46

Dragutin Ježić, Stečajni upravitelj
Zagreb, Česmičkoga 10
E-mail: djezic1@gmail.com

NA BROJ: 70. St-2570/2017

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIJEMNA PISARNICA
Primljeno iz ruke-preko pošte, dne 27.12.2017
Predato na poštu-obično, prep., dne 20.12.2017
Pošta u 41 5067217
Broj primjeraka 1 priloga 1x sve
Postojba Primio:

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
10000-Zagreb, Amruševa 2/II

IZVJEŠĆE O GOSPODARSKOM POLOŽAJU DUŽNIKA

Rješenjem toga suda broj gornji, od 10.studenog 2017, koje sam primio 15.studenog, postavljen sam privremenim stečajnim upraviteljem dužniku KODRA 3 D d.o.o., iz Zagreba 1. Poljanice 9, OIB:55337461506, sa zadatkom utvrditi imovinu dužnika i njenu vrijednost, stanje obveza, te je li imovina dužnika dostatna za namirenje troškova stečajnog postupka,kao i iznos predvidivih troškova prethodnog i stečajnog postupka.
Zaključkom Suda, naloženo je o tome dostaviti izvještaj u roku od 15 dana, što nažalost nije bilo moguće učiniti u zadanom roku, budući dužnik nije boravio na označenoj adresi.
1.- Nakon što sam stupio u kontakt sa zakonskim zastupnikom dužnika (Dubravko Dragija), izvršen je pregled poslovnog prostora i zatražena financijska dakumentacija.
Utvrđeno je da dužnik duže vremena ne boravi na označenoj adresi,da poslovni prostor nije u njegovom vlasništvu, a iz dostupne dokumentacije (Bilanca,račun dobiti i gubitka za 2013.godinu) proizlazi da je dužnik poslovao sa gubitkom od 2,141.644 kn. Iz bilance je nadalje razvidno da su postojala potraživanja i zalihe u iznosu od 2,119.040, ali prema iskazu zakonskog zastupnika i prokaznom popisu imovine ovjerenom kod javnog bilježnika, pokretne imovine nema, jer se radi o isporukama društvima koja su otišla u stečaj,a protekom vremena nastupila bi i zastara. Strojeva i vozila također nema,što je utvrđeno na temelju podataka dobivenih u Policijskoj upravi zagrebačkoj.
2.-Uvidom u prokazni popis imovine, izvode iz Katastra i Zemljišnih knjiga,te izjava zastupnika,dužnik ima u vlasništvu nekretnine u Zagrebu-Remete i to: Četverosobni stan u prizemlju površine 80,88 m2, s pripadajućim spremištem površine 1,36 čm, parkiralište 2,88 čm i garažu površine 12,15 čm, procijenjene vrijednosti 1,730.000 kn, odnosno 231.111,45 EUR.
Procjena je izvršena po sudskom vještaku Andrej Babić,dipl.ing.građ.-JADRANOVO d.o.o. U kolovozu 2016,što odgovara približno sadanjem stanju

tržišne vrijednosi nekretnina,koje se prema našem sznanu nisu bitno mijenjale do sada.
Sve nekretnine su opterećene založnim pravom i na nekima je pokrenut ovršni postupak.
3.-Troškove prethodnog i stečajnog postupka predviđa se u slijedećim iznosima:
-Knjigovodstvene usluge mjesečno 1.500,00 kn
-Troškove platnog prometa,blagajne,telefona,uredske troškove i troškove ostalih administrativnih poslova mjesečno 1.000 kn, sve bazirano na trajanju postupka od 6 mjeseci.
-Osiguranje stečajnog upravitelja 4.000,00 kn.
-Nagrada za rad stečajnog upravitelja u prethodnom postupku 5.000,00 kn, a u stečajnom ovisno o rezultatu unovčenja stečajne mase sukladno Uredbi o nagradi stečajnih upravitelja.
-Troškovi odvjetnika u postupcima za zaštitu imovine steč.dužnika i drugi za sada nepredvidivi troškovi o čemu će sud odlučivati tijekom postupka.

Z A K L J U Č A K

Prema dostupnim i javno objavljenim podacima proizlazi da je dužnik nesposoban za plaćanje i prezadužen, jer od 2013.g. Ne obavlja poslovnu djelatnost i ne izvršava svoje obveze,a imovina dužnika je manja od postojećih obveza, niti se osnovano može pretpostaviti da bi dužnik mogao uspješno nastaviti s poslovanjem.

PRIJEDLOG ODLUKE

Budući su ispunjeni uvjeti iz odredbe čl.5. Stečajnog zakona, predlaže se da Sud donese rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom, a kako je procijenjena vrijednost imovine manja od 2,000.000 kn,da se provodi kao stečaj male vrijednosti.

U Zagrebu,20.prosinca 2017.

Stečajni upravitelj:

Dragutin Ježić,dipl.iur.

Prilog:Bilanca i fin.izvještaji,
izvodi iz katastra i zemlj.knj.
Prokazni popis i uvjerenje policij.uprave.
Procjena vrijednosti nekretnina.

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA

POLICIJSKA UPRAVA ZAGREBAČKA
Sektor upravnih i inspekcijskih poslova
Služba za upravne poslove

Broj: 511-19-22/4-66-6538/2017
Datum: 11.12.2017.
Mjesto: ZAGREB

POLICIJSKA UPRAVA ZAGREBAČKA na zamolbu
PRIVREMENI STEČAJNI UPRAVITELJ DRAGUTIN JEŽIĆ
iz ZAGREBA, ČEŠMIČKOGA 10
a na osnovu članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), izdaje:

U V J E R E N J E

Prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila tvrtka KODRA 3 D D.O.O., OIB 55337461506, sa sjedištem ZAGREB,GRAD ZAGREB, 1. POLJANICE 9
evidentirana je kao vlasnik vozila:

1 N3, marke MAN 19.403 FLLC C-149701, godina proizvodnje 1998, broj šasije WMAT333257M261403, reg. oznaka ZG2697BM, odjavljeno 9.7.2012. Za vozilo nema podataka o teretima.

2 TERETNI AUTOMOBIL, marke TAM 80 T 35 MTT015E/26, godina proizvodnje 1991, broj šasije VZ2080035MTT01592, reg. oznaka ZG881RH, odjavljeno 6.12.2005. Za vozilo nema podataka o teretima.

Uvjerenje se izdaje u svrhu STEČAJNOG POSTUPKA

Pristojba je naplaćena po Tar.br. 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN broj 8/17).

M.P.

(potpis službene osobe)

Dragutin Ježić, Zagreb, Česmičkoga 10

POLICIJSKA UPRAVA ZAGREBAČKA

Predmet: Uvjerenje o vlasništvu vozila stečajnog dužnika.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj: 70. ST-2570/2017, od 10. studenog 2017, imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem dužniku KODRA 3 D d.o.o. Iz Zagreba, I. Poljanice 9, OIB:55337461506, sa zadatkom utvrditi stanje imovine i obveza, pa stoga molim za uvjerenje o tome ima li dužnik u vlasništvu motorno vozilo.

U Zagrebu, 8.prosinca 2017.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj:

Dragutin Ježić dipl.iur.

KODRA 3D

ZA GRAĐEVINARSTVO, TRGOVINU I
TURIZAM d.o.o.
ZAGREB, 1. POLJANICE 9
Tel: 2923-024; Fax: 2923-025
MB: 1153072
Ž.R. 2360000-1101922219
e-mail: kodra.3d@kodra.hr
web: www.kodra.hr

Bilješke uz financijska izvješća na dan 31.12.2013 godine

Kodra 3D d.o.o. je društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, trgovinu i turizam. Društvo je osnovano 1995. godine pod matičnim brojem subjekta MBS 080018469 sjedište društva nalazi se u ulici 1. Poljanice broj 9, 10040 Zagreb.

Osnovne djelatnosti Društva, temeljem upisa u Trgovačkom sudu jesu:

- Trgovina mot. vozilima; popravak mot. vozila
- Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- Trgovina na malo u nespecijaliziranim prod.
- Trgovina na malo tekstilom
- Trg. na malo kozmetičkim i toaletnim prozvo.
- Trgovina na malo odjevnim predmetima
- Trgovina na malo obućom i kožnim prozvodima
- Trgovina na malo namještajem, dr. proizv. za kuću
- Trgovina na malo el. aparatima za kućanstvo
- Trgovina na malo željeznom robom , bojama i staklom
- Trgovina na malo knjigama i papirnatom robom
- Trgovina na malo rabljenom robom u prodavaonicama
- Trgovina na malo izvan prodavaonica
- Trg. na veliko drvom, građevnim materijalom
- Trg. na veliko željeznom robom i sl.
- Trgovina na veliko ostalim poluproizvodima
- Ostali prijevoz putnika cestom
- Prijevoz robe (tereta) cestom

- Prekrcaj tereta i skladištenje
- Poslovanje nekretninama
- Djelatnost putničkih agencija i turoperatera
- Djelatnost ostalih agencija u prometu
- Iznajmljivanje automobila
- Iznajmljivanje plovila
- Iznajmljivanje ostalih strojeva i opreme
- Računalne i srodne aktivnosti
- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mijenja
- Promidžba (reklama i propaganda)
- Iznajm. građ. strojeva i opreme s rukovateljem
- Proizvodnja tekstila
- Proizvodnja odjeće, dorada i bojenje krzna
- Prerada kože, izrada galanterije i obuće
- Prer. drvna i poizv. od drva sa namještajem
- Proizvodnja papira i kartona
- Proizv. proizvoda od gume i plastičnih masa
- Proizv. ost. nemetalnih mineralnih proizvoda
- Proizv. proizvoda od metala, osim str. i opr.
- Proizv. uredskih strojeva i računala
- Proizv. namještaja, prerađivačka ind.
- Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- Građenje, projektiranje i nadzor
- Zasnivanje, i izrada nacrta (projektiranje) zgrada
- Izrada nacrta strojeva i industrijskih postrojenja
- Ekonomske, organizacijske i tehnološke usluge i gospodarskim djelatnostima
- Istraživačko razvojne usluge u gospodarskim djelatnostima
- Unutrašnje čišćenje zgrada, ureda, tvornica, prodavaonice, ustanove i druge poslovne prostorije, pranje prozora kamina, peči, štednjaka, peći za spaljivanje, kotlova, ventilacijskih i ispušnih cijevi
- Ugostiteljstvo: pružanje usluga smještaja i kampiranja, pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima
- Uvoz – izvoz motornih vozila i motocikala, opreme i pribora za motorna vozila i motocikle
- Turistički i ugostiteljski poslovi s inozemstvom
- Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- Zastupanje stranih tvrtki

Društvo zastupa pojedinačno i samostalno Dubravko Dragija.

Tijekom razdoblja od kada je Društvo u postojanju zapošljavalo je prosječan broj zaposlenika – 5.

Napomena: Ove bilješke su iskazane u HRK.

Bilješka 1.

POZICIJA	2012	2013
POSLOVNI PRIHODI	0	81.301
PRIHODI OD PRODAJE ROBE		
FINANCIJSKI PRIHODI	0	81.301
A) KAMATE		
B) PRIHODI OD PRODAJE OSNOVNIH SREDSTAVA		
UKUPNO FINANCIJSKI PRIHODI		
SVEUKUPNI PRIHODI UKUPNO:		
POSLOVNI RASHODI	46.392	43.129
A) UTROŠENI MATERIJAL		
B) TROŠKOVI ENERGIJE	1.810	0
C) TROŠKOVI REZERVNIH DIJELOVA		
D) OTPIS SITNOG INVENTARA		
1. UKUPNI TROŠAK MATERIJALA		
2. TROŠKOVI PRODAJE ROBE		
A) TELEFONSKE USLUGE		
B) KOOPERATIVNE USLUGE		
C) USLUGA TEKUĆEG ODRŽAVANJA		
D) ZAKUPNINE		
E) KOMUNALNE USLUGE		
OSTALI VANJSKI TRPŠKOVI		
3. MATERIJALNI TROŠKOVI UKUPNO:		
TROŠKOVI OSOBLJA	39.576	0
A) NETO PLAĆE I NAKNADE	33.768	0
B) TROŠKOVI POREZA I DOPRINOSA IZ PLAĆE	5.808	0
C) DOPRINOS NA PLAĆE		
4. UKUPNO TROŠKOVI OSOBLJA		
AMORTIZACIJA		
AMORTIZACIJA GRAĐEVNSKIH OBJEKATA		
AMORTIZACIJA POSTROJENJA I OPREME		
AMORTIZACIJA ALATA, POGONSKOG INVENTARA I TRANSPORTNIH SREDSTAVA		
5. AMORTIZACIJA	5.006	43.129
OSTALI TROŠKOVI		
TROŠKOVI RADNIKA PRIJEVOZ, TERENSKI		
ZDRASTVENE USLUGE, VJEŠTAĆENJE		
TROŠKOVI REPREZENTACIJE		
PREMIJE OSIGURANJA TRANSPORTNIH SREDSTAVA		
TROŠKOVI PLAĆANJA PROMETA, ČLANARINE		
TROŠKOVI ČASOPISA I TAKSE		
6. OSTALI TROŠKVI UKUPNO		
POSLOVNI RASHOD 3+4+5+6		
POVEĆANJE ZALIHE PROIZVODNEJE U TIJEKU		
POSLOVNI RASHODI		

Bilješka 2.

POZICIJA	2012	2013
FINANCIJSKI RASHODI	0	
KAMATE REDOVNE I NA KREDIT		
NEGATIVNE TEČAJNE RAZLIKE		
FINANCIJSKI RASHODI	**0**	
RASHODI RANIJIH GODINA		
POREZNO PRIZNATE DONACIJE		
RASHOD OSNOVNIH SREDSTAVA		
OSTALI RASHODI UKUPNO		
FINANCIJSKI RASHODI UKUPNO		
I. UKUPNI PRIHODI	23.350	81.301
II. UKUPNI RASHODI	46.392	43.129
GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA/DOBIT	-23.042	38.172
UVEĆANJE DOBITI		
POREZNA OSNOVICA		
POREZ NA DOBIT 20%		
GUBITAK RAZDOBLJA 2011		

Bilješka 3.

POZICIJA	2012	2013
AHKTIVA		
KRATKOTRAJNA IMOVINA		
ZALIHE		
A) SIROVINE I MATERIJALI		
B) PROIZVODNJA U TIJEKU	1.000.143	1.000,143
C) GOTOVI STANOVI ZA PRODAJU		
ZALIHE A, B, C		
POTRAŽIVANJA	727.035	914.929
POTRAŽIVANJA OD KUPACA	477.036	577.036
POTRAŽIVANJA OD DRŽAVE I INSTITUCIJA	249.999	337.893
UKUPNO POTRAŽIVANJA		

Bilješka 4.

POZICIJA	2012	2013
SVEUKUPNO KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA		
NOVAC NA RAČUNU I U BLAGAJNI		
STRUKTURA SREDSTAVA NA RAČUNU		
ŽIRO RAČUN ZAGREBAČKE BANKE		
ŽIRO RAČUN ERSTE BANKE		
BLAGAJNA		
SVEUKUPNO		

Bilješka 5.

POZICIJA	2011	2012
I. TEMELJNI UPIS KAPITALA	**20.000**	**20.000**
DUGOROČNE OBVEZE		
1. OBVEZE PREMA BANKAMA	7.258	0
2. REZERVIRANO ZA GARANTNE ROKOVE IZGRADNJE		
3. OBVEZE DOBAVLJAČIMA		
UKUPNO DUGOROČNE OBVEZE		
1. OBVEZE PREMA BANKAMA	7.258	0
UKUPNO OBVEZE PREMA BANKAMA		
2. REZERVIRANO ZA GARANTNE ROKOVE IZGRADNJE		

Bilješka 6.

POZICIJA	2012	2013
KRATKOROČNE OBVEZE	3.666,047	3.684.980
1. OBVEZE ZA ZAJMOVE, DEPOZITE I SL.	2.173.803	2.173.803
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
UKUPNO:		
8. PRIMLJENI AVANSI		
9. DOBAVLJAČI	1.090.295	1.069.572
10. OBVEZE PREMA ZAPOSLENIMA	82.873	82.873
11. OBVEZE UDJELA U REZULTATU	62.737	63.133
12. OBVEZE ZA POREZ I DOPRINOS		
SVEUKUPNO KRATKOROČNE OBVEZE		
DOBAVLJAČI		
A) NEDOSPJELO		
B) DOSPJELO		

56

KODRA 3D d.o.o.
1 Poljanice 9
Zagreb

Temeljem odredbi Zakona o trgovačkim društvima (Nar.nov., br. 111/93., 34/99., 52/00., 118/03., 107/07. i 146/08.) i Izjave o osnivanju društva, dana 30.06. 2014. godine članovi društva donose:

ODLUKU O POKRIĆU GUBITKA DRUŠTVA

Temeljem usvojenih financijskih izvještaja dobit za 2013. godinu iznosi 38.172,00 kn, te će se ona investirati u 2014.g.za nove investicije.

