

P R O C J E N A
vrijednosti
građevinskog zemljišta

NARUČITELJ : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

VLASNIK : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

RADI : UTVRĐENJA PROMETNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 04. 12. 2024.

VJEŠTAK:



Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

SADRŽAJ :

Procjena

- Uvod	str.	3	
- Nalaz	str.	3	- 4
- Planovi	str.	4	
- Stanje	str.	4	
- Mišljenje	str.	5	
- Procjena vrijednosti zemljišta	str.	5	- 7
- Zaključak	str.	8	
- Rekapitulacija	str.	8	

Dokumentacija

- Izvadak iz e-Nekretnina	str.	9	- 11
- Indeks cijena nekretnina	str.	12	- 13
- Izvadak iz zk uložka	str.	14	
- Imenovanje	str.	15	- 17

Grafički dio

- Geodetska situacija na k. č. br. 382 i 381/2 K. o. Maksimir	str.	18	
--	------	----	--

Fotodokumentacija

- Pogled na k. č. br. 382	str.	19	
- Pogled na k. č. br. 381/2	str.	20	

U Velikoj Gorici, 04. 12. 2024.

VJEŠTAK:



Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

U V O D

Na poziv stranake MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25, zatražen sam u svojstvu stalnog sudskog graditeljskog vještaka, utvrditi prometne vrijednosti zemljišno-knjižnih čestica u gradskoj četvrti Bukovac Gornji.

Dana 05. listopada (10) 2024. godine obavljen je očevid na licu mjesta bez prisustva stečajne upraviteljice kao naručiteljice procjene za vlasnika nekretnina na Bukovcu. Nakon pregleda parcela i uzetih potrebnih podataka koji su potrebni za izradu nalaza i procjenu vrijednosti nekretnina daje se slijedeći:

1.) N A L A Z

1.2.) Z E M L J I Š T E

Predmet Predmet procjendbenog elaborata, su građevinska zemljišta k. č. br. 381/2 (1626/104) i k. č. br. 382 (1626/105) sve K. o. Remete koje se lokacijski nalaze u II građevinskoj zoni grada Zagreba. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, ni provjera s upravno-pravnog naslova. Također, ovo nije niti predmet usklađivanja nove izmjere DKP-a iz *Posjedovnog lista* s oznakama kat. čestica iz zemljišno-knjižnih uložaka K. o. Remete.

Lokacija i

veličina : Zemljišta su nepravilnog oblika trokutnog i pravokutnog oblika koje su prolazno opremljene komunalnom infrastrukturom, a pristup do istih je s katastarske čestice koja je u naravi tzv. nerazvrstana Kosa ulica (k. č. br. 5156/2).

Rang služnosti postoji za k. č. br. 380 K. o. Maksimir.

Na njoj postoji popločenje betonskom galanterijom kao pristupna prometnica kojima se dolazi do promatranih katastar. čestica te kao dio parkirališnih mjesta (dvije čestice).

Veličina promatranih građevinskih čestica iznosi 5 m² i 5 m².

1.) g. z.	Teren je u nagibu (blagom), a pov. k. č. br. 382 je:	5	m ²	(	1.39	chv)
2.) g. z.	Teren je u nagibu (blagom), a pov. k. č. br. 381/2 je:	5	m ²	(	1.39	chv)
		<u>Σ</u>	10	m ² ili	2.78	chv

Dan vre-

dnovanja: Dan izrade elaborata je i dan kakvoće (stanje nekretnine).

Vlasnik

parcela: MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska ul. br. 25, u 1/1 dijela.

Dosadašnje stanje: Katastarska općina Remete.

I. K. o. Remete, z. k. ul. br. 592

1.) katastarska č. br. 382	Put Kosa ulica površini od	5	m2
		Σ 5	m2
		1.39	chv
2.) katastarska č. br. 381/2	Oranica Kosa ulica površini od	5	m2
		Σ 5	m2
		1.39	chv

Vlasnik 1.) MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska ul. br. 25, u 1/1 dijela

1.3.) P L A N O V I

Zemljište :

Prema PPUGZ i GUP-u Grada Zagreba radi se o građevinskom dijelu zemljišta u II. zoni građevinskog područja grada Zagreba. Zemljišta se nalaze u sjevernoistočnom dijelu grada Zagreba (zona Bukovac Gornji) sjeverno od četvrti Maksimira (točnije između Maksimira i Gračana-Remeta).

Plan namjene

površine. Zk. č. pod brojevima 1626/104 i 1626/105, K. o. Remete (u Posjedovnom listu i na DKP-u označene pod brojevima 381/2 i 382 K. o. Maksimir) nalaze se u zoni pod oznakom "S". To je površina stambene namjene. Ovdje je predviđena individualna izgradnja. To znači najviše tri nadzemne etaže i najviše tri stambene jedinice.

Mogućnosti:

U zoni "S" vrijede urbana pravila prema oznaci 2.3. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje. Prema ovim urbanim pravilima dozvoljeno je najmanja građ. č. od 600 m2 za samostaojeće i 450 m2 za poluugrađene građevine. 600 m2 GBP za samostojće i 450 GDP za poluugrađene objekte. Koef. iskoristivosti građ. čestice (Ki) je 1,00 a 30% površine čestice isključivo u funkciji prirodnog terena kao zaštite zelenila, padina terena i sl. Najmanje 2 PGM po jednom stanu i to 50% tih površina u osnovnoj ili drugoj zgradi. Sve ostalo prema detaljnim urbanim pravilima za ovu zonu.

Oblik, veličina, specifičnost i sadržaj na promatranim k. česticama bitno odudaraju od ovih propisanih urbanih pravila.

1.4.) STANJE

Zk. č. pod brojevima 1626/105 (382) i 1626/104 (381/2) K. o. Remete su cjelokupne bez objekata osim infrastrukturnih sustava (vodovod, odvodnja, el. energija, optika, kolnik i nogostup). Pristup vozilima s javne površine do kat. čestica br. 380 nije moguć bez služnosti prolaza i provoza na k. č. br. 1626/105 (382) i 1626/104 (381/2) K. o. Remete. Ove k. čestice sadrže interventni (uzak, nekvalitetan) asfalni pristup bez posebnog nogostupa, bez odvodnje oborinskih voda, bez drenaže i sa svom ostalom nabrojanom infrastrukturom koja opskrbljuje (za sada) kućne br. 2d u Kosoj ulici (ima građ. dozvolu).

Ove parcele nisu ograđene vlastitom ogradom. Parcele su u blagom nagibu smjer sjever-jug, odnosno skoro gotovo ravne. Ove dvije nabrojane zk. čestice ne posjeduju niti stabla voćaka ni zimzelenih ili listopadnih stablašica.

1.5.) MIŠLJENJE

Ove nabrojane k. č. (njih dvije sa stambenim zgradama) u zoni "S" i s urbanim pravilom 2.3. su izgrađene s individualnim objektima premda ne postoji založno pravo niti stečajni postupak na k. č. br. 1626/105 i 1626/104 obje K. o. Remete (nema upisa u zk uložku br. 592).

Ove kat. čestice su opremljene nužno potrebnom komunalnom infrastrukturom s javne površine (Kosa ul.) što je prema *Zakonu* potrebno za izdavanje građevne/uporabne dozvole.

Na promatranim k. č. br. 1626/105 i 1626/104 ne može se graditi u potpunosti ništa osim revizije/obnove infrastrukturnih sustava koji prolaze za građevine u susjedstvu.

Imajući sve ove nabrojane nedostatke i manjkavosti građevnih parcela smatram da je jedinična cijena ispod 10 eura po m² realna. U poredbenoj metodi uzimala su se zemljišta koja nisu direktno vezana uz javnu površinu ili su vezana na uske ulice bez sve potrebne infrastrukture ili su u zemljišnoj depresiji bez mogućnosti normalnog pristupa. Najveća vrijednost promatranih kat. čestica je neopterećenost prostora prometnom bukom i zagađenjem. Nedostatak ovih parcela je što je potrebno skidanje tereta u teretovnici, pismeno ishođenje služnosti prometa i infrastrukturnih vodova, vrlo mala površina, uski pristupni put te nepostojanje kvalitetnijih biljnih jedinki.

Zauzetost (izgrađenost) prometne infrastrukture (kolnik i nogostup) iznosi ukupno 100 % sveukupne površine promatranih kat. čestica.

2.) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, prikazuju se statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

M E T O D A

Primjenom vrijedećeg Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), obzirom na vrstu, veličinu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na webu <http://nekretnine.mgipu.hr/>) odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog, poljoprivrednog, šumskog (negrađev.) zemljišta.

- Registar prometa nekretnina e-nekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

2.) Z E M L J I Š T E

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korišten je *Izvadak iz e-nemretnina* Sve promatrane jedinične cijene kupoprodaje su postignute u neposrednoj blizini predmetne nekretnine 100-1800 metara zračne linije). Sva ova zemljišta su približno jednake kakvoće vrijednosti zemljišta, jednake opremljenosti i udaljenosti od infrastrukturnih koridora, od prometnih koridora, brežuljkastih konfiguracija tla i uglavnom četverokutnih i višekutnih (nepravilnih) oblika. Pretežno (gotovo uvijek) se radi o građevinskim zemljištima.

2.1 Tablica podataka o katastarskim česticama i ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta

r. br.	z. k. č. br. ID ZKC	vrsta nekretnine	namjena nekretnine	ukupno površina m2	površina koja se prodaje m2	Ukupna cijena €/kn	datum skla-panja ugovora	Kat. općina	Namjena po prostorn. planu	Detaljna namjena po prost. or. planu	Gradska četvrt mjesni odbor	urbana zona
1	260 386	građev. zemljište	stano- vanje	142.5	142.5	500 €	04.06. 2012	Remete	Stambena namjena	S	Bukovac	-
2	500 910	građev. zemljište	stano- vanje	415	415	3000 €	12.03. 2014	Remete	Stambena namjena	S	Bukovac	-
3	951 701	građev. zemljište	stano- vanje	508	508	5017 €	06.05. 2016	Remete	Stambena namjena	S	Bukovac	-
4	263 124	građev. zemljište	stano- vanje	159	159	0.13 €	19.02. 2012	Maksim ir	Stambena namjena	S	Dotršćin a	-
5	842 897	građev. zemljište	stano- vanje	155.8	155.8	0.13 €	23.01. 2012	Maksim ir	Stambena namjena	S	Dotršćin a	-
6	260 394	građev. zemljište	stano- vanje	213	213	1990 €	20.06. 2012	Maksim ir	Stambena namjena	S	Dotršćin a	-
7	903 545	građev. zemljište	stano- vanje	180	180	1305 €	29.12. 2014	Remete	Stambena namjena	S	Remete	-
8	2108 575	građev. zemljište	stano- vanje	762	762	1991 €	14.11. 2022	Remete	Stambena namjena	S	Remete	-

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

Transakcije pod rednim br. 3, 6 i 7 imaju veću jediničnu cijenu za realno veću površinu te se one odbacuju iz daljne analize.

Kupoprodaje pod rednim brojevima 4 i 5 imaju vrlo malu jediničnu cijenu (simboličnog karaktera) a površine su usporedive, ali se one uklanjaju iz razmatranja baš zbog simbolične cijene.

U daljnja razmatranja idu transakcije pod rednim br. 1, 2 i 8.

2. 2. Tablica prihvaćenih uzoraka kupoprodaje za daljnji izračun.

r. br.	k. č. br. IDZKC	vrsta nekre.	namjena nekretnosti	pov. pro. chv	pov. pro. m2	cijena €/m2	Σ € isplaćeno
1	260 386	građev. zemljište	stano- vanje	40	142.50	3.51	500.00
2	500 910	građev. zemljište	stano- vanje	115	415	7.23	3,000.00
8	2108 575	građev. zemljište	stano- vanje	212	762	2.61	1,991.00

Kako su transakcije obavljene unatrag 12 godina, potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena usporedbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje usporednih nekretnina provodimo putem indeksnih nizova.

2. 3. Tablica međuvremenskog izjednačenja cijena usporedbenih nekretnina

r. br.	katastra čestica broj k.č.br.	Katas- tarska općina	Ukupna površina m2	površina koja se prodaje m2	Σ cijena zemljišta (€)	Jedinična cijena zemljišta (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan skl. ug.	Bazni indeks na dan vr- ednovanja	Korek- cioni faktor	Međuv. izjednač. cijena (kn/m2)	Odstu. od pro- sjeka %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=9/8	11=6x10	12
1	260 386	Remete	142.5	ista kao pod 3	500 €	3.51	14.06.12.	110.41	218.40	1.98	6.94	17.28
2	500 910	Remete	415	ista kao pod 3	3000 €	7.23	12.03.14.	103.26	218.40	2.12	15.29	-82.22
3	2108	Maksimir	762	ista kao pod 3	1991 €	2.61	14.11.22.	193.94	218.40	1.13	2.94	64.93

Prosjek: 8.39 €/m2

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procijenjena jedinična cijena promatranih zemljišta iznosi: 8.39 €/m2.

U Velikoj Gorici, 04. 12. 2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

VJEŠTAK:
k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

2. 4.) ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina na k. č. br. 1626/105 (382) i 1626/104 (381/2) K. o. Remete a u skladu s *Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina* i *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina* iznosi;

IZRAČUN 1 :

1. * Površina zemljišta	5	m2					
* Jedinična cijena	8.39	€ / m2					
* Procjenjena vrijednost g. z.	5	m2	x	8.39 € / m2	=	41.95	€
<u>UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :</u>						41.95	€

IZRAČUN 2 :

1. * Površina zemljišta	5	m2					
* Jedinična cijena	8.39	€ / m2					
* Procjenjena vrijednost p. z.	5	m2	x	8.39 € / m2	=	41.95	€
<u>UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :</u>						41.95	€

2. 5.) REKAPITULACIJA

I. K. o. Remete, z. k. ul. br. 22780

1.) katastarska č. br. 382	Put Kosa ulica	41.95	€
2) katastarska č. br. 381/2	Oranica Kosa ulica	41.95	€
<u>UKUPNO ZEMLJIŠTA :</u>		83.91	€

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

83.91 €	=	85.00 €
---------	---	---------

Slovima: osamdesetpet euroa.

U Velikoj Gorici, 04. 12. 2024.

VJEŠTAK :



Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

ID ZKC 260386
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 2658527
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 142,50
Vrijednost nekretnine (KN) 3.785,85
Vrijednost nekretnine (EUR) 500,00
Datum ugovora 04.06.2012

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok BUKOVAC
Pretežita namjena namjena bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 1
ID ZKC 260386
K. o. Remete

ID ZKC 500910
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 3186712
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 415,00
Vrijednost nekretnine (KN) 22.958,00
Vrijednost nekretnine (EUR) 3.000,00
Datum ugovora 12.03.2014

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok BUKOVAC
Pretežita namjena namjena bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 2
ID ZKC 50091
K. o.
Remete

ID ZKC 951701
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 3265295
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 508,00
Vrijednost nekretnine (KN) 38.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR) 5.017,41
Datum ugovora 06.05.2015

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok BUKOVAC
Pretežita namjena namjena bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 3
ID ZKC 95170
K. o.
Remete

Adresa (lokacija) nekretnosti:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

K. o. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

ID ZKC 263124
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 2562141
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 159,00
Vrijednost nekretnine (KN) 1,00
Vrijednost nekretnine (EUR) 0,13
Datum ugovora 19.01.2012

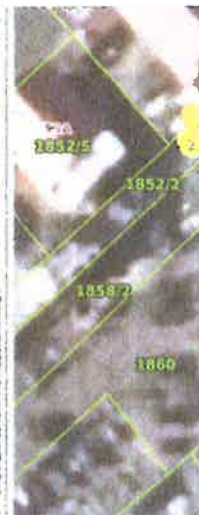
POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 4
ID ZKC 26312
K. o.
Maksimir

ID ZKC 842897
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 2562137
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 155,80
Vrijednost nekretnine (KN) 1,00
Vrijednost nekretnine (EUR) 0,13
Datum ugovora 23.01.2012

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 5
ID ZKC 84289
K. o.
Maksimir

ID ZKC 260394
Datum pregleda 15.6.2024.
Vrsta nekretnine GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU) 2683852
Vrsta ugovora KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu 213,00
Vrijednost nekretnine (KN) 15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR) 1.989,56
Datum ugovora 20.06.2012

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka PREUZETO OD PU
Cjenovni blok DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka S - STAMBENA NAMJENA



Slika 6
ID ZKC 26039
K. o.
Maksimir

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

ID ZKC	903545
Datum pregleda	15.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3330976
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	179,83
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.305,15
Datum ugovora	29.12.2014

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

25

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
GRAČANI - REMETE
S - STAMBENA NAMJENA



Slika 7
ID ZKC 90354
K. o.
Remete

ID ZKC	2108575
Datum pregleda	15.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5127670
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2024
Površina u prometu	762,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.990,84
Datum ugovora	09.09.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NE
25
NE
NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
GRAČANI - REMETE
S - STAMBENA NAMJENA



Slika 8
ID ZKC 21085
K. o.
Remete

U Velikoj Gorici, 04. 12. 2024.

VJEŠTAK:



Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11
2020.		130,38	109,63	134,29	142,47	126,55	114,50
2021.		139,91	119,36	143,93	152,73	136,96	121,22
2022.		160,69	140,24	164,80	180,00	153,87	139,74
2023.		179,88	152,84	185,23	201,00	171,26	162,47
2002.	1. tr.	60,83	....	....	66,97	51,86	68,96
	2. tr.	60,12	....	....	66,26	50,92	68,93
	3. tr.	63,53	....	....	71,08	53,38	70,17
	4. tr.	63,92	....	....	71,02	53,70	72,49
2003.	1. tr.	69,58	....	....	76,02	60,00	78,82
	2. tr.	71,59	....	....	77,65	63,78	76,83
	3. tr.	72,34	....	....	78,31	64,84	76,94
	4. tr.	77,28	....	....	85,11	67,74	81,60
2004.	1. tr.	78,78	....	....	87,02	69,32	81,35
	2. tr.	81,40	....	....	89,67	72,82	81,04
	3. tr.	84,28	....	....	93,16	74,24	86,55
	4. tr.	89,49	....	....	97,94	79,92	91,86
2005.	1. tr.	89,52	....	....	97,98	80,97	88,86
	2. tr.	93,28	....	....	102,29	83,94	93,36
	3. tr.	94,84	....	....	105,55	83,44	96,84
	4. tr.	99,65	....	....	107,43	90,02	103,21
2006.	1. tr.	103,64	....	....	114,87	92,46	102,83
	2. tr.	105,08	....	....	111,43	97,11	107,86
	3. tr.	107,59	....	....	114,15	99,45	110,27
	4. tr.	114,85	....	....	124,90	105,05	113,26
2007.	1. tr.	118,32	....	....	129,49	107,92	115,45
	2. tr.	123,02	....	....	134,66	113,87	116,35
	3. tr.	125,08	....	....	135,13	116,83	120,11
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92

Adresa (lokalitet) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

J.č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9

2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7
	2. tr.	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od 1. tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja '02., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

Izvor: Državni zavod za statistiku



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 21.11.2024. 09:44

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46138/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 592

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1626/104	ORANICA KOSA ULICA			5	
2.	1626/105	PUT KOSA ULICA			5	
		UKUPNO:			10	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MN - TEHNOGRAD D.O.O, DRINSKA BR.25, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-529/2021-5
Velika Gorica, 6. rujna 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Gordana Anđela, dipl.ing.arh., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 2., 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 6. rujna 2021.

riješio je

Gordan Anđel, dipl.ing.arh., OIB: 97417371929, iz Velike Gorice, Matije Slatinskog 2, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Gordan Anđel, dipl. ing. arhitekture, podnio je 13. kolovoza 2021. Županijskom sudu u Velikoj Gorici zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice i izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka o obavljenoj stručnoj obuci od 15. studenoga 2005. poslovni broj O1-BB/MK-XI-18/05.

Zahtjev je osnovan.

Adresa (lokacija) nekretnosti: Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5.č. st. 1626 Pravilnika o
10 000 Zagreb njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici K. o. Remete

Sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-464/17-4 od 10. kolovoza 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. Ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je uvjerenje o radnoj sposobnosti radnika.

Budući da je podnositelj Gordan Anđel, dipl. ing. arhitekture, već bio imenovan stalnim sudskim vještakom, sukladno čl. 12.a Pravilnika nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. 12. i 12.a Pravilnika, stoga je valjalo prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 10. st. 2. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
07-09-2021
12:52:35

DN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D48523136353830303537353136
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Gordan Anđel
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete

Broj zapisa: **eb2ff-49e12**

Kontrolni broj: **02fe3-687f2-8be72**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

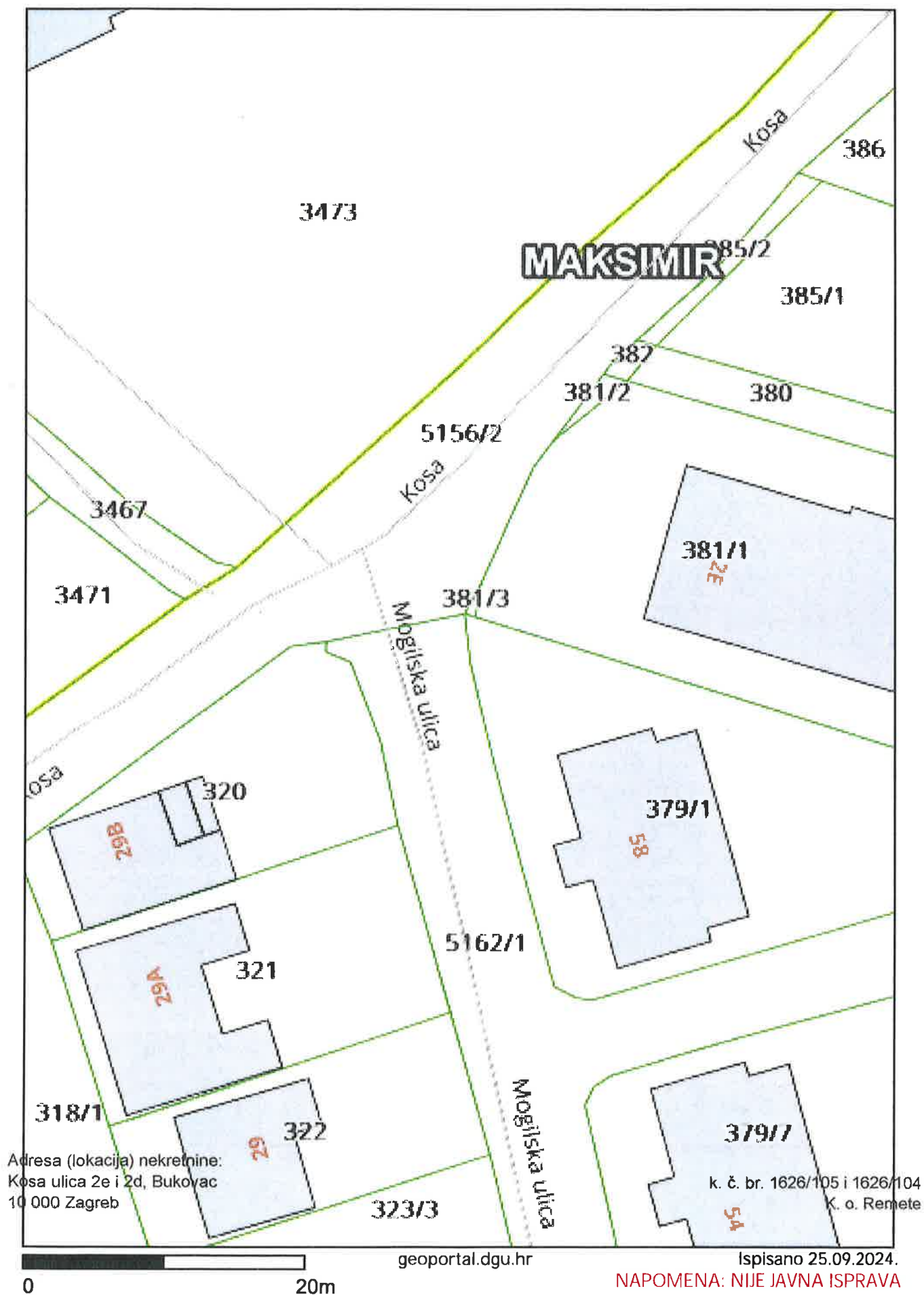
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





Slika 1 Slika k. č. br. 382. Površina cjelokupne čestice je u naravi kolno-pješački pristup za k. č. br. 380 tj. kućni broj 2D. Ploha sadrži bet. galanteriju.



Slika 2 Pogled s pločnika prema jugozapadu. Pristup služnosti je neuredan s lošom izvedbom interventnog asfaltnog zastora na pločniku.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Kosa ulica 2e i 2d, Bukovac
10 000 Zagreb

k. č. br. 1626/105 i 1626/104
K. o. Remete



Slika 3 Slika k. č. br. 381/2. Površina cjelokupne čestice je u naravi kolni pristup vozila (parking) za k. č. br. 381/1 tj. kućni broj 2E. Ploha sadrži tlakavce.



Slika 4 Odjeljenost k. č. br. 381/2 od k. č. br. 382 se vidi u betonskom parapetu koji odvaja voznu od parkirne zone.