

NARUČITELJ: KUMULUS d.o.o. u stečaju
Velebitska 20,
Split

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
TD: 1-KS-1/24

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište, zemljišnoknjižna čestica u suvlasništvu
KUMULUS d.o.o., u stečaju i to: 936/1, k.o. Resnik

IZRADIO: ZeBAU d.o.o.
Braće Bukovina 38C
10290 Zaprešić

VJEŠTAK: Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



DATUM: Siječanj, 2024

SADRŽAJ PROCJEMENOG ELABORATA:

1. UVOD	1
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	1
1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA.....	4
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
1.4. SVRHA.....	5
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
1.6. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE - IDENTIFIKACIJA	6
2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	8
2.1. PODACI O OČEVIDU.....	8
2.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	8
2.3. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA	9
3. FOTODOKUMENTACIJA	12
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	13
4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	13
4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA GOSPODARSKU NAMJENU.....	14
5. ZAKLJUČAK	17
6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA	18
6.1. POJMOVI	19
7. UPORABA DOKUMENATA-PRILOZI	22
7.1. PRILOG BR. 1. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:43954	22
7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	27
7.3. ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:25:OVR-3657/2018-171	28

1. UVOD

1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-237/2021-4
Velika Gorica, 14. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Zorana Zebe, struč. spec. ing. aedif., 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, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 14. svibnja 2021.

riješio je

Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., OIB: 28563233119, iz Zaprešića, Šibice, Braće Bukovina 38c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome i potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva od 4. prosinca 2017. klasa: UP/I-360-01/17-01/286, urbroj: 500-03-17-2 o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-293/17-4 od 15. svibnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. 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 podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
14-05-2021
08:37:45



OSI
OIB:
OŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
OŠEŠKOVAC
L/VELIKA GORICA
S/RAMUŠČAK
S/NIKOLA
S/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. Zoran Zeba
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2fa-cb8b3**

Kontrolni broj: **04416-3a255-bb631**

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.

1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ: KUMULUS d.o.o. u stečaju, Velebitska 20, Split , OIB: 46189125711 , po ZAKLJUČKU Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 28. travnja 2021.g., Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

ZADATAK VJEŠTAKA: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine-zemljišta, za zemljišnoknjižnu česticu u suvlasništvu pravne osobe; **KUMULUS d.o.o. u stečaju, SPLIT, VELEBITSKA 20**

NEKRETNINA: ZEMLJIŠTE z.k.č.br.: 936/1, k.o. Resnik

DAN VREDNOVANJA: 28. studeni 2023.g.

DAN KAKVOĆE: 28. studeni 2023.g.

OSNOVA PROCJENE: Tržišna vrijednost

METODA PROCJENE: Poredbena metoda

NAMJENA PROCJENE: Pravni poslovi

Dana 28. studenog 2023. izvršen je očevid na nekretnini u Zagrebu, SLAVONSKA AVENIJA, te je nakon prikupljanja svih dostupnih podataka i izrade fotodokumentacije sačinjen ovaj nalaz i mišljenje.

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je iskusan u izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Vještak posjeduje potrebna znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradi kvalitetnu procjenu. Potvrđuje se da vještak osobno 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. Za potrebe realizacije ovog procjemenog elaborata proveden je pregled nekretnine te je izvršeno istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podatci obrađeni su i protumačeni korištenjem zakonske regulative, standarda, kao i primjenom znanja, iskustva i vještina imenovanog vještaka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Zoran Zeba, struč.spec.ing.aedif.



1.4. SVRHA

Osnovica za vrednovanje nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest **tržišna vrijednost nekretnine** koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je **potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – neizgrađeno zemljište**, koja označava procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Čl.4., st.41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance o građenju (NN 137/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- GUP Zagreb
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 43954 (klasa: 940-01/23-028/939; ur.broj: 251-11-31/006-23-4 od 15.12.2023.)

1.6. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE - IDENTIFIKACIJA

Opis nekretnine iz ZK uložka:	k.č.br. 963/1 k.o. RESNIK - ŠUMA
-------------------------------	----------------------------------

Nekretnina upisana u ZK:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
ZK odjel:	Zagreb

ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uložka	Etažno vlasništvo	Vlasništvo	Teret
ZAGREB	RESNIK	107612	-	1. Suvlasnički dio: 1/2 HADŽIĆ STJEPAN, V RESNIK BR.10, ZAGREB 4. Suvlasnički dio: 1/2 KUMULUS D.O.O., OIB:46189125711, VELEBITSKA BR.20, SPLIT	NE, sukladno upisu u zemljišne knjige

KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	Posjedovni list br.	Površina (m ²)
RESNIK	dio 3614/2, dio 3614/3	746, 749	424,00

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa i uprave
Državna geodetska uprava

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **937**

Površina 243 čhv
Više...

Broj zemljišta (kat. čestice) **938**

Površina 227 čhv
Više...

ZK uložak br. 107612, k.o. RESNIK

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **936/1**

Površina 236 čhv
Manje...