Članovi društva:

Dragica Dubravko

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
Z A G R E B, 1. Poljanica 9

17

Zatvori

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2013. GODINU.

12.12.2017 07:41:02

Osnovni podaci o poslovnom subjektu

OIB/Matični broj:	55337461506 / 01153072
Tvrtka:	KODRA 3 D d.o.o.
Adresa:	1. Poljanice 9, 10000 ZAGREB
Datum predaje:	08.08.2014.

iznosi u kunama

Račun dobiti i gubitka za poduzetnike

Za razdoblje: 01.01.2013. - 31.12.2013.

Naziv pozicije	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
I. POSLOVNI PRIHODI		-	81.301
II. POSLOVNI RASHODI		46.392	43.129
III. FINANCIJSKI PRIHODI		-	-
IV. FINANCIJSKI RASHODI		-	-
V UDIO U DOBITI OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		-	-
VI UDIO U GUBITKU OD PRIDRUŽENIH PODUZETNIKA		-	-
VII. IZVANREDNI - OSTALI PRIHODI		23.350	-
VIII.IZVANREDNI - OSTALI RASHODI		-	-
IX. UKUPNI PRIHODI		23.350	81.301
X. UKUPNI RASHODI		46.392	43.129
XI DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA		-23.042	38.172
XII. POREZ NA DOBIT		-	-
XIII DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		-23.042	38.172
Izvještaj o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (za obveznike primjene MSFI-a)			
I. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		-	-
II. OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT/GUBITAK PRIJE POREZA		-	-
III. POREZ NA OSTALU SVEOBUHVATNU DOBIT RAZDOBLJA		-	-
IV. NETO OSTALA SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		-	-
V. SVEOBUHVATNA DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA		-	-

FINANCIJSKI IZVJEŠTAJ ZA 2013. GODINU.

12.12.2017 07:43:55

Osnovni podaci o poslovnom subjektu

OIB/Matični broj:	55337461506 / 01153072
Tvrtka:	KODRA 3 D d.o.o.
Adresa:	1. Poljanice 9, 10000 ZAGREB
Datum predaje:	08.08.2014.

iznosi u kunama

Bilanca za poduzetnike

Na dan: 31.12.2013.

Naziv pozicije	Rbr. bilješke	Prethodna godina	Tekuća godina
AKTIVA			
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL		-	-
B) DUGOTRAJNA IMOVINA		65.733	22.604
I. NEMATERIJALNA IMOVINA		-	-
II. MATERIJALNA IMOVINA		65.733	22.604
III. DUGOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA		-	-
IV. POTRAŽIVANJA		-	-
V. ODGOĐENA POREZNA IMOVINA		-	-
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA		2.026.064	2.119.040
I. ZALIHE		1.000.143	1.000.143
II. POTRAŽIVANJA		727.035	914.929
III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA		298.886	203.968
IV. NOVAC U BANCI I BLAGAJNI		-	-
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI		-	-
E) UKUPNO AKTIVA		2.091.797	2.141.644
F) IZVANBILANČNI ZAPISI		-	-
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE		-1.581.508	-1.543.336
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL		20.000	20.000
II. KAPITALNE REZERVE		-	-
III. REZERVE IZ DOBITI		-	-
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE		-	-
V ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK		-1.578.465	-1.601.508
VI DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE		-23.043	38.172
VII MANJINSKI INTERES		-	-
B) REZERVIRANJA		-	-
C) DUGOROČNE OBVEZE		7.258	-
D) KRATKOROČNE OBVEZE		3.666.047	3.684.980

E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	-	-
F) UKUPNO – PASIVA	2.091.797	2.141.644
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	-	-

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.11.2017. 10:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 22315

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23058/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-10558/2013 (E-2), Z-10744/2013 (E-2), Z-59893/2017 (E-2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 38/11 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	38/11	STAMBENA ZGRADA BR. 2 C, VESELIŠĆE I DVORIŠTE			831	Pripis iz uloška 6554
		UKUPNO:			831	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.10.2005. broj Z-35943/05 Zabilježuje se da kod upisa stambene zgrade br. 2 c, Veselišće na kčbr. 38/11, nije priložena uporabna dozvola, a temeljem čl. 141 Zakona o gradnji NN 175/03.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **1. četverosobni stan u prizemlju površine 80,88 čm s pripadajućim spremištem površine 1,36 čm (s3), s pripadajućim parkiralištem površine 2,88 čm(pm3) i s pripadajućom garažom površine 12,15 čm oznake (G3), odnosno ukupne površine 97,27 čm, u nacrtu označen oznakom S-002** **KODRA 3 D D.O.O., 1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB**	
2.1	Zaprimljeno 30.10.2012. broj Z-51622/12 Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-2959/12 od 26. listopada 2012. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (17/100)			
1.1	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 24. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Sesvetama dana 06.08.2009. g. u mjeničnom iznosu od 5.306.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristošesttisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan dospijeća sa rokom dospijeća najkasnije do 01.08.2012.g. s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, što u trenutku sklapanja ovog Ugovora iznosi 17% godišnje, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	5.306.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul.br. 36320 k.o. Granešina.		
3. Na suvlasnički dio: 2 (17/100)			
3.1	Zaprimljeno 11.04.2017.g. pod brojem Z-19508/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-2301/2017 29.03.2017, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 8.994,69 kuna sa zateznom kamatom tekućom na pojedine iznose u skladu s rješenjem, po stopi u skladu s rješenjem, te nastalih troškove ovrhe u iznosu od 1.293,50 kn skupa s pripadajućim kamatama i po stopi u skladu s rješenjem, za korist: **ANDRIĆ HELENA, OIB: 40886347094, VESELIŠČE 2C, 10000 ZAGREB** **PETEK MIROSLAV, OIB: 84936936106, MAROFSKI PUT 4, 10310 IVANIĆ-GRAD** **REŽEK MIROSLAV, OIB: 01035319633, ZAGREB, JELA BR. 16** **SRNA DARIJO, OIB: 45603772320, METKOVIĆ, SPORTSKA BB**	8.994,69 KN	vezano uz B 2 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 11.04.2017.g. pod brojem Z-19508/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		zabilježba
4. Na suvlasnički dio: 2 (17/100)			
4.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-13061/16 25.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.689,98 kn i to 27.059,43 kn na ime glavnice i 9.630,55 kn na ime zateznih kamata sa zateznom kamatom koja na iznos 27.059,43 kn teče od 13. prosinca 2016. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	36.689,98 KN	vezano uz B 2 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Plombe

Rbr.	Upisi

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj ZK uloška: 22315

Katastarska općina: 335355, REMETE

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Plombe

Rbr.	Upisi
1.	Dana 01.03.2013 u 09:00 pod brojem Z-10558/2013 (E-2) zaprimljen je prijedlog KODRA 3D DOO, ZAGREB, POLJANICE 9, sljedećeg sadržaja: OSTALO ŽALBA NA RJ Z-51622/12, koji nije konačno riješen.
2.	Dana 04.03.2013 u 09:00 pod brojem Z-10744/2013 (E-2) zaprimljen je prijedlog OBAD IVAN, SESVETSKI KRALJEVAC, SLAVKA TOMERLINA BR 44, sljedećeg sadržaja: OSTALO ŽALBA NA RJ Z-51622/12, koji nije konačno riješen.
3.	Dana 13.11.2017 u 11:35 pod brojem Z-59893/2017 (E-2) zaprimljen je prijedlog APS DELTA S.A, SOCIETE ANONYME, OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, L-2350, LUKSEMBURG, protustranke ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB, sljedećeg sadržaja: Uknjižba prijenosa založnog prava u zk.ul.36320 k.o. Granešina E-4,15,20,75,88 , zk.ul.24312 k.o. Grad Zagreb E-1,2, zk.ul.10730 k.o. Grad Zagreb E-3,4,5,6,7,8, zk.ul.22315 k.o. Remete E-2, zk.ul.36212 k.o. Granešina , zk.ul.24454 k.o. Resnik E-3, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 40,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 109575/2017

Izdao:

ZK referent:
OLIVER BANIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA - OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - 46

62

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.11.2017. 10:58

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 6554

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23058/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	38/17	VOĆNJAK VESELICA U REMETAMA		28	100	
		UKUPNO:		28	100	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 30.09.2005. broj Z-32841/2005 Temeljem ovosudnog rješenja broj gornji od 31. listopada 2005. godine zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja KODRE 3 D d.o.o. iz Zagreba, I Poljanice br. 9, radi provedbe etažnog elaborata.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-13061/16 25.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.689,98 kn i to 27.059,43 kn na ime glavnice i 9.630,55 kn na ime zateznih kamata sa zateznom kamatom koja na iznos 27.059,43 kn teče od 13. prosinca 2016. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	36.689,98 KN	
1.2	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1

Katastarska općina: 335355, REMETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 6554

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 109567/2017

Izdao:

ZK referent:
OLIVER BANIĆ

63

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.11.2017. 10:58

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 6555

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41406/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	38/18	VOĆNJAK			72	
2.	38/20	VOĆNJAK			23	
		UKUPNO:			95	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 109573/2017

Izdao:

ZK referent:
OLIVER BANIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA - OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - 46

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.11.2017. 10:58

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 6556

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23058/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	38/14	VOĆNJAK			396	
		UKUPNO:			396	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-13061/16 25.04.2017, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 36.689,98 kn i to 27.059,43 kn na ime glavnice i 9.630,55 kn na ime zateznih kamata sa zateznom kamatom koja na iznos 27.059,43 kn teče od 13. prosinca 2016. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	36.689,98 KN	na 1.1
1.2	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-23058/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2017.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 109574/2017

Izdao:

ZK referent:
OLIVER BANIĆ

65

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 935-08/17-01/22414
URBROJ: 251-15-02-1-17-2
ZAGREB, 30.11.2017

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE povodom zahtjeva DRAGIJA DUBRAVKO, OIB: 35807498212, BUKOVAC 109C, ZAGREB, HRVATSKA na temelju čl. 124. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17) , čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09) , izdaje:

U V J E R E NJ E

Potvrđuje se da je KODRA 3 D D.O.O., OIB:55337461506, PRVE POLJANICE 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA upisan/a u katastarskom operatu u posjedovne list/ove: pl.br 3501 K.o. REMETE (Mbr. 335355) .

Ova potvrda se izdaje prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji na dan 30.11.2017.
Ova potvrda izdaje se u svrhu **službenih potreba** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tar. br. 4 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 20,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

NAPOMENA: Ovo uvjerenje nije dokaz o pravu vlasništva

Službena osoba: Tomo Šušković-Jakopac
stručni referent za katastarske poslove



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 935-07/17-01/13686
URBROJ: 251-15-02-1-17-2
ZAGREB, 30.11.2017

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)

Posjedovni list: 3501

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"KODRA 3 D" D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I TURIZAM, PRVE POLJANICE 9, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	55337461506

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1230/1	**VESELIŠČE**	**831**	37		
			STAMB. ZGR. BR.2C, Zagreb, Veselišče 2C	222			
			DVORIŠTE	609			
		1230/2	**VESELIŠČE**	**759**	37		
			STAMB. ZGR.BR.2A, Zagreb, Veselišče 2A	228			
			DVORIŠTE	531			
		1230/3	**VESELIŠČE**	**396**	37		
			VOĆNJAK	396			
		1230/4	**VESELIŠČE**	**100**	37		
			VOĆNJAK	100			
		1230/5	**VESELIŠČE**	**72**	37		
			VOĆNJAK	72			
		1230/7	**VESELIŠČE**	**23**	37		
			VOĆNJAK	23			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**2181**			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.
Upravna pristojba prema Tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima. Upravna pristojba po tar.br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Tomo Šušković-Jakopac
stručni referent za katastarske poslove

Informacija o identifikaciji zemljišno knjižnih čestica prema evidenciji iz katastarske dokumentacije

KAT općina	KAT čestica	ZK glavna knjiga	KČ je dio ZKČ	ZKČ je dio KČ	ZK čestica	ZK uložak
REMETE	1230/1	REMETE			38/11	22315
REMETE	1230/2	REMETE			38/13	9064
REMETE	1230/3	REMETE			38/14	6556
REMETE	1230/4	REMETE			38/17	6554
REMETE	1230/5	REMETE			38/18	6555
REMETE	1230/7	REMETE			38/20	6555

68

Dubravko Dragija

From: Dragutin Ježić <djezic1@gmail.com>
Sent: 24. studenog 2017. 10:22
To: dubravko.dragija@gmail.com
Subject: Prethodni stečajni postupak

Poštovani,

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj:70. St-2570/2017, od 10.studenog 2017,imenovan sam privremenim stečajnim upraviteljem dužnika KODRA 3 D d.o.o. iz Zagreba, 1.Poljanice 9, sa zadatkom utvrditi stanje imovine i obveza dužnika, te o tome sudu podnijeti izvještaj u roku od 15 dana.
Temeljem odredbe čl.117. Stečajnog zakona,dužnost je odgovorne osobe dužnika pružiti sve potrebne podatke radi utvrđivanja gospodarskog položaja, pa Vas stoga pozivam da u što kraćem roku pribavite i dostavite tražene podatke na adresu steč.uprav. označenu u sudskom rješenju, ili u ured: Radnička cesta 228B, Zagreb i to:
1.-Prokazni popis imovine,ovjeren kod jav.bilježnika (obrazac u NN.-a)
2.-Financijska izviješća za zadnju godinu poslovanja (bilanca, račun dobiti i gubitka).
3.-Uvjerenja katastra i zemljišnih knjiga o posjedu i vlasništvu nekretnina dužnika
4.-Uvjerenje policijske uprave o vlasništvu motornih vozila
5.-Popis potraživanja od kupaca i obveza prema dobavljačima
6.-Popis druge pokretne imovine ukoliko postoji
7.-Kratak opis okolnosti zbog kojih je dužnik došao u položaj insolventnosti
Obzirom na kratak rok zadan od suda, molim da što hitnije pribavite tražene isprave, a za sve daljnje informacije molim da se javite na tel. 091-898-7701
S poštovanjem,.

U Zagrebu, 24.studenog 2017.

Stečajni upravitelj:
Dragutin Ježić dipl.iur.

KODRA 3D d.o.o.

Prve Poljanice 9

Zagreb

Predmet: .

Do insolventnosti je došlo zbog toga što je Kodra 3d d.o.o. bila jamac tvrtci Kodra d.o.o. za kredit.

Pošto Kodra d.o.o. nije vratila kredit Zagrebačka banka je aktivirala jamstvo.

Direktor:

Dubravko Dragija

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

KODRA 3D d.o.o.

Prve Poljanice 9

Zagreb

Predmet: Popis potraživanja i obaveza prema dobavljačima.

- Potraživanja nema.

- Obveze prema dobavljačima.

Direktor:

Dubravko Dragija

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Na poslovni broj: 70. St. - 2570 /2017

od 10. studenog, 17 sudu u Zagrebu

Ovršni predmet:

Ovrhovoditelj: REPUBLIKA HRVATSKA

Ovršenik: KODRA 3D d.o.o.

PROKAZNI POPIS IMOVINE

I. U ovom se predmetu vodi ovrha radi isplate[1] _____

II. U skladu s rješenjem ovoga suda broj[2] _____ podnosim sudu popis svoje imovine na obrascima dodataka prokaznom popisu imovine - listovima koji su sastavni dio ovoga popisa, i to:[3]

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list A** - nekretnine, na: 1. lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list B** - pokretnine, na: 0 lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list C** - imovinska prava na tuđim stvarima, na: 0 lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list D** - novčane tražbine, na: 0 lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list E** - nenovčane tražbine, na: 0 lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list F** - novčana sredstva na računima, na: 0 lista,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list G** - druga imovina, na: 0 lista.

III. Potpisom na svakom od priloženih listova koje ću potpisati pred sudom potvrđujem da su upisani podaci točni i potpuni i da ništa od svoje imovine nisam zatajio.

Mjesto i datum davanja izjave

Zagreb, 14.12.2017.

