

mr Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 28. rujna 2022. godine

Marko Marić
stečajni upravitelj

PREDMET: Problematika glede procjene tržišne vrijednosti nekretnine označene kao zk.č.br. 11328/1 k.o. Markuševac, daje se.

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao zk.č.br. 11328/1 k.o. Markuševac 8predmetna nekretnina odgovara dijelovima k.č.br. 355, 356 i 604 sve k.o. Markuševac upisane u Posjedovne listove broj 1366, 1389 i 7964 svi k.o. Markuševac.

Samo po sebi je razumljivo da se predmet procjene mora jednoznačno (neupitno) definirati kako po upisu u zemljišne knjige i katastar tako i po svojim obilježjima koji materijalno bitno utječu na procijenjenu tržišnu vrijednost kao što su vrsta, status i namjena nekretnine (a za zemljišta i kategorija po spremnosti za gradnju te mjera korištenja).

U identifikaciji predmetne nekretnine prema stanju u zemljišnim knjigama pojavio se je problem. **Naime predmetna čestica oznake zk.č.br. 11328/1 k.o. Markuševac upisana je u tri različita zemljišno-knjižna uložka.** Prema zk.ul.br. 21135 i 2305/A oba k.o. Markuševac predmetna nekretnina identično je opisana kao Kuća i dvorište u Vidovcu površine 46 čhv ali u vlastovnicama su upisani različiti vlasnici dok je predmetna nekretnina u zk.ul.br. 1129 k.o. Markuševac opisana kao Put u Vidovcu površine 30 čhv a u vlastovnici Društveno vlasništvo u općoj upotrebi.

Zaključak potrebno je provesti radnje (koje nadilaze kompetencije vještaka građevinske struke) koje će utvrditi kako je došlo do dupliciranja upisa nekretnine oznake zk.č.br. 11328/1 k.o. Markuševac (analiza povijesnih upisa).

Gore navedeno je preduvjet da bi se mogla provesti procjena sukladno ZPVN i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (odnosno da bi se u zahtjevu za izdavanja izvotka iz zbirke kupoprodajnih nekretnina mogli navesti podatci koji će u konačnici rezultirati sa izdavanjem izvotka o usporednim nekretninama koje imaju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene).

U privitku ovog dopisa dostavljam vam preslike zk.ul.br. 21135 i 2305/A i 1129 svi k.o. Markuševac.

mr Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Privitak kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.09.2022. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 21135

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13089/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	11328/1	KUĆA I DVORIŠTE U VIDOVCU		46		Pripis iz uložka 1127
		UKUPNO:		46		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/6 MBC PROM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70893460940, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-66016/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 89. ST-3558/16-15 OD 01.12.2017	na 1 (1.2)
6.	Suvlasnički dio: 3/6 NEMEYER KAROLINA, OIB: 62008738832, VIDOVEC 181, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.09.2022. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 2305/A

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	11328/1	KUĆA I DVORIŠTE U VIDOVCU		46		
		UKUPNO:		46		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAMBREŠIĆ NIKOLA, VIDOVEC BR. 218, MARKUŠEVEC, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.09.2022. 09:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1129

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	11328/1	PUT U VIDOVCU		30		DIO
		UKUPNO:		30		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO U OPĆOJ UPOTREBI	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.09.2022.