Oznaka zemljišta
ŠUMA

Zemljišne knjige NISU usklađene sa katastrom te odgovaraju gore navedenom stanju

2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

2.1. PODACI O OČEVIDU

Očevid je izvršen 28.11.2023. prilikom čega je utvrđeno da se radi o građevinskom zemljištu koje se nalazi uz južnu stranu Slavonske avenije, s istočne strane omeđeno potokom, a sa južne strane obiteljskim kućama u sklopu naselja Resnik.

Zemljište je neizgrađeno u potpunosti ravno, koje se nalazi u gospodarskoj namjeni – trgovački kompleksi.

Prilikom očevida vještak je obišao predmetno zemljište, a koje u naravi predstavlja zaraslu i neobrađenu površinu.

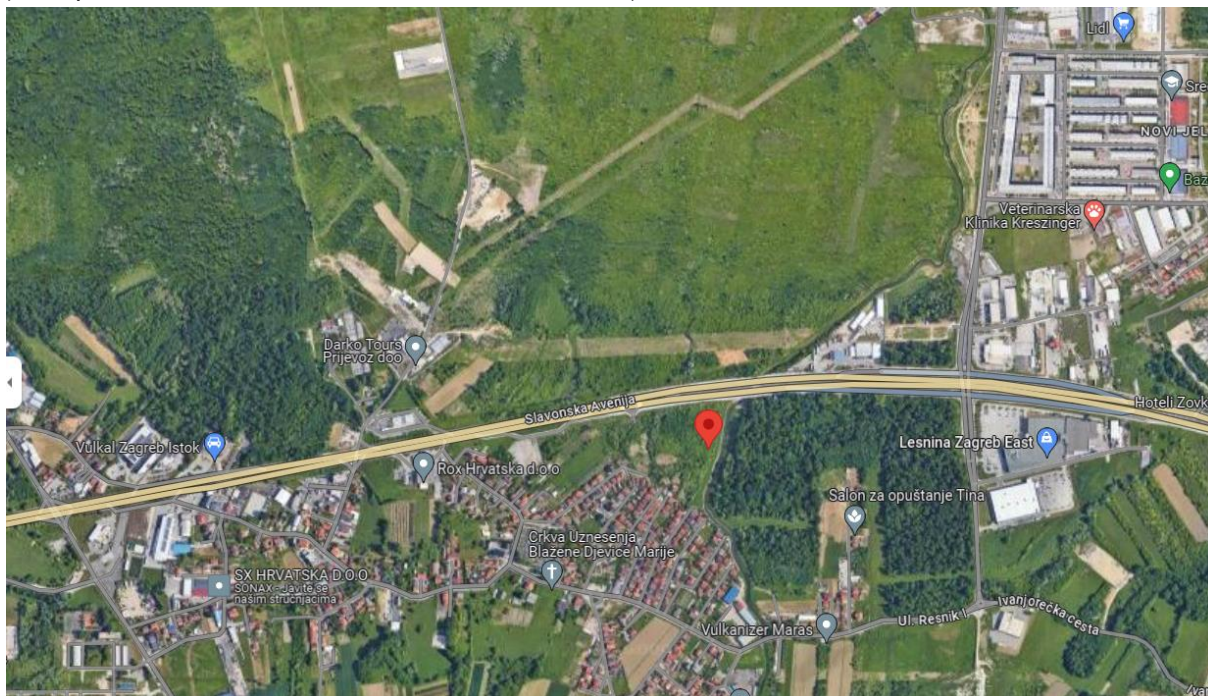
Tom prilikom vještak je prikupio sve potrebne relevantne podatke, te izradio fotodokumentaciju.