Potpis ovršenika[4]

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Napomene:

1. Navesti novčanu tražbinu radi čije se naplate ovrha vodi.
2. Navesti poslovni broj i datum rješenja kojim je ovršeniku naloženo davanje prokaznoga popisa imovine.
3. Ovisno o vrsti imovine koju ovršenik ima potrebno je upisati broj listova koji se prilažu — npr. ako se prilažu dva lista A — upisati slovima: dva, ako se ne prilaže niti jedan list E (jer ovršenik nema nenovčanih tražbina) upisati slovima: ništa.
4. Prokazni popis imovine ovršenik potpisuje pred sudom.

Narodne novine d.d., Zagreb – (48) 011415
Oznaka za narudžbu: UT-I-636
3 850157 003020
Obrazac zaštićen - U-NN-031-DR/99

UPUTE ZA POPUNJAVANJE OBRAZACA DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE

Obrascu prokaznoga popisa imovine - PPI koji popunjava u dva primjerka, ovršenik, ovisno o imovini koju ima, prilaže obrasce dodataka prokaznom popisu imovine - listove A do G, tiskane na papiru veličine A4, i to:

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list A - nekretnine**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list B - pokretnine**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list C - imovinska prava na tuđim stvarima**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list D - novčane tražbine**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list E - nenovčane tražbine**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list F - novčana sredstva na računima**,

— obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - **list G - druga imovina**.

Svaki od navedenih obrazaca ima dvije stranice i u donjem lijevom kutu svake stranice sadrži oznaku obrasca koja glasi: »Obrazac dodatka prokaznom popisu imovine - list (od A - G)« s naznakom imovine na koju se odnosi, te oznaku rednoga broja stranice, koju popunjava ovršenik.

Ovršenik popunjava onoliko stranica, odnosno listova obrazaca dodataka prokaznom popisu imovine koliko je potrebno da popiše svu svoju imovinu i podnosi ih sudu u **dva primjerka s priloženim odgovarajućim dokazima.** U svakom od priloženih obrazaca ovršenik mora navesti podatke o pravnoj i činjeničnoj osnovi svojih prava u odnosu na svaki dio imovine te o dokazima, osobito ispravama kojima se oni mogu potkrijepiti. Dokazi kojima se potkrjepljuje izjava navode se na svim obrascima dodataka neprekinutim nizom rednih brojeva i tako označeni prilažu se prokaznom popisu imovine. Prokazni popis imovine mora biti točan i cjelovit.

Svaku stranicu obrazaca dodataka prokaznom popisu imovine ovršenik potpisuje pred sudom, čime potvrđuje da su upisani podaci točni i potpuni te da ništa od svoje imovine nije zatajio.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu A - nekretnine treba navesti zemljišnoknjiæne podatke o nekretninama: oznaka katastarske čestice, katastarske općine i zemljišnoknjižnog uloška te priloæiti izvatke iz zemljišne knjige. Ako nekretnina nije upisana u zemljišnu knjigu, treba naznačiti gdje se nekretnina nalazi, njezin naziv, granice i površinu te priložiti izvadak iz katastarskog posjedovnog lista i/ili ispravu na temelju koje je nekretnina stečena.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu B - pokretnine treba navesti sve pokretnine s naznakom mjesta gdje se nalaze i pravne osnove stjecanja, o čemu treba priložiti odgovarajuće isprave. Pokretnine treba navesti s njihovim bitnim obilježjima (npr. registarska oznaka, serijski broj i sl.), primjerice: gotov novac, vrijednosne papire (mjenice, čekove, dionice i sl.), namještaj, predmete osobne uporabe, umjetnine, satove, nakit, zlatninu i ostale vrijedne predmete, vozila, poljoprivredne strojeve, oruđa za rad, stoku, domaće životinje itd.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu C - imovinska prava na tuđim stvarima treba navesti gdje se nalaze i kome pripadaju tuđe stvari na kojima ovršenik ima imovinska prava (npr. založno pravo, stvarni tereti, služnosti, zakup, najam i sl.), a te stvari opisati na način opisan za list A, odnosno B.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu D - novčane tražbine treba navesti podatke o svim novčanim tražbinama ovršenika prema pojedinim dužnicima, njihovoj visini i osnovama nastanka uz podatke o ispravama kojima se ti navodi mogu dokazati. Treba navesti prima li, i od koga ovršenik plaću ili mirovinu i u kojem iznosu, odnosno navesti ima li i druge stalne ili povremene prihode i njihov iznos. Također treba navesti i podatke o ostalim novčanim tražbinama kao npr.: novčanim tražbinama po žiroračunu, deviznom računu i drugim računima kod pravnih osoba koje obavljaju poslove platnoga prometa, tražbine zasnovane na vrijednosnim papirima, tražbine zasnovane na dionici i poslovnom udjelu u trgovačkom društvu, tražbine po štednom ulogu kod banke ili druge pravne osobe, tražbine prema osiguravajućim društvima itd.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu E - nenovčane tražbine treba navesti tražbine ovršenika prema pojedinim dužnicima da mu se preda određena pokretna ili nepokretna stvar ili da mu se isporuči određena količina pokretnina.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu F - novčana sredstva na računima treba navesti novčana sredstva na računima kod pravnih osoba koje obavljaju poslove platnoga prometa: broj računa, pravnu osobu koja obavlja poslove platnoga prometa i iznos novčanih sredstava na pojedinim računima.

U obrascu dodatka prokaznom popisu imovine - listu G - druga imovina navodi se imovina koja nije obuhvaćena u naprijed navedenim obrascima, npr.: patenti, tehnička unapređenja, dionice za koje nije izdana isprava o dionici, udjeli odnosno poslovni udjeli u trgovačkom društvu itd.

LIST A — NEKRETNINE

Moja se imovina sastoji od sljedećih ***nekretnina:***

1. K.O. REMETE, 335355 ; Br. 2K uloška: 6555
   - 1. 38/18 VOĆNJAK 72 m²
   - 2. 38/20 VOĆNJAK 23 m²

2. K.O. REMETE, 335355 ; Br. 2K uloška: 6554
   - 1. 38/17 VOĆNJAK VESELICA U REMETAMA 100 m²

3. K.O. REMETE, 335355 ; Br. 2K uloška: 6556
   - 1. 38/14 VOĆNJAK 396 m²

4. K.O. REMETE, 335355 ; Br. 2K uloška: 22315
   - 1. 38/11 STAMBENA ZGRADA BR 2C, VESELIŠĆE I DVORIŠTE 831 m²

   B - Vlastovnica
   2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list A — nekretnine, stranica_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (49) 011426
Oznaka za narudžbu: UT-I-637/A
3 850157 003136
Obrazac zaštićen - U-NN-030-DR/99

ZAGREB ERIKA LOVRIĆ VNI BILJEŽNIK

LIST B — POKRETNINE

Moja se imovina sastoji od sljedećih **pokretnina:**

-nema imovine

ODRA 3 D d.o.o.
kreditiranje, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list B — pokretnine, stranica_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (45) 011427
Oznaka za narudžbu: **UT-I-637/B**

3 850157 003143

Obrazac zaštićen - **U-NN-030-DR/99**

LIST C — IMOVINSKA PRAVA NA TUĐIM STVARIMA

Moju imovinu čine sljedeća ***imovinska prava na tuđim stvarima:***

- nema imovine

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list

*C — imovinska prava na tuđim stvarima, stranica*_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (39) 011428
Oznaka za narudžbu: UT-I-637/C
3 850157 003150
Obrazac zaštićen - U-NN-030-DR/99

LOVAČKI BILJEŽNIK

LIST D — NOVČANE TRAŽBINE

Moju imovinu čine sljedeće ***novčane tražbine:***

-nema imovine

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list

*D — novčane tražbine, stranica*_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (52) 011429
Oznaka za narudžbu: UT-I-637/D

3 850157 003167

Obrazac zaštićen - U-NN-030-DR/99

BILJEŽNIK

LIST E — NENOVČANE TRAŽBINE

Moju imovinu čine sljedeće ***nenovčane tražbine:***

- nema imovine

Potpis ovršenika

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list

E — nenovčane tražbine, stranica_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (51) 011430
Oznaka za narudžbu: UT-I-637/E
3 850157 003174
Obrazac zaštićen - U-NN-030-DR/99

LIST F — NOVČANA SREDSTVA NA RAČUNIMA

Moju imovinu čine ***novčana sredstva na računima,*** *i to:*

nema imovine

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list

F — novčana sredstva na računima, stranica_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (47) 011431
Oznaka za narudžbu: **UT-I-637/F**
3 850157 003181
Obrazac zaštićen - **U-NN-030-DR/99**

LIST G — DRUGA IMOVINA

Moja se imovina sastoji i od:

- nema imovine

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
Z A G R E B, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

OBRAZAC DODATKA PROKAZNOM POPISU IMOVINE — list

G — druga imovina, stranica_____

Narodne novine d.d., Zagreb – (46) 011432
Oznaka za narudžbu: UT-I-637/G

3 850157 003198

Obrazac zaštićen - U-NN-030-DR/99

Ja, javni bilježnik, Biserka Lovrić, ZAGREB, Grižanska 6 potvrđujem da je
za KODRA 3 D d.o.o. (OIB: 55337461506), ZAGREB (GRAD ZAGREB), 1. POLJANICE 9, DUBRAVKO DRAGIJA (OIB: 35807498212), ZAGREB, GRAD ZAGREB, BUKOVAC 109 C, direktor, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na današnji dan MBS: 080018469, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam (na temelju):
OI 110015258 izdanom od PU ZAGREBAČKA. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8942/17
U Zagrebu, 14.12.2017.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ZAGREB BISERKA LOVRIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Biserka Lovrić

80

Na poslovni broj: 70. St-2570/2017

od 10. studenog, 17 **sudu u** Zagrebu

Ovršni predmet:

Ovrhovoditelj: REPUBLIKA HRVATSKA

Ovršenik: KODRA 3D d.o.o.

PROKAZNA IZJAVA OVRŠENIKA[1]

I. U ovom se ovršnom predmetu vodi ovrha radi predaje/isporuke:[2]

Napomene:

1. *Prokaznu izjavu ovršenik daje i potpisuje pred sudom.*
2. *Navesti stvari radi čije se predaje ili isporuke vodi ovrha u ovom ovršnom predmetu.*

Narodne novine d.d., Zagreb – (38) 011414
Oznaka za narudžbu: UT-I-635
3 850157 003013
Obrazac zaštićen - U-NN-029

II. U skladu s rješenjem ovoga suda broj[1] 70. St-2579/2017 *dajem sljedeću izjavu:*[2]

III. Potvrđujem da su podaci iz točke II. ove izjave točni i potpuni i da ništa u svezi sa stvarima radi čije se predaje ili isporuke ovrha vodi nisam zatajio.

Mjesto i datum davanja izjave

14.12.2017. Zagreb

KODRA 3 D d.o.o.
za graditeljstvo, trgovinu i turizam
ZAGREB, 1. Poljanice 9

Potpis ovršenika

Napomene:

1. *Navesti poslovni broj i datum rješenja kojim je ovršeniku naloženo davanje prokazne izjave.*
2. *Za svaku od stvari iz točke I. ove izjave ovršenik treba navesti gdje se nalaze, odnosno da ih nema ili da ne zna gdje se nalaze.*

3 850157 003013

Ja, javni bilježnik, Biserka Lovrić, ZAGREB, Grižanska 6 potvrđujem da je
za KODRA 3 D d.o.o. (OIB: 55337461506), ZAGREB (GRAD ZAGREB), 1. POLJANICE 9, DUBRAVKO DRAGIJA (OIB: 35807498212), ZAGREB, GRAD ZAGREB, BUKOVAC 109 C, direktor, čije sam ovlaštenje za zastupanje utvrdila uvidom u Sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na današnji dan MBS: 080018469, u mojoj nazočnosti priznao potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit.
Istovjetnost podnositelja isprave utvrdila sam (na temelju): OI 110015258 izdanom od PU ZAGREBAČKA. Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st.4. ZJP u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 30,00 kn + PDV 25% (7,50 kn), a trošak 0,00 kn + PDV 25% (0,00 kn).

Broj: OV-8941/17
U Zagrebu, 14.12.2017.

REPUBLIKA HRVATSKA 2 ZAGREB BISERKA LOVRIĆ JAVNI BILJEŽNIK

Javni bilježnik
Biserka Lovrić

GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: + 385 1 3885179 mob: + 385 91 2227902 email: jadranovo.projekti@gmail.com

Naručitelj:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU Ulica grada Vukovara br. 84 10 000 Zagreb
Predmet procjene:	**TRI ZEMLJIŠTA (oznaka A, B I C) I ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM (oznake S3), PARKIRALIŠTEM (oznake PM3) I GARAŽOM (oznake G3)**
Predmet:	**Ovr-2109/13**
Lokacija:	**ZEMLJIŠTA** **Ulica Veselišće bb,** **10 000 Zagreb** **z.k.č. 38/14, 38/17, 38/18 i 38/20** **k.o. Remete** **STAN** **Ulica Veselišće br. 2c,** **10 000 Zagreb** **z.k.č. 38/11** **k.o. Remete**
Naručitelj:	**ALLIANZ ZAGREB d.d.** Ulica Vjekoslava Heinzela br. 70 10 000 Zagreb OIB: 23759810849
Ovršenik:	**KODRA 3D d.o.o.** Ulica Prve Poljanice br. 9 10 000 Zagreb OIB: 55337461506

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
4 PRIMLJENO
neposr. poštom 11 -08- 2016 obično preporučeno
u ..... prim. ..... pril.
pristojba ..... kn

ANDREJ BABIĆ dipl.ing.grad. Zapoljska 22 ZAGREB

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

1.730.000,00 kn
231.111,45 EUR

Datum:	kolovoz, 2016.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.grad.

ANDREJ BABIĆ dipl.ing.grad. Zapoljska 22 ZAGREB

JADRANOVO d.o.o

JADRANOVO d.o.o. Zagreb, Zapoljska 22

83

S A D R Ž A J :

1. UVOD
- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA
- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

3. PROCJENA
- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM
  - 3.2.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
  - 3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE ZEMLJIŠTA
  - 3.2.3. PROCJENA STANA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- rješenje firme
- rješenje vještaka

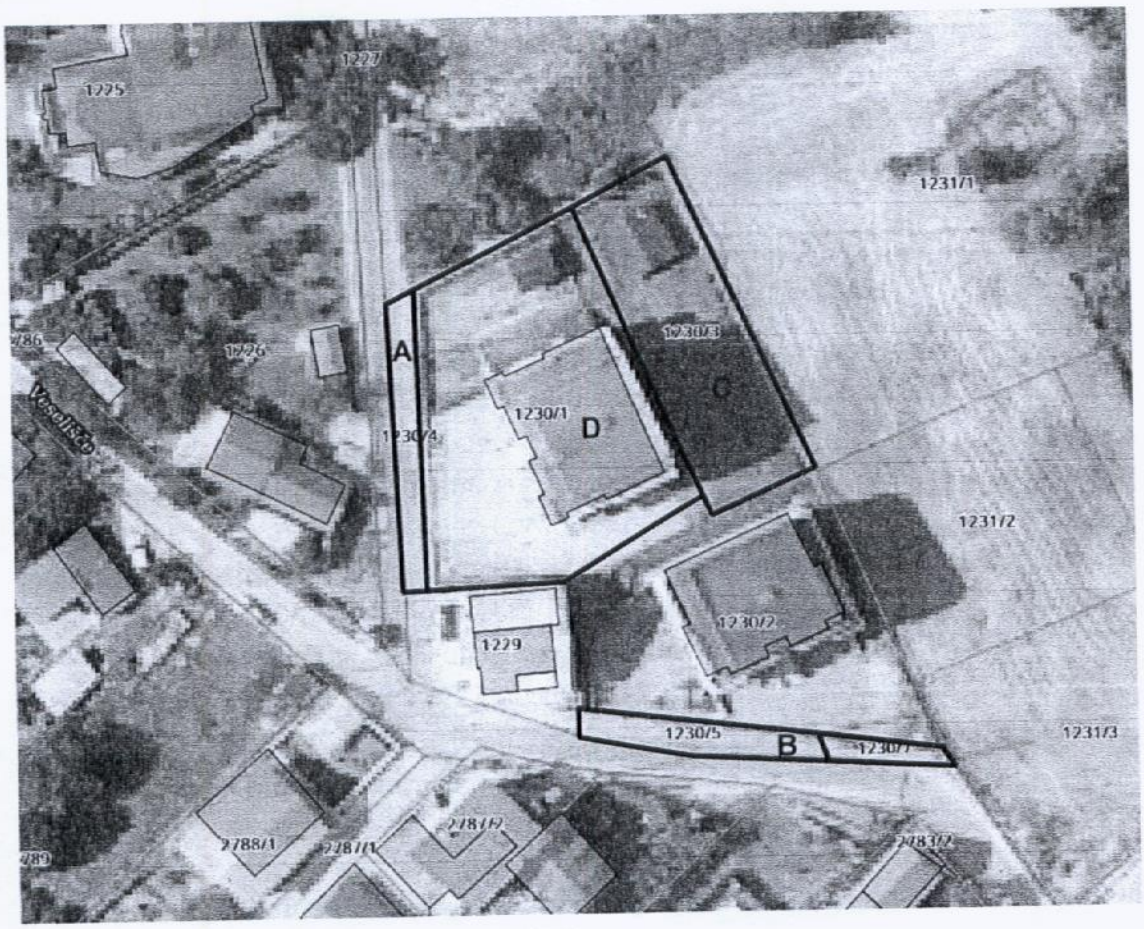
84

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11.05.2016. godine imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-2109/13 između ovrhovoditelja ALLIANZ ZAGREB d.d., Ulica Vjekoslava Heinzela br. 70, 10 000 Zagreb, OIB: 23759810849 i ovršenika KODRA 3D d.o.o., ulica Prve Poljanice br. 9, 10 000 Zagreb, OIB: 55337461506.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **tri zemljišta (oznaka A, B i C)** na adresi **Veselišće bb, u Zagrebu** te **četverosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3),** na adresi **Veselišće br. 2c, u Zagrebu.**



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

85

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 14.07.2016. godine obavljen je očevid na temelju vizualnog pregleda izvana predmetnog stana s pripatcima i vizualnog pregleda zemljišta uz prisustvo suda. Nakon pregleda nekretnina i uzimanja svih potrebnih podataka po nalogu suda i prijedloga u sudskom spisu, utvrdio sam kako slijedi u nalazu i zaključku.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetne nekretnine nalaze se na sljedećim katastarskim česticama:

- **nekretnina A:**
  – k.č. 1230/4, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/17, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6554;
- **nekretnina B** – sastoji se od dvije katastarske čestice, odnosno:
  – k.č. 1230/5, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/18, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6555;
  – k.č. 1230/7, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/20, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6555;
- **nekretnina C:**
  – k.č. 1230/3, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/14, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6556,
- **nekretnina D:**
  – k.č. 1230/1, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/11, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 22315, poduložak br. 2.

