 2919/7 k.o. Remete, za koju je izdano Rješenje za plaćanje komunalnog doprinosa Klasa: UP/I-363-02/10-08/11 Urbroj: 251-13-31-10-3 od 27.01.2010. na iznos od 150.502,73 kn i Rješenje za plaćanje vodnog doprinosa Klasa: UP/I-325-08/10-01/0000376 Urbroj: 374-25-2-10-2 od 03.02.2010. na iznos od 39.392,49 kn, što ukupno iznosi 189.895,22 kn i predstavlja u obračunu cijene zemljišta prema tom kriteriju udio od 17,1495747%, odnosno u procijenjenoj vrijednosti zemljišta 1.175.408,25 kn.

**TABELARNI PRIKAZ DIOBE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
PREMA GEOMETRIJSKIM PODACIMA PLANIRANJE IZGRADNJE I
OBRAČUNATIM DOPRINOSIMA IZ UPRAVNE DOKUMENTACIJE**

rbr	objekt	udio	Vrijednost kn	Vrijednost € (Informacija)
1.	stambena građevina oznake 1	16,1981%	1.110.194,78 kn	146.078,26 €
2.	stambena građevina oznake 2	16,1823%	1.109.109,16 kn	145.935,42 €
3.	stambena građevina oznake 3	16,1651%	1.107.930,44 kn	145.780,32 €
4.	stambena građevina oznake 4	17,1555%	1.175.811,51 kn	154.712,04 €
5.	stambena građevina oznake 5	17,1496%	1.175.408,25 kn	154.658,98 €
6.	stambena građevina oznake 6	17,1496%	1.175.408,25 kn	154.658,98 €
	UKUPNO	100,0000%	6.853.862,40 kn	901.824,00 €

Dopuna nalaza izrađena je u 4 primjerka od kojih jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, listopad 2015.

SUDSKI VJEŠTAK

