

EKORAM d.o.o. za usluge, Ludbreg
P. Zrinskog 8 **OIB: 53955206735**
IBAN: HR1624840081104651581

gsm: 091/46-377-46
tel: 01/ 37-65-190
e-mail: gino.fotak@gmail.com

Broj elaborata: **Z 05/2024**

Naručitelj: **Stečajni upravitelj Zdravko Krznar**

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU, PODSUSED, KOSTANJEK

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU

ZK.Č. BR. 1413/11 I 1413/15 K.O. GORNJI STENJEVEC



Lokacija: ZAGREB, Podsused, ulica Kostanjev, Gradska četvrt Podsused - Vrapče

Brojevi ZK uložaka: **35609 i 13491**

Brojevi ZK čestica: **1413/11 i 1413/15**

Kat. općina: **K.o. Gornji Stenjevec**

Općinski sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK odjel: Zagreb

Površina zemljišta: 2084 m² i 739 m², Ukupno: 2823 m²

Vlasnici: **ZKČ.BR. 1413/11:** STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU
ZKČ.BR. 1415/11: STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU
CVEK ANA, KOSTANJEK 22, ZAGREB
VODVARKA IVANA, KOSTANJEK 22, ZAGREB
DOŠEN NIKOLINA, POLJANA ZDENKA MIKINE 2, ZAGREB

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti u cilju prodaje nekretnine u stečajnom postupku

Izradio: **GINO FOTAK**, dipl. inž. grad.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4-Su-243/2022-4, Županijski sud u Varaždinu

Datum izvješća: 30. prosinac 2024.

SADRŽAJ:

- 1. NASLOVNICA**
- 2. OVLAŠTENJE – RJEŠENJE O IMENOVANJU**
- 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 4. ZADATAK, OPIS NEKRETNINE I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA**
 - 4.1. Zadatak
 - 4.2. Ograničenja
 - 4.3. Dostavljena dokumentacija
 - 4.4. Dan vrednovanja
 - 4.5. Dan kakvoće
 - 4.6. Opis procjenjivane nekretnine
 - 4.7. Prostorna identifikacija
 - 4.7.1. Grafički prikaz
 - 4.7.2. Prometna povezanost
 - 4.7.3. Katastarski prikaz
 - 4.7.4. Prostorno-planska dokumentacija
 - 4.7.5. Legalitet
- 5. REZULTATI OČEVIDA, FOTODOKUMENTACIJA, OKRUŽENJE, OSTALO**
 - 5.1. Očevid
 - 5.2. Fotografije predmetne nekretnine
 - 5.3. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine
 - 5.4. Obilježja okolnih nekretnina
 - 5.5. Druge odlučne činjenice
- 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 8. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
- 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**
 - 9.1. Podatci o poredbenim nekretninama
 - 9.2. Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine
 - 9.3. Prikaz odabranih kriterija za pretragu u zbirci kupoprodajnih cijena
 - 9.4. Prikaz pribavljenih podataka
 - 9.5. Analiza pribavljenih podataka
 - 9.6. Međuvremensko izjednačenje
 - 9.7. Interkvalitativno izjednačenje
 - 9.8. Statistička obrada
 - 9.9. Izračun ukupne tržišne vrijednosti nekretnine
- 10. ZAKLJUČAK**
- 11. PRILOZI**
 - 11.1. Izvadci iz zemljišne knjige
 - 11.2. Prijepisi posjedovnih listova

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-243/2022-4
Varaždin, 22. srpnja 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Gino Fotak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ludbrega, Petra Zrinskog 8, OIB: 21180387258, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-239/2018-6 od 29. kolovoza 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 30. kolovoza 2022.

Obrazloženje

1. Gino Fotak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje i procjena vrijednosti nekretnina u razdoblju od protekle 4 godine, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 16.4.2022. do 16.4.2023., Elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje KLASA: 034-04/22-03/6 URBROJ: 341-25-05/8-22-323942 od 15. srpnja 2022., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak).

2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Gino Fotak, Ludbreg, Petra Zrinskog 8
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin, Ispostava Ludbreg, Trg Sv. Trojstva 14
5. u spis

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Pri proračunu tržišne vrijednosti su korišteni slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Ostali podaci nadležnih gradskih tijela
- HRN ISO 9836:2011 Standard za obračunavanje površina i zapremine objekata
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, cijene na području RH
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ, 2016. godina)
- Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 - pročišćeni tekst)
- Ostali važeći normativi i propisi u RH

4. ZADATAK, OPIS NEKRETNINE I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

4.1. Zadatak

Temeljem pisanog naloga naručitelja, stečajnog upravitelja g. ZDRAVKA KRZNAR iz Zagreba, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Predmet procjene je nekretnina, koja u naravi predstavlja dvije zemljišnoknjižne čestice oznaka 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec, odnosno građevinsko zemljište ukupne površine 2823 m, upisano u zk ul. br. 35609 i 13491, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Preuzeta obveza pretpostavlja pregled nekretnine na licu mjesta s utvrđivanjem stanja iste u obimu koji se može utvrditi vizualnim pregledom, izradu foto zapisa, prikupljanje podataka i izradu procjemenog elaborata u pisanoj formi. Podaci su prikupljeni od naručitelja, iz raznih javno dostupnih izvora te iz vlastite baze podataka.

Elaborat nalaza i mišljenja će služiti naručitelju kao podloga za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade procjemenog elaborata, a u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

4.2. Ograničenja

Predmet ove procjene nije provjera stvarnog imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova. U ovom procjemenom elaboratu se pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba tvrdnje valjane, imovinska prava utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove procjene nisu rađene posebne kontrole, osim onih koje su se mogle uočiti vizualnim pregledom prilikom očevida.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Vrijednost navedena u ovom izvješću se temelji na navedenim pretpostavkama i važi jedino za navedenu nekretninu.

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, uz uvažavanje navedenih ograničenja.