86

Prema izvatku iz **posjedovnog lista** br. 3501, k.o. Remete, nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
1230/1	STAMBENA ZGRADA BR. 2C, Zagreb, Veselišće 2C	222
1230/1	DVORIŠTE	609
1230/2	STAMBENA ZGRADA BR. 2A, Zagreb, Veselišće 2A	228
1230/2	DVORIŠTE	531
1230/3	VOĆNJAK	396
1230/4	VOĆNJAK	100
1230/5	VOĆNJAK	72
1230/7	VOĆNJAK	23
	ukupno:	**2.181**

Izvatci iz zemljišnih knjiga:

Nekretnina A – prema izvatku iz **zemljišne knjige,** uložak br. 6554, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)	površina (čhv)
38/17	VOĆNJAK VESELICA U REMETAMA	100	28
	ukupno:	**100**	**28**

Nekretnina B – prema izvatku iz **zemljišne knjige,** uložak br. 6555, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/18	VOĆNJAK	72
38/20	VOĆNJAK	23
	ukupno:	**95**

Nekretnina C – prema izvatku iz **zemljišne knjige,** uložak br. 6556, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/14	VOĆNJAK	396
	ukupno:	**396**

Nekretnina D – prema izvatku iz **zemljišne knjige,** uložak br. 22315, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/11	STAMBENA ZGRADA BR. 2C, VESELIŠĆE I DVORIŠTE	831
	ukupno:	**831**

87

Iz navedenog, vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno, opis i površina čestice je **ista**.

Prema izvatcima iz zemljišnih knjiga, na sljedećim zemljišnoknjižnim česticama:

- **z.k.č. 38/17, uložak br. 6554, k.o. Remete**;
- **z.k.č. 38/18 i 38/20, uložak br. 6555, k.o. Remete**,
- **z.k.č. 38/14, uložak br. 6556, k.o. Remete**,

kao vlasnik svih predmetnih nekretnina upisan je:

KODRA 3D D.O.O.,
1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB,
udio 1/1

Prema izvatku iz zemljišne knjige, na **z.k.č. 38/11, uložak br. 22315, poduložak br. 2, k.o. Remete,** upisan je četverosobni stan u prizemlju površine 80,88 m2 s pripadajućim spremištem površine 1,36 m2 (s3), s pripadajućim parkiralištem površine 2,88 m2 (pm3) i s pripadajućom garažom površine 12,15 m2 oznake (G3), odnosno ukupne površine 97,27 m2, u nacrtu označen oznakom S-002 te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

KODRA 3D D.O.O.,
1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB,
udio 1/1

Napomena: Građevina u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je etažirana i pripada joj udio 17/100. Za stambenu zgradu nije priložena građevinska niti uporabna dozvola, međutim, procjena je obavljena pod pretpostavkom legalnosti zatečenog stanja nekretnine.

Prema Zaključku Općinskog građanskog suda (9 Ovr-2109/13-21 predmetom procjene je 1/1 dijela predmetnih nekretnina, u vlasništvu ovršenika KODRA 3D d.o.o..

88

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 14.07.2016. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da su predmetom procjene:

- **tri zemljišta (oznaka A, B i C)**, na adresi Veselišće bb, u Zagrebu;
- **četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3)**, na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu.

Predmetne nekretnine smještene su unutar gradske četvrti Maksimir, u središtu Grada Zagreba. Nalaze se oko 4 km sjeverno od Trga Eugena Kvaternika, odnosno, oko 500 m sjeveroistočno od Gradskog groblja Mirogoj.



U blizini predmetnih nekretnina smješteni su brojni objekti javnog i uslužnog sadržaja te odgojne i obrazovne ustanove (Dječji vrtić Bukovac, OŠ Remete, Francuska škola u Zagrebu, Njemačka međunarodna škola, Judo klub Remete, Svetište Majke Božje Remetske, Provincijalat hrvatskih karmelićana, Gradsko groblje Mirogoj, Dom za starije i nemoćne osobe Remete, Graditelj svratišta d.o.o., Ljekarne Derjanović, Tiskarica d.o.o., Plus d.o.o., Vrtlarija Horvat, Pizzeria Pizz'up, Konzum, itd.).

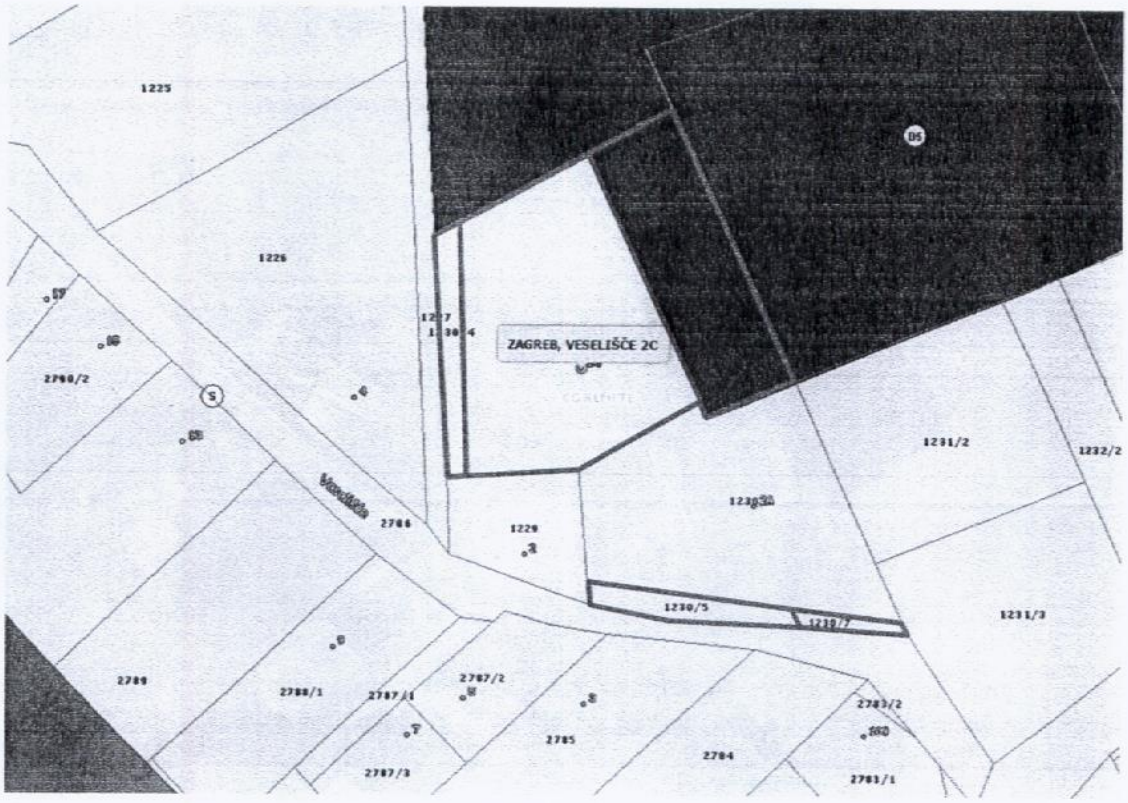
Predmetna lokacija je stambene namjene te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih obiteljskih kuća, katnosti Po + Pr + Pk, Po + Pr + 1, Po + Pr + 2 i Po + Pr + 1 + Pk te slobodnostojećih stambenih zgrada, katnosti Po + Pr + 3, Po + Pr + 4 i Po + Pr + 2 + Pk na brežuljkastom terenu.

U okolici predmetnih nekretnina odvija se slabiji pješački, automobilski i autobusni promet, međutim predmetne nekretnine su dobro prometno povezane s gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza (autobusna linija 203, u smjeru Svetice – Krematorij i linija 226, u smjeru Svetice – Kaptol).

89

Prema GUP-u Grada Zagreba, **k.č. 1230/1, 1230/4 i 1230/5, 1230/7, k.o. Remete,** nalaze se u zoni **stambene namjene (S)** te spadaju pod **urbano pravilo 2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja.

Prema GUP-u Grada Zagreba, **k.č. 1230/3, k.o. Remete** nalazi se u zoni **javne i društvene namjene – školska (D5)** te spada pod **urbano pravilo 2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja.

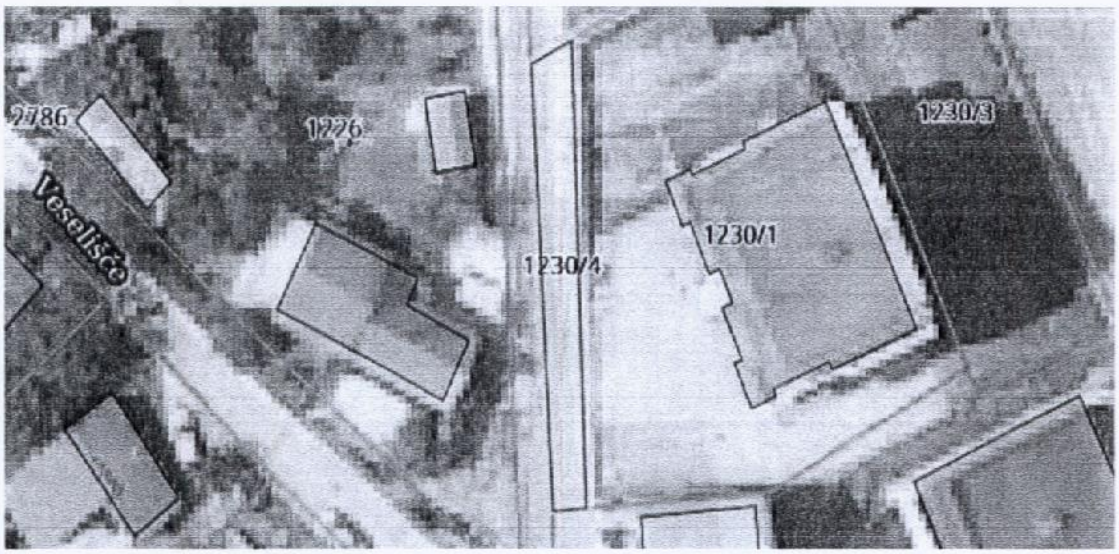


2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

- **ZEMLJIŠTE (oznaka A) – k.č. 1230/4, k.o. Remete**

Predmetna čestica **k.č. 1230/4, k.o. Remete** je izduženog, pravokutnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru sjever – jug. U naravi predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **100 m2** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/4
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/17
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6554
namjena	GUP: **S** u naravi: **cesta**
urbano pravilo	**2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
površina zemljšta	**100 m2**
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

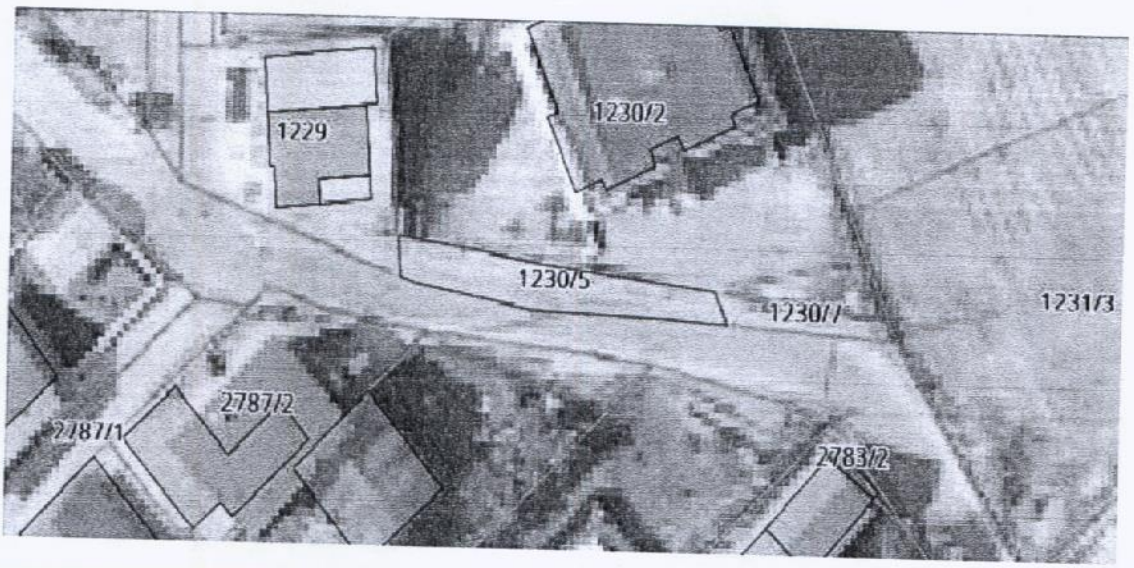
91

- **ZEMLJIŠTE (oznaka B) – k.č. 1230/5 i 1230/7, k.o. Remete**

Predmetna nekretnina sastoji se od dvije katastarske čestice, odnosno, k.č. 1230/5 i 1230/7, k.o. Remete.