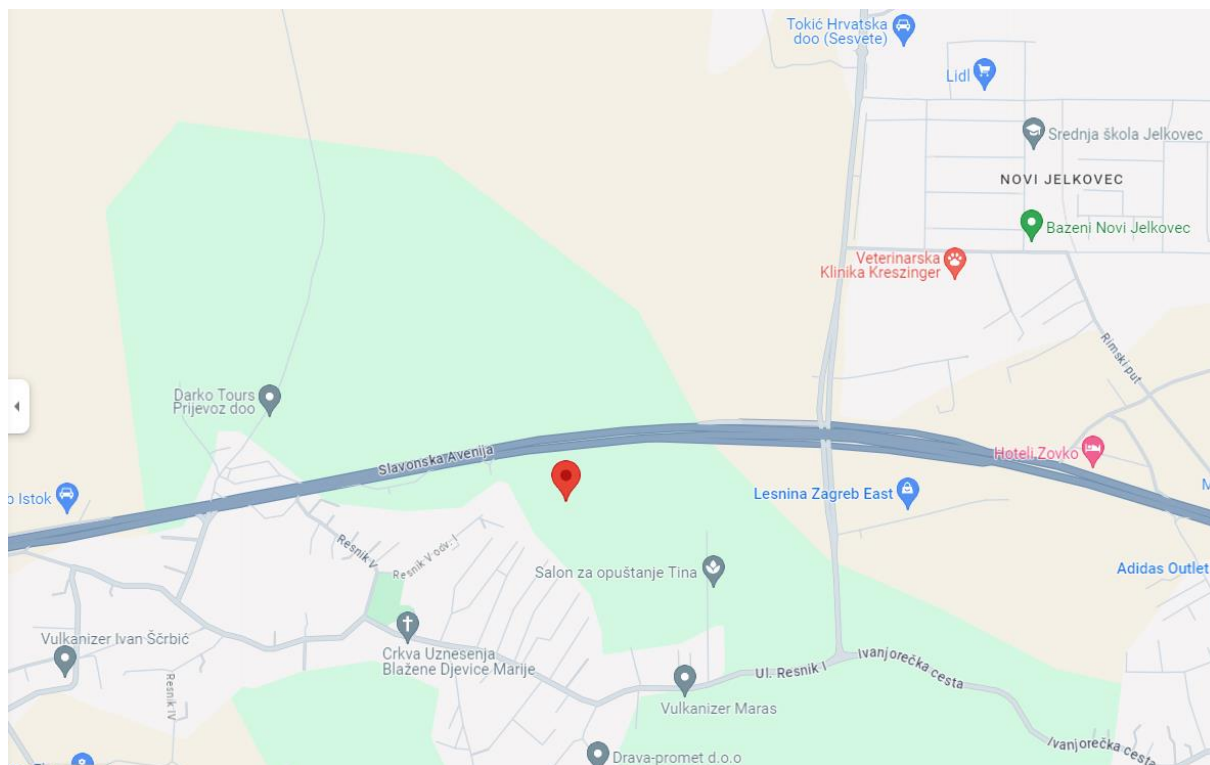
Na očevidu su prisutni:

- Zoran Zeba - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

2.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetom procjene je zemljište u naselju Resnik, koje se nalazi u istočnom dijelu grad Zagreba, gradska četvrt Peščenica-Žitnjak. Predmetno zemljište se nalazi u blizini Slavonske avenije, a pristup je moguć južno preko ulice Resnik I ili direktno sa Slavonske avenije.