Nakon obavljenog očevida i svestranog razmatranja predmeta vještačenja, prema dobivenoj dokumentaciji i podacima dobivenim od stranke daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

4.3. Dostavljena dokumentacija

Zemljišnoknjižni uloži br. 35609 i 13491, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

4.4. Dan vrednovanja

29.12.2024. godine

4.5. Dan kakvoće

29.12.2024. godine

4.6. Opis procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište, odnosno građevinsku parcelu površine 2084 m² namijenjenu za gradnju objekta i česticu površine 739 m², namijenjenu za prilazni put, sveukupne površine 2823 m².

Zemljišnoknjižno stanje

Lokacija:

ZAGREB, Podsused, ulica Kostanjek, nedaleko k.br 10A i 10B

ZK uloži:

Brojevi uložaka: **35609 i 13491**

Brojevi zemljišta (kat. čestice):

1413/11 i 1413/15

Opis nekretnine iz ZK uložka:

ZK čest. br. 1413/11 **ORANICA, KOSTANJEK**

ZK čest. br. 1413/15 **PUT, KOSTANJEK**

Površina:

ZK čest. br. 1413/11 - **2084 m²**, ZK čest. br. 1413/15 - **739 m²**

Ukupno: 2823 m²

Vlasnici (upisani u zemljišne knjige):

ZK čest. br. 1413/11

Suvlasnički udio: 1/1

STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU, SVETI DUH 123, 10000 ZAGREB

ZK čest. br. 1413/15

Suvlasnički udio: 1736/2956

STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU, SVETI DUH 123, 10000 ZAGREB

Suvlasnički udio: 610/2956

CVEK ANA, KOSTANJEK 22, 10000 ZAGREB

Suvlasnički udio: 305/2956

VODVARKA IVANA, KOSTANJEK 22, 10000 ZAGREB

Suvlasnički udio: 305/2956

DOŠEN NIKOLINA, POLJANA ZDENKA MIKINE 2, 10000 ZAGREB

Općinski sud / ZK odjel:

Općinski građanski sud u Zagrebu / Zagreb

Katastarska općina:

Gornji Stenjevec

Aktivne plombe:

nema

Tereti i zabilježbe:

Z-3847/2023, ZABILJEŽBA od 24.01.2023. godine

Z-62653/2023, ZABILJEŽBA od 29.12.2023. godine

Katastarsko stanje:

Brojevi posjedovnih listova:

2198 i 2337

Katastarski ured:

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Zagreb

Katastarska općina:

Podsused

Brojevi katastarskih čestica:

334/2 i 334/6

Opis i površina:

K.č.br. 334/2 **KOSTANJEK ORANICA** 2077 m²

K.č.br. 334/6 **KOSTANJEK PUT** 739 m²

Ukupna površina katastarskih čestica:

2816 m²

NAPOMENA:

Izvadci iz zemljišnih knjiga i Prijepisi posjedovnih listova se nalaze u prilogu ovog elaborata

4.7. Prostorna identifikacija

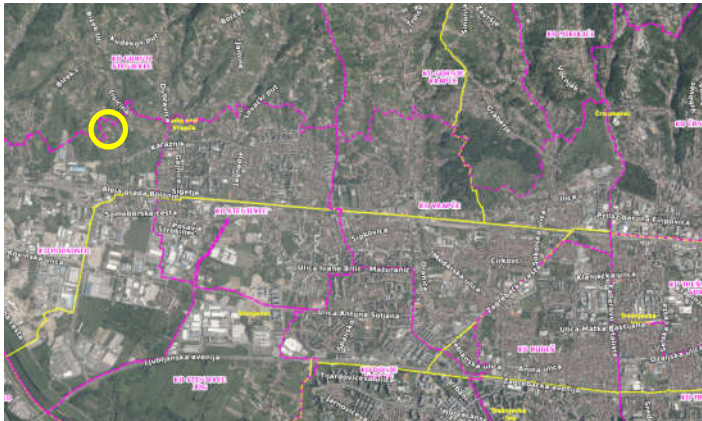
Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske.

Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

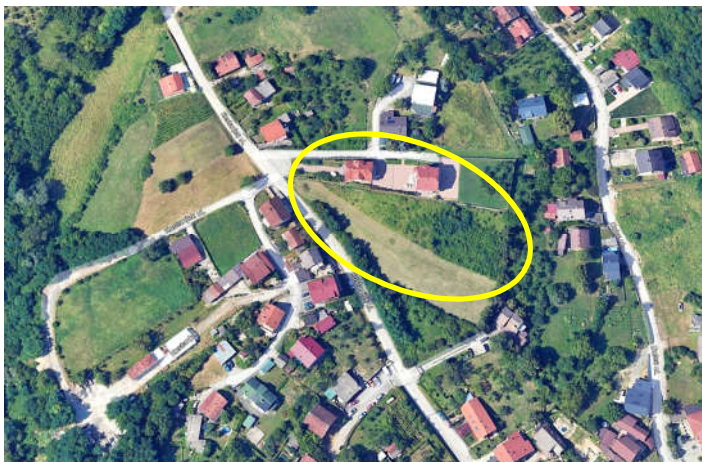
Predmetna nekretnina se nalazi u podsljemenskoj zoni Grada Zagreba, u naselju Podsused, u gradskoj četvrti Podsused – Vrapče, sjeverno od Aleje grada Bolonje.

4.7.1. Grafički prikaz

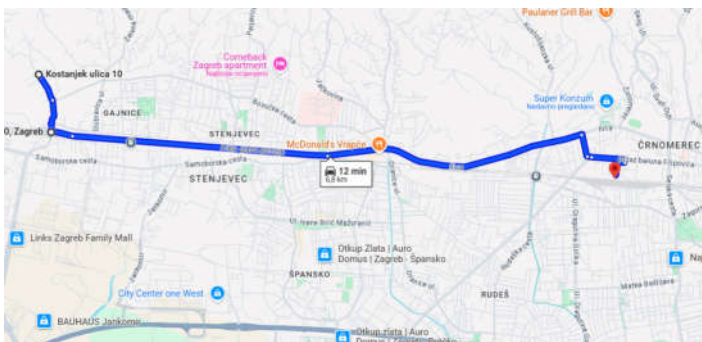
Makrolokacija



Mikrolokacija



4.7.2. Prometna povezanost



Udaljenost od Aleje grada Bolonje je cca 600 m, odnosno cca 2 minute vožnje osobnim automobilom, a udaljenost od centra grada je cca 7 km, odnosno cca 12 minuta vožnje osobnim automobilom. Osiguran je javni gradski prijevoz autobusom.