Predmetna čestica **k.č. 1230/5, k.o. Remete** je izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru istok – zapad. U naravi predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **72 m2** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

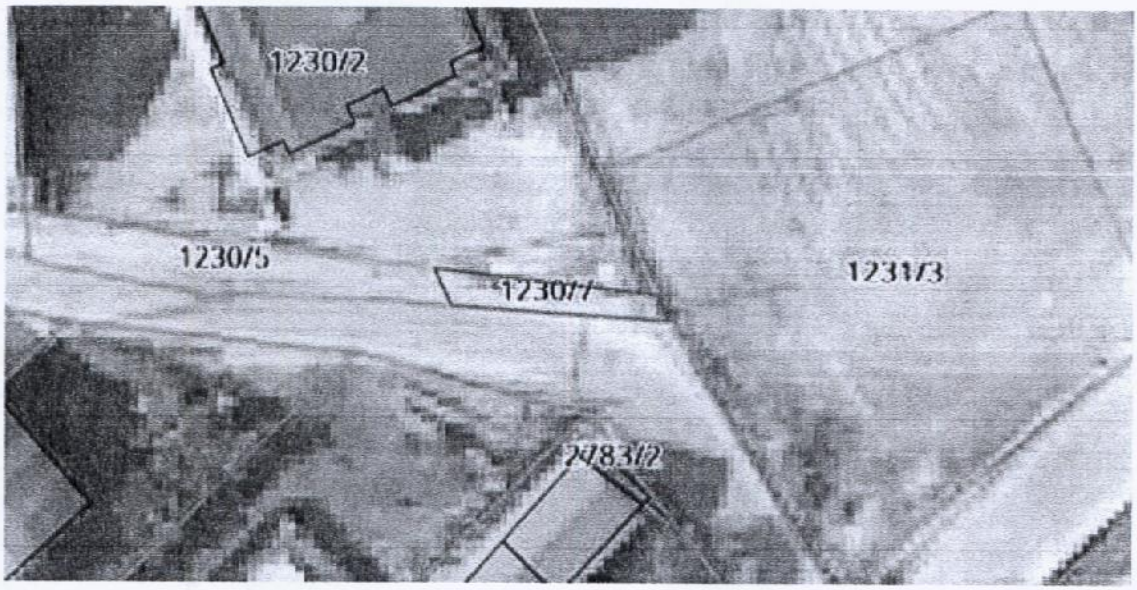


Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/5
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/18
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6555
namjena	GUP: **S** u naravi: **cesta**
urbano pravilo	**2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
površina zemljšta	**72 m2**
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

92

Druga predmetna čestica **k.č. 1230/7, k.o. Remete** je izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu i položena je u smjeru istok – zapad. U naravi također predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **23 m2** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/7
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/20
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6555
namjena	GUP: **S** u naravi: **cesta**
urbano pravilo	**2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
površina zemljšta	**23 m2**
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

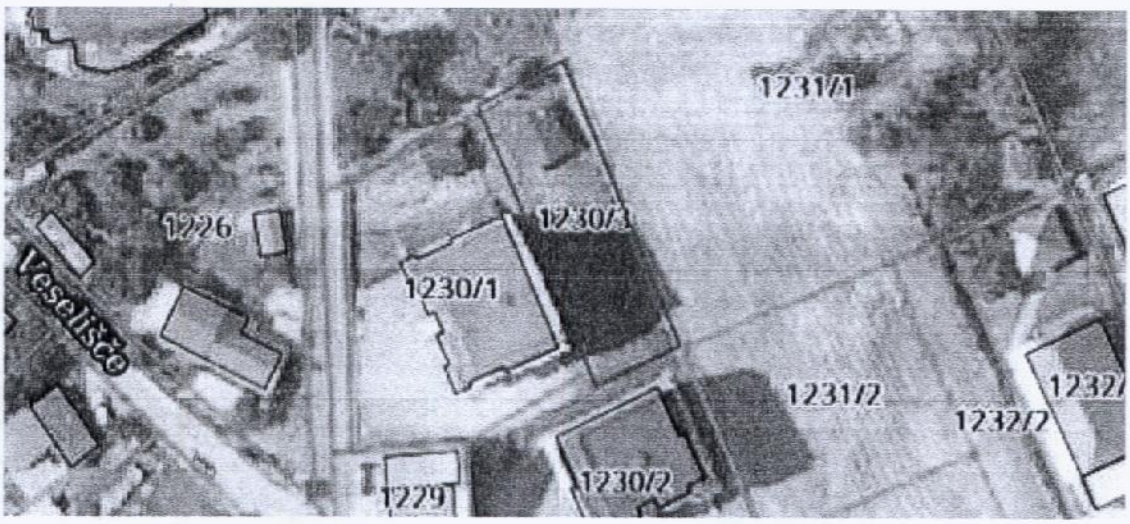
93

- **ZEMLJIŠTE (oznaka C) – k.č. 1230/3, k.o. Remete**

Predmetna čestica **k.č. 1230/3, k.o. Remete** je pravokutnog, izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru sjever – jug. Na njoj se nalazi čelična nadstrešnica sa zidanim roštiljem.

Pješački i kolni pristup predmetnoj nekretnini omogućen je posredno preko susjednih čestica k.č. 1230/1 i 1230/2, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **396 m2** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/3
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/14
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6556
namjena	**javna i društvena namjena – školska (D5)**
urbano pravilo	**2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
površina zemljšta	**396 m2**
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	nema
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

94

- **ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA – k.č. 1230/1, k.o. Remete**

Na k.č. 1230/1, k.o. Remete nalazi se slobodnostojeća stambena zgrada, katnosti suteren + prizemlje + kat + uvučeni kat (4 etaže).

Predmetom procjene je **četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3).**

Površina četverosobnog stana (oznake S-002) iznosi **80,88 m2,** površina pripadajućeg spremišta (oznake S3) iznosi **1,36 m2**, površina pripadajućeg parkirališta (oznake PM3) iznosi **2,88 m2**, a površina pripadajuće garaže (oznake G3) iznosi **12,15 m2.** Dakle, sveukupna neto korisna površina predmetne nekretnine s pripatcima iznosi **97,27 m2** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišne knjige te se za daljnji izračun uzima kao mjerodavna).

Tehnički opis	ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	1230/1
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/11
k.o.	Remete
z.k. uložak br.	22315
poduložak br.	2
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
kat	Pr
NKP stana	80,88 m2
NKP spremišta	1,36 m2
NKP parkirališta	2,88 m2
NKP garaže	12,15 m2
sveukupna NKP	97,27 m2
sveukupna GBP	cca 112 m2
visina prostora	cca 2,80 m
volumen	cca 314 m3
zemljište	831,00 m2
OPĆI OPIS	
namjena	stambena
godina izgradnje	2004.
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete)
parkiranje	PM na parceli i garaža u sklopu zgrade
prometne veze	osobni i javni prijevoz
stanje	stambena zgrada – održavana okoliš – održavan

95

KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji zgrade	trakasti temelji
nosiva konstrukcija zgrade	armiranobetonska
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča
pregradni zidovi	opeka
krov zgrade	ravni neprohodni
pokrov	nepoznato
fasada zgrade	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	PVC
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	keramičke pločice, parket

96

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- 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, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz privremene zbirke kupoprodajnih ugovora, izdano od Grada Zagreba

97

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskih zemljišta (oznaka A, B i C) na adresi Veselišće bb, u Zagrebu te četverosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3), na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu.

98

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.2.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA OZNAKE C (k.č. 1230/3, k.o. Remete) POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina, potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±30%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Napomena: Tržište zemljišta u zoni javne i društvene namjene (D) kao takvo ne postoji, stoga nije moguće formirati izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Prema tome, predmetna nekretnina **(k.č. 1230/3, k.o. Remete)** koja se nalazi u zoni javne i društvene namjene (D), potrebno je procijeniti prema većinskoj namjeni okolinh zemljišta. U ovom slučaju radi se o susjednim česticama koje spadaju u zonu stambene namjene (S).

Prema tome, podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninom označenom kao k.č. 1230/1, k.o. Remete (susjedna čestica od k.č. 1230/3, k.o. Remete), koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani – Remete.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine " br. 105/15.

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (oznaka C) - POREDBENA METODA
z.k.č. 38/14, k.o. Remete

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnine	ukupna površina (m2)	GUP			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan kakvoće	dan vrednovanja
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.			namjena	u. p.	ki				
Ulica Veselišće bb, Zagreb	38/14	Remete	1230/3	Remete	ZE	396.00	stambena (S)	2.2.	0.6	1	Gračani - Remete	06.06.2016.	06.06.2016.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. (m2)	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	datum sklapanja ugovora	GUP			kategorija zemljišta	cjenovni blok
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						namjena	UP	ki		
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	ZE	834.00	82.00	170.00 €/m2	5/6/2013	M1	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
2	ČESMIČKOG 10	29	REMETE	1270/1 1270/2	REMETE	ZE	535.80	178.60	84.00 €/m2	8/26/2015	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
3	GAJŠČAK	1381/3 1381/36	REMETE	3360/4 3360/5	REMETE	ZE	564.67	564.67	283.35 €/m2	5/23/2012	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
4	GAJŠČAK	1385/5	REMETE	2364	REMETE	ZE	2074.89	334.43	60.00 €/m2	7/11/2014	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
5	GOSPOČAK	627	REMETE	1411/1	REMETE	ZE	5485.00	5485.00	90.00 €/m2	9/8/2014	S Z	2.2. 2.12.	0,6 -	1.	GRAČANI - REMETE BUKOVAC
6	GOSPOČAK	625/6	REMETE	1412/6	REMETE	ZE	655.00	655.00	90.00 €/m2	9/8/2014	S	2.2.	0,6 ki	1.	GRAČANI - REMETE
7	GOSPOČAK	625/5	REMETE	1412/5	REMETE	ZE	755.00	755.00	90.00 €/m2	9/8/2014	S	2.2.	0,6 ki	1.	GRAČANI - REMETE
8	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603.00	603.00	90.00 €/m2	9/8/2014	S	2.2.	0,6 ki	1.	GRAČANI - REMETE
9	GOSPOČAK	624/1	REMETE	1413/5	REMETE	ZE	1127.00	563.50	90.00 €/m2	9/8/2014	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603.00	603.00	174.00 €/m2	5/29/2015	S	2.2.	0,6 ki	1.	GRAČANI - REMETE
11	MRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	ZE	431.50	3.00	175.00 €/m2	1/27/2014	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
12	GORICE (ODVOJAK)	715/3 716/4	REMETE	2724	REMETE	ZE	816.29	816.00	62.00 €/m2	9/30/2015	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
13	GORICE (ODVOJAK)	715/2 715/3	REMETE	2724	REMETE	ZE	467.00	467.00	62.00 €/m2	9/30/2015	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE
14	ULICA GORICE	731/1	REMETE	2757/2	REMETE	ZE	1088.00	1088.00	63.00 €/m2	10/20/2014	S	2.2.	0,6ki	1.	GRAČANI - REMETE

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 2: preniska cijena
Transakcija br. 3: previsoka cijena
Transakcija br. 4-9: preniska cijena
Transakcija br. 12-14: preniska cijena

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

100

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. (m2)	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni ineks na dan kupoprodaje (A)	bazni ineks za 2. kvart. 2005.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.o.	k.o.								
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	834.00	82.00	170.00 €/m2	5/6/2013	81.7	81.2	0.99	168.96 €/m2
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	603.00	603.00	174.00 €/m2	5/29/2015	81.2	81.2	1.00	174.00 €/m2
11	MIRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	431.50	3.00	175.00 €/m2	1/27/2014	81.2	81.2	1.00	175.00 €/m2

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. (m2)	površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	834.00	82.00	168.96 €/m2	0.60	0.60	1.00	168.96 €/m2
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	603.00	603.00	174.00 €/m2	0.60	0.60	1.00	174.00 €/m2
11	MIRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	431.50	3.00	175.00 €/m2	0.60	0.60	1.00	175.00 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.č.	k.o.	k.o.	k.o.						
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	82.00	168.96 €/m2	168.96 €/m2	-2.14%	-3.69	13.64
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	603.00	174.00 €/m2	174.00 €/m2	0.78%	1.35	1.81
11	MIRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	3.00	175.00 €/m2	175.00 €/m2	1.36%	2.35	5.51
								172.65 €/m2	x 7.485566	kn/€ =	**1,292.41 kn/m2**
							Standardno odstupanje (±)	3.24	0.02		20.96
							Pravilo dva-sigma (±)	6.48			

PRIVREMENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: **396.00 x m2 x 1,292.41 kn/m2 = 511,793.15 kn**

Napomena: - budući da predmetna građevna čestica nema direktan izlaz na javnoprometnu površinu, vrijednost zemljišta se smanjuje za korektivni koeficijent **k = 0.75**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: **0.75 x 511,793.15 kn/m2 = 383,844.86 kn**

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

10

102

3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE ZEMLJIŠTA OZNAKE A i B

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba predmetne nekretnine nalaze se u zoni stambene namjene, međutim u naravi radi se o česticama koje su neodvojivi dio javnoprometne površine (ulice Veselišče). Daje se za zaključiti da je potrebno provesti izvlaštenje nekretnina u svrhu formiranja infrastrukturne površine u dokumentima prostornog uređenja (GUP Grada Zagreba).

Stoga će se vrijednost predmetnih zemljišta stambene namjene, u naravi cestovna površina, procjenit poredbenom metodom za zemljište stambene namjene uzimajući u obzir naknadu za izvlaštenje nekretnine, odnosno naknada za gubitak prava, posljedične gubitke i posljedične dobitke.

Procjena naknade za izvlaštenje nekretnine primjenjuje se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopravni odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi naknadu za gubitak prava (uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine), posljedične gubitke (povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja) i posljedične dobitke (smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja).

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu. Pri tome se osobito uzimaju u obzir povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište) te povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje.

104

- **ZEMLJIŠTE (oznaka A) – z.k.č. 38/17, k.o. Remete**

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka A) - z.k.č. 38/17, k.o. Remete			
ZEMLJIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA	
kategorija zemljišta	1	1	
tržišna vrijednost zemljišta	1,292.41 kn/m2		
namjena zemljišta	stambena	stambena	infrastrukturna
površina zemljišta	931.00 m2	831.00 m2	100.00 m2
max ki	0.60	0.60	-
max GBP	558.60 m2	498.60 m2	-

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA:			
A	površina dijela građevne čestice za proširenje ulice (izvlaštenje)		100.00 m2
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		1,292.41 kn/m2
C	**naknada za gubitak prava**	A x B	**129,240.69 kn**

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE:			
A	naknada zbog smanjene mogućnosti gradnje		
	PRIJE IZVLAŠTENJA:	NAKON IZVLAŠTENJA:	
max GBP	558.60 m2	498.60 m2	
obračunski ki	558,60 m2 / 498,60 m2 = **0.89**		
max ki	0.60	0.60 x 0.89 = **0.54**	
tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2		
	1,203,230.87 kn		
preračunata vrijednost zbog odstupanja ki = 0,60 na ki=0,54	0.96		
smanjenje vrijednosti	4%		
razlika u vrijednosti zbog smanjene mogućnosti gradnje	4% x 1.202.034,96 kn = **48,129.23 kn**		
B	naknada za zagađenje zraka i ujtecaj buke nakon proširenja ulice		
imisije	zanemarivo	**0.00 kn**	
buka	zanemarivo	**0.00 kn**	
C	**naknada za posljedične gubitke**	A + B	**48,129.23 kn**

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE:
Nema posljedičnih dobitaka

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka A) - z.k.č. 38/17, k.o. Remete				
naknada za gubitak prava + naknada za poslijedične gubitke – posljedični dobitci				
129,240.69 kn	+	**48,129.23 kn**	=	**177,369.93 kn**
			ili:	
177,369.93 kn	/	**100 m2**	=	**1,774 kn/m2**

105

- **ZEMLJIŠTE (oznaka B) – z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete**

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete				
ZEMLJIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA		
kategorija zemljišta	1	1		
tržišna vrijednost zemljišta	1,292.41 kn/m2			
namjena zemljišta	stambena	stambena	infrastrukturna (z.k.č. 38/18, k.o. Remete)	infrastrukturna (z.k.č. 38/20, k.o. Remete)
površina zemljišta	854.00 m2	759.00 m2	72.00 m2	23.00 m2
max ki	0.60	0.60	-	
max GBP	512.40 m2	455.40 m2	-	

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA:				
A	površina dijela građevne čestice za proširenje ulice (izvlaštenje)		72.00 m2	23.00 m2
B	sveukupna površina građevnih čestica za proširenje ulice (izvlaštenje)		95.00 m2	
C	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja		1,292.41 kn/m2	
D	**naknada za gubitak prava**	A x B	**93,053.30 kn**	**29,725.36 kn**
E	**sveukupna naknada za gubitak prava**		**122,778.66 kn**	

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE:			
A	naknada zbog smanjene mogućnosti gradnje		
	PRIJE IZVLAŠTENJA:	NAKON IZVLAŠTENJA:	
max GBP	512.40 m2	455.40 m2	
obračunski ki	512,40 m2 / 455,40 m2 = **0.89**		
max ki	0.60	0.60 x 0.89 = **0.53**	
tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2		
	1,103,715.53 kn		
preračunata vrijednost zbog odstupanja ki = 0,60 na ki=0,53	0.95		
smanjenje vrijednosti	5%		
razlika u vrijednosti zbog smanjene mogućnosti gradnje	5% x 1.102.618,53kn = **55,185.78 kn**		
B	naknada za zagađenje zraka i ujtecaj buke nakon proširenja ulice		
imisije	zanemarivo	**0.00 kn**	
buka	zanemarivo	**0.00 kn**	
C	**naknada za posljedične gubitke**	A + B	**55,185.78 kn**