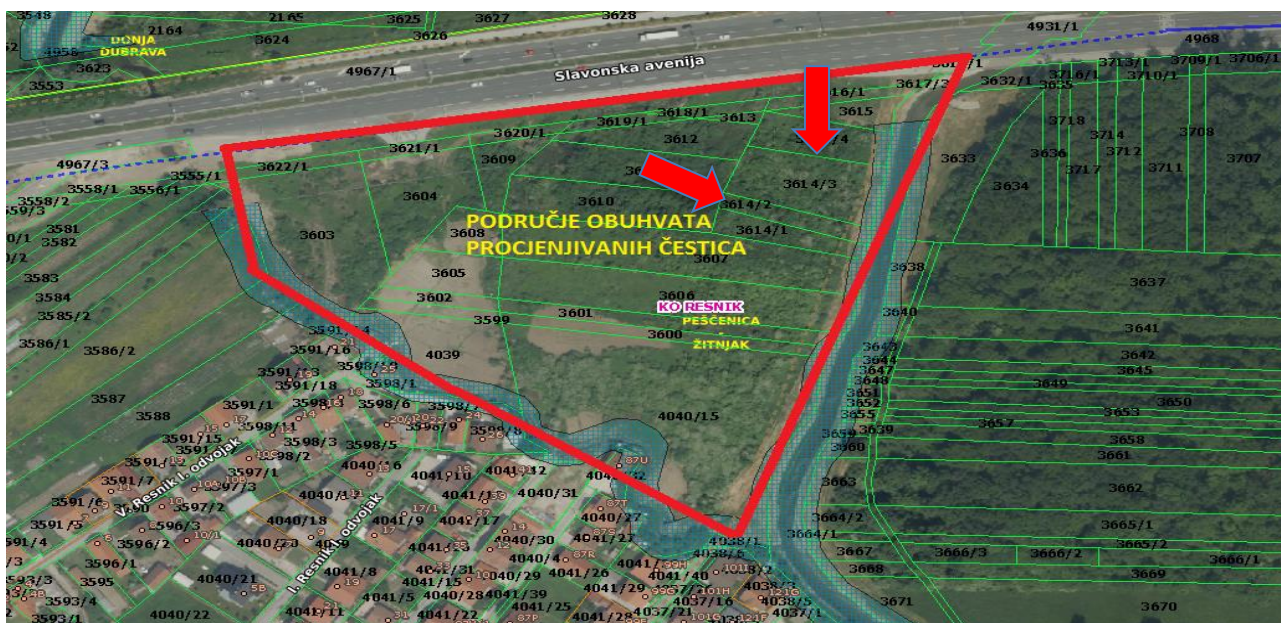




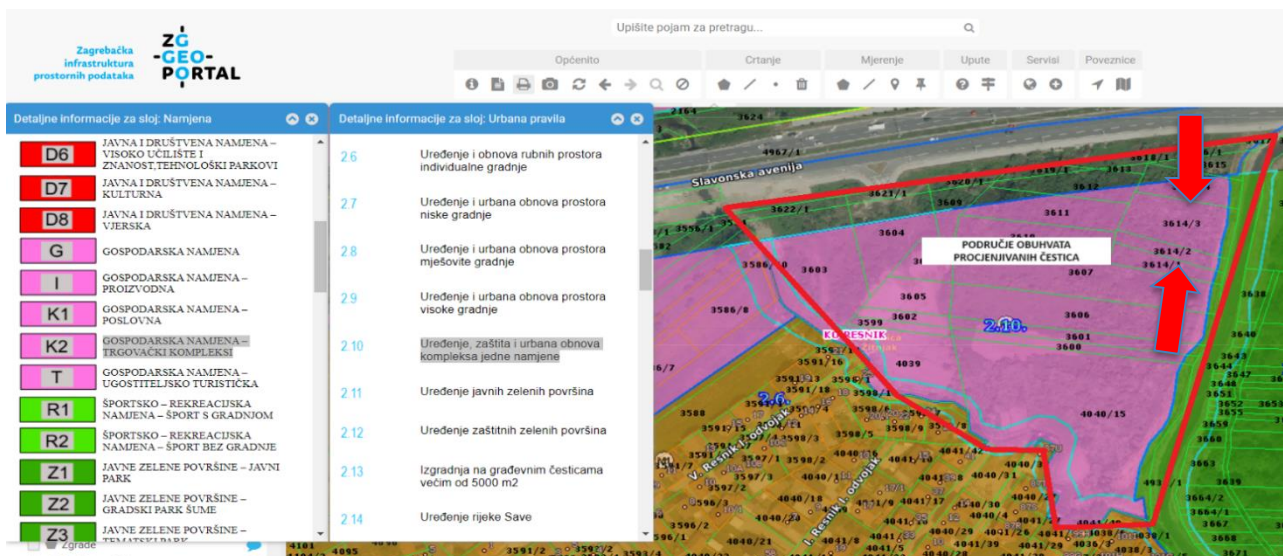
Prostorni prikaz procjenjivanog zemljišta

2.3. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA

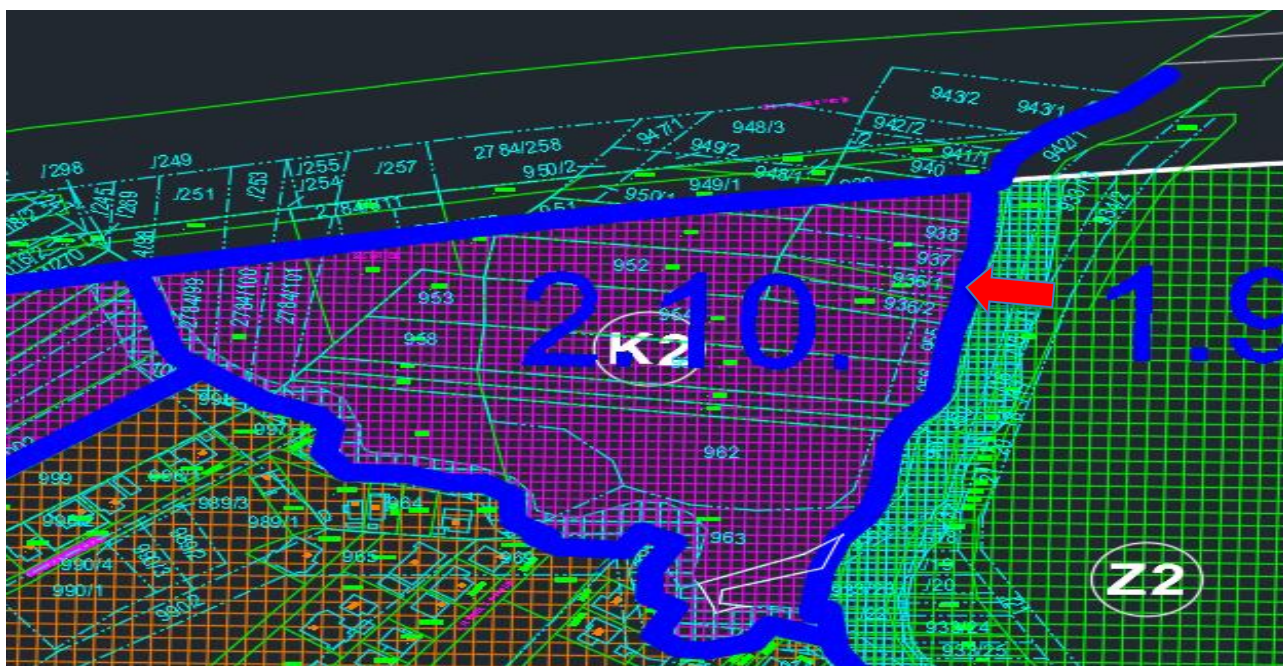
Identifikacija (katastar – zemljišna knjiga), prostorno planska namjena pojedine čestice ili njezinog dijela te površina po namjenama dobivena je preklapom stanja u katastru i zemljišnoj knjizi sa generalnim urbanističkim planom grada Zagreba.