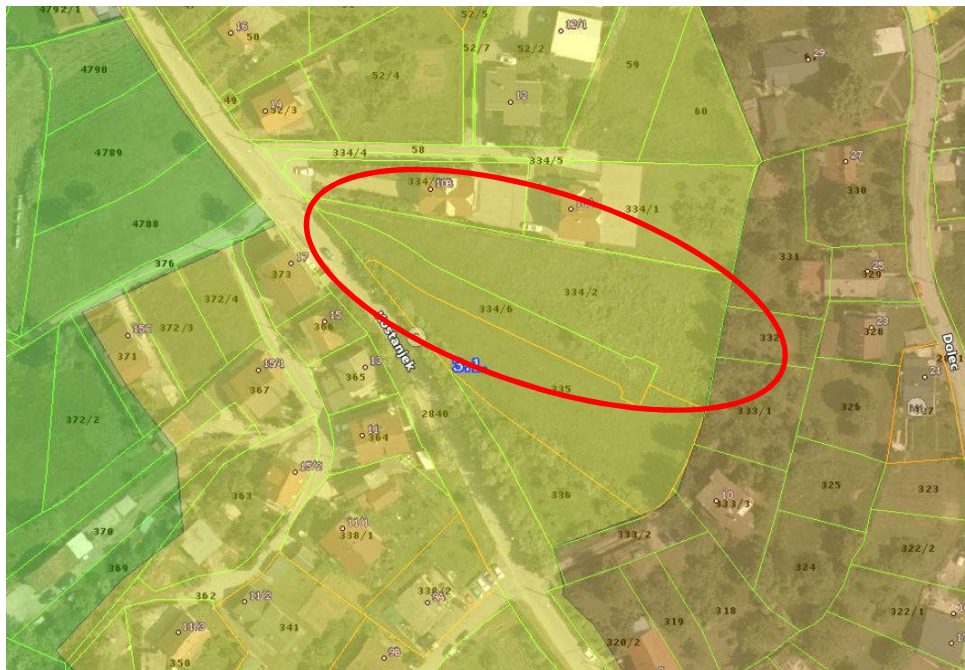
4.7.3. Katastarski prikaz



K.č.br. 334/2 i 334/6 K.o. Podsused

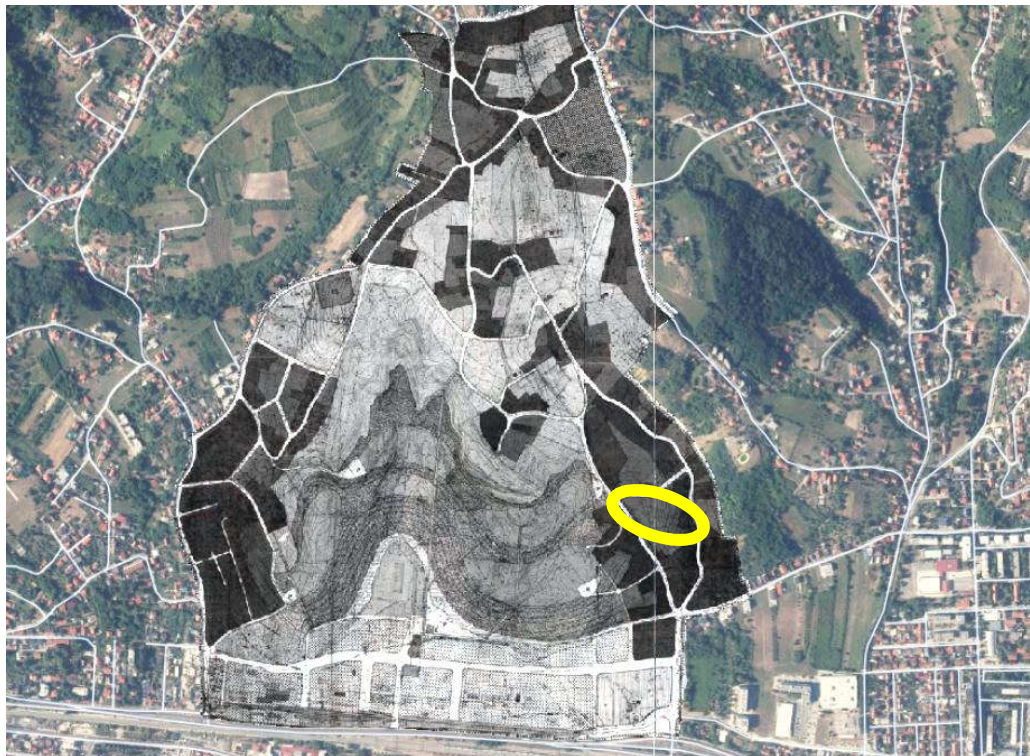
4.7.4. Prostorno-planska dokumentacija

Važeći prostorni plan za predmetno područje je GENERALNI URBANISTIČKI PLAN (GUP) GRADA ZAGREBA („Službeni glasnik“ Grada Zagreba 16/2007, 8/2009, 7/2013, 9/2016 i 12/2016 - pročišćeni tekst)



Prema Generalnom urbanističkom planu (GUP) Grada Zagreba („Službeni glasnik“ Grada Zagreba 16/2007, 8/2009, 7/2013, 9/2016 i 12/2016 - pročišćeni tekst), Kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“, predmetne čestice se nalaze u zoni STAMBENE NAMJENE (oznaka S), a prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“ – 4a „Urbana pravila“ u zoni urbanog pravila NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA - Urbana preobrazba, oznaka 3.1.

Za predmetno područje je donesen **UPU područja nekadašnje Tvornice cementa u Podsusedu**, Oznaka plana: HR-ISPU-UPU2-01333-R01, Namjena plana: Mješovita zona, Datum objave: 12.7.1999, Podaci o objavi: Službeni glasnik Grada Zagreba broj 13/99.



