

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TRG JOHNA FITZGERALDA KENNEDYA 11
10000 ZAGREB

U Zagrebu, 11. rujna 2024.
Naš broj: 1584-01

Poslovni broj: St-3082/2019

Dužnik: JANKOMIR NEKRETNINE d.o.o. - u stečaju, OIB: 68860828547, Zagreb,
Vladimira Filakovca 13

Stečajni
vjerovnik i
podnositelj: PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., OIB: 00581722127, Zagreb, Zagreb,
Petrovaradinska Ulica 1, zastupano po odvjetnicima iz odvjetničkog društva
Remenar & Remenar j.t.d., Zagreb, Gajeva ulica 57

PRIJEDLOG STEČAJNOG VJEROVNIKA

1. U ovom postupku potrebno je, sukladno općim pravilima stečajnog postupka, unovčiti nekretnine stečajnog dužnika:
 - i) Čestica 33/186 upisana u zk.ul.br. 934 k.o. Jankomir od 2981 m²
 - ii) Čestica 33/185 upisana u zk.ul.br. 510 k.o. Jankomir od 3327 m²
 - iii) Čestica 33/184 upisana u zk.ul.br. 500 k.o. Jankomir od 3369 m²,
 - iv) 33/19 upisana u zk.ul.br. 870 k.o. Jankomir od 800 čhv (2.877 m²; pri čemu je 1 čhv = 3,5966 m²)
 - v) 33/20 upisana u zk.ul.br. 134 k.o. Jankomir od 800 čhv (2.877 m²)
 - vi) 33/4 F upisana u zk.ul.br. 42 k.o. Jankomir od 1 jutra (5.754 m²)
 - vii) 33/4G upisana u zk.ul.br. 110 k.o. Jankomir od 1 jutra (5.754 m²)
 - viii) 33/4H upisana u zk.ul.br. 178 k.o. Jankomir od 1 jutra (5.754 m²),
2. Podnositelj smatra da navedene nekretnine treba prodavati kao cjelinu. To također jasno proizlazi i iz nalaza i mišljenja vještaka, kao i iz podneska stečajnog upravitelja. Jedino na taj način moguće je ostvariti maksimalnu vrijednost za vjerovnike u ovom stečajnom postupku, a imajući na umu da se kod navedenih čestica radi o gospodarskoj cjelini unutar zone industrijske i komercijalne namjene.
3. Stečajni vjerovnik želi se osvrnuti na činjenicu da se u navedenom postupku postoje dvije grupe nekretnina, pri čemu je svaka od njih u različitom režimu opterećenosti razlučnim pravom, sve kako slijedi:
 - i. grupa koju čine nekretnine od 1.i) do 1.iii) iz točke 1. ovog podneska koje su opterećene na 1/2 dijela u korist podnositelja, a u 1/2 dijela u korist društva MASLINOVI DVORI d.o.o.

- ii. grupa koju čine nekretnine od 1.iv) do 1.viii) iz točke 1. ovog podneska koje su u cijelosti (1/1) pod razlučnim pravom podnositelja
4. Po mišljenju podnositelj ta činjenica, tj. okolnost da postoje dva „režima“ pod kojima se nekretnine dužnika nalaze ne može biti relevantna za različiti način prodaje, jer je udio pojedinog vjerovnika vrlo lako moguće matematički izraziti. Drugim riječima:
- i. u slučaju da se nekretnina proda trećoj osobi (koja dakle nije razlučni vjerovnik), novce bi trebalo podijeliti razlučnim vjerovnicima prema upisanom razlučnom pravu (eventualno nakon što se okončaju parnice)
 - ii. u slučaju da se nekretnina razlučnom vjerovniku trebalo bi ga pozvati na uplatu razlike
5. Stečajni i razlučni vjerovnik ističe da prema nalazu i mišljenju vještaka Ante Leke br. PE - 01 – 05 – 2024 (koji se u privitku dostavlja) proizlazi da bi prodaja pojedinačnih čestica oštetila stečajnog dužnika i stečajne vjerovnike, jer zbroj vrijednosti pojedinačnih čestica koje ne predstavljaju cjelinu iznosi 3.830.000,00 EUR.
6. Ukoliko sud postavlja pitanje diobe razlučnih vjerovnika koji su upisani na različitim česticama, vještak je dostavio mišljenje da bi eventualno prodavanje u dvije cjeline (iz točke 3.) zbrojena vrijednost nekretnina uzetih kao dvije cjeline bila veća nego zbroj vrijednosti čestica promatranih pojedinačno, tj. u iznosu od 1.360.000 EUR (za čestice na kojima postoji upis društva MASLINOVI DVORI d.o.o.) odnosno iznos od 3.240.000,00 EUR (za čestice na kojima postoji razlučno pravo samo u korist društva PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.), odnosno sveukupna vrijednost od 4.600.000,00 EUR.
7. Vještak je opreza radi procijenio sve čestice kao cjelinu u iznosu od 4.600.000,00 EUR. Razlika u cijenama je opravdana i laički razumljiva, jer pojedine čestice, ukoliko stoje samostalno nemaju niti dimenzije, niti ostale uvjete za gradnju.
8. Iako jest činjenica da su u tijeku parnice između stečajnih i razlučnih vjerovnika, sama ta okolnost po mišljenju stečajnog vjerovnika i podnositelja ne može biti razlogom daljnje odgode prodaje.
9. Naime, daljnjim nepotrebnim čekanjem nastaju na strani stečajnog dužnika, daljnji troškovi, vezani uz održavanje i košnju zelenih površina, plaćanje naknada i sl. Neovisno o fluktuaciji cijena na tržištu nekretnina (koje mogu kako rasti, tako i padati; dapače o tome se u stručnim krugovima naveliko priča), stečajni postupak trebao bi biti hitan. Hitnost se prije svega odnosi na unovčenje nekretnine i namirenje vjerovnika. U situacijama kod kojih je neka od tih funkcija ovisna o odluci suda, konkretno o parnicama radi utvrđenja tražbine ili osnovanosti osporavanja, druge funkcije ne smiju biti ugrožene.
10. S obzirom na sve navedeno predlaže se čim prije krenuti s postupkom prodaje predmetnih nekretnina kako je gore opisano, neovisno o tekućim parnicama između stečajnih vjerovnika, naročito s obzirom da se njihov završetak ne može očekivati tako skoro.
11. Slijedom navedenog predlaže se pristupiti unovčenju nekretnina bilo u cjelini, bilo u dvije cjeline, a nikako pojedinačno, jer bi to oštetilo stečajne vjerovnike i stečajnog dužnika.

PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.,
po punomoćniku:

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- neizgrađeno zemljište -



LOKACIJA: Grad Zagreb, k.o. Podsused, nastavak ulice Dušana Vukotića

NARUČITELJ: PODSUSED NEKRETNINE d.o.o.