Prikaz obuhvata procjenjivanih čestica s prikazom katastarskog stanja predmetne čestice



Isječak iz GUP-a Grada Zagreba s prikazom namjene površina u području obuhvata i označenom predmetnom česticom



Preklop stanja u katastru i zemljišnoj knjizi sa GUP-om Grada Zagreba i označenom predmetnom česticom

3. FOTODOKUMENTACIJA



4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene je zemljište, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) odabire poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

Obrazloženje:

Predmetna procjenjivana čestica nalazi se u gospodarskoj namjeni-trgovački kompleksi oznake K2 te su temeljem utvrđenih obilježja kakvoće zatraženi poredbeni podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Služba za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba, a na osnovu kojih će se korištenjem poredbene metode utvrditi tržišna vrijednost predmetne čestice gospodarske namjene.

4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih poredbenih podataka utvrdit će se tržišna vrijednost za zemljište gospodarske namjene a koje je predmet ove procjene.

4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit će se Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 13.1.4. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

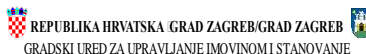
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3		162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4		170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA GOSPODARSKU NAMJENU

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Ulazni parametri za izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom uzeti su iz **izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID: 43954**, izdan od Gradskog ureda za imovinsko-pravne odnose i imovnu grada, Služba za vrednovanje nekretnina.

Prijepis izvatka:



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK.U.L.(m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		ZK.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI <i>Kin max</i>			
1	MAISTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/2,6166/5	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	2223/2	ŽITNIJAK	GZ	1386	154	64,94 €	09.02.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
2	MAISTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/1	GRAD ZAGREB	2223/1	ŽITNIJAK	GZ	688	59	110,00 €	12.05.2022	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
3	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	196/1	RESNIK	3435	RESNIK	GZ	845	845	70,41 €	02.05.2022	K1	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	7397/47	GRAD ZAGREB	842/35	ŽITNIJAK	GZ	616	6	145,30 €	04.10.2021	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SAVICA I, GRAD ZAGREB	6354/5	GRAD ZAGREB	1668/1	ŽITNIJAK	GZ	3597	3597	66,72 €	23.05.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
6	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB	1401/4	GRAD ZAGREB	200/12	ŽITNIJAK	GZ	182	182	172,98 €	30.06.2022	K2	1,2	2.	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	IL RESNIČKI GAJ O, GRAD ZAGREB	1606/5	RESNIK	2535/1	RESNIK	GZ	439	439	100,00 €	23.11.2022	G		2.	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

4.4.1.1. Komentar preuzetih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka sukladno članku 57.,58., i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine. Poredbeni podatci preuzeti su iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina. Izdani izvadak sadrži 7 transakcija za zemljišta usporedive prostorno planske namjene – gospodarska namjena, koja se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od listopada 2021. do svibnja 2023. godine, te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Grada Zagreba. Transakcije su za zemljišta II. Kategorije, s koeficijentom iskoristivosti 2,0 i 1,2.

4.4.2. Grubo čišćenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		ZK. Č.	ZK. O.	K. Č.	K. O.						NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVO STI Kin max			
1	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/2.6166/5	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	2223/2	ŽITNJAK	GZ	1386	154	64,94 €	09.02.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
2	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/1	GRAD ZAGREB	2223/1	ŽITNJAK	GZ	688	59	110,00 €	12.05.2022	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
3	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	196/1	RESNIK	3435	RESNIK	GZ	845	845	70,41 €	02.05.2022	K1	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	7397/47	GRAD ZAGREB	842/35	ŽITNJAK	GZ	616	6	145,30 €	04.10.2021	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SAVICA I, GRAD ZAGREB	6354/5	GRAD ZAGREB	1668/1	ŽITNJAK	GZ	3597	3597	66,72 €	23.05.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
6	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB	1401/4	GRAD ZAGREB	200/12	ŽITNJAK	GZ	182	182	172,98 €	30.06.2022	K2	1,2	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	ILRESNIČKI GAJ O, GRAD ZAGREB	1606/5	RESNIK	2535/1	RESNIK	GZ	439	439	100,00 €	23.11.2022	G		2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

Grubo čišćenje u ovoj fazi izračuna provedeno je na temelju odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene i namjene zemljišta. Pa se tako iz daljnjeg izračuna isključuju transakcije pod rednim brojem 1., 3., 5 i 7.