4.7.5. Legalitet

U Zemljišnoknjižnim ulošcima br. 35609 i 13491 K.o. Gornji Stenjevec, Općinski građanski sud u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, je upisano vlasništvo, odnosno suvlasništvo trgovačkog društva STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU, SVETI DUH 123, 10000 ZAGREB.

Pod brojem Z-3847/2023, je dana 24.01.2023.godine zaprimljena ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, VIRO TVORNICA ŠEĆERA d.d., radi zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, podredno zabilježbe spora.

Pod brojem Z-62653/2023, je dana 29.12.2023. godine zaprimljena ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA 23.01.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 23.01.2023

NAPOMENA: Predmet ovog vještačenja nije imovinsko pravna provjera kao ni provjera s upravno pravnog naslova, već samo evidencija trenutno zatečenog stanja. Navedene zabilježbe ne utječu na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Zemljišnoknjižna čestica br. 1413/11 K.o. Gornji Stenjevec odgovara katastarskoj čestici 334/2 K.o. Podsused. Površina Zkč. br. 1413/11 K.o. Gornji Stenjevec je 2084 m², a površina K.č.br. 334/2 K.o. Podsused je 2077 m². Evidentirano je da je zemljišnoknjižna čestica za 7 m² veća od katastarske čestice.

Prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta uzeti će se u obzir površina koja je upisana u zemljišne knjige.

Zemljišnoknjižna čestica br. 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec svojom površinom i granicom u potpunosti odgovara katastarskoj čestici 334/6 K.o. Podsused.

5. OČEVID, FOTODOKUMENTACIJA, OKRUŽENJE, OSTALO

5.1. Očevid

Očevid predmetne nekretnine je obavljen dana 27.12.2024. godine.

Prilikom očevida je nekretnina identificirana, prikupljena je dokumentacija, utvrđene su karakteristike predmetne nekretnine, te je napravljena fotodokumentacija.

5.2. Fotografije predmetne nekretnine

POGLED – PRILAZ NA PARCELU S PROMETNICE



POGLED SA ZAPADA



ULAZNI DIO PARCELE



POGLED S ISTOKA



5.3. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetne zemljišnoknjižne čestice čine građevinsku parcelu izduženog trokutastog oblika, uz koju se proteže zajednički prilazni put širine približno 7,5 metara smješten uz južnu granicu parcele. Čestice su međusobno povezane i tvore homogenu cjelinu.

Na parcelama trenutno nema izgrađenih objekata, a teren se blago spušta od zapada prema istoku. Površina je prekrivena šikarom i niskim raslinjem, dok se sjeverno od parcele nalaze obiteljske kuće.

Parcela ima izravan pristup glavnoj asfaltiranoj prometnici, uz mogućnost priključenja na cjelokupnu komunalnu infrastrukturu. Sa zemljišta se pruža atraktivan pogled na zapadni dio Grada Zagreba.

Na lokaciji nije zabilježena povišena razina buke od cestovnog prometa niti značajnije emisije onečišćenja, što dodatno doprinosi kvaliteti ove pozicije.

5.4. Obilježja okolnih nekretnina

Građevine u okruženju su pretežito građene kao obiteljske kuće.

5.5. Druge odlučne činjenice

Osim navedenog, nisu uočene odlučne činjenice ni posebne okolnosti koje bi mogle utjecati na vrijednost predmetne nekretnine.

6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Prema Generalnom urbanističkom planu (GUP) Grada Zagreba, („Službeni glasnik“ Grada Zagreba 16/2007, 8/2009, 7/2013, 9/2016 i 12/2016 - pročišćeni tekst), predmetno zemljište se nalazi u zoni stambene namjene (oznaka S), a mogućnost gradnje je propisana urbanim pravilom Urbana preobrazba, oznake 3.1.

Za područje na kojem se nalaze predmetne čestice propisana su sljedeća Opća pravila:

- uklanjanje i zamjena gradskog tkiva stanje i namjena kojega nisu adekvatni položaju u gradu;
- promjena postojeće namjene i morfologije te definiranje novih ulične mreže i urbane strukture;
- **obvezno je donošenje urbanističkog plana uređenja;**
- programom za izradu urbanističkog plana uređenja definirat će se osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje urbanistički plan uređenja;

Za predmetno područje je izrađen Urbanistički plan uređenja naziva **UPU PODRUČJA NEKADAŠNJE TVORNICI CEMENTA U PODSUSEDU**, a za koji plan su propisani sljedeći uvjeti gradnje.

Zona pretežno stambene namjene:

- novosagrađene građevine mogu biti namijenjene stanovanju te javnoj i poslovnoj namjeni;
- na jednoj građevnoj čestici može biti jedna glavna građevina te pomoćne građevine;
- unutar glavne građevine ili u pomoćnoj građevini na građevnoj čestici moguća je radna djelatnost (bez buke, smrada i sl.) i ako ne smeta stanovanju, npr. ured, tihi obrt, osobne usluge i sl.;
- u građevini može biti poslovna ili javna namjena, ako ne smetaju stanovanju i ne zahtijevaju veće parkirališne površine;
- mogu se graditi servisi i proizvodne djelatnosti koje okoliš ne zagađuju bukom, smradom i sl.;
- pomoćne građevine koristit će se prvenstveno za garaže i manje poslovno-uslužne djelatnosti vezane uz stanovanje;
- svaka nova građevna čestica mora imati izravan pristup na javni put ili ulicu;
- smještaj automobila za potrebe stanara ili zaposlenika rješava se na građevnoj čestici, osim kod postojećih građevina uz koje to, zbog nagiba terena ili drugih okolnosti, nije moguće;
- garaže za nove gradnje mogu biti u glavnoj ili u zasebnoj građevini;
- na građevnoj čestici stambene građevine može se, u okviru uređivanja građevne čestice, predvidjeti otvoreni bazen ili manje otvoreno športsko igralište (npr. teniski teren), sjenica ili manji zimski vrt i sl.;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju nove građevine može biti 600 m². Najveća tlocrtna izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveća bruto-razvijena površina slobodnostojeće građevine je 500 m², a poluugrađene 250 m²;
- najveća visina glavne građevine je podrum, dvije etaže i potkrovlje i mora se uskladiti s visinama na susjednim građevnim česticama. Najveća visina garaže je jedna etaža;
- najmanja međusobna udaljenost građevina je 6 m. Građevinski pravac glavne građevine je najmanje 5 m od regulacijske linije (radi uređivanja predvrta);
- garaže, u pravilu, trebaju biti iza građevinskog pravca, osim ako, zbog konfiguracije terena, to nije moguće;
- prigodom gradnje zamjenske građevine primjenjuju se odredbe predviđene za novu gradnju (osim postojeće površine građevne čestice). Ako su pojedini ili svi parametri veći, moguće ih je zadržati, ali ne i povećavati.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvor: BN Komentar 15.10.2024.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti.

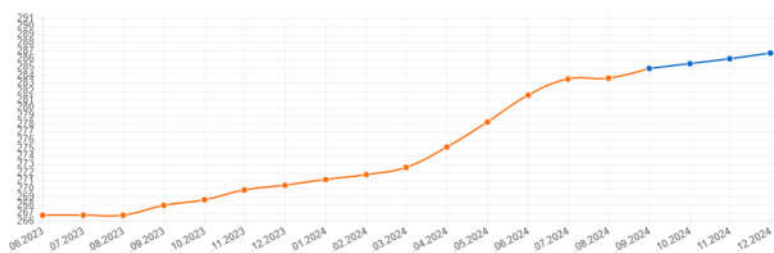
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretnostima, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretnostima bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnosti. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

8. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl.23., a uzimajući u obzir vrstu nekretnine i ostale poznate podatke o nekretnini te tržišno dostupne podatke, za utvrđivanje vrijednosti predmetnog zemljišta je odabrana Poredbena metoda.

Poredbena metoda (Metoda usporednih vrijednosti, Komparativna metoda) podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom razdoblju i u usporedivim područjima.

Da bi poredbena metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina, odnosno uvid u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Prikupljanjem podataka na tržištu nekretnina potrebno je odrediti prosječnu jediničnu cijenu, kao bazu za izračun vrijednosti zemljišta.

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

9.1. Podatci o poredbenim nekretninama

Za potrebe izračuna jedinične cijene korišteni su podatci iz **Zbirke kupoprodajnih cijena** preuzeti iz **baze eNekretnine** te ostali dostupni podatci iz raznih izvora. U zbirci kupoprodajnih cijena su navedene poredbene kupoprodajne cijene i ostali podatci potrebni za usporedbu s procjenjivanim zemljištem.

Za potrebe ove procjene je najprije obavljeno istraživanje unutar cjenovnog bloka Podsused sjever, a u kojem se cjenovnom bloku nalazi procjenjivana nekretnina. Tražene su transakcije kojima je obavljena kupoprodaja parcela koje se nalaze nedaleko procjenjivane nekretnine, odnosno građevinske parcele koje po svojim karakteristikama što više odgovaraju procjenjivanom zemljištu.

Obzirom da prilikom navedene pretrage nije pronađen dovoljan broj poredbenih nekretnina koje su po svojim karakteristikama dovoljno slične procjenjivanom zemljištu, pretraga je proširena na cjenovne blokove Gornje Vrapče i Gornji Stenjevec. Zemljišta u navedenim cjenovnim blokovima imaju dovoljno sličnosti s procjenjivanim zemljištem obzirom da graniče s cjenovnim blokom Podsused sjever, a također se nalaze u zapadnom dijelu podsljemenske zone grada Zagreba, kao i procjenjivano zemljište.

Prilikom odabira kriterija pretrage iz zbirke kupoprodajnih cijena, u obzir su uzeta samo građevinska zemljišta stambene namjene i samo zemljišta 1. kategorije, površine najmanje 400 m², a najviše 3000 m², a tražene su transakcije koje su obavljene unutar godinu dana od dana vrednovanja.

9.2. Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice

Površina:	739 i 2084 m ²
Vrsta:	stambena (S)
Urbano pravilo:	3.1.
Mjera građ. korištenja:	0,6
Kategorija:	1.
Lokacija:	Podsused

9.3. Prikaz odabranih kriterija za pretragu u zbirci kupoprodajnih cijena

Datum ugovora od	29.12.2023.
Datum ugovora do	29.12.2024.
Grad / Općina	Grad Zagreb
Cjenovni blok	Podsused sjever, Gornje Vrapče, Gornji Stenjevec
Kategorija zemljišta	1. Kategorija
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Namjena	Stambena (S)
Površina min.	400 m ²
Površina max.	3000 m ²
Status podataka	Provedena evaluacija

9.4. Prikaz pribavljenih podataka

Prema planu približnih vrijednosti 1.1.2024. za građevinsko zemljište područja **Podsused sjever** određen je iznos od **97,00 Eura/m²** za zemljište **stambene** namjene, **1. kategorije**, koeficijent izgrađenosti **ki=0,6**.

Pretragom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena prema odabranim kriterijima pretrage, pronađeno je ukupno 16 poredbenih nekretnina, koje svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanoj nekretnini.

Prikaz podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena (baza e-Nekretnine)

RB	ID ZKC	K.O.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Cjenovni blok
1	2174179	VRAPČE	12.09.2024.	35.000,00 EUR	568,00 M ²	GORNJE VRAPČE
2	2172412	GORNJI STENJEVEC	29.08.2024.	39.000,00 EUR	779,00 M ²	PODSUSED SJEVER
3	2160816	GORNJE VRAPČE	19.08.2024.	70.000,00 EUR	699,00 M ²	GORNJE VRAPČE
4	2158172	GORNJI STENJEVEC	25.07.2024.	51.324,32 EUR	633,00 M ²	GORNJE VRAPČE
5	2156415	GORNJE VRAPČE	12.07.2024.	49.152,00 EUR	512,00 M ²	GORNJE VRAPČE
6	2151383	GORNJI STENJEVEC	10.07.2024.	88.000,00 EUR	1.324,00 M ²	GORNJI STENJEVEC
7	2132659	GORNJI STENJEVEC	28.05.2024.	196.800,00 EUR	984,00 M ²	GORNJE VRAPČE
8	2126895	GORNJI STENJEVEC	22.05.2024.	56.000,00 EUR	540,00 M ²	GORNJI STENJEVEC
9	2147846	VRAPČE	20.05.2024.	150.000,00 EUR	1.147,00 M ²	GORNJE VRAPČE
10	2097730	GORNJI STENJEVEC	10.04.2024.	45.109,89 EUR	821,00 M ²	GORNJE VRAPČE
11	2102750	GORNJI STENJEVEC	03.04.2024.	42.000,00 EUR	600,64 M ²	GORNJE VRAPČE
12	2082484	GORNJE VRAPČE	15.03.2024.	90.000,00 EUR	1.050,00 M ²	GORNJE VRAPČE
13	2074801	GORNJE VRAPČE	21.02.2024.	100.000,00 EUR	1.050,00 M ²	GORNJE VRAPČE
14	2090980	GORNJI STENJEVEC	19.02.2024.	63.000,00 EUR	877,00 M ²	GORNJI STENJEVEC
15	2042458	GORNJI STENJEVEC	19.01.2024.	61.500,00 EUR	1.115,00 M ²	GORNJE VRAPČE
16	2024920	GORNJE VRAPČE	29.12.2023.	85.000,00 EUR	827,00 M ²	GORNJE VRAPČE

NAPOMENA:

Sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, dio podataka je prikriven.

Tablični prikaz odabranih poredbenih nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena

RB	Katastar.	Datum sklap.	Kupopr.	Površina	Jed. cijena	Nam-	Urbano	Cjenovni
	općina	Datum ug.	Cijena (Eur)	k.č. (m ²)	(Eur/m ²)	jena	pravilo	blok
1	Vrapče	12.09.2024.	35.000,00	568,00	61,62	S	2.2.	Gornje Vrapče
2	G. Stenjevec	29.08.2024.	39.000,00	779,00	50,06	S	3.1.	Podsused sjever
3	G. Vrapče	19.08.2024.	70.000,00	699,00	100,14	S	2.2.	Gornje Vrapče
4	G. Stenjevec	25.07.2024.	51.324,00	633,00	81,08	S	2.1.	Gornje Vrapče
5	G. Vrapče	12.07.2024.	49.152,00	512,00	96,00	S	2.2.	Gornje Vrapče
6	G. Stenjevec	10.07.2024.	88.000,00	1.324,00	66,47	S	2.1.	G. Stenjevec
7	G. Stenjevec	28.05.2024.	196.800,00	984,00	200,00	S	2.2.	Gornje Vrapče
8	G. Stenjevec	22.05.2024.	56.000,00	540,00	103,70	S	2.1.	G. Stenjevec
9	Vrapče	20.05.2024.	150.000,00	1.147,00	130,78	S	2.2.	Gornje Vrapče
10	G. Stenjevec	10.04.2024.	45.109,89	821,00	54,95	S	2.2.	Gornje Vrapče
11	G. Stenjevec	03.04.2024.	42.000,00	600,64	69,93	S	2.2.	Gornje Vrapče
12	G. Vrapče	15.03.2024.	90.000,00	1.050,00	85,71	S	2.2.	Gornje Vrapče
13	G. Vrapče	21.02.2024.	100.000,00	1.050,00	95,24	S	2.2.	Gornje Vrapče
14	G. Stenjevec	19.02.2024.	63.000,00	877,00	71,84	S	2.1.	G. Stenjevec
15	G. Stenjevec	19.01.2024.	61.500,00	1.115,00	55,16	S	2.2.	Gornje Vrapče
16	G. Vrapče	29.12.2023.	85.000,00	827,00	102,78	S	2.2.	Gornje Vrapče
Prosječna jedinična cijena (Eur/m²):					89,09			

Izračunom je dobivena prosječna jedinična cijena od **89,09 Eura/m²**.

9.5. Analiza pribavljenih podataka

"GRUBO ČIŠĆENJE PRIBAVLJENIH PODATAKA" - Članak 4. stavak 3. Pravilnika

RB	Kat.	Datum sklap.	Kupopr.	Površina	Jed. cijena	Nam-	Kate-	Mjera	Cjenovni
	općina	ugovora	cijena (Eur)	k.č. (m2)	(Eur/m2)	jena	gorija	građ. kor.	blok
1	Vrapče	12.09.2024.	35.000,00	568,00	61,62	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
2	G. Stenjevec	29.08.2024.	39.000,00	779,00	50,06	S	1.	0,6	Podsused sjever
3	G. Vrapče	19.08.2024.	70.000,00	699,00	100,14	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
4	G. Stenjevec	25.07.2024.	51.324,00	633,00	81,08	S	1.	0,5	Gornje Vrapče
5	G. Vrapče	12.07.2024.	49.152,00	512,00	96,00	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
6	G. Stenjevec	10.07.2024.	88.000,00	1.324,00	66,47	S	1.	0,5	G. Stenjevec
7	G. Stenjevec	28.05.2024.	196.800,00	984,00	200,00	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
8	G. Stenjevec	22.05.2024.	56.000,00	540,00	103,70	S	1.	0,5	G. Stenjevec
9	Vrapče	20.05.2024.	150.000,00	1.147,00	130,78	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
10	G. Stenjevec	10.04.2024.	45.109,89	821,00	54,95	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
11	G. Stenjevec	03.04.2024.	42.000,00	600,64	69,93	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
12	G. Vrapče	15.03.2024.	90.000,00	1.050,00	85,71	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
13	G. Vrapče	21.02.2024.	100.000,00	1.050,00	95,24	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
14	G. Stenjevec	19.02.2024.	63.000,00	877,00	71,84	S	1.	0,5	G. Stenjevec
15	G. Stenjevec	19.01.2024.	61.500,00	1.115,00	55,16	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
16	G. Vrapče	29.12.2023.	85.000,00	827,00	102,78	S	1.	0,6	Gornje Vrapče
Prosječna jedinična cijena (Eur/m2):					89,09				

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

Transakcija br. 2: preniska jedinična cijena

Transakcija br. 7: previsoka jedinična cijena

9.6. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – Prilagodba tržištu

Međuvremensko izjednačenje nije potrebno provoditi obzirom da su sve prikazane transakcije obavljene unutar godinu dana od dana vrednovanja.

9.7. Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanja u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

Interkvalitativno izjednačenje s obzirom na kategoriju zemljišta nije potrebno provoditi budući da su sve poredbene čestice 1. kategorije kao i procjenjivano zemljište.

RB	Kat.	Površina	Jed. cijena	Namj.	Urbano	Mjera građ. korišt.	Koef. za	Interkv.
	općina	k.č. (m2)	(Eur/m2)		pravilo	poredb. n.	procj. n.	prerač. izj. cijena
1	Vrapče	568,00	61,62	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 61,62
3	G. Vrapče	699,00	100,14	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 100,14
4	G. Stenjevec	633,00	81,08	S	2.1.	0,5	0,6	1,08 87,57
5	G. Vrapče	512,00	96,00	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 96,00
6	G. Stenjevec	1.324,00	66,47	S	2.1.	0,5	0,6	1,08 71,79
8	G. Stenjevec	540,00	103,70	S	2.1.	0,5	0,6	1,08 112,00
9	Vrapče	1.147,00	130,78	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 130,78
10	G. Stenjevec	821,00	54,95	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 54,95
11	G. Stenjevec	600,64	69,93	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 69,93
12	G. Vrapče	1.050,00	85,71	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 85,71
13	G. Vrapče	1.050,00	95,24	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 95,24
14	G. Stenjevec	877,00	71,84	S	2.1.	0,5	0,6	1,08 77,59
15	G. Stenjevec	1.115,00	55,16	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 55,16
16	G. Vrapče	827,00	102,78	S	2.2.	0,6	0,6	1,00 102,78
Prosje. jed. cij. (Eur/m2):			83,96					85,80

9.8. Statistička obrada

Neuobičajenim okolnostima se smatraju značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina u promatranom cjenovnom bloku ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

RB	ID ZKC	Površina	Međuvr. i interkv.	Odstupanje od prosjeka		Kontrola
		(m ²)	izjednačena cijena	Relativno	Apsolutno	odstupanja
			(Eur/m ²)	%	(Eur/m ²)	($\pm 30\%$)
1	2175179	568,00	61,62	-28,19	-24,18	zadovoljava
3	2160816	699,00	100,14	16,71	14,34	zadovoljava
4	2158172	633,00	87,57	2,06	1,77	zadovoljava
5	2156415	512,00	96,00	11,88	10,20	zadovoljava
6	2151383	1324,00	71,79	-16,33	-14,01	zadovoljava
8	2126895	984,00	112,00	30,53	26,20	uvjetno zadovoljava
9	2147846	1147,00	130,78	52,42	44,98	ne zadovoljava
10	2097730	821,00	54,95	-35,96	-30,85	ne zadovoljava
11	2102750	600,64	69,93	-18,50	-15,87	zadovoljava
12	2082484	1050,00	85,71	-0,11	-0,09	zadovoljava
13	2074801	1050,00	95,24	11,00	9,44	zadovoljava
14	2090980	877,00	77,59	-9,57	-8,21	zadovoljava
15	2042458	1115,00	55,16	-35,71	-30,64	ne zadovoljava
16	2024920	827,00	102,78	19,78	16,98	zadovoljava
Prosječna jed. cijena:			85,80			

Statističkom obradom utvrđena su značajna (veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene) pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena kod transakcija br. 9, 10 i 15 te se iste izuzimaju iz daljnjeg izračuna.

Prikaz transakcija nakon isključenja

RB	ID ZKC	Površina	Međuvremenski	Odstupanje od prosjeka		Kontrola
		(m ²)	izjedn. cijena	Relativno	Apsolutno	odstupanja
			(Eur/m ²)	%	(Eur/m ²)	($\pm 30\%$)
1	2175179	568,00	61,62	-29,42	-25,69	zadovoljava
3	2160816	699,00	100,14	14,70	12,83	zadovoljava
4	2158172	633,00	87,57	0,30	0,26	zadovoljava
5	2156415	512,00	96,00	9,96	8,69	zadovoljava
6	2151383	1324,00	71,79	-17,77	-15,52	zadovoljava
8	2126895	984,00	112,00	28,28	24,69	zadovoljava
11	2102750	600,64	69,93	-19,90	-17,38	zadovoljava
12	2082484	1050,00	85,71	-1,83	-1,60	zadovoljava
13	2074801	1050,00	95,24	9,09	7,93	zadovoljava
14	2090980	877,00	77,59	-11,13	-9,72	zadovoljava
16	2024920	827,00	102,78	17,72	15,47	zadovoljava
Prosječna jed. cijena:			87,31			

Naknadnom statističkom obradom je utvrđeno da nema neuobičajenih odstupanja od prosječne jedinične cijene.

9.9. Izračun ukupne tržišne vrijednosti nekretnine

Zkč	K.č.	Pov.	Udio	Udio	Pripad. pov.	Jed. cijena	Trž. vrijed. nekr.
broj	broj	m2		%	m2	Eur/m2	Eur
1413/11	334/2	2084	1/1	100,00	2084,00	87,31	181.954,04
1413/15	334/6	739	434/739	58,73	434,00	87,31	37.892,54
						Ukupno:	219.846,58

Tržišna vrijednost zemljišnoknjižnih čestica br. 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec,

odnosno katastarskih čestica br. 334/2 i 334/6 K.o. Podsused

na dan 29.12.2024. godine iznosi **219.846,58 Eura,**

odnosno zaokruženo **220.000,00 Eura**

10. ZAKLJUČAK

Temeljem pisanog naloga naručitelja, stečajnog upravitelja g. ZDRAVKA KRZNAR iz Zagreba, bilo je potrebno izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Predmet procjene je bila nekretnina, koja u naravi predstavlja dvije zemljišnoknjižne čestice oznaka 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec, odnosno građevinsko zemljište ukupne površine 2823 m, upisano u zk ul. br. 35609 i 13491, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

Preuzeta obveza je pretpostavljala pregled nekretnine na licu mjesta s utvrđivanjem stanja iste u obimu koji se može utvrditi vizualnim pregledom, izradu foto zapisa, prikupljanje podataka i izradu procjemenog elaborata u pisanoj formi. Podaci su prikupljeni od naručitelja, iz raznih javno dostupnih izvora te iz vlastite baze podataka.

Elaborat nalaza i mišljenja će služiti naručitelju kao podloga za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan izrade procjemenog elaborata, a u svrhu prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Za utvrđivanje vrijednosti predmetnih zemljišnoknjižnih čestica je odabrana i korištena poredbena metoda.

Za potrebe izračuna jedinične cijene korišteni su podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena preuzeti iz baze e-Nekretnine.

Pretragom podataka iz Zbirke kupoprodajnih cijena na sličnom području je pronađeno ukupno 16 poredbenih nekretnina koje svojim karakteristikama pokazuju najviše sličnosti s procjenjivanim zemljištem, a sve unutar cjenovnih blokova Podsused sjever, Gornje Vrapče i Gornji Stenjevec.

Tražene su transakcije kojima je obavljena kupoprodaja građevinskih parcela koje po svojim karakteristikama što više odgovaraju procjenjivanom zemljištu.

Prilikom odabira kriterija pretrage iz zbirke kupoprodajnih cijena, u obzir su uzeta samo građevinska zemljišta stambene namjene i samo zemljišta 1. kategorije, površine najmanje 400 m2, a najviše 3000 m2, a tražene su transakcije koje su obavljene unutar godinu dana od dana vrednovanja.

Obavljena je analiza prikupljenih podataka te je dio transakcija isključen iz daljnjeg izračuna, a nakon inter-kvalitativnog izjednačenja i statističke obrade dobivena je prosječna jedinična cijena.

Nakon provedenog očevida na licu mjesta, prikupljanja podataka, analize istih te navedenih izračuna, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 29.12.2024. godine iznosi

Tržišna vrijednost zemljišnoknjižnih čestica br. 1413/11 i 1413/15 K.o. Gornji Stenjevec,

odnosno katastarskih čestica br. 334/2 i 334/6 K.o. Podsused

na dan 29.12.2024. godine iznosi **219.846,58 Eura,**

odnosno zaokruženo **220.000,00 Eura**

IZJAVA

Elaborat je izrađen nepristrano, u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koji reguliraju područje vrijednosti nekretnina. Procjenitelj zadržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja i procjene, a temeljem naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

Porezi i troškovi

Porezi i troškovi prilikom eventualne kupoprodaje procjenjivane nekretnine nisu uključeni u procjenu.

Izjava o stručnosti i neovisnosti

Potvrđujem da je mišljenje u dobroj vjeri i najboljem znanju izradio ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradama procjena i upoznat sa stanjem na tržištu nekretnina u mjeri da može izraditi kvalitetne procjene. Izjavljujem da procjenitelj osobno kao i njemu bliske rodbinske i poslovne osobe nemaju nikakvog financijskog, pravnog ili bilo kakvog drugog interesa koji bi bio vezan uz procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja i namijenjene su isključivo za potrebe Naručitelja i stranaka navedenih u ovom elaboratu. Ovaj elaborat je izrađen samo u svrhu predmetnog postupka te se informacije iz istog ne smiju koristiti u druge svrhe. Za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ne prihvaća se nikakva odgovornost.

S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.

Elaborat izradio:

Gino Fotak, dipl. inž. grad.
*stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

U Zagrebu, 29. prosinca 2024

11. PRILOZI

11.1. Izvadci iz zemljišnih knjiga



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.12.2024. 15:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 35609

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34098/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1413/11	ORANICA, KOSTANJEK			2084	
		UKUPNO:			2084	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06200727336, SVETI DUH 123, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 24.01.2023.g. pod brojem Z-3847/2023 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, VIRO TVORNICA ŠEĆERA d.d., radi zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, podredno zabilježbe spora.	
2.2	Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-62653/2023 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA 23.01.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 23.01.2023	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.12.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.12.2024. 15:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 7900

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34098/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1413/15	PUT, KOSTANJEK			739	Pripis iz uložka 35609
		UKUPNO:			739	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1736/2956 STEČAJNA MASA IZA AGROTIM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06200727336, SVETI DUH 123, 10000 ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 24.01.2023.g. pod brojem Z-3847/2023 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, VIRO TVORNICI ŠEĆERA d.d., radi zabilježbe tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, podredno zabilježbe spora.	na 3 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 29.12.2023.g. pod brojem Z-62653/2023 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA 23.01.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 23.01.2023	na 3 (1.1)
4.	Suvlasnički dio: 610/2956 CVEK ANA, OIB: 63528767046, KOSTANJEK 22, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 305/2956 VODVARKA IVANA, OIB: 67320490965, KOSTANJEK 22, 10000 ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 305/2956 DOŠEN NIKOLINA, OIB: 61238918114, POLJANA ZDENKA MIKINE 2, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.12.2024.

11.2. Prijepis posjedovnih listova



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.12.2024. 17:52

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)

Posjedovni list: 2198

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGROTIM D.O.O., PRILAZ GRGE ANTUNCA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	44273647109

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		334/2	KOSTANJEK	2077	6		
			ORANICA	2077			
Ukupna površina katastarskih čestica				2077			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.12.2024. 17:53

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)

Posjedovni list: 2337

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
434/739	AGROTIM D.O.O., PRILAZ GRGE ANTUNCA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	44273647109
305/739	CVEK DARKO, KOSTANJEK 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	65530077635

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		334/6	KOSTANJEK	739	6		
			PUT	739			
Ukupna površina katastarskih čestica				739			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.