Petrovaradinska ulica 1, Zagreb

OIB: 00581722127

OZNAKA ELABORATA: PE - 01 – 05 – 2024

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/186, k.o. Jankomir, površine 2.981 m ²	T_v = 349.492,44 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/185, k.o. Jankomir, površine 3.327 m ²	T_v = 390.057,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/184, k.o. Jankomir, površine 3.369 m ²	T_v = 394.981,56 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/19, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 337.299,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/20, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 337.299,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4F, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 674.716,20 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4G, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 674.716,20 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4H, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 674.716,20 €
Ukupna vrijednost neizgrađenog zemljišta oznake zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G i 33/4H, sve u k.o. Jankomir, ukupne površine 32.696 m ²	T_v = 3.833.279,04 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	T_v = 3.830.000,00 €

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.

Zagreb, svibanj / 2024

SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	4
3. ZADATAK	5
4. REZULTATI OČEVIDA	7
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE	12
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
7. ODABIR METODE	14
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	16
9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	17
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	17
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA	18
10. ZAKLJUČAK	20
11. PRILOZI:	24

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020
Zagreb, 6. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, 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

Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstvo 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec, crim.



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima 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, 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

• 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, 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 152/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 69/17, 98/19)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju

(NN 79/14, 48/2014, 88/17)

• Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)

GUP Grada Zagreba – izmjene i dopune iz 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

UPU Slobodne carinske zone Jankomir – izmjene i dopune iz 2018.

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

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

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom dostupne dokumentacije, utvrđuje se da su sve predmetne nekretnine u vlasništvu gospodarskog subjekta **JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB, OIB: 68860828547.**

Napomena: izvatici iz ZK uložka su prikazani u prilogu procjemenog elaborata.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

Analizom katastarskog operata i zemljišne knjige, utvrđeno je da postoji neusklađenost između katastarskog operata i zemljišne knjige. Tablicom u nastavku prikazana je identifikacija nekretnina.

ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR		
zk.č.br.	k.o.	površina (m²)	k.č.br.	k.o.	ukupna površina čestice (m²)
33/186	Jankomir	2981	2611/1	Podsused	2790
			2612/1		1391
			2624		1445
33/185		3327	2610/1		1413
			2611/1		2790
			2624		1445
33/184		3369	2608/1		1430
			2609/1		1417
			2607		2590
			2624		1445
33/19		2877	2893/1		1512
			2624		1445
			2607		2590
			2624		1445
33/20		2877	2893/1		1512
			2606		3026
			2624		1445
33/4F		5755	2603		2365
			2604		606
			2605		2874
			2624		1445
	2893/1		14512		
33/4G	5755	2624	1445		
		2893/1	1512		
		2602	2027		
		2601	4187		
33/4H	5755	2624	1445		
		2893/1	1512		
		2600	5732		
UKUPNO		32696			

Vještak je izradio identifikaciju nekretnina temeljem grafičkog prikaza – preklopa katastarskog plana sa zemljišnom knjigom, koji je dostavljen od strane naručitelja. Mjerodavna je površina zemljišno-knjižnih čestica. Vještaku nije poznato u kojoj površini katastarske čestice ulaze u obuhvat koji se odnosi na zk čestice, već su navedene ukupne površine tih katastarskih čestica. Ukupna površina predmetnog obuhvata iznosi 32.696 m².

4. REZULTATI OČEVIDA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen dana 24.04.2024. godine, identificirane su predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana. Utvrđena je lokacija i konfiguracija terena, uređenje okoliša te ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Građevinsko zemljište – općenito o prostornom obuhvatu i prostorno-planska obilježja

Predmetne nekretnine nalaze se unutar GUP-a Grada Zagreba. Za predmetnu mikrolokaciju na snazi je i plan većeg mjerila – Urbanistički plan uređenja Slobodne carinske Zone Jankomir (sl. glasnik Grada Zagreba br. 6/05, 21/08, 5/18 i 10/18). Ukupna površina zone obuhvata predmetnih nekretnina iznosi 32.696 m². Veći dio nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja, u području gospodarske (G) namjene. Dio predmetnih nekretnina nalazi se u površini infrastrukturnih sustava – kolne prometnice (IS1). S obzirom da se dio nekretnina nalazi u površini javne namjene, obilježja nekretnine potrebno je utvrditi načelom prethodnog učinka. Prije donošenja UPU-a, na snazi je bio GUP Grada Zagreba iz kojeg je vidljivo da su se predmetna nekretnine nalazile u području gospodarske (G) namjene.



Slika 2. GUP Grada Zagreba – gospodarska namjena čitavog obuhvata zahvata (načelo prethodnog učinka)

Predmetne nekretnine su nalaze s istočne strane postojećeg objekta Lesnina, na adresi Ulica Dušana Vukotića bb. Udaljenost do autoceste A3 iznosi 2,5 km. Prilikom očevida nisu uočena onečišćenja zemljišta. Zemljište je položeno ravno. U naravi se radi o neizgrađenom zemljištu.

1. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/186

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od tri katastarske čestice - 2611/1, 2612/1 i 2624, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 2.981 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi na sjeverozapadnom dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom da predmetne katastarske čestice nemaju pristup na javnu prometnu površinu, iste se u smislu čl. 10 Pravilnika svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta - *obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

2. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/185

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od dvije katastarske čestice - 2610/1 i 2611/1, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 3.327 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi na sjeverozapadnom dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom da predmetne katastarske čestice nemaju pristup na javnu prometnu površinu, iste se u smislu čl. 10 Pravilnika svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta.

3. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/184

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od četiri katastarske čestice – 2608/1, 2609/1, 2607 i 2624, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 3.369 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi na sjeverozapadnom dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom da predmetne katastarske čestice nemaju pristup na javnu prometnu površinu, iste se u smislu čl. 10 Pravilnika svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta.

4. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/19

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od četiri katastarske čestice – 2893/1, 2624, 2607 i 2893/1, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 2.877 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi u središnjem dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom na geometriju predmetnih katastarskih čestica (mala širina), iste nisu pogodne za gradnju te se kao takve svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta sukladno čl. 10 Pravilnika.

5. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/20

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od tri katastarske čestice – 2893/1 i 2606 i 2624, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 2.877 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi u središnjem dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom na geometriju predmetnih katastarske čestice, iste nisu pogodne za gradnju te se kao takve svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta sukladno čl. 10 Pravilnika.

6. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/4F

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od pet katastarskih čestica – 2603, 2604, 2605, 2624 i 2893/1, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 5.755 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi u središnjem dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom na geometriju predmetnih katastarske čestice, iste nisu pogodne za gradnju te se kao takve svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta sukladno čl. 10 Pravilnika.

7. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/4G

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od četiri katastarske čestice – 2624, 2893/1, 2602 i 2601, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 5.755 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi u središnjem dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom na geometriju predmetnih katastarske čestice, iste nisu pogodne za gradnju te se kao takve svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta sukladno čl. 10 Pravilnika.

8. ZK čestica oznake zk.č.br. 33/4H

Predmetna ZK čestica je pravokutnog izduženog oblika. Sastoji se od tri katastarske čestice – 2624, 2893/1 i 2600, sve u k.o. Podsused. Površina ZK čestice iznosi 5.755 m². Zemljište je položeno ravno te se nalazi u središnjem dijelu predmetnog obuhvata. Za utvrđivanje kategorije zemljišta u smislu čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), relevantna su prostorna obilježja katastarskih čestica. S obzirom na geometriju predmetnih katastarske čestice, iste nisu pogodne za gradnju te se kao takve svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta sukladno čl. 10 Pravilnika.

Očividom je utvrđeno kako je obuhvat zahvata dijelom ograđen čeličnom ogradom, međutim, s obzirom da nije jasna nalazi li se ista izvan ili unutar obuhvata zahvata predmetnih nekretnina, vrijednost građevinske poboljšice neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.



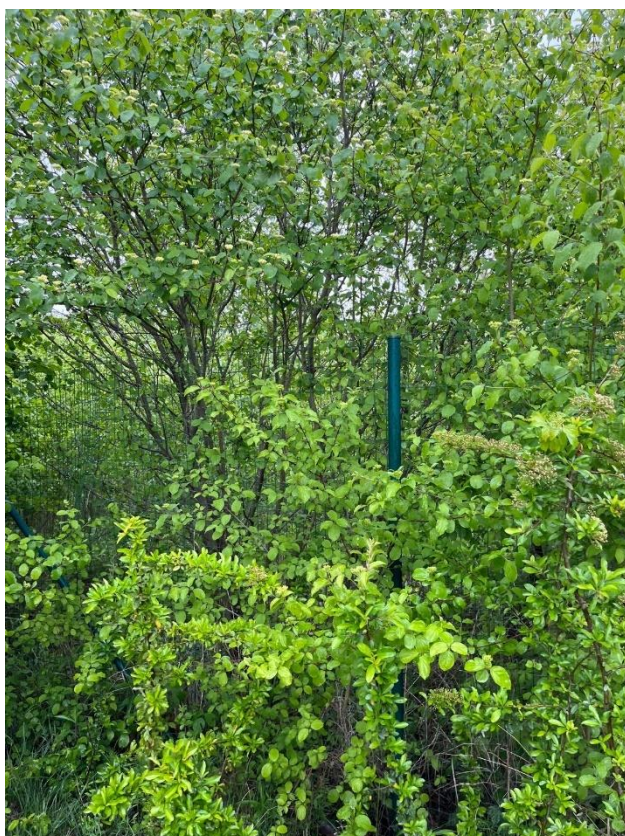
Slika 3. Pogled na predmetnu nekretninu – JZ dio obuhvata



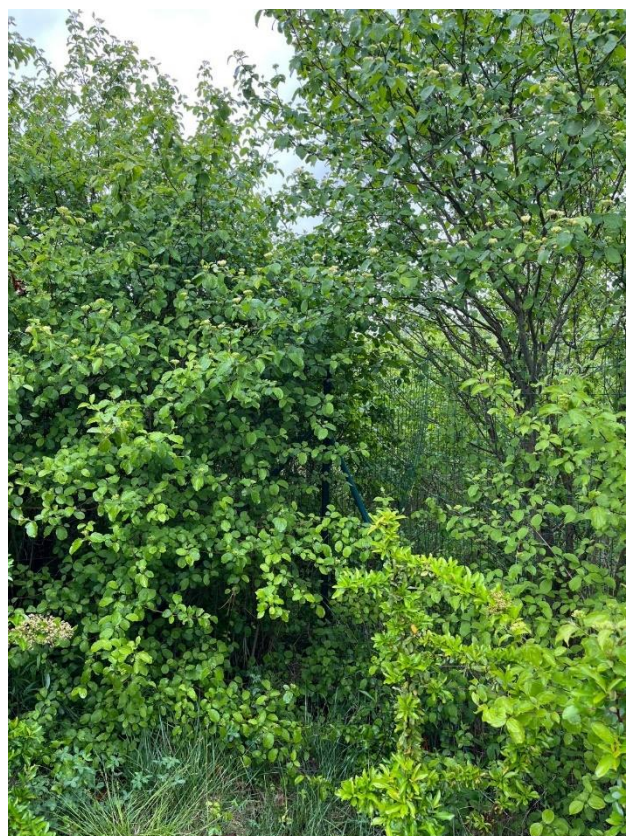
Slika 4. Pogled na predmetnu nekretninu – južni dio obuhvata



Slika 5. Pogled s k.č.br. 2613/1 prema istočnom dijelu predmetnog obuhvata



Slika 6. Bliži pogled na raslinje unutar predmetnog obuhvata



Slika 7. Bliži pogled na raslinje unutar predmetnog obuhvata

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA:

Tablica 2.: Kakvoća procjenjivane nekretnine

ONEČIŠĆENJE TLA	nema
UTJECAJ OKOLIŠA	nema
MOGUĆNOST STVARNOG KORIŠTENJA I ISKORISTIVOSTI	Prema UPU Slobodne carinske zone Jankomir (sl. glasnik Grada Zagreba br.j 6/05, 21/08, 5/18 i 10/18)

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Tablica 3.: Položajna obilježja procjenjivane nekretnine

PROMETNA DOSTUPNOST	Nije omogućen direktan pristup na javnu prometnu površinu
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	Dobro
BLIZINA JAVNOG PROMETA	Vrlo dobro
PARKING	Dobro
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	Dobro
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	Dobro
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE	Vrlo dobro

PROSJEČNA OCJENA : DOBAR

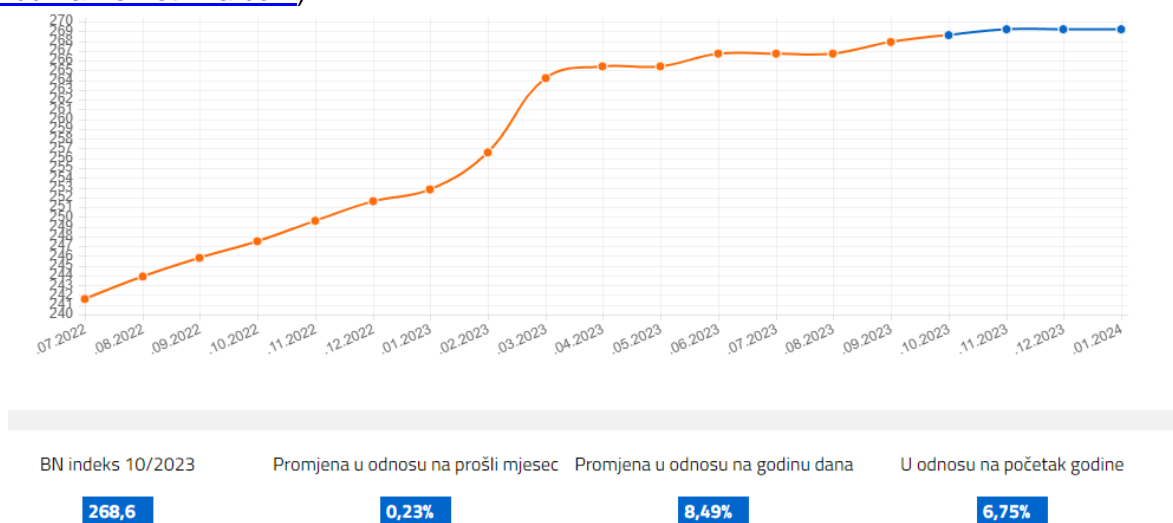
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštena sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenje energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevnih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatan rast cijena nekretnina.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

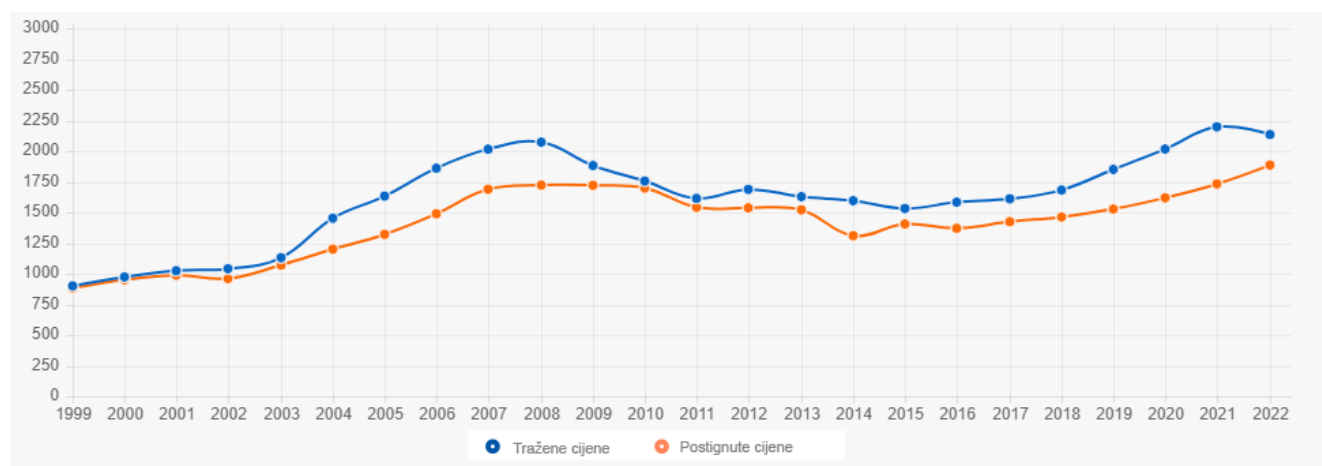
Tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

U nastavku je prikazan BN indeks - jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – www.burza-nekretnina.com).



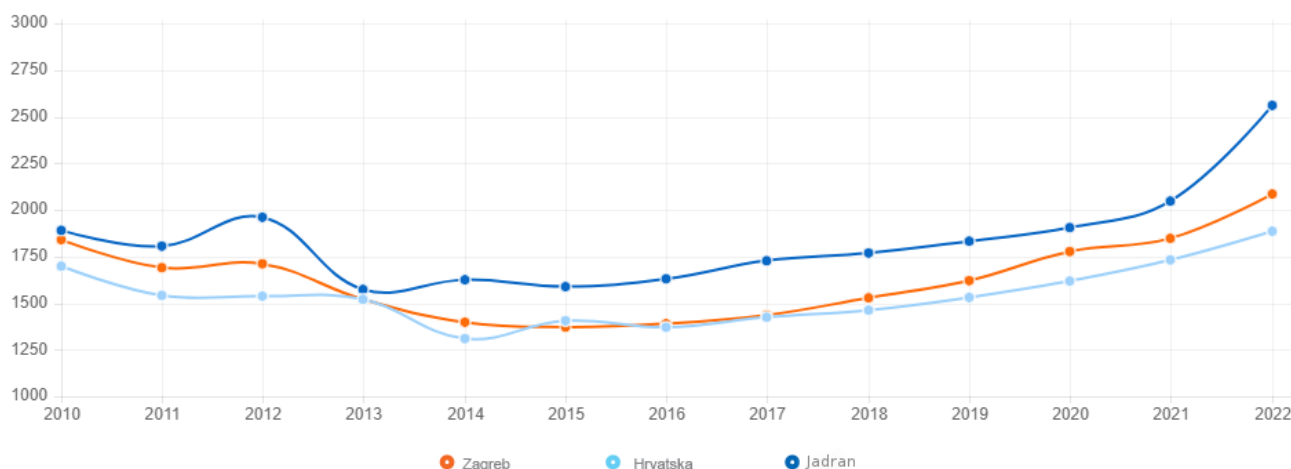
Slika 8. BN indeks

Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Slika 9. Tražene i postignute cijene

Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



Slika 10. Prosječno postignute cijene

7. ODABIR METODE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima;

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina.

Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera

ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,

- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- ▶ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- ▶ vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- ▶ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- ▶ isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- ▶ prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku *Škorpikova jug*. Skup kupoprodajnih cijena za usporedbu prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine je preuzet iz izvatka kupoprodajnih cijena zaprimljenih od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/24-028/300, URBROJ: 251-11-31/002-24-4, od 26.04.2024.

Tablica 4. Realizirane kupoprodaje, izvadak iz ZKC-a (KLASA: 940-01/24-028/300, URBROJ: 251-11-31/002-24-4, od 26.04.2024.)

Red br.	k.č.br. / k.o.	Namjena zemljišta	Cijena (€/m ²)	Površina u prometu (m ²)	Datum kupoprodaje
1.	2623, k.o. Podsused	G	75,00	3.102,00	14.10.2022.
2.	2622, k.o. Podsused	G	121,70	2.668,22	17.05.2022.
3.	2357/1, k.o. Podsused	G	98,53	1.021,00	22.03.2022.
4.	2396, k.o. Podsused	G	142,42	1.952,00	07.03.2022.
5.	1529/4, k.o. Stenjevec	G	95,55	3.133,00	13.01.2022.
6.	1530/4, k.o. Podsused	G	95,55	3.175,00	13.01.2022.

9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom / sličnom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem odgovarajućih indeksa. U skladu s čl. 12. st. 1 alineja prva Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, korišteni su indeksni nizovi koje je donio Grad Zagreb na području prostornog plana Grada Zagreba.

TABLICA I

GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kln):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	I. - 3.	I. - 3.	N/A
Godina:	2023.	167.3	166.1
	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

Slika 11. Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP-a 2012.-2023.

Tablica 5. Cijene nekretnina nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Namjena zemljišta	Cijena (€/m ²)	Površina u prometu (m ²)	Datum kupoprodaje	koef	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)
1.	2623, k.o. Podsused	G	75,00	3.102,00	14.10.2022.	137,80	90,40
2.	2622, k.o. Podsused	G	121,70	2.668,22	17.05.2022.	137,80	146,69
3.	2357/1, k.o. Podsused	G	98,53	1.021,00	22.03.2022.	137,80	118,77
4.	2396, k.o. Podsused	G	142,42	1.952,00	07.03.2022.	137,80	171,67
5.	1529/4, k.o. Stenjevec	G	95,55	3.133,00	13.01.2022.	137,80	115,17
6.	1530/4, k.o. Podsused	G	95,55	3.175,00	13.01.2022.	137,80	115,17

9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE I STATISTIČKA OBRADA

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, kupoprodaje koje značajno odstupaju od ostalih bit će isključene iz izračuna. Interkvalitativno izjednačenje provodi se po kriteriju kategorije zemljišta i odstupanja u mjeri građevinskog korištenja.

Predmetne nekretnine u smislu čl. 10 Pravilnika spadaju u zemljišta 2. kategorije, kao i poredbene nekretnine (što je vidljivo iz zbirke kupoprodajnih cijena koja se nalazi u prilogu procjemenog elaborata). S obzirom na navedeno, po kriteriju kategorije zemljišta nisu primijenjeni korekcijski koeficijenti.

Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja vrednuje se s obzirom na koeficijent iskoristivosti ($K_{in\ max}$). Koeficijent iskoristivosti unutar UPU-a slobodne carinske zone Jankomir iznosi $K_{in\ max} = 2,0$. Poredbene nekretnine imaju isti koeficijent iskoristivosti kao i predmetne nekretnine, stoga po ovome kriteriju nisu primijenjeni korekcijski koeficijenti.

Tablica 6. Kupoprodaje nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (€/m ²)	Površina u prometu (m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)	$K_{in\ max}$	Koeficijenti za preračunavanje	Izjednačenje po kriteriju odstupanja u mjeri građ. korištenja (€/m ²)
1.	2623, k.o. Podsused	75,00	3.102,00	14.10.2022.	90,40	2	1,00	90,40
2.	2622, k.o. Podsused	121,70	2.668,22	17.05.2022.	146,69	2	1,00	146,69
3.	2357/1, k.o. Podsused	98,53	1.021,00	22.03.2022.	118,77	2	1,00	118,77
4.	2396, k.o. Podsused	142,42	1.952,00	07.03.2022.	171,67	2	1,00	171,67
5.	1529/4, k.o. Stenjevec	95,55	3.133,00	13.01.2022.	115,17	2	1,00	115,17
6.	1530/4, k.o. Podsused	95,55	3.175,00	13.01.2022.	115,17	2	1,00	115,17

Kupoprodaja pod red. br. 4 značajno odstupa od prosjeka kupoprodajnog skupa (+30%), stoga je ista isključena iz daljnjeg izračuna, a sve sukladno čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tablica 7. Odstupanje od kupoprodajnog skupa

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (€/m ²)	Površina u prometu (m ²)	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)	Koeficijent iskoristivosti (Kin max)	Koeficijenti za preračunavanje	Izjednačen je po kriteriju odstupanja u mjeri građ. korištenja (€/m ²)	Odstupanje (+/- 30%)
1.	2623, k.o. Podsused	75,00	3.102,00	90,40	2,00	1,00	90,40	-28,43%
2.	2622, k.o. Podsused	121,70	2.668,22	146,69	2,00	1,00	146,69	16,14%
3.	2357/1, k.o. Podsused	98,53	1.021,00	118,77	2,00	1,00	118,77	-5,98%
4.	2396, k.o. Podsused	142,42	1.952,00	171,67	2,00	1,00	171,67	35,91%
5.	1529/4, k.o. Stenjevec	95,55	3.133,00	115,17	2,00	1,00	115,17	-8,82%
6.	1530/4, k.o. Podsused	95,55	3.175,00	115,17	2,00	1,00	115,17	-8,82%

Jedinična tržišna vrijednost nekretnine dobivena je poredbom iz gore navedenog kupoprodajnog skupa, nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, na temelju 5 preostalih kupoprodaja te iznosi 117,24 €/m².

REKAPITULACIJA

Red. br.	Zk.č.br.	k.o.	Jed. cijena (€/m2)	Površina (m²)	Ukupna cijena (€)
1.	33/186	Jankomir	117,24	2981	349.492,44
2.	33/185			3327	390.057,48
3.	33/184			3369	394.981,56
4.	33/19			2877	337.299,48
5.	33/20			2877	337.299,48
6.	33/4F			5755	674.716,20
7.	33/4G			5755	674.716,20
8.	33/4H			5755	674.716,20
UKUPNO				32696	3.833.279,04

10. ZAKLJUČAK

Nekretnina: Neizgrađeno zemljište, k.o. Podsused, predio Jankomir

Adresa: Ulica Dušana Vukotića bb

Naručitelj: PODSUSED NEKRETNINE d.o.o., PETROVARADINSKA ULICA 1, ZAGREB,
OIB: 00581722127

Vlasnik: JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB,
OIB: 68860828547.

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: neizgrađeno zemljište

Površina: ukupna površina zahvata 32.696 m²

Starost građevine: /

Svrha procjene: stečajni postupak

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/186, k.o. Jankomir, površine 2.981 m ²	T _v = 349.492,44 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/185, k.o. Jankomir, površine 3.327 m ²	T _v = 390.057,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/184, k.o. Jankomir, površine 3.369 m ²	T _v = 394.981,56 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/19, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T _v = 337.299,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/20, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T _v = 337.299,48 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4F, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T _v = 674.716,20 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4G, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T _v = 674.716,20 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4H, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T _v = 674.716,20 €
Ukupna vrijednost neizgrađenog zemljišta oznake zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G i 33/4H, sve u k.o. Jankomir ,ukupne površine 32.696 m ²	T _v = 3.833.279,04 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	T _v = 3.830.000,00 €

Napomena: Utvrđena tržišna vrijednost nekretnine iskazana je bez poreza na dodanu vrijednost. Nekretnina ne podliježe obračunu PDV-a.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uloška. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

Napomena:

Gore utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina odnosi se na zemljišno-knjižne čestice koje se sastoje od više katastarskih čestica. S obzirom da nije provedeno usklađenje katastarskog operata i zemljišne knjige, površine i oznake čestica se razlikuju u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) propisuje da se kategorija zemljišta utvrđuje temeljem obilježja katastarske čestice. Sve predmetne nekretnine svojim prostornim obilježjima (geometrija / pristup na javnu prometnu površinu) spadaju u drugu kategoriju zemljišta - *obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Detaljna pravila za izgradnju na području UPU Slobodne carinske zone Jankomir između ostalog propisuju:

1. gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina,
2. moguća je gradnja jedne ili više samostojećih građevina na svakoj parceli,
3. najmanja površina građevinske čestice iznosi 1.000 m²,
4. najveća izgrađenost građevinske čestice je 50%,
5. najmanje 20% građevinske čestice je prirodni teren,
6. najveći nadzemni kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse iznosi 1,2, 7. najveći nadzemni kin za poslovnu namjenu iznosi 2,0,
8. visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni, a najviša visina građevina može iznositi 9 etaža,
9. obavezan je smještaj vozila na pripadajućoj građevinskoj čestici,
10. dimenzioniranje broja parkirališnih mjesta treba izvršiti prema odrednicama članka 21. Odluke o donošenju UPU-a SCZ Jankomir, - 6 –
11. potrebno je osigurati neposredni kolni pristup s prometne površine, najmanje širine kolnika 7,0 m,
12. najmanja udaljenost građevinskog pravca od regulacijskog pravca je 10,0 m,
13. najmanja udaljenost građevina od međa građevinske čestice je h/2, ali ne manje od 3,0 m (osim od prometne površine),
14. pri rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine postojeća izgrađenost građevinske čestice i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja, a najmanji prirodni teren je postojeći;

te dodatno:

- Katastarske čestice 2612/1, 2611/1, 2610/1, 2609/1, 2608/1 sukladno članku 8. Važećeg UPU nemaju kolni pristup na parcelu te stoga na njima nije moguća izgradnja. Nadalje sukladno članku 7. PPUG Zagreba pojedinačne parcele nemaju dovoljnu širinu;

- Katastarske čestice 2607, 2606, 2605, 2604, 2603 sukladno članku 7. PPUG Zagreba kao pojedinačne parcele nemaju dovoljnu širinu za izgradnju;
- Katastarska čestica 2602 sukladno članku 7. PPUG Zagreba ima omjer širine i dužine veći od 1:5 što je čini neadekvatnom za gradnju;
- Katastarska čestica 2600 sukladno važećem UPU je u koridoru buduće prometnice sa cca 60 % svoje površine što je čini neadekvatnom za gradnju;

S obzirom da nije propisana maksimalna površina čestice, jasno je da bi se u slučaju otkupa više zemljišno-knjižnih čestica, parcelacijom i okrupnjavanjem gore navedenih katastarskih čestica te spojem na planiranu prometnicu, formirala čestica adekvatna za gradnju te formiranjem istih u jednu građevnu česticu se znatno širi spektar mogućnosti u pogledu izgradnje što pozitivno utječe i na tržišnu vrijednost predmetnih neizgrađenih zemljišta.

MIŠLJENJE:

U slučaju prodaje cjelokupnog zemljišta istovremeno, moguće je zadovoljiti minimalni uvjete propisane važećom prostorno-planskom dokumentacijom te osigurati direktni pristup na javnu prometnu površinu, samim time predmetne nekretnine bi ispunile uvjete za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje – postale bi 1. kategorija zemljišta.

Za utvrđivanje egzaktno tržišne vrijednosti nekretnine 1. kategorije, potrebno je zatražiti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena. Međutim, orijentacijsku vrijednost zemljišta je moguće utvrditi iskustveno, te je ista iskazana u prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

U slučaju prodaje cjelokupnog zemljišta istovremeno moguće je zadovoljiti minimalne uvjete propisane važećom prostorno-planskom dokumentacijom, orijentacijska tržišna vrijednost predmetnih nekretnina kao cjeline je veća prosječno za 20 % te okvirno iznosi $1,20 \times 117,24 \text{ €} = 140,69 \text{ €/m}^2$, odnosno orijentacijska tržišna vrijednost cjeline bi bila $32.696 \text{ m}^2 \times 140,69 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.600.000,24 \text{ €, zaokruženo 4.600.000,00 €}}$.

VRIJEDNOST NEKRETNINA PO ZK ČESTICAMA:

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/186, k.o. Jankomir, površine 2.981 m ²	T_v = 419.396,89 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/185, k.o. Jankomir, površine 3.327 m ²	T_v = 468.075,63 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/184, k.o. Jankomir, površine 3.369 m ²	T_v = 473.984,61 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/19, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 404.765,13 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/20, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 404.765,13 €

Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4F, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4G, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4H, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €
Ukupna vrijednost neizgrađenog zemljišta oznake zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G i 33/4H, sve u k.o. Jankomir ,ukupne površine 32.696 m ²	T_v = 4.600.000,24 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	T_v = 4.600.000,00 €

Dodatnom analizom obuhvata utvrđuje se da cjelina koju čine 3 zemljišno knjižne čestice oznake zk.č.br. 33/186, površine 2.981 m², 33/185, površine 3.327 m² i 33/184, površine 3.369 m², ukupne površine 9.677 m², mogu zadovoljiti minimalni uvjete propisane važećom prostorno-planskom dokumentacijom te se stoga njihova vrijednost kao cjeline utvrđuje u iznosu od 9.677 m² x 140,69 €/m² = **1.361.457,13 €, zaokruženo 1.360.000,00 €**.

VRIJEDNOST NEKRETNINA PO ZK ČESTICAMA:

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/186, k.o. Jankomir, površine 2.981 m ²	T_v = 419.396,89 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/185, k.o. Jankomir, površine 3.327 m ²	T_v = 468.075,63 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/184, k.o. Jankomir, površine 3.369 m ²	T_v = 473.984,61 €
Ukupna vrijednost neizgrađenog zemljišta oznake zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G i 33/4H, sve u k.o. Jankomir ,ukupne površine 32.696 m ²	T_v = 1.361.457,13 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	T_v = 1.360.000,00 €

Također se utvrđuje da cjelina koju čine 5 zemljišno knjižnih čestica oznake zk.č.br. 33/19, površine 2.877 m², 33/20, površine 2.877 m², 33/4F, površine 5.754 m², 33/4G, površine 5.754 m², i 33/4H, površine 5.754 m², ukupne površine 23.019 m², mogu zadovoljiti minimalne uvjete propisane važećom prostorno-planskom dokumentacijom te se stoga njihova vrijednost kao cjeline utvrđuje u iznosu od 23.019 m² x 140,69 €/m² = **3.238.543,11 €, zaokruženo 3.240.000,00 €**.

VRIJEDNOST NEKRETNINA PO ZK ČESTICAMA:

OZNAKA NEKRETNINE	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/19, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 404.765,13 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/20, k.o. Jankomir, površine 2.877 m ²	T_v = 404.765,13 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4F, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €
Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4G, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €

Neizgrađeno zemljište, zk.č.br. 33/4H, k.o. Jankomir, površine 5.755 m ²	T_v = 809.670,95 €
Ukupna vrijednost neizgrađenog zemljišta oznake zk.č.br. 33/186, 33/185, 33/184, 33/19, 33/20, 33/4F, 33/4G i 33/4H, sve u k.o. Jankomir ,ukupne površine 32.696 m ²	T_v = 3.238.543,11 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	T_v = 3.240.000,00 €

Izjava vještaka o neovisnosti i nepristranosti

Sukladno odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), točka 2, čl. 9, izjavljujem da niti ja osobno, niti gospodarski subjekt u kojoj sam zaposlen, nema poslovne, pravne, vlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da sam elaborat tržišne vrijednosti nekretnine izradio neovisno i nepristrano.

U Zagrebu, svibanj / 2024. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:



Ante Leko, dipl.ing.grad.

11. PRILOZI:

1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA, ID: 47299
2. IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE – namjena površina
3. IZVADAK IZ ZK ULOŽAKA
4. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SA PREKLOPOM ZK PLANA

1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA, ID: 47299



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/300
URBROJ: 251-11-31/002-24-4
Zagreb, 26.4.2024.

ANTE LEKO
NIKOLE TOMAŠIĆA 8
ZAGREB 10000

PREDMET: zemljište k.č. 2610/1 k.o. Podsused
- izvadak ID:47299
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. k.č. 2610/1 k.o. Podsused.

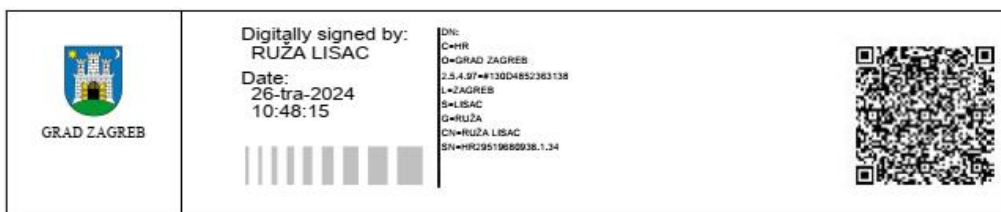
Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Škorpikova jug. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: G-gospodarska namjena, 2. kategorija, 2,0 mjera građevinskog korištenja, 5. travnja 2024. dan vrednovanja.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE
Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LEKO (63218188634)

ID Izvotka: 47299

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA DUŠANA VUKOTIČA, GRAD ZAGREB	ULICA DUŠANA VUKOTIČA, GRAD ZAGREB	ULICA VELIMIRA ŠKORPIKA, GRAD ZAGREB	ULICA OKTAVIJANA MILETIČA, GRAD ZAGREB	VUČAK, GRAD ZAGREB	VUČAK, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	33/17,33/235	33/18,33/233	34/2	76/10	554/6,554/75,554 /77	554/7,554/78
6	K.O.	JANKOMIR,JANKO MIR	JANKOMIR,JANKO MIR	JANKOMIR	JANKOMIR	STENJEVEC,STENJEVEC	STENJEVEC,STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	3102	3157	1021	1952	3133	3175
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	3102	2668,22	1021	1952	3133	3175
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		2462/2913				
10	K.Č.	2623	2622	2357/1	2396	1529/4	1530/4
11	K.O.	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	STENJEVEC	PODSUSED
12	NAMJENA	G	G	G	G	G	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	2	2	2	2	2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	75,00	121,70	98,53	142,42	95,55	95,55
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	14.10.2022	17.05.2022	22.03.2022	07.03.2022	13.01.2022	13.01.2022
18	CIJENOVNI BLOK	ŠKORPIKOVA JUG	ŠKORPIKOVA JUG	ŠKORPIKOVA JUG	ŠKORPIKOVA JUG	PODSUSED KOVINSKA	PODSUSED KOVINSKA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 1529/4 k.o. STENJEVER	JEDNIM UGOVOROM KUPUJENE NEKRETNOSTI UPISANE U DVA ZK.ULOŠKA
6	k.č. 1530/4 k.o. PODSUSED	JEDNIM UGOVOROM KUPUJENE NEKRETNOSTI UPISANE U DVA ZK.ULOŠKA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NASTAVAK ULICE DUŠANA VUKOTIČA 0 odnosno na k.č. 2610/1 k.o. PODSUSED, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠKORPIKOVA JUG.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/300

URBROJ: 251-11-31/002-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 26.4.2024.

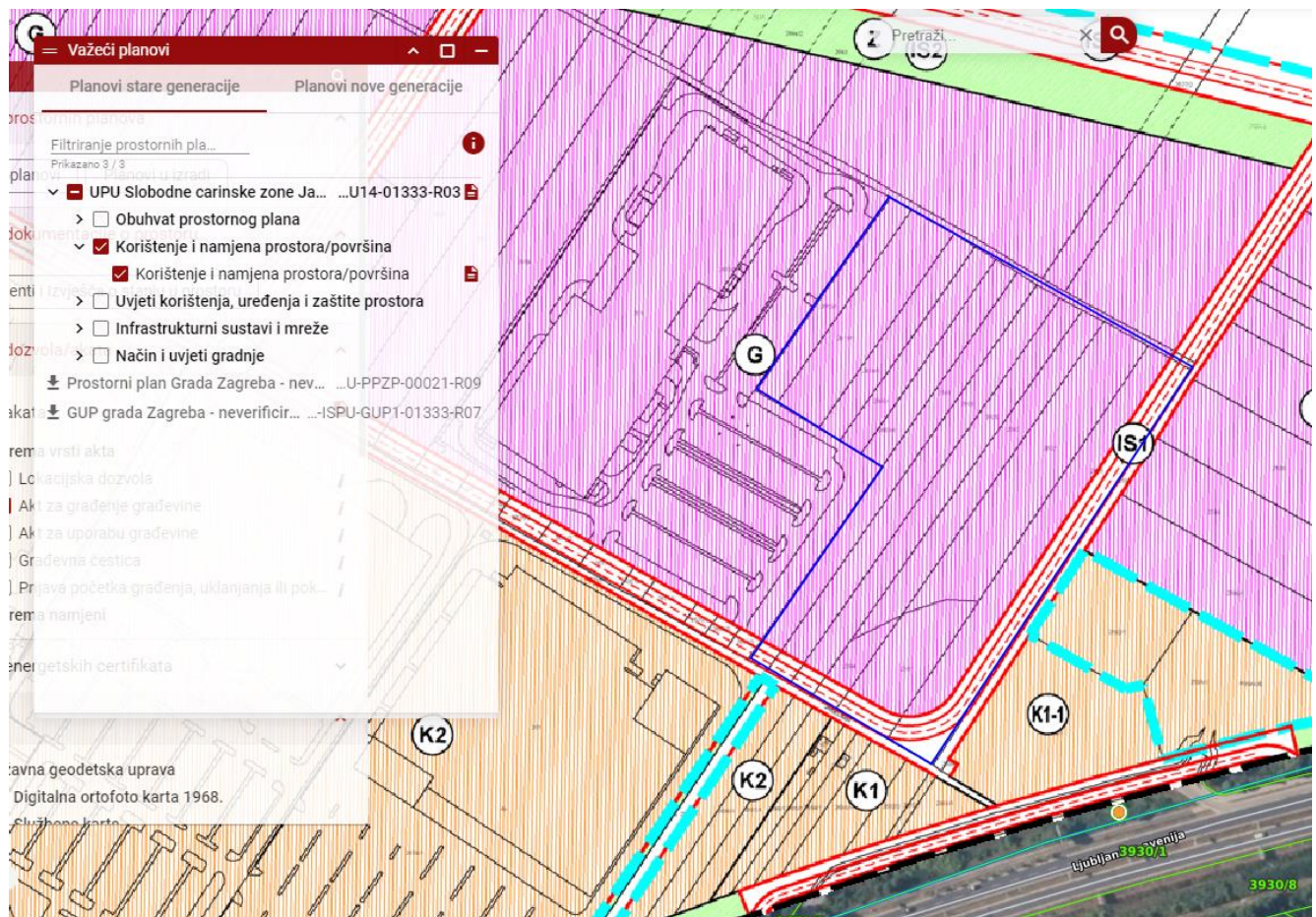
POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (skveultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

2. IZVOD IZ VAŽEĆE PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE – namjena površina



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1, K1-1 - POSLOVNA NAMJENA K2 - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA: IS1 - KOLNE PROMETNICE
	PJEŠAČKE POVRŠINE

Slika 12. Izvod iz UPU Slobodne carinske zone Jankomir – izvor: <https://ispu.mgipu.hr/#/>

3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 15:42

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 42

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/4 F	ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU	1			
		UKUPNO:	1			

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 2.1
2.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR		na 2.1

ADL struktura d.o.o.
 Vrbik 20
 10000 Zagreb
 MBS: 081083216
 OIB: 66445349777
 IBAN: HR1023600001102594728
 ante.leko@adlstruktura.hr
 tel:+385993111133



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 42

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 2.3
2.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 2.3
2.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 2.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 15:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024

Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	33/4G	ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU	1			
		UKUPNO:	1			

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
2.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 2 (1.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika:	10.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK na 4.1
4.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, ZK.UL. 178, 42, 134, 500, 510, 870 I 934 K. O. JANKOMIR.		na 4.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 110

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 4.3
4.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 4.3
4.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.07.2020, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-40032/08 (Ozn. Z-34399/16), u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, za korist: PODSUSED NEKRETNINE D.O.O., OIB: 00581722127, PETROVARADINSKA ULICA 1, 10000 ZAGREB		na 4.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 15:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 134

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/20	ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU		800		
		UKUPNO:		800		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2		
JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 1/2		
JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
2.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 134

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1
1.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR		
1.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNEŠENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 1.3
1.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 16:26

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 178

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/4H	ORANICA	1			
		UKUPNO:	1			

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA na 2 (1.2)
2.3	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 2 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
3.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 178

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 3.3
3.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 3.3
3.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 3.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 16:26

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 500

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 33/184 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/184	ORANICA NOVA LOZA			3369	
		UKUPNO:			3369	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O. ZAGREB, V. FILAKOVCA BR. 13	
1.4	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 5 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 5 (1.1), 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (1/2)		
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 500

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR.		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 1.3
1.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 16:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 510

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 33/185 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/185	ORANICA NOVA LOZA			3327	
		UKUPNO:			3327	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA na 2 (1.1), 4 (1.1)
2.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 2 (1.1), 4 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 510

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR.		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 1.3
1.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 16:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 870

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/19	ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU		800		
		UKUPNO:		800		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3/4 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 2 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 1/4 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1), 2 (1.1)
2.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 870

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1
1.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR.		na 1.1
1.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 1.3
1.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2024. 16:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 934

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 33/186 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO
NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/186	ORANICA NOVA LOZA			2981	
		UKUPNO:			2981	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/2 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
4.1	Zaprimljeno 16.09.2019.g. pod brojem Z-43146/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2426/18. 28.09.2018, Z-43146/2019=Z-52676/2018. zabilježba da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak	ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 6 (1.1)
4.3	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 4 (1.1), 6 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (1/2)			
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.05.2024. 13:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj ZK uložka: 134

Broj zadnjeg dnevnika: Z-612/2024
Aktivne plombe: Z-15554/2021, Z-3561/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	33/20	ORANICA NOVA LOZA U VUČAKU		800		
		UKUPNO:		800		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/2 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 1/2 JANKOMIR NEKRETNINE D.O.O., V. FILAKOVCA BR. 13, ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 04.10.2018.g. pod brojem Z-52676/2018 ZABILJEŽBA, da je nad Jankomir nekretnine d.o.o., V. Filakovca Br. 13, Zagreb oib 68860828547 otvoren predstečajni postupak.	ZABILJEŽBA
2.5	Zaprimljeno 27.02.2020.g. pod brojem Z-10881/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3082/2019 21.02.2020	na 1 (1.2), 2 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 134

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, pod prvenstvenim redom založnog prava upisanog pod posl. br. Z-40032/08 (zaprimljeno: 3. srpnja 2008.), prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 10.000.000,00 EUR sa imena nosioca tog prava Erste & Steiermärkische Bank d.d., OIB: 23057039320, za korist novog založnog vjerovnika: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK na 1.1
1.4	Zaprimljeno 28.07.2016.g. pod brojem Z-34399/2016 Prvenstveni red upisa: Z-40032/2008 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL. 110 K.O. JANKOMIR		
1.5	Zaprimljeno 07.12.2018.g. pod brojem Z-66519/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI UTVRĐENJA NIŠTETNOSTI UGOVORA I BRISANJA ZAPRIMLJENA KOD TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR.P-2857/18 03.12.2018		na 1.3
1.6	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-38424/2019 ZABILJEŽBA, SPOR, BRISOVNA TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU DANA 19. KOLOVOZA 2019. POD POSL. BR.P-11296/19		na 1.3
1.7	Zaprimljeno 14.09.2020.g. pod brojem Z-39741/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Podsused Nekretnine d.o.o. radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine.		na 1.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.05.2024.

4. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA SA PREKLOPOM ZK PLANA