4.4.3. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korišteni su bazni indeksi objavljeni od strane DZS-a.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 28.11.2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
2	ŽITNJAK	2223/1	59	110,00 €	12.05.2022	175,12	199,62	1,14	125,39 €
4	ŽITNJAK	842/35	6	145,30 €	04.10.2021	158,32	199,62	1,26	183,20 €
6	ŽITNJAK	200/12	182	172,98 €	30.06.2022	175,12	199,62	1,14	197,18 €

4.4.4. Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (poredbene nekretnine)	Kategorija zemljišta (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (prema kategoriji zemljišta) (Prilog br. 4)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11. Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
2	ŽITNJAK	2223/1	59	125,39 €	II.	II.	1,00	2,0	2,0	1,00	125,39 €
4	ŽITNJAK	842/35	6	183,20 €	II.	II.	1,00	2,0	2,0	1,00	183,20 €
6	ŽITNJAK	200/12	182	197,18 €	II.	II.	1,00	1,2	2,0	1,00	197,18 €

3.4.6. Statistička obrada i izračun

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
2	ŽITNJAK	2223/1	59	12.05.2022	110,00 €	125,39 €	125,39 €	25,63%	43,20	1866,39	
4	ŽITNJAK	842/35	6	04.10.2021	145,30 €	183,20 €	183,20 €	-8,67%	-14,61	213,52	
6	ŽITNJAK	200/12	182	30.06.2022	172,98 €	197,18 €	197,18 €	-16,96%	-28,59	817,35	
								Pravilo:	zadovoljava	zadovoljava	
									pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st.1. Pravilnika)	pravilo 2-sigma (čl.4.st.2. Pravilnika)	2897,27

Prosjek (medijan):	168,59 €	
Standardno odstupanje (±):	31,08	18,43%
Pravilo dva-sigma (±):	62,15	

Nakon statističke obrade u gornjoj tablici, vidljivo je da su sve transakcije unutar ±30% odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na preuzete kupoprodajne cijene, utvrđena je tržišna vrijednost za zemljište gospodarske namjene – trgovački kompleksi, s koeficijentom iskoristivosti 2,0, druge kategorije u iznosu od **168,59 €/m²**, iz čega slijedi izračun ukupne tržišne vrijednosti procjenjivanog zemljišta:

$$168,59 \text{ €/m}^2 \times 424,00 \text{ m}^2 = 71.482,16 \text{ €}$$

5. ZAKLJUČAK

Iz gore primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina i izračuna proizlazi da tržišna vrijednost nekretnine- zemljišta, za zemljišnoknjižne čestice broj: 936/1 k.o. Resnik, na dan vrednovanja 28.11.2023.g., iznosi:

71.482,16 EURA odnosno zaokruženo **71.500,00 EURA**

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:
Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.



6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog procjembenog elaborata.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Usluga pružena od strane tvrtke ZeBAU d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015).

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina.

Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ovaj procjembeni elaborat sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od čega oba dva dobiva Naručitelj, dok svoj primjerak procjenitelj zadržava u elektronskom obliku.

6.1. POJMOVI

1. **Cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. **Čisti prihod** je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. **Daljnja obilježja nekretnine** obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
4. **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. **Doprinosi** se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
7. **Evalucija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. **Indeksni nizovi** (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. **Interkvalitativno izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. **Kamata na nekretninu** (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. **Kamata na pravo građenja** (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. **Kamatna stopa na nekretninu** (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
13. **Kamatna stopa na pravo građenja** (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
14. **Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
15. **Koeficijenti za preračunavanje** jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
16. **Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
17. **Konverzijske površine** su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravlju i sl.)
18. **Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
19. **Neuobičajene okolnosti** odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
20. **Nužni podatci** su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne

odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje

21. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

22. Obiteljska kuća je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice

23. Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje

24. Odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

25. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza

26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja

27. Pogonski troškovi su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje

28. položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša

29. Poredbeni pokazatelji su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine

30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu

31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima

32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona

33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje

34. Rok za revalorizaciju je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja

35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće

36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću

37. Troškovi gospodarenja su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove

38. Troškovi održavanja su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja

39. Troškovi upravljanja nekretninom jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja

40. Tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina

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

42. Ukupni godišnji prihod jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade

43. Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

44. Uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka

45. Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice

46. Vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

7. UPORABA DOKUMENATA-PRILOZI

7.1. PRILOG BR. 1. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:43954



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/939
URBROJ: 251-11-31/006-23-4
Zagreb, 15. prosinca 2023.

ZEBAU d.o.o.
Braće Bukovina 38c, Šibice
ZAPREŠIĆ

PREDMET: k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 43954
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Slavenska - Čulinečka.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: trgovački kompleksi (K2), kategorija 2., mjera građevinskog korištenja 2,0, dan vrednovanja 28. studenog 2023.

U bazi podataka ne raspoložemo zemljištima namjene trgovački kompleksi (K2), druge kategorije, koeficijenta iskoristivosti 2,0, stoga dostavljamo sve raspoložive transakcije poslovne namjene (K1), druge kategorije za koju je propisan koeficijent iskoristivosti 2,0 s područja katastarskih općina Resnik, Žitnjak i Peščenica.

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

S poštovanjem



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN ZEBÄ (28563233119)

ID Izvataka: 43954

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SAVICA I., GRAD ZAGREB	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6166/2,6166/5	6166/1	196/1	7397/47	6354/5	1401/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB		RESNIK	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1386	688	845	616	3597	182
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	154	59	845	6	3597	182
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2/18					
10	K.Č.	2223/2	2223/1	3435	842/35	1668/1	200/12
11	K.O.	KATASTAR ŽITNJAK		ČITNJAK	RESNIK	ČITNJAK	ČITNJAK
12	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	K1	K2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	2	2	2	2	1,20
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	489,29	828,10	532,54	1.088,04	502,70	1.302,20
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	64,94	110,00	70,41	145,30	66,72	172,98
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.02.2023	12.05.2022	02.05.2022	04.10.2021	23.05.2023	30.06.2022
19	CIJENOVNI BLOK	RADNIČKA - KOZARI PUT	RADNIČKA - KOZARI PUT	SLAVONSKA - ČULINEČKA	RADNIČKA - KOZARI PUT	RADNIČKA - KOZARI PUT	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	II. RESNIČKI GAJ Đ. GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	1606/5
6	K.O.	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	439
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	439
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
10	K.Č.	2535/1
11	K.O.	RESNIK
12	NAMIJENA	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI	Ki max
		Kin max
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	753,45
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	100,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.11.2022.
19	CIJENOVNI BLOK	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SJEVER
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 842/35 k.o. ČITNJAK	RIJEŠAVANJE IPO

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLAVONSKA AVENIJA 0 odnosno na k.č. 3614/1; 3601; 3607; 3600; 3606 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SLAVONSKA - ČULINEČKA.

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

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

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

KLASA: 940-01/23-028/939

URBROJ: 251-11-031/006-23-3

ZAGREB, 15.12.2023.


IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC


ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: P2 – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

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

- Zahtjev za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe: 2,65 EUR + 23,89 EUR Potvrda u privitku	Prijemni teambilj:
ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>	
ZUPANIJA/GRAD: ZAGREB	
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3607,3606,3614/3,3600,3614/2, 3614/4,4040/15,3601,3614/1 k.o. Resnik
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	954,935,936,937,937,938,960,936/2,939,933, 935/1,961,962,963,964/1,968/1,969/1 959,939 k.o. Resnik
1.4. Grad/Općina	Zagreb
1.5. Naselje	Peščenica-Zitnjak
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Uz Slavonsku aveniju
1.7. Dan vrednovanja:	28.11.2023.
1.8. Dan kakvoće:	28.11.2023
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Po nalogu stečajnog upravitelja
3. OBILJEŽJA KOJA UTJECU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	<input type="checkbox"/> 1. kategorija <input checked="" type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	K2-gospodarska namjena trgovački kompleks
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	Ki=2,0
3.4. Površina (m ²):	32.289,00
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka osnovnog bloka za dobivat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) Molim izvadak dostaviti i na : zebau.zebau@gmail.com	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	14. svibnja 2021
5.2. Mjesto izdavanja:	Velika Gorica
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Zupanijski sud u Velikoj Gorici
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	14. svibnja 2025
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Zoran Zeba
6.2. Adresa:	Braće Bukovina 38c, 10 290, Sibice, Zaprešić
6.3. Telefon:	091/5558207
6.4. e-mail:	zeba.zoran@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Zoran Zeba zzeba	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 27.11.2023. g.

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvještenje, deracionalizacija i sl.

² Koeficijent iskoristivosti

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.11.2023. 13:12

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53533/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 107612

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	936/1	ŠUMA		236		Pripis iz uložka 2754
		UKUPNO:		236		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 HADŽIĆ STJEPAN, V RESNIK BR. 10, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 08.11.2018.g. pod brojem Z-59718/2018 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA NEPOTPUNO IZVLAŠTENJE ZAPRIMLJEN KOD GRADSKOG UREDA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA (KLASA: UP/I-943-04/18-004/265, URUDŽBENI BROJ: 383-18-1) DANA 18.10.2018, pokretanje postupka nepotpunog izvlaštenja kčbr. 936/1 k.o. Resnik.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.11.2023.

7.3. ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:25:OVR-3657/2018-171

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u Zagrebu
Ulica grada Vukovara 84
10000 Zagreb

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

Z A K L J U Č A K

Općinski građanski sud u Zagrebu, po višoj sudskoj savjetnici-specijalisti toga suda Ani Santini, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Slobodan Ljubičić, OIB 84450092693, Pantovčak 97, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Vedran Podlipec, protiv ovršenika Stečajna masa iza Kumulus d.o.o. u stečaju, OIB 50095347513, Trg slobode 8, 31000 Osijek, radi ovrhe, dana 28. travnja 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Temeljem odredbe čl. 92. Ovršnog zakona određuje se građevinsko vještačenje radi procjene vrijednosti nekretnina:

- 1/1 dijela zk.č.br. 943/1, šuma od 85 hvati upisano u zk.ul. 10193 k.o. Resnik 7574/11426 dijela zk.č.br. 964, šuma krč u lazi od 1587 hvati upisano u zk.ul. 5250 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 939, šuma krč u lozi od 396 hvati upisano u z.k.ul. 23962 k.o. Resnik
- 14/295 dijela zk.č.br. 974, livada i šuma laz u lazi od 295 hvati upisano u zk.ul. 3138 k.o. Resnik
- 21/119 dijela zk.č.br. 997, pašnjak od 119 hvati upisano u zk.ul. 5289 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 940, šuma krč u lazi od 184 hvati upisano u zk.ul. 23938 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 961, pašnjak krč u lazi od 153 hvati i zk.č.br. 962, oranica krč u lazi od 1086 hvati sve upisano u zk.ul. 59 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 953, šuma krč u lazi od 182 hvati, zk.č.br. 954, oranica krč u lazi od 917 hvati i zk.č.br. 955, pašnjak krč u lazi od 92 hvati sve upisano u zk.ul. 23992 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 956, pašnjak krč u lazi od 102 hvati i zk.č.br. 957, oranica krč u lazi od 784 hvati sve upisano u zk.ul. 77 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 951, oranica i livada krč u lazi od 462 hvati upisano u zk.ul. 23994 k.o. Resnik
- 200/1357 dijela zk.č.br. 969, livada bok u lazi od 377 hvati upisano u zk.ul. 6070 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 2784/98, oranica od 114 hvati upisano u zk.ul. 8244 k.o. Resnik
- 18656/19640 dijela zk.č.br. 963, livada krč u lazi od 682 hvati upisano u zk.ul. 24136 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 959, oranica, šuma i pašnjak u lazi od 269 hvati upisano u zk.ul. 24282 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 960, oranica šuma i pašnjak krč u lazi od 298 hvati upisano u zk.ul. 6710 k.o. Resnik

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

1/1 dijela zk.č.br. 2784/269, oranica od 9 hvati upisano u zk.ul. 24302 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 958, šuma krč u lazi od 244 hvati upisao u zk.ul. 4996 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 952, oranica i livada krč u lazi od 465 hvati upisao u zk.ul. 24023 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 936/2, šuma krč u lazi od 236 hvati upisano u zk.ul. 4520 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br.948/1, oranica od 113 hvati upisano u zk.ul. 10202 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 942/1, šuma od 126 hvati upisano u zk.ul. 6382 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 941/1, šuma od 180 hvati upisano u zk.ul. 31 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 936/2, šuma krč u lazi od 236 hvati upisano u zk.ul. 4520 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 949/1, oranica krč u lazi od 398 hvati i zk.č.br. 950/1, šuma i livada krč u lazi od 97 hvati sve upisao u zk.ul. 4808 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/102, oranica krč od 2613 m2 i zk.č.br. 2784/311, ulica Slavenska avenija od 554 m2 sve upisano u zk.ul. 1799, k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/101, oranica retkovčina od 1157 m2 upisao u zk.ul. 1699 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/100, oranica od 373 hvati upisano u zk.ul. 1701 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/99, oranica krč od 1018 m2 upisano u zk.ul. 8245 k.o. Resnik
460/637 dijela zk.č.br. 973, šuma laz u lazi od 177 hvati upisano u zk.ul. 5221 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 937, šuma krč u lazi od 243 hvati i zk.č.br. 938, šuma krč u lazi od 227 hvati sve upisano u zk.ul. 23989 k.o. Resnik.

II Za vještaka se određuje stalni sudski vještak za graditeljstvo dipl. ing.građ. Zoran Zeba. Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan procjene.

III Vanjsko uredovanje - procjena vrijednosti nekretnina određuje se na licu mjesta

za dan 25. lipnja 2021. u 12,00 sati.

IV Poziva se ovrhovoditelj da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka plati predujam i to za iznos od 18.500,00 kn, za izlazak sudskog vještaka te izradu pisanog nalaza i mišljenja te predujam za izlazak sudske komisije u iznosu od 302,90 kn, sve na žiro račun suda br. HR17239000113000 03265, model: HR05 pozivom na broj 116-3657-18, kod Hrvatske poštanske banke, da dokaz o uplati dostavi u spis najmanje 3 dana prije uredovanja, jer će se u protivnom temeljem čl. 14. st. 2. Ovršnog zakona ovaj postupak obustaviti.

V Poziva se ovršenik da omogući sudu i stalnom sudskom vještaku ulaz na predmetnu nekretninu na navedenoj adresi, jer će se u protivnom slijedeće uredovanje obaviti uz asistenciju MUP-a.

stranica 2 od 3

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

VI Primitak ovog zaključka smatra se urednim pozivom za zakazano uredovanje, te su na isto dužne pristupiti stranke u postupku, odnosno njihovi punomoćnici i vještak.

U Zagrebu, 28. travnja 2021.

Viša sudska savjetnica-specijalist

Ana Santini

Dokument je elektronički potpisan:
ANA SANTINI
Vrijeme potpisivanja:
28-04-2021
08:53:27

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI GRADANSKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523091323532319633313137
L=ZAGREB
S=SANTINI
G=ANA
CN=ANA SANTINI



Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. Ovršnog zakona - "Narodne novine" broj 112/12 i 25/13).

DNA:

1. ovrhovoditelj po pun.
2. ovršenik po stečajnom upravitelju
3. stalni sudski vještak Zoran Zeba
4. spis

stranica 3 od 3