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE:
Nema posljedičnih dobitaka

SVEUKUPNA NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete				
naknada za gubitak prava + naknada za poslijedične gubitke – posljedični dobitci				
122,778.66 kn	+	**55,185.78 kn**	=	**177,964.44 kn**
			ili:	
177,964.44 kn	/	**95.00 m2**	=	**1,873.31 kn/m2**

Ili zasebno:

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE DIJELA NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18, k.o. Remete				
1,873.31 kn/m2	x	72.00 m2	=	134,878.31 kn

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE DIJELA NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/20, k.o. Remete				
1,873.31 kn/m2	x	23.00 m2	=	43,086.13 kn

107

3.2.3. PROCJENA ČETVEROSOBNOG STANA (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA POREDBENOM METODOM

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake s3), parkiralištem (oznake pm3) i garažom (oznake G3), izgrađen na k.č. 1230/1, k.o. Remete.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s nekretninom koja se nalazi na adresi Ulica Veselišće 2c, k.č.1230/1 k.o. Remete, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani-Remete.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ČETVEROSOBNOG STANA U PRIZEMLJU ZGRADE (oznake S-002) S PRIPATCIMA - POREDBENA METODA

adresa	približna godina izgradnje	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana s pripatcima (m2)	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
Ulica Veselišće br. 2c, Zagreb	2004.	Pr	ST	4-sobni	97.27	Gračani - Remete	08.08.2016.	08.08.2016.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

red. br.	adresa	približna godina izgradnje	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana (m2)	površina stana sa pripatcima (m2)	ukupni ugovoreni iznos (€)	ugovoreni iznos po m2 (€/m2)	datum sklapanja ugovora	cjenovni blok
1	VESELIŠĆE 2A	2004	PK	ST	4-SOBNI	139.48	163.93	165,000 €	1,006.56 €/m2	11/24/2015	GRAČANI-REMETE
2	GOSPOČAK 79D	2008	PR	ST	4-SOBNI	91.67	91.67	115,000 €	1,254.50 €/m2	6/10/2013	GRAČANI-REMETE
3	PUSTOSELINA 7/7	2008	1	ST	4-SOBNI	89.63	109.60	125,000 €	1,140.56 €/m2	1/3/2015	GRAČANI-REMETE
4	VRANIĆEVA 21	2006	1	ST	4-SOBNI	99.56	106.94	125,000 €	1,168.93 €/m2	3/20/2015	GRAČANI-REMETE
5	GAJŠĆAK 59	2006	1	ST	NEPOZNATO	115.25	122.44	155,000 €	1,265.98 €/m2	5/28/2015	GRAČANI-REMETE
6	ČREŠNJEVEC 42	2015	PR	ST	3-SOBNI	93.81	110.37	110,000 €	996.69 €/m2	8/25/2015	GRAČANI-REMETE
7	VINEC 5	2000	1	ST	2-SOBNI	91.48	91.48	100,000 €	1,093.14 €/m2	6/3/2015	GRAČANI-REMETE
8	GOSPOČAK 1B	2008	1	ST	4-SOBNI	110.60	123.00	73,746 €	599.56 €/m2	3/18/2016	GRAČANI-REMETE
9	GORNJI BUKOVAC 148	2011	1	ST	4-SOBNI	84.60	90.64	119,625 €	1,319.85 €/m2	5/22/2013	BUKOVAC
10	IX.BUKOVAČKI OGRANAK 3C	1998	PR	ST	NEPOZNATO	90.30	91.85	122,500 €	1,333.70 €/m2	3/17/2015	BUKOVAC
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	2013	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	105.35	124.03	215,000 €	1,733.45 €/m2	3/11/2015	BUKOVAC

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 6: preniska cijena
Transakcija br. 8: preniska cijena

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

108

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):											
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	ugovoreni iznos po m2 (€)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2015.g. (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	VESELIŠĆE 2A	PK	ST	4-SOBNI	163.93	1,006.56 €/m2	11/24/2015	81.2	81.2	1.00	1,006.56 €/m2
2	GOSPOČAK 79D	PR	ST	4-SOBNI	91.67	1,254.50 €/m2	6/10/2013	81.7	81.2	0.99	1,246.82 €/m2
3	PUSTOSELINA 7/7	1	ST	4-SOBNI	109.60	1,140.56 €/m2	1/3/2015	81.3	81.2	1.00	1,139.16 €/m2
4	VRANIĆEVA 21	1	ST	4-SOBNI	106.94	1,168.93 €/m2	3/20/2015	81.3	81.2	1.00	1,167.50 €/m2
5	GAJŠĆAK 59	1	ST	NEPOZNATO	122.44	1,265.98 €/m2	5/28/2015	81.2	81.2	1.00	1,265.98 €/m2
7	VINEC 5	1	ST	2-SOBNI	91.48	1,093.14 €/m2	6/3/2015	81.2	81.2	1.00	1,093.14 €/m2
9	GORNJI BUKOVAC 148	1	ST	4-SOBNI	90.64	1,319.85 €/m2	5/22/2013	81.7	81.2	0.99	1,311.78 €/m2
10	IX.BUKOVAČKI OGRANAK 3C	PR	ST	NEPOZNATO	91.85	1,333.70 €/m2	3/17/2015	81.3	81.2	1.00	1,332.06 €/m2
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	124.03	1,733.45 €/m2	3/11/2015	81.3	81.2	1.00	1,731.32 €/m2

		3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:								
	Procjenjena nekretnina:	Transakcija r.br. 1:	Transakcija r.br. 2:	Transakcija r.br. 3:	Transakcija r.br. 4:	Transakcija r.br. 5:	Transakcija r.br. 7:	Transakcija r.br. 9:	Transakcija r.br. 10:	Transakcija r.br. 11:
OSNOVNI ULAZNI PODACI										
NKP	97.27	163.93	91.67	109.60	106.94	122.44	91.48	90.64	91.85	124.03
ugovoreni iznos po m2		1,006.56 €/m2	1,254.50 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,319.85 €/m2	1,332.06 €/m2	1,731.32 €/m2
EKONOMSKI ASPEKTI										
Vrsta transakcije		prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja	prodaja
Međuvremenski izjednačena cijena		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,311.78 €/m2	1,332.06 €/m2	1,731.32 €/m2
Datum ugovora		11/24/2015	6/10/2013	1/3/2015	3/20/2015	5/26/2015	6/3/2015	5/22/2013	3/17/2015	3/11/2015
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,311.78 €/m2	1,332.06 €/m2	1,731.32 €/m2
Vlasnička prava		knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlasn.	knjiž. vlesn.	knjiž. vlasn.
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,311.78 €/m2	1,332.06 €/m2	1,731.32 €/m2
FIZIČKI ASPEKTI										
Mikrolokacija	Ulica Veselišće br. 2c, Zagreb	VESELIŠĆE 2A	GOSPOČAK 79D	PUSTOSELINA 7/7	VRANIČEVA 21	GAJŠČAK 59	VINEC 5	GORNJI BUKOVAC 148	IX BUKOVAČKI OGRANAK 3C	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,311.78 €/m2	1,332.06 €/m2	1,731.32 €/m2
Godina izgradnje	2004.	2004	2008	2008	2006	2006	2000	2011	1998	2013
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,644.75 €/m2
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,644.75 €/m2
Komunalna infastr.	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci	svi priključci
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,644.75 €/m2
Stanje	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,006.56 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,265.98 €/m2	1,093.14 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,644.75 €/m2
Veličina stana (m2)	80.88	139.48	91.67	89.63	99.56	115.25	91.48	64.60	90.30	105.35
Prilagodba		0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95
Prilagodba cijena po m2		956.23 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,202.68 €/m2	1,093.14 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,562.52 €/m2
Sobnost	4-sobni	4-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	NEPOZNATO	2-SOBNI	4-SOBNI	NEPOZNATO	4-SOBNI
Prilagodba		1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.05
Prilagodba cijena po m2		1,051.85 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,202.68 €/m2	1,202.45 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,640.64 €/m2
Pripatci - lođa	ne	ne	ne	da	ne	ne	ne	ne	ne	ne
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,051.85 €/m2	1,246.82 €/m2	1,139.16 €/m2	1,167.50 €/m2	1,202.68 €/m2	1,202.45 €/m2	1,246.19 €/m2	1,332.06 €/m2	1,640.64 €/m2
Pripatci - balkon	da	ne	ne	ne	da	ne	ne	da	ne	ne
Prilagodba		1.05	1.05	1.05	1.00	1.05	1.05	1.00	1.05	1.05
Prilagodba cijena po m2		1,104.45 €/m2	1,309.16 €/m2	1,196.12 €/m2	1,167.50 €/m2	1,262.81 €/m2	1,262.57 €/m2	1,246.19 €/m2	1,398.66 €/m2	1,722.67 €/m2
Pripatci - spremište	da	ne	ne	da	ne	da	ne	ne	da	ne
Prilagodba		1.05	1.05	1.00	1.05	1.00	1.05	1.05	1.00	1.05
Prilagodba cijena po m2		1,159.67 €	1,374.62 €	1,196.12 €	1,225.87 €	1,262.81 €	1,325.70 €	1,308.50 €	1,398.66 €	1,808.81 €
Pripatci - VPM	da	da	da	da	da	da	ne	da	ne	da
Prilagodba		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,159.67 €	1,374.62 €	1,196.12 €	1,225.87 €	1,262.81 €	1,391.98 €	1,308.50 €	1,468.59 €	1,808.81 €
Pripatci - garažno mjesto	da	da	ne	da	ne	ne	ne	ne	ne	da
Prilagodba		1.00	1.05	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00
Prilagodba cijena po m2		1,159.67 €	1,443.35 €	1,196.12 €	1,287.16 €	1,325.95 €	1,461.58 €	1,373.92 €	1,542.02 €	1,808.81 €
KOEFICIJENT Kp = 0.28Kk + 0.09 Ko + 0.22 Kgps + 0.27Kuo + 0.14Ksks										
Katnost stana	Pr	Pk	Pr	1	1	1	1	1	Pr	Pr + 1
Koeficijent Kk	0.92	1.00	0.92	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08	0.92	0.92
Orjentacija stana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koeficijent Ko	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Geografski položaj stana (dn. bora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koeficijent Kgps	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Utjecaj okoliša	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.	prosj. stand.
Koeficijent Kuo	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Utjecaj smanjenog komfora stanov	nije pod utjecajem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Koeficijent Ksks	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Kp	0.98	1.00	0.98	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02	0.98	0.98
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA:		**1,133.69 €/m2**	**1,443.35 €/m2**	**1,143.71 €/m2**	**1,230.76 €/m2**	**1,267.85 €/m2**	**1,397.54 €/m2**	**1,313.72 €/m2**	**1,542.02 €/m2**	**1,808.81 €/m2**

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

110

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:										
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	VESELIŠĆE 2A	PK	ST	4-SOBNI	163.93	1,006.56 €/m2	1,133.69 €/m2	-16.92%	-230.91	53,321.52
2	GOSPOČAK 79D	PR	ST	4-SOBNI	91.67	1,246.82 €/m2	1,443.35 €/m2	5.77%	78.75	6,201.07
3	PUSTOSELINA 7/7	1	ST	4-SOBNI	109.60	1,139.16 €/m2	1,143.71 €/m2	-16.19%	-220.90	48,796.74
4	VRANIĆEVA 21	1	ST	4-SOBNI	106.94	1,167.50 €/m2	1,230.76 €/m2	-9.81%	-133.84	17,913.81
5	GAJŠĆAK 59	1	ST	NEPOZNATO	122.44	1,265.98 €/m2	1,267.85 €/m2	-7.09%	-96.75	9,361.25
7	VINEC 5	1	ST	2-SOBNI	91.48	1,093.14 €/m2	1,397.54 €/m2	2.41%	32.93	1,084.62
9	GORNJI BUKOVAC 148	1	ST	4-SOBNI	90.64	1,311.78 €/m2	1,313.72 €/m2	-3.73%	-50.89	2,589.46
10	IX.BUKOVAČKI OGRANAK 3C	PR	ST	NEPOZNATO	91.85	1,332.06 €/m2	1,542.02 €/m2	13.00%	177.42	31,476.15
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	124.03	1,731.32 €/m2	1,808.81 €/m2	32.55%	444.20	197,314.93
			Prosjek:				**1,364.61 €/m2**	**x 7.485566**	**kn/€ =**	**10,214.85 kn/m2**
						Standardno odstupanje (±)	214.49	15.72%		368,059.55
						Pravilo dva-sigma (±)	428.99			

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: **97.27 m2 x 10,214.85 kn/m2 = 993,598.20 kn**

112

4. REKAPITULACIJA

ZEMLJIŠTE	**739,179.23 kn**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake A (z.k.č. 38/17, k.o. Remete)	**177,369.93 kn**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake B (z.k.č. 38/18, 38/20, k.o. Remete)	**177,964.44 kn**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake C (z.k.č. 38/14, k.o. Remete)	**383,844.86 kn**
STAN	**993,598.20 kn**
SVEUKUPNO:	**1,732,777.43 kn**

113

5. ZAKLJUČAK

Sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – **tri zemljišta (oznaka A, B i C)**, na adresi Veselišće bb, u Zagrebu, upisanih u uloške zemljišne knjige br. 6554, 6555 i 6556, k.o. Remete te **četverosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake s3), parkiralištem (oznake pm3) i garažom (oznake G3),** na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu, upisanog u uložak zemljišne knjige br. 22315, poduložak br. 2, k.o. Remete, iznosi:

1.732.777,43 kn

Ili okruglo:

1.730.000,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,485566 kn / 1 EUR iznosi:

231.111,45 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 08.08.2016.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.



114

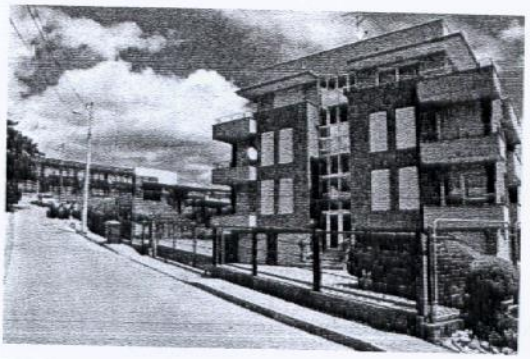
6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- rješenje firme
- rješenje vještaka

FOTOGRAFIJE

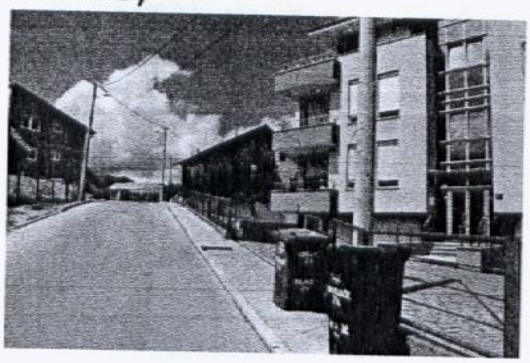
ZEMLJIŠTE (oznaka A)





ZEMLJIŠTE (oznaka B)







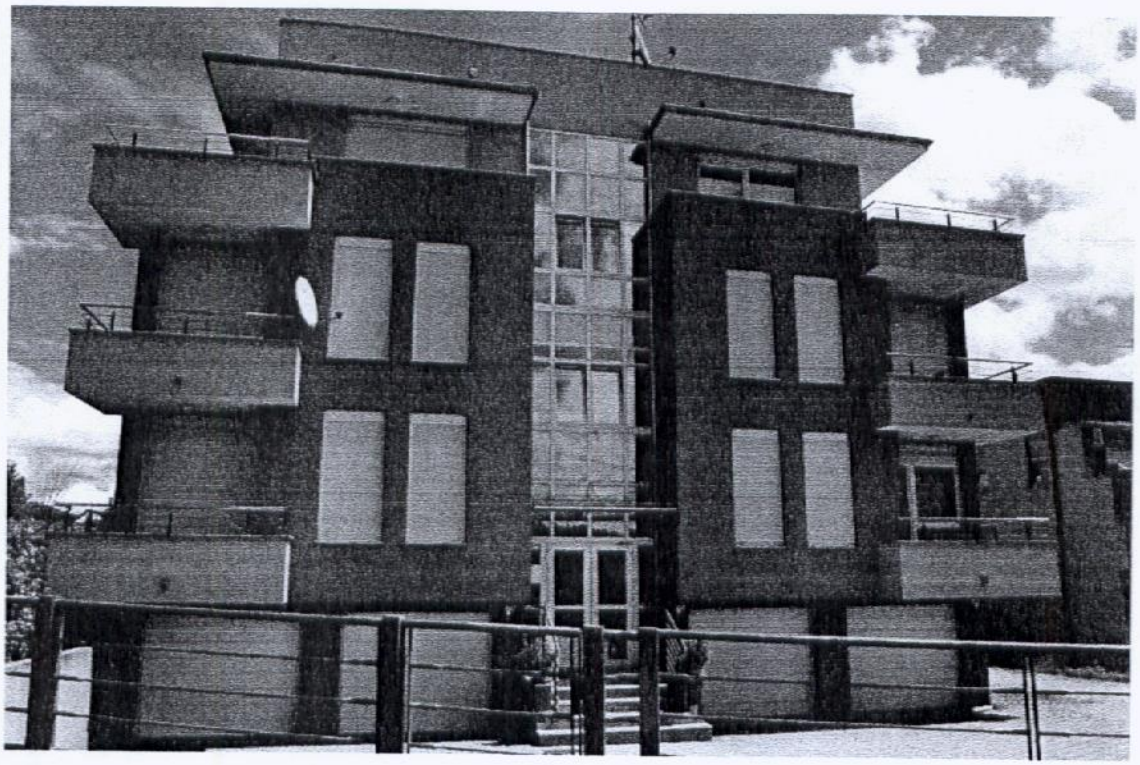


ZEMLJIŠTE (oznaka C)





ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA



Očevid 14.07.2016.

ANDREJ BABIĆ
dipl. ing. arh.
Zapoljska 22
ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA

117

BLIKA HRVATSKA

ki građanski sud u Zagrebu
LIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 12.07.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

arska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 6554

dnjeg dnevnika: Z-41406/2013
e plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

r.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	38/17	VOĆNJAK VESELICA U REMETAMA		28	100	
		UKUPNO:		28	100	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
ODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 30.09.2005. broj Z-32841/2005 Temeljem ovosudnog rješenja broj gornji od 31. listopada 2005. godine zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja KODRE 3 D d.o.o. iz Zagreba, I Poljanice br. 9, radi provedbe etažnog elaborata.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2016.

NESLUŽBENA KOPIJA

418

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.07.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 6555

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41406/2013
Broj zadnje plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	38/18	VOĆNJAK			72	
	38/20	VOĆNJAK			23	
		UKUPNO:			95	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1	Vlasnički dio: 1/1 MODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2016.

NESLUŽBENA KOPIJA

119

IKA HRVATSKA

građanski sud u Zagrebu
ŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
dan: 12.07.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

ska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 6556

njeg dnevnika: Z-41406/2013
plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
38/14	VOĆNJAK			396	
	UKUPNO:			396	

B
Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
ODRA 3 D D.O.O., 1.POLJANICE BR. 9, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13 Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2016.

NESLUŽBENA KOPIJA

120

LIKA HRVATSKA

ki građanski sud u Zagrebu
IŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
na dan: 12.07.2016. 23:21

Verificirani ZK uložak

arska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 22315

dnjeg dnevnika: Z-41406/2013
e plombe: Z-10558/2013 (E-2), Z-10744/2013 (E-2)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

EBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	38/11	STAMBENA ZGRADA BR. 2 C, VESELIŠĆE I DVORIŠTE			831	Pripis iz uloška 6554
		UKUPNO:			831	

DRUGI ODJELJAK

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.10.2005. broj Z-35943/05	
3.1	Zabilježuje se da kod upisa stambene zgrade br. 2 c, Veselišće na kčbr. 38/11, nije priložena uporabna dozvola, a temeljem čl. 141 Zakona o gradnji NN 175/03.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	četverosobni stan u prizemlju površine 80,88 čm s pripadajućim spremištem površine 1,36 čm (s3), s pripadajućim parkiralištem površine 2,88 čm(pm3) i s pripadajućom garažom površine 12,15 čm oznake (G3), odnosno ukupne površine 97,27 čm, u nacrtu označen oznakom S-002	
	KODRA 3 D D.O.O., 1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 30.10.2012. broj Z-51622/12	ZABILJEŽBA OVRHE
	Temeljem rješenja o ovrsi posl.br. Ovr-2959/12 od 26. listopada 2012. zabilježuje se ovrha.	
3.1	Zaprimljeno 11.09.2013. broj Z-41406/13	ZABILJEŽBA OVRHE
	Temeljem rješenja o ovrsi ovog suda posl.br.Ovr-2109/2013 od 2.9.2013. zabilježuje se ovrha.	

12

C

Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	suvlasnički dio: 2 (17/100)		
1	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 24. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Sesvetama dana 06.08.2009. g. u mjeničnom iznosu od 5.306.000,00 EUR (slovima: petmilijunatristošesttisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan dospijeća sa rokom dospijeća najkasnije do 01.08.2012.g. s kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini eskontne stope HNB uvećane za 8% godišnje, što u trenutku sklapanja ovog Ugovora iznosi 17% godišnje, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke (promjenjiva kamatna stopa), odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeća do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	5,306,000.00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-44206/09 Zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul.br. 36320 k.o. Granešina.		ZABILJEŽBA

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2016.

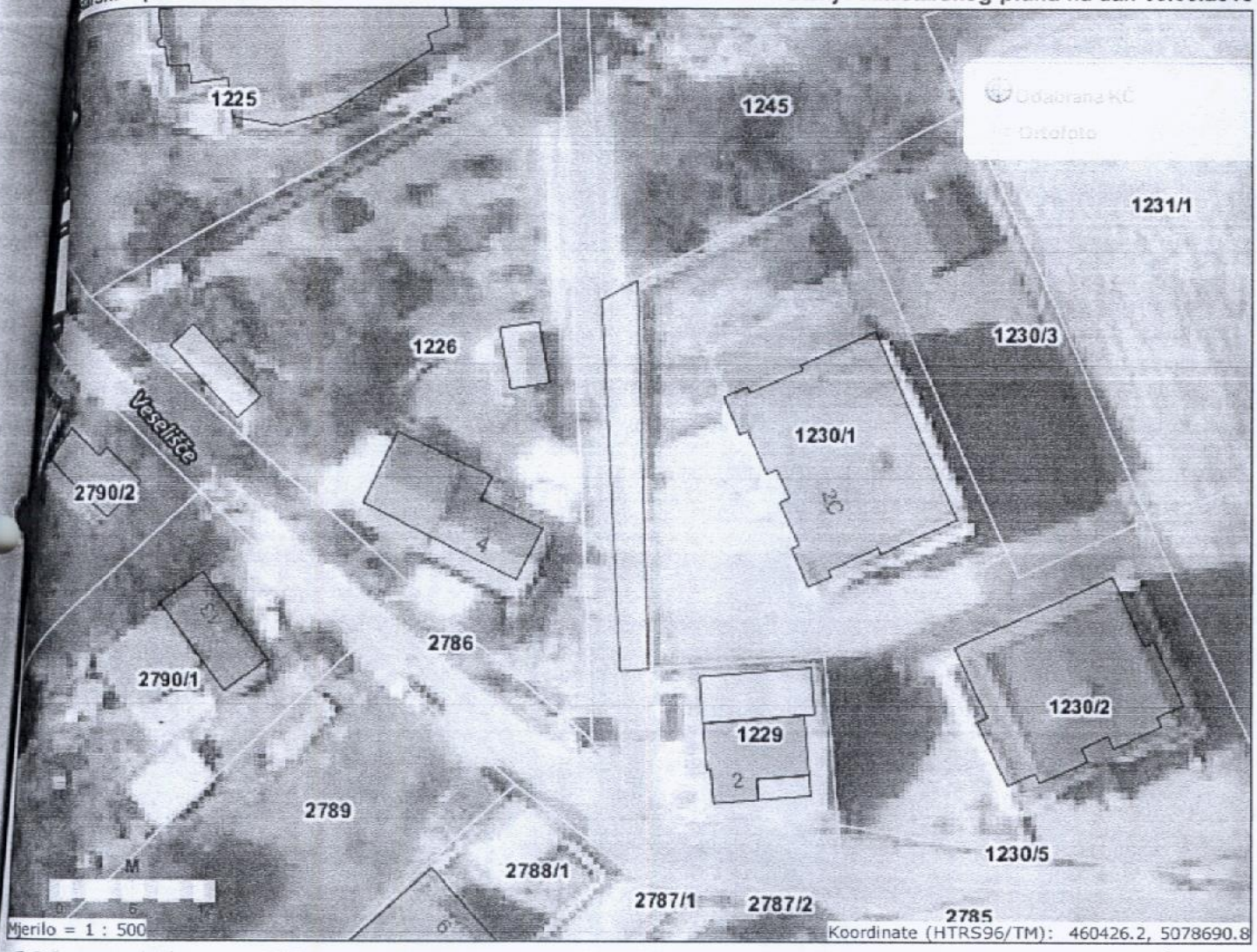
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

KATASTAR

121

arska općina Remete

Stanje katastarskog plana na dan 09.05.2016



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

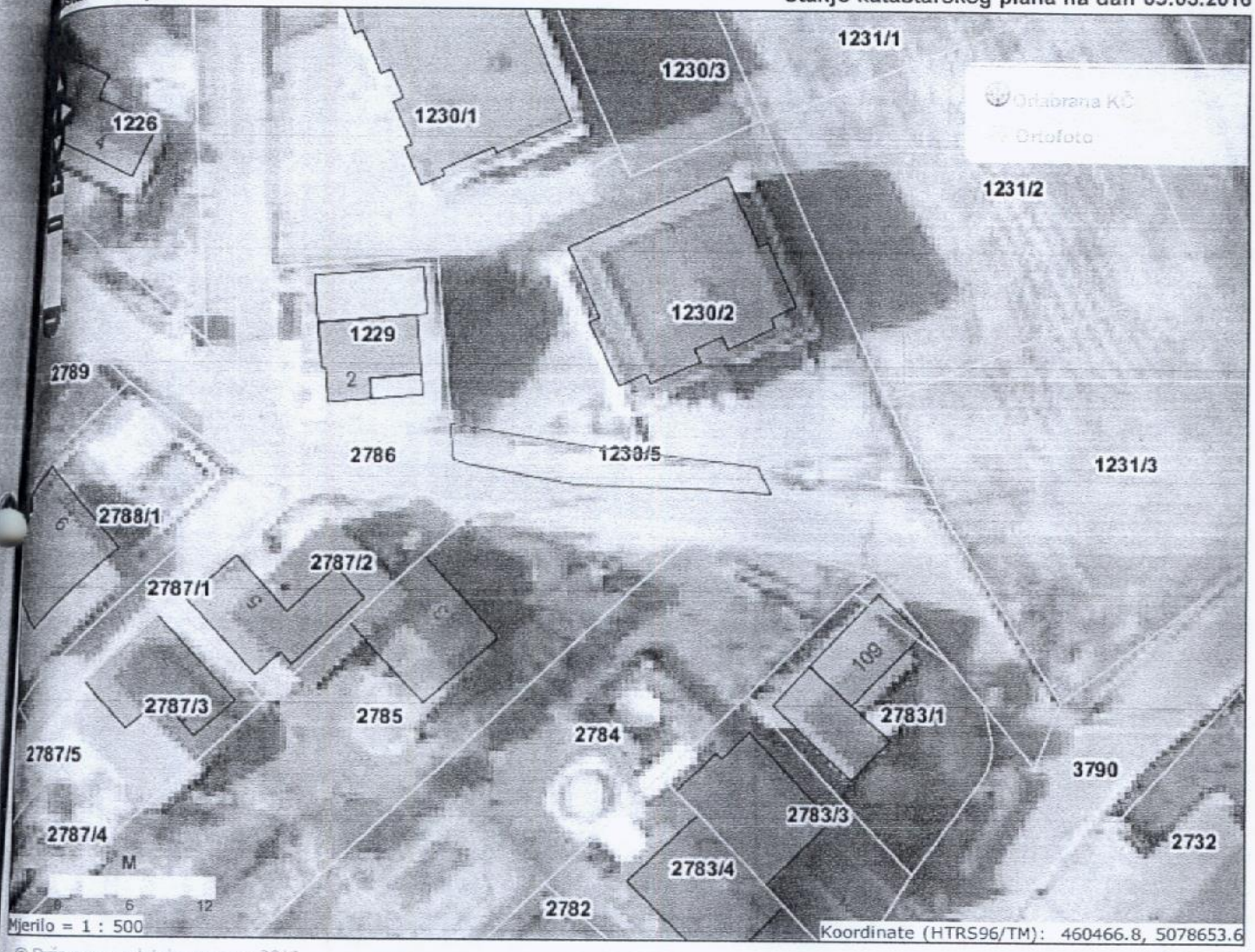
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

KATASTAR

122

tarska općina Remete

Stanje katastarskog plana na dan 09.05.2016



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

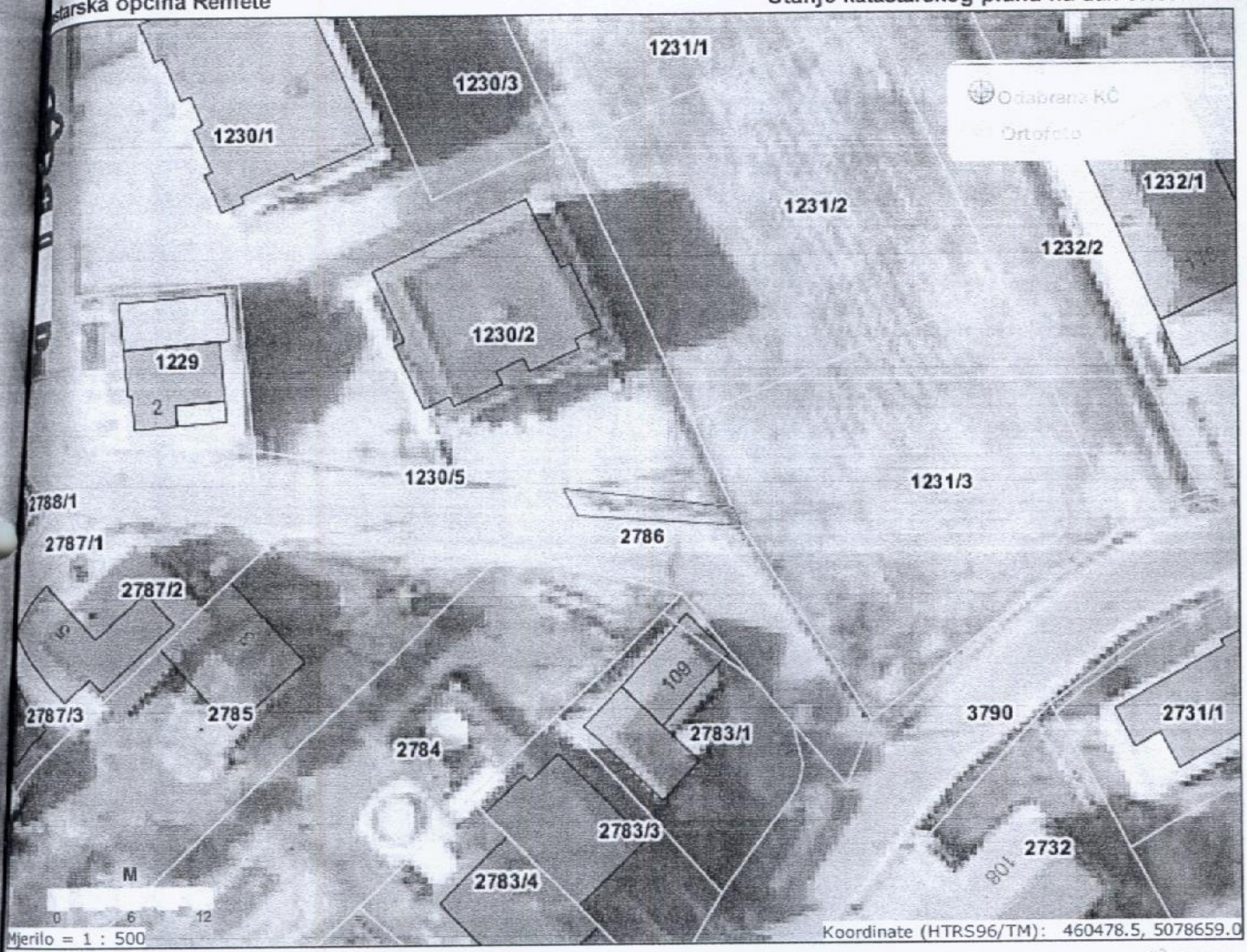
ISPIS

123

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

KATASTAR

Katastarska općina Remete — **Stanje katastarskog plana na dan 09.05.2016**



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

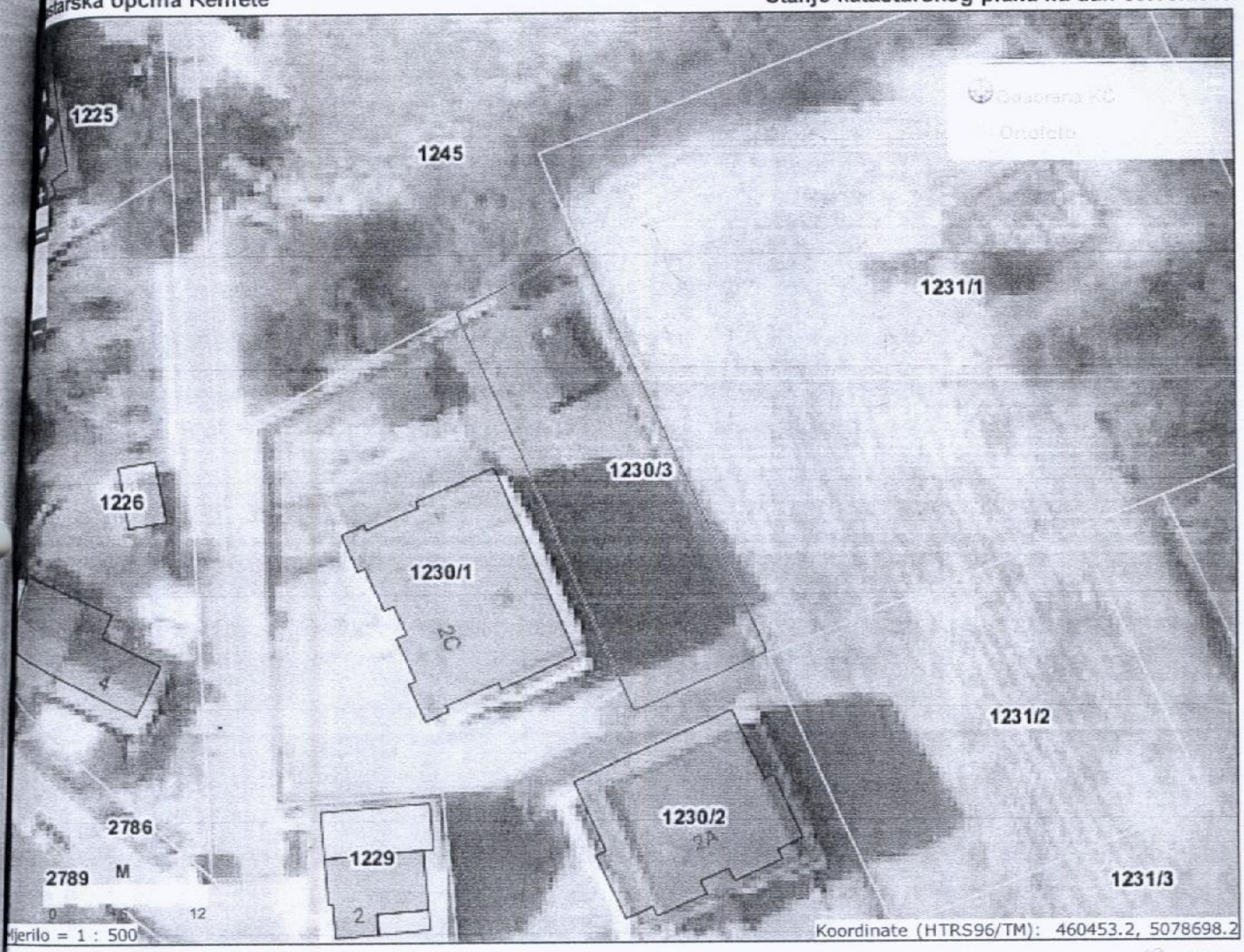
124

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

KATASTAR

Katastarska općina Remete

Stanje katastarskog plana na dan 09.05.2016



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

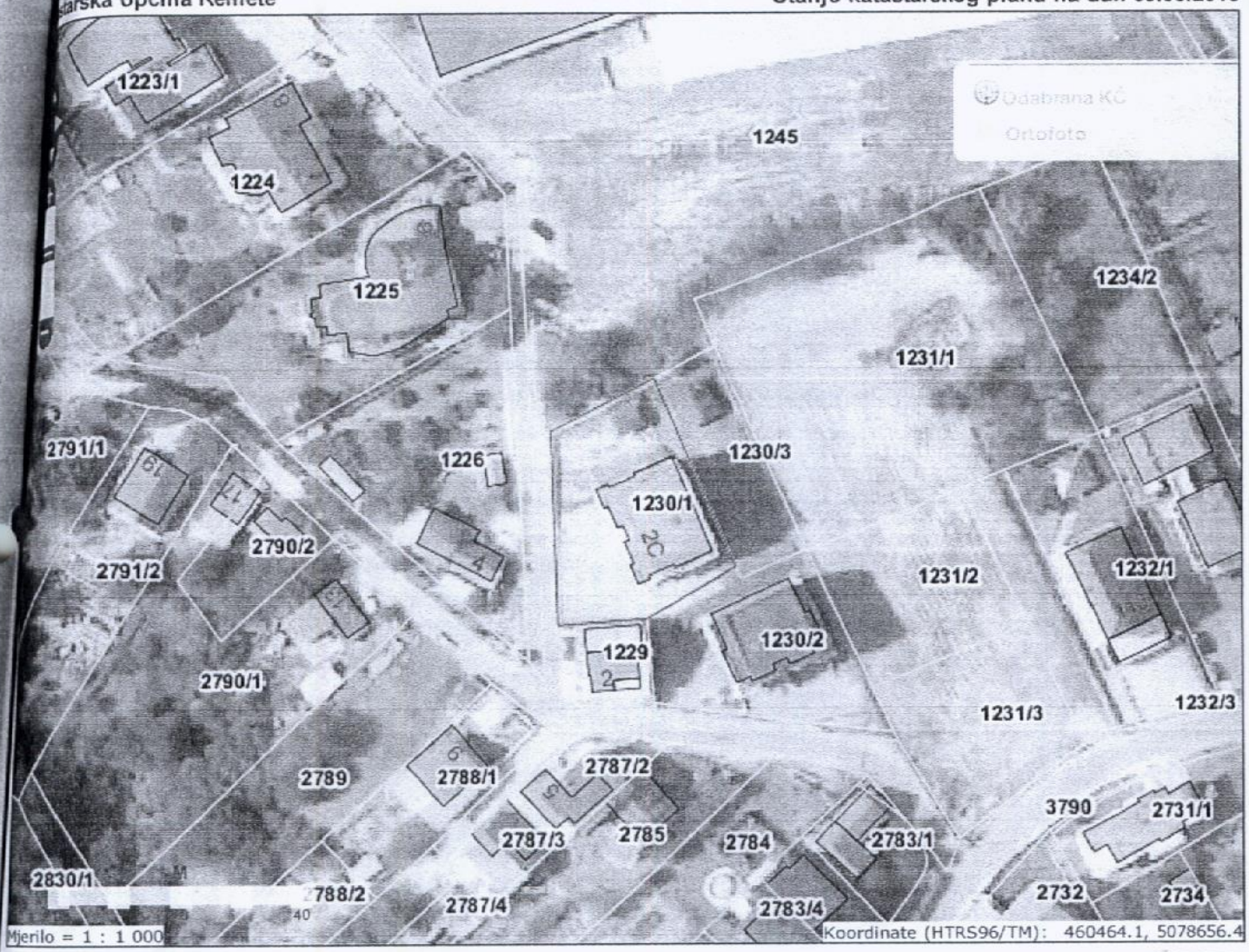
125

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

KATASTAR

tarska općina Remete

Stanje katastarskog plana na dan 09.05.2016



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS

126

VNA GEODETSKA UPRAVA
DSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA
/ Ispostava **GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRADA ZAGREBA**
tarska općina **Remete** / MBR **335355**

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 3501

Stanje podataka na dan 06.07.2016

ne osobe

Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
"KODRA 3 D" D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I TURIZAM, Zagreb, Prve Poljanice 9	

aci o katastarskim česticama

DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
	1230/1	37	VESELIŠĆE	STAMB. ZGR. BR.2C, Zagreb, Veselišče 2C	222		
	1230/1	37	VESELIŠĆE	DVORIŠTE	609		
	1230/2	37	VESELIŠĆE	STAMB. ZGR.BR.2A, Zagreb, Veselišče 2A	228		
	1230/2	37	VESELIŠĆE	DVORIŠTE	531		
	1230/3	37	VESELIŠĆE	VOĆNJAK	396		
	1230/4	37	VESELIŠĆE	VOĆNJAK	100		
	1230/5	37	VESELIŠĆE	VOĆNJAK	72		
	1230/7	37	VESELIŠĆE	VOĆNJAK	23		
				Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list	**2.181**		

Napomene
"*" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne
"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/16-030/762
URBROJ: 251-14-03/005-16-3
Zagreb, 13. lipnja 2016.

ANDREJ BABIĆ,dipl.ing.građ.
Kolarova ulica 7
10 000 Zagreb

Predmet: Zemljište, Remete 142, k.č.1258/1, k.o. Remete
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Poštovani!

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište na području usporedivom s nekretninom koja se nalazi na **k.č.1258/1, k.o. Remete**, **Remete 142** koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **Gračani-Remete**.

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konačno, podnositelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirane isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1. ZPVN-a.

Zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

S poštovanjem,

PROČELNIK

Damir Lasić, dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA /GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	ZE	834	82	170 €	6.5.2013	M1	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
2	ČESMIČKOG 10	29	REMETE	1270/1 1270/2	REMETE	ZE	536	179	84 €	26.8.2015	S	2.2.	0,6ki	1.	NA PARCELI JE DERUTNA KUĆA, KUPAC JE VEĆ U POSJEDU, PA OTKUPLJUJE SUVLASNIČKE UDJELE	GRAČANI - REMETE
3	GAJŠČAK	1381/3 1381/36	REMETE	3360/4 3360/5	REMETE	ZE	565	565	283 €	23.5.2012	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
4	GAJŠČAK	1385/5	REMETE	2364	REMETE	ZE	2075	334	60 €	11.7.2014	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
5	GOSPOČAK	627	REMETE	1411/1	REMETE	ZE	5485	5485	90 €	8.9.2014	S Z	2.2. 2.12.	0,6 -	1.		GRAČANI - REMETE BUKOVAC
6	GOSPOČAK	625/6	REMETE	1412/6	REMETE	ZE	655	655	90 €	8.9.2014	S	2.2.	0,6 ki	1.		GRAČANI - REMETE
7	GOSPOČAK	625/5	REMETE	1412/5	REMETE	ZE	755	755	90 €	8.9.2014	S	2.2.	0,6 ki	1.		GRAČANI - REMETE
8	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603	603	90 €	8.9.2014	S	2.2.	0,6 ki	1.		GRAČANI - REMETE
9	GOSPOČAK	624/1	REMETE	1413/5	REMETE	ZE	1127	563,5	90 €	8.9.2014	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603	603	174 €	29.5.2015	S	2.2.	0,6 ki	1.		GRAČANI - REMETE
11	IVIRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	ZE	432	3	175 €	27.1.2014	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
12	GORICE (ODVOJAK)	715/3 716/4	REMETE	2724	REMETE	ZE	816	816	62 €	30.9.2015	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
13	GORICE (ODVOJAK)	715/2 715/3	REMETE	2724	REMETE	ZE	467	467	62 €	30.9.2015	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE
14	ULICA GORICE	731/1	REMETE	2757/2	REMETE	ZE	1088	1088	63 €	20.10.2014	S	2.2.	0,6ki	1.		GRAČANI - REMETE

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivom s nekretninom oznake k.č. 1258/1, k.o. Remete, Remete 142, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani-Remete. Zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konačno, podnositelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirane isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1. ZPVN-a.

KLASA: 940-01/16-030/762
URBROJ: 251-14-03/002-16-2
Zagreb, 13. lipnja 2016.

Izradila: Jelena Tarcaj, dipl.oec.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

128

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/16-030/1106
URBROJ: 251-14-03/002-16-3
Zagreb, 28. srpnja 2016.

ANDREJ BABIĆ
Zapoljska 22
10 000 Zagreb

Predmet: Stan, Ulica Veselišće 2c, k.č.1230/1 k.o. Remete
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Poštovani!

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s nekretninom koja se nalazi na adresi **Ulica Veselišće 2c, k.č.1230/1 k.o. Remete**, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **Gračani-Remete**.

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konačno, podnositelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirane isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1. ZPVN-a.

Zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

S poštovanjem,

PROČELNIK

Damir Lasić, dipl.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.	ADRESA	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA (m²)	PRIPADCI I DRUGI POSEBNI DIJELOVI (m²)						PRIPOMENA	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
								LOGGIA	BALKON	TERASA	SPREMIŠTE	VPM	GARAŽNO MJESTO				
1	VESELIŠĆE 2A	2004	4	PK	ST	4-SOBNI	139,48					2,88	43,13		165.000 €	24.11.2015	GRAČANI-REMETE
2	GOSPOČAK 79D	2008	3	PR	ST	4-SOBNI	91,67					NEPOZNATO			115.000 €	10.6.2013	GRAČANI-REMETE
3	PUSTOSELINA 7/7	2008	3	1	ST	4-SOBNI	89,63	10,62			1,10	12,50	16,80		125.000 €	3.1.2015	GRAČANI-REMETE
4	VRANIČEVA 21	2006	3	1	ST	4-SOBNI	99,56		11,10			11,50 11,50		U UGOVORU NAVEDENA UKUPNA POVRŠINA 2 BALKONA	125.000 €	20.3.2015	GRAČANI-REMETE
5	GAJŠĆAK 59	2006	3	1	ST	NEPOZNATO	115,25			NEPOZNATO	4,37	12,50 12,50		SPREMIŠTE I VPM-POSEBAN PODULOŽAK	155.000 €	28.5.2015	GRAČANI-REMETE
6	ČREŠNJEVEC 42	2015	3	PR	ST	3-SOBNI	93,81		22,20			13,20	16,73		110.000 €	25.8.2015	GRAČANI-REMETE
7	VINEC 5	2000	-	1	ST	2-SOBNI	91,48								100.000 €	3.6.2015	GRAČANI-REMETE
8	GOSPOČAK 1B	2008	3	1	ST	4-SOBNI	110,60		NEPOZNATO		10,40	12,50 23,50		ROH BAU	73.746 €	18.3.2016	GRAČANI-REMETE
9	GORNJI BUKOVAC 148	2011	3	1	ST	4-SOBNI	84,60		4,14			12,50 12,50			119.625 €	22.5.2013	BUKOVAC
10	IX.BUKOVAČKI OGRANAK 3C	1998	3	PR	ST	NEPOZNATO	90,30				1,55				122.500 €	17.3.2015	BUKOVAC
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	2013	2	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	105,35			3,80		5,25 3,75	8,70	VRT 8,73m2	215.000 €	11.3.2015	BUKOVAC

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s nekretninom na adresi Ulica Veselišće 2c, k.č.1230/1, k.o. Remete, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani-Remete. Zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeni su ukupno 40,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14).

Pripominje se da još uvijek nisu preuzeti početni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina iz članka 70. stavak 1. ZPVN-a, te da se podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a. Stoga ovaj izvadak ne predstavlja nužno sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Konačno, podnositelj zahtjeva može sam identificirati eventualne transakcije na temelju javno dostupnih elektroničkih servisa (primjerice katastra, ISPU-a ili EOP-a) i identificirane isprave pribaviti iz zbirke isprava iz Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Općinskog suda u Novom Zagrebu, Općinskog suda u Sesvetama i evidencija o posredovanju u prometu nekretnina, a sve sukladno članku 71. stavak 1. ZPVN-a.

KLASA: 940-01/16-030/1106
URBROJ: 251-14-03/002-16-2
Zagreb, 28. srpnja 2016.

Izradila: Jelena Tarcaj, dipl.oec.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

18

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91870105507

TVRTKA:
1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	65.21	- Financijsko davanje u zakup (leasing)
1	70	- Poslovanje nekretninama
1	74.13	- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1	74.14	- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1	*	- usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1	*	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1	*	- javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- usluge otpremništva
1	*	- mjenjački poslovi
1	*	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine .

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

134

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-368/13
Zagreb, 22. veljače 2013. g.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

r i j e š i o j e

Andrej Babić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Primorska 7a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Turudić

O tome obavijest:
1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis