

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Građevinsko zemljište

Lokacija: 10360 Sesvete, Krasnjanska bb

Naručitelj: GRADNJA PELAIĆ d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21

Svrha: Za potrebe stečajnog postupka

Zagreb, 01.04.2022.

Sadržaj

SAŽETAK PROCJENE:	3
1. Imenovanje	4
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	5
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
3. Zadatak	5
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	5
3.6. Osnovica za vrednovanje	8
4. Podaci o nekretnini	8
5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	8
6. Obrazloženje za odabir metode	9
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka	9
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine	12
9. Prilozi	13
9.1. Izvadak iz zemljišne knjige	13
9.2. Korištenje dokumenta i ograničenja	18
9.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	18

SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	GRADNJA PELAIĆ d.o.o., Zagreb
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Za potrebe stečajnog postupka
Predmet procjene:	Građevinsko zemljište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti
Adresa predmeta procjene:	10360 Sesvete, Krasnjanska bb
Opis predmeta procjene:	zk.č. 5995/15, 5995/16, 5995/17, 5995/18, 5995/19, 5995/2, k.o. Sesevski Kraljevec
Korištenje predmeta procjene:	Zemljište se u trenutku izrade procjene nalazi u obuhvatu društvene namjene
Vlasništvo:	GRADNJA PELAIĆ d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21, OIB: 15059652175
Zona:	D2 – javna i društvena namjena-socijalna
Datum izrade procjene:	01.04.2022.
Datum kakvoće:	21.01.2022.
Datum vrednovanja:	21.01.2022.
Tržišna vrijednost nekretnine:	722.000,00 Kn ili 96.000,00 Eur

1. Imenovanje



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

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, 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

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za 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.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

2.1 Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

2.2. Podzakonski akti

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,)

2.3. Stručna literatura

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

3. Zadatak

3.1. Opis zadatka

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine. Nekretninu čini građevinsko zemljište koje se nalazi unutar istočne zagrebačke četvrti Sesvete, u Krasnjanskoj ulici.

Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe naručitelja, za stečajni postupak.

3.2. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja je: 21.01.2022.

3.3. Dan kakvoće

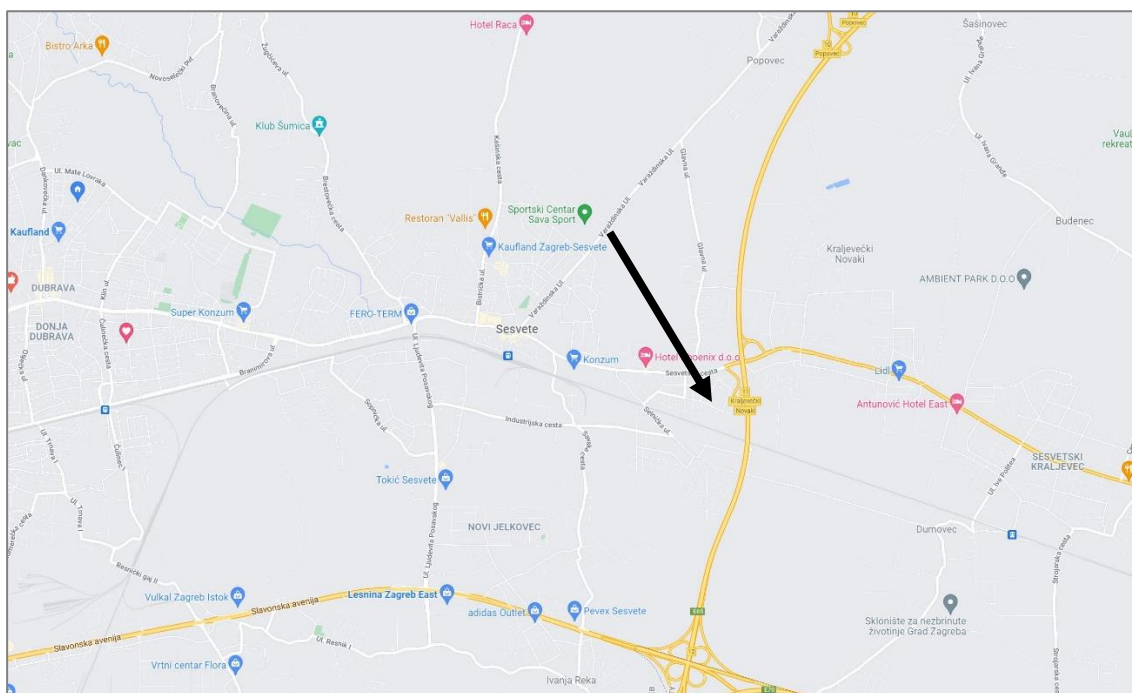
Dan kakvoće je: 21.01.2022.

3.4. Opis nekretnine

Nekretninu čini neizgrađeno zemljište, koje se sastoji od više čestica.

3.5. Prostorna identifikacija

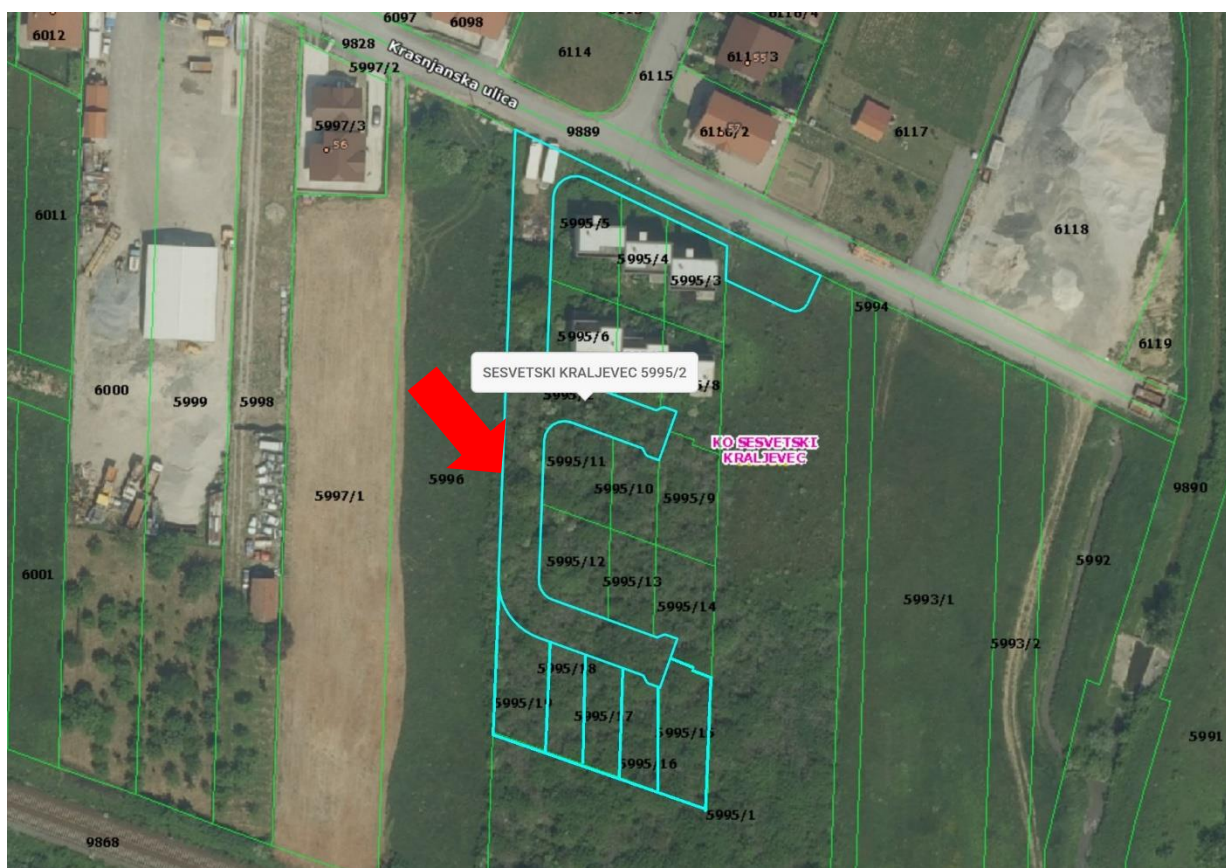
Prikaz položaja nekretnine (ortofoto snimka, geoportal.dgu.hr):



Prikaz na prostorno planskoj dokumentaciji:



Prikaz na geoportalu (geoportal.dgu.hr)



3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

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

4. Podaci o nekretnini

Nekretnina je smještena uz sporednu slijepu prometnicu naselja Sesvete, Krasnjanska ulica. U okolini nekretnine su pretežito stambeni objekti. U blizini se nalazi pristup autocesti A4 (izlaz Kraljevečki Novaki). Predmet procjene čine građevinska zemljišta (zk.č. 5995/15, 5995/16, 5995/17, 5995/18, 5995/19) te pristupni put (zk.č. 5995/2). Parcele su neodržavane i obrasle visokim i niskim raslinjem. Na zemljištima nema građevinskih objekata, a komunalna infrastruktura nalazi se na JPP. Teren zemljišta je ravan.



5. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6%.

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

6. Obrazloženje za odabir metode

Procjena se radi za potrebe stečajnog postupka. Sukladno nalogu, predmet procjene su građevinska zemljišta, te će za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti biti korištena poredbena metoda.

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za procjenu zemljišta koriste se podaci iz baze e-Nekretnina.

Poredbene nekretnine:

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Puđaka I. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	Vretenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Datum pregleda	23.1.2022.	23.1.2022.	23.1.2022.	23.1.2022.	23.1.2022.	23.1.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (KN)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SESVETSKA SELNICA SJEVER	SESVETSKA SELNICA SJEVER	BJELOVARSKA	KRALJEVEČKI NOVAKI JUG	KRALJEVEČKI NOVAKI JUG	KRALJEVEČKI NOVAKI JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA
kn/m2	529,04	374,58	684,15	190,84	205,78	244,51

Grubo čišćenje:

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Puđaka 1. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	/retenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (KN)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
kn/m2	529,04	374,58	684,15	190,84	205,78	244,51
razlog isključenja	velika cijena		velika cijena	mala cijena		

Preostale poredbene nekretnine:

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Puđaka 1. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	/retenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (KN)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
kn/m2		374,58			205,78	244,51

Međuvremensko izjednačenje:

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Puđaka 1. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	/retenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (KN)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
kn/m2		374,58			205,78	244,51
indeks kupoprodaje		142,54			112,19	125,02
indeks procjene		154,60			154,60	154,60
kn/m2 usklađeno		406,28			283,58	302,36

Interkvalitativno izjednačenje:

Procjenjivano zemljište i poredbena zemljišta imaju iste karakteristike u smislu mjere građevinskog korištenja, te se za interkvalitativno izjednačene vrijednosti preuzimaju međuvremenski izjednačene vrijednosti zemljišta.

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Pudaka 1. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	Vretenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (kn)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
kn/m2		374,58			205,78	244,51
indeks kupoprodaje		142,54			112,19	125,02
indeks procjene		154,60			154,60	154,60
kn/m2 usklađeno		406,28			283,58	302,36

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

redni broj	1	2	3	4	5	6
zk.č.	7059	6579/2	1831/2	5946	5772	5744/2
k.o.	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvete	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec	Sesvetski Kraljevec
adresa	Ignaca Pudaka 1. odvojak (pored 2C)	Selnička ulica (pored 36)	Bjelovarska (iza 60)	Plitvička (iza 59)	Vretenec (pored 17)	Kvarnerska 10
ID ZKC	1101865	1324349	1379842	1510150	945302	1081235
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4034809	4263190	4403024	4571260	3725205	4000248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	637	1.004,00	884	524	614	606
Vrijednost nekretnine (kn)	337.000,00	376.082,88	604.787,76	100.000,00	126.351,75	148.174,72
Datum ugovora	2.5.2019	2.6.2020	22.1.2021	27.9.2021	25.1.2018	13.3.2019
kn/m2		374,58			205,78	244,51
indeks kupoprodaje		142,54			112,19	125,02
indeks procjene		154,60			154,60	154,60
kn/m2 usklađeno		406,28			283,58	302,36
odstupanje		75,54			-47,16	-28,37
odstupanje		22,84%			-14,26%	-8,58%

Sva odstupanja su unutar dozvoljenih granica.

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta iznosi: 330,74 Kn/m2

8. Zaključak o vrijednosti nekretnine

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivena je vrijednost zemljišta:

zemljište	udio	površina	vlasnik	Kn/m2	Kn	Kn (zaokruženo)	Eur (zaokruženo)
5995/15	1/1	332,00	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	109.805,40	110.000,00	15.000,00
5995/16	1/1	200,00	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	66.147,83	66.000,00	9.000,00
5995/17	1/1	204,00	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	67.470,79	67.000,00	9.000,00
5995/18	1/1	204,00	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	67.470,79	67.000,00	9.000,00
5995/19	1/1	306,00	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	101.206,18	101.000,00	13.000,00
5995/2	1/2	941,50	GRADNJA PELAIĆ doo	330,74	311.390,92	311.000,00	41.000,00
						722.000,00	96.000,00

Primijenjeni tečaj: 1 Eur = 7,524703 Kn

Navedeni procijenjeni iznos ne sadrži porez (PDV, PPN).

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

9. Prilozi

9.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 01.04.2022. 09:20

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uloška: 8305

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16027/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	5995/15	36	Krasnjanska ulica LIVADA	332 332	
2.	5995/16	36	Krasnjanska ulica LIVADA	200 200	
3.	5995/17	36	Krasnjanska ulica LIVADA	204 204	
4.	5995/18	36	Krasnjanska ulica LIVADA	204 204	
5.	5995/19	36	Krasnjanska ulica LIVADA	306 306	
UKUPNO:				1246	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
GRADNJA PELAIĆ D.O.O. ZA GRADITELJSTVO I USLUGE U STEČAJU, OIB: 15059652175, STIPANOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB		
5.1	Zaprimljeno 24.03.2017.g. pod brojem Z-16021/2017	na 5 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj: 85 St-2210/16-14 od 17. ožujka 2017. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Gradnja Pelaić d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21 (OIB: 15059652175).		

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 8305

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1004/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 32.P-3070/10 od 09. veljače 2012.g. predbilježuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.117.365,10 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena tekućom: -na iznos od 2.086.695,00 kuna od 02.10.2009.g. do isplate -na iznos od 30.670,10 kuna od 20.01.2011.g. do isplate kao i troškova ovog postupka sa gore označenom zakonskom zateznom kamatom koje se računa od dana donošenja rješenja pa do isplate za korist ĆURKOVIĆ ANDRIJA PEZO JOSIP	2.117.365,10 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-3612/13 Temeljem Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava zaprimljenog kod Općinskog suda u Sesvetama dana 04. prosinca 2012. pod brojem Ovr-2571/13 zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama pokrenut postupak za donošenje rješenja o zasnivanju prisilnog založnog prava u predmetu predlagatelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Sesvetama protiv Gradnja Pelaić d.o.o. iz Zagreba, Stipanovićeva 21.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.02.2015. broj Z-590/15 (Z-3612/13) Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br.4 Ovr-2571/13 od 26. siječnja 2015. uknjižuje se pravo zalog u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn = 497.553,09 (glavnica kn = 315.130,88 i kamate kn = 182.422,21) sa zateznim kamatama koje na glavnici teku od 23. srpnja 2013. do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		S REDOM PRVENSTVA POD Z-3612/13
5.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine upisane pod Z-590/15 (Z-3612/13).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.04.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 97420/2022



Kontrolni broj: 1089467021b179c

Skeniranjem QR koda namijenjenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost i podataka. Isko možete učiniti i na internetskom adresi <http://www.urednazezmlja.hr/public/preuzmiDokumentUnosomKontrolnogBroja>, u oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da se ovaj dokument identičan prikazanom izumiku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u bazi podataka u bazi podataka i bazi podataka.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 01.04.2022. 09:22

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 8238

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16027/2021
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	5995/2	36	KRASNJANSKA ULICA PUT	1883 1883	
		UKUPNO:		1883	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 72/144 GRADNJA PELAIĆ D.O.O. ZA GRADITELJSTVO I USLUGE U STEČAJU, OIB: 15059652175, STIPANOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB	
6.2	Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-16027/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Zaprimljeno 24.03.2017.g. pod brojem Z-16021/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj: 85 St-2210/16-14 od 17. ožujka 2017. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Gradnja Pelaić d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21 (OIB: 15059652175).na 4 (1.1), 5 (1.1)	
7.	Suvlasnički dio: 49/144 HUZEK ANA, OIB: 60113326543, GLAVNA ULICA 29, 10360 SESVETE	
8.	Suvlasnički dio: 19/144 KASTMÜLLER MARIJA, OIB: 14440828638, REMETINEČKA CESTA 105, 10000 ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio: 4/144 BAN IVANA, OIB: 90243253618, GLAVNA ULICA 31, 10360 SESVETE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.	13.1 Zaprimljeno 22.10.2019.g. pod brojem Z-11806/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Gradske plinare Zagreb d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 1 za, radi uknjižbe prava služnosti.		
14.	Na suvlasnički dio: 6 (72/144)		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	<p>Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-16027/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2228/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA</p> <p>Zaprimljeno 08.06.2011. broj Z-2228/11</p> <p>Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2298/11 od 26. svibnja 2011. zabilježena je ovrha na nekretninama u A u predmetu ovrhovoditelja IKS Pavić d.o.o., Sesvete, Jelkovečka 15 (OIB: 88276202736) ovršenika Gradnja Pelaić d.o.o., Zagreb, Stipanovićeve 21 radi naplate novčane tražbine ovrhom.</p>		<p>ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 6 (6.1)</p>
15. Na suvlasnički dio: 6 (72/144)			
15.1	<p>Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-16027/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2228/2011</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA U VARAŽDINU, STALNA SLUŽBA U KOPRIVNICI POSLOVNI BROJ: GŽ ZK-151/16-2 OD 27. TRAVNJA 2016., Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Sesvetama posl. br.: 14-Ovr-304/13-22 od 11. veljače 2015. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 340.662,94 kn, sa zateznim kamatama tekućima od 05. prosinca 2009. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena za korist:</p> <p>IKS PAVIĆ D.O.O., OIB: 88276202736, JELKOVEČKA CESTA 15, 10360 SESVETE</p>	340.662,94 KN	vezano uz B 6 (6.1)
16. Na suvlasnički dio: 6 (72/144)			
16.1	<p>Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-16027/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-2228/2011</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zabilježena je ovršivost tražbine upisane ovosudnim rješenjem Z-510/15.</p>		vezano uz B 6 (6.1)
17. Na suvlasnički dio: 6 (72/144)			
17.1	<p>Zaprimljeno 22.12.2021.g. pod brojem Z-16027/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-1004/2012</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1004/12</p> <p>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 32.P-3070/10 od 09. veljače 2012.g. predbilježuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.117.365,10 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8%-tnih poena tekućom:</p> <p>-na iznos od 2.086.695,00 kuna od 02.10.2009.g. do isplate</p> <p>-na iznos od 30.670,10 kuna od 20.01.2011.g. do isplate kao i troškova ovog postupka sa gore označenom zakonskom zateznom kamatom koje se računa od dana donošenja rješenja pa do isplate za korist:</p>	2.117.365,10 KN	vezano uz B 6 (6.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ČURKOVIĆ ANDRIJA PEZO JOSIP		
18.	Na suvlasnički dio: 6 (72/144)		
18.1	Zaprimljeno 22.12.2021. g. pod brojem Z-16027/2021 Prvenstveni red upisa: Z-3612/2013 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA Zaprimljeno 14.11.2013. broj Z-3612/13 Temeljem Prijedloga za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava zaprimljenog kod Općinskog suda u Sesvetama dana 04. prosinca 2012. pod brojem Ovr-2571/13 zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama pokrenut postupak za donošenje rješenja o zasnivanju prisilnog založnog prava u predmetu predlagatelja Republike Hrvatske, Ministarstva financija zastupane po Općinskom državnom odvjetništvu u Sesvetama protiv Gradnja Pelaić d.o.o. iz Zagreba, Stipanovićeve 21.		UEZBIO KZ B 6 (6.1)
19.	Na suvlasnički dio: 6 (72/144)		
19.1	Zaprimljeno 22.12.2021. g. pod brojem Z-16027/2021 Prvenstveni red upisa: Z-590/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 19.02.2015. broj Z-590/15 (Z-3612/13) Temeljem Rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br.4 Ovr-2571/13 od 26. siječnja 2015. uknjižuje se pravo zaloga u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn = 497.553,09 (glavnica kn = 315.130,88 i kamate kn = 182.422,21) sa zateznim kamatama koje na glavicu teku od 23. srpnja 2013. do isplate po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		S REDOM PRVENSTVA POD Z-3612/13 UEZBIO KZ B 6 (6.1)
20.	Na suvlasnički dio: 6 (72/144)		
20.1	Zaprimljeno 22.12.2021. g. pod brojem Z-16027/2021 Prvenstveni red upisa: Z-590/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJŽBINE Zabilježuje se ovršivost tražbine pod Z-590/15 (Z-3612/13).		UEZBIO KZ B 6 (6.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.04.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 97426/2022



Kontrolni broj: 10894733e64db89

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka, te to možete učiniti i na Internet adresi <https://www.urednastaviz.hr/public/preuzmi> dokumenti unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sura bi će prikazati izornik ovog dokumenta. U slučaju da se ovaj dokument identičan prikazanom izorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Baza geodetske uprave potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u bazi kada izdaje ispravu.

9.2. Korištenje dokumenta i ograničenja

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

9.3. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine