

PROCJENA
vrijednosti
građevinskog zemljišta

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

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

RADI : UTVRĐENJA PROMETNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 08. 10. 2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb



SADRŽAJ :

Procjena

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

Dokumentacija

- Izvadak iz e-Nekretnina	str.	9	- 11
- Indeks cijena nekretnina	str.	12	- 13
- Izvadak iz zk uložaka	str.	14	- 15
- Imenovanje	str.	16	

Grafički dio

- Geodetska situacija na k. č. br. 3538/3 K. o. Remete	str.	17	
---	------	----	--

Fotodokumentacija

- Pogled na zavoj nerazvrstane ulice na katastarskoj čestici br. 3538/3	str.	18	
- Pogled niz ulicu na k. č. br. 3538/3.....	str.	18	
- Pogled uz ulicu na k. č. br. 3538/3.....	str.	19	
- Pogled prema k. č. br. 3531.....	str.	19	

U Velikoj Gorici, 08. 10. 2024.

VJEŠTAK :



Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

U V O D

Na poziv stranake MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25., zatražen sam u svojstvu stalnog sudskog graditeljskog vještaka, utvrditi prometnu vrijednost zemljišno-knjižne čestice u gradskoj četvrti Bukovac Gornji.

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

1.) N A L A Z

1.2.) Z E M L J I Š T E

Predmet Predmet procjendbenog elaborata, je građevinsko zemljište k. č. br. 3538/3 (1656/6) K. o. Remete koji se lokacijski nalaze u II građevinskoj zoni grada Zagreba. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, ni provjera s upravno-pravnog naslova. Također, ovo nije niti predmet usklađivanja nove izmjere DKP-a iz *Posjedovnog lista* s oznakama kat. čestica iz zemljišno-knjižnih uložka K. o. Remete.

Lokacija i

veličina : Zemljište je izduženog "t" oblika kao dio prometnog koridora koji je direktno opremljen komunalnom infrastrukturom, a pristup do istih je s katastar. čestice koja je u naravi tzv. nerazvrstana ulica VII. Bukovački ogranak (k. č. br. 3529/2).

Rang služnosti postoji (ili će to tek postati) za k. č. br. 3539/1, 3535, 3531 i 3536/1 sve K. o. Remete. Na njoj postoji asfalt kao pristupna prometnica kojima se dolazi do promatranih katastar. čestica.

Veličina promatrane građevinske čestice iznosi 594 m².

1.) g. z. Teren je u nagibu (blagom), a pov. k.č. br. 3538/3 je:	594	m ²	(165.16 chv)
	Σ	594	m ² ili 165.16 chv

Dan vrednovanja:

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

Vlasnik

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

Dosadašnje stanje: Katastarska općina Remete.

I. K. o. Remete, z. k. ul. br. 107724

1.) katastarska č. br. 3538/3	Put u površini od	594	m ²
		Σ	594 m ²
			165.16 chv

1.3.) PLAN OVI

Zemljište :

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

Plan namjene

površine. Zk. č. pod brojem 1656/6, K. o. Remete (u Posjedovnom listu i na DKP-u označena pod brojem 3538/3 K. o. Remete) nalazi se u zoni pod oznakom "S". To je površina stambene namjene. Ovdje je predviđena individualna izgradnja. Znači najviše tri nadzemne etaže i najviše tri stambene jedinice.

Mogućnosti:

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

1.4.) STANJE

Zk. č. pod brojem 1656/6 (3538/3) K. o. Remete je cjelokupna bez objekata osim infrastrukturnih sustava (vodovod, odvodnja, el. energija, plin, optika, kolnik i nogostup).

Ova zk. č. ima uknjiženu stvarnu služnost - nepravilna služnost, ugovor o pravu služnosti od 05. 10. 2020. g. za korist Vodopskrba i odvodnja d. o. o., Folnegovićeve 1, Zagreb. Pristup vozilima s javne površine do nabrojanih 4 kat. čestica nije moguć bez služnosti prolaza i provoza na k. č. br. 1656/6 (3538/3) K. o. Remete.

Ova k. čestica sadrži asfalni pristup i posebni nogostup, s odvodnjom oborinskih voda, s drenažom (kanalice za sabiranje oborinske vode) i sa svom ostalom nabrojanom infrastrukturom koja opskrbljuje (za sada) kućne br. 1, 3, 8 i 10 u VII Bukovačkom ogranku (imaju g. dozvolu). Ova parcela nije ograđena vlastitom ogradom. Parcela je u blagom nagibu smjer sjever-jug. Ova nabrojana zk. čest. ne posjeduju niti stabla voćaka niti ostalih listopadnih ili zimzelenih stablašica osim na rubnim dijelovima postoji travnjak.

1.5.) MIŠLJENJE

Sve nabrojane k. č. (njih četiri sa stambenim zgradama) u zoni "S" i pod urbanim pravilom 2.3. su već izgrađene s individualnim objektima iako postoji založno pravo i stečajni postupak na k. č. br. 3538/3 K. o. Remete.

Ova kat. čestica je opremljena nužno potrebnom komunalnom infrastrukturom s javne površine (VII. Bukovački ogranak) što je prema *Zakonu* potrebno za izdavanje građevne/uporabne dozvole.

Postojeći objekti na kućnom broju 1, 3, 8 i 10 koriste reviziono okno na parceli za služnost prolaza i infrastrukture (k. č. br. 3538/3) s time da se koriste crpke za dizanje otpadnih voda na visinu prirodne gravitacione ulične odvodne javne mreže.

Na promatranoj k. č. br. 3538/3 ne može se graditi u potpunosti ništa osim nabrojanih infrastrukturnih sustava na koje će se priključiti eventualne buduće građevine u susjedstvu.

Imajući sve ove nabrojane nedostatke i manjkavosti građevne parcele smatram da je jedinična cijena ispod 10 eura po m² realna. U poredbenoj metodi uzimala su se zemljišta koja nisu direktno vezana uz javnu površinu ili su vezana na uske ulice bez sve potrebne infrastrukture ili su u zemljišnoj depresiji bez mogućnosti normalnog pristupa. Najveća vrijednost promatrane kat. čestice je neopterećenost prostora prometnom bukom i zagađenjem. Nedostatak ove parcele je što je potrebno skidanje tereta u teretovnici, pismeno ishodaenje služnosti prometa i infrastrukturnih vodova, nabavka novih kanalizacijskih crpki, uski pristupni put do glavne ulice te nepostojanje kvalitetnijih biljnih jedinki (osim travnjaka). Zauzetost (izgrađenost) prometne infrastrukture (kolnik i nogostup) iznosi oko 90 % sveukupne površine promatrane kat. čestice.

Pravo na prvokup ovog zemljišta bi trebao imati Grad Zagreb koji ima u vlasništvu sve javne i prometne površine. Budući da prostorno-planskom dokumentacijom nije projektirana ova slijepa ulica moguće je da Grad neće imati interes za otkupom. U tom slučaju ponuda bi trebala uslijediti svim suvlasnicima na kućnim broj. 1, 3, 8 i 10 u VII Bukovačkom ogranaku jer oni imaju direktan pravni interes za suvlasništvom.

2.) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

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

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

METODA

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

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

2.) ZEMLJIŠTE

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

2.1 Tablica podataka o katastarskim česticama i ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta

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

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

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

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

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

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

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

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

2. 3. Tablica međuvremenskog izjednačenja cijena usporedbenih nekretnina

r. br.	katastarska čestica broj k.č.br.	Katastarska općina	Ukupna površina m2	površina koja se prodaje m2	Σ cijena zemljišta (€)	Jedinična cijena zemljišta (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan skl. ug.	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcionni faktor	Međuv. izjednač. cijena (kn/m2)	Odstu. od prosjeka %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=9/8	11=6x10	12
1	260 386	Remete	142.5	142.5 kao pod 3	500 €	3.51	14.06.12.	110.41	210.30	1.90	6.68	17.28
2	500 910	Remete	415	415 kao pod 3	3000 €	7.23	12.03.14.	103.26	210.30	2.04	14.72	-82.22
3	2108	Maksimir	762	762 kao pod 3	1991 €	2.61	14.11.22.	193.94	210.30	1.08	2.83	64.93

Prosjek: 8.08 €/m2

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procjenjena jedinična cijena promatranih zemljišta iznosi: 8.08 €/m2.

2. 4.) ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k. č. br. 3538/3 (1656/6) K. o. Remete a u skladu s *Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina* i *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina* iznosi;

IZRAČUN :

1. * Površina zemljišta	594	m2			
* Jedinična cijena	8.08	€/m2			
* Procjenjena vrijednost g. z.	594	m2 x	8.08 €/m2	=	4,799.31 €
<u>UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :</u>					<u>4,799.31 €</u>

2. 5.) REKAPITULACIJA

I. K. o. Remete, z. k. ul. br. 108825 i 108231

1.) katastarska č. br. 3538/3	Put	4,799.31	€
<u>UKUPNO ZEMLJIŠTA :</u>		<u>4,799.31</u>	<u>€</u>

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

4,799.31 € = 4,800.00 €

Slovima: četiritisućeosamsto eura.

U Velikoj Gorici, 08. 10. 2024.

VJEŠTAK :



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

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

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



Slika 1
ID ZKC 260386
K. o. Remete

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

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

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



Slika 2
ID ZKC 500910
K. o. Remete

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

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

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



Slika 3
ID ZKC 951701
K. o. Remete

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovacki ogranak bb
10 000 Zagreb

ID ZKC	263124
Datum pregleda	15.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2562141
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	159,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	0,13
Datum ugovora	19.01.2012
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



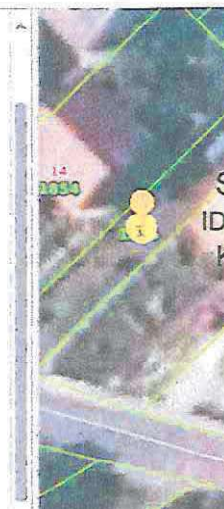
Slika 4
ID ZKC 263124
K. o. Maksimir

ID ZKC	842897
Datum pregleda	15.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2562137
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	155,80
Vrijednost nekretnine (KN)	1,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	0,13
Datum ugovora	23.01.2012
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Slika 5
ID ZKC 842897
K. o. Maksimir

ID ZKC	260394
Datum pregleda	15.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2683852
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	213,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.989,56
Datum ugovora	20.06.2012
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DOTRŠČINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Slika 6
ID ZKC 260394
K. o. Maksimir

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovacki ogranak bb
10 000 Zagreb

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

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU
GRAČANI - REMETE
S - STAMBENA NAMJENA



Slika 7
ID ZKC 903545
K. o. Remete

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

POREZI:

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

NE
25
NE
NE
PREUZETO OD PU
GRAČANI - REMETE
S - STAMBENA NAMJENA



Slika 8
ID ZKC 2108575
K. o. Remete

U Velikoj Gorici, 08. 10. 2024.



Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14	...
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55	...
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	...
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	...
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56	...
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96	...
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	...
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	...
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	...
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	...
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	...
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	...
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11	...
2020.		130,38	109,63	134,29	142,47	126,55	114,50	...
2021.		139,91	119,36	143,93	152,73	136,96	121,22	...
2022.		160,69	140,24	164,80	180,00	153,87	139,74	...
2023.		179,88	152,84	185,23	201,00	171,26	162,47	...
2002.	1. tr.	60,83	....	....	66,97	51,86	68,96	....
	2. tr.	60,12	....	....	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	....	....	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	....	....	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	....	....	76,02	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	....	....	77,65	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	....	....	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	....	....	85,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	....	....	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	....	....	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	....	....	93,16	74,24	86,55	3,5
	4. tr.	89,49	....	....	97,94	79,92	91,86	6,2
2005.	1. tr.	89,52	....	....	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	....	....	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	....	....	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	....	....	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	....	....	114,87	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	....	....	111,43	97,11	107,86	1,4
	3. tr.	107,59	....	....	114,15	99,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	....	....	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	118,32	....	....	129,49	107,92	115,45	3,0
Adresa (lokacija) nekretnine: VII Bukovački ograna 2. bb, 10 000 Zagreb	2. tr.	123,02	....	....	134,66	113,87	116,35	4,0
	3. tr.	125,08	....	....	135,13	116,83	120,11	1,7
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	0,5

k. št. 1656/6 (3538/3)
K. o. Remete

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

Izvor: Državni zavod za statistiku

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

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

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

Izvor: Državni zavod za statistiku



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.04.2024. 21:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uložka: 107724

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49748/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1656/6	PUT			594	PRIPIS IZ ULOŠKA 1230
		UKUPNO:			594	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 135/594 MN TEHNOGRAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 79695708977, DRINSKA ULICA 25, 10000 ZAGREB		
1.4	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-49748/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.36 ST-1686/23-14 19.10.2023	na 3 (1.1), 1 (1.2), 2 (1.2)
2. Suvlasnički dio: 131/594 MN TEHNOGRAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 79695708977, DRINSKA ULICA 25, 10000 ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-49748/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.36 ST-1686/23-14 19.10.2023	na 3 (1.1), 1 (1.2), 2 (1.2)
3. Suvlasnički dio: 328/594 MN TEHNOGRAD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 79695708977, DRINSKA ULICA 25, 10000 ZAGREB		
3.2	Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-49748/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.36 ST-1686/23-14 19.10.2023	na 3 (1.1), 1 (1.2), 2 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Adresa (lokacija) nekretnine	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2	II Bukovački ogranak bb, 10 000 Zagreb			
2.1		Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3162/2021 14/19 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 05.10.2020, u svrhu izgradnje javnih kanala odvodnje detaljnije utvrđeno u sadržaju odredbe čl.3 ugovora, za korist:	k. č. br. 1656/6 (3538/3)	K. o. Remete

Utvrđivanje prometne vrijednosti
nekretnine u zk. ul. br. 107724
K. o. Remete

15

Naručitelj: MN Tehnograd d.o.o.
Vlasnik: MN Tehnograd d.o.o.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335355, REMETE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 107724

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	VODOOPSKRBA I ODVODNJA D.O.O., OIB: 83416546499, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

15/19

k. č. br. 1656/6 (3538/3)
K. o. Remete



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

Adresa (lokacija) nekretnine:

VII Bukovački ogranak bb,

10 000 Zagreb

Sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave (3538/3) Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka.



Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

k. č. br. 1056/6 (3538/3)
K. o. Remete

0 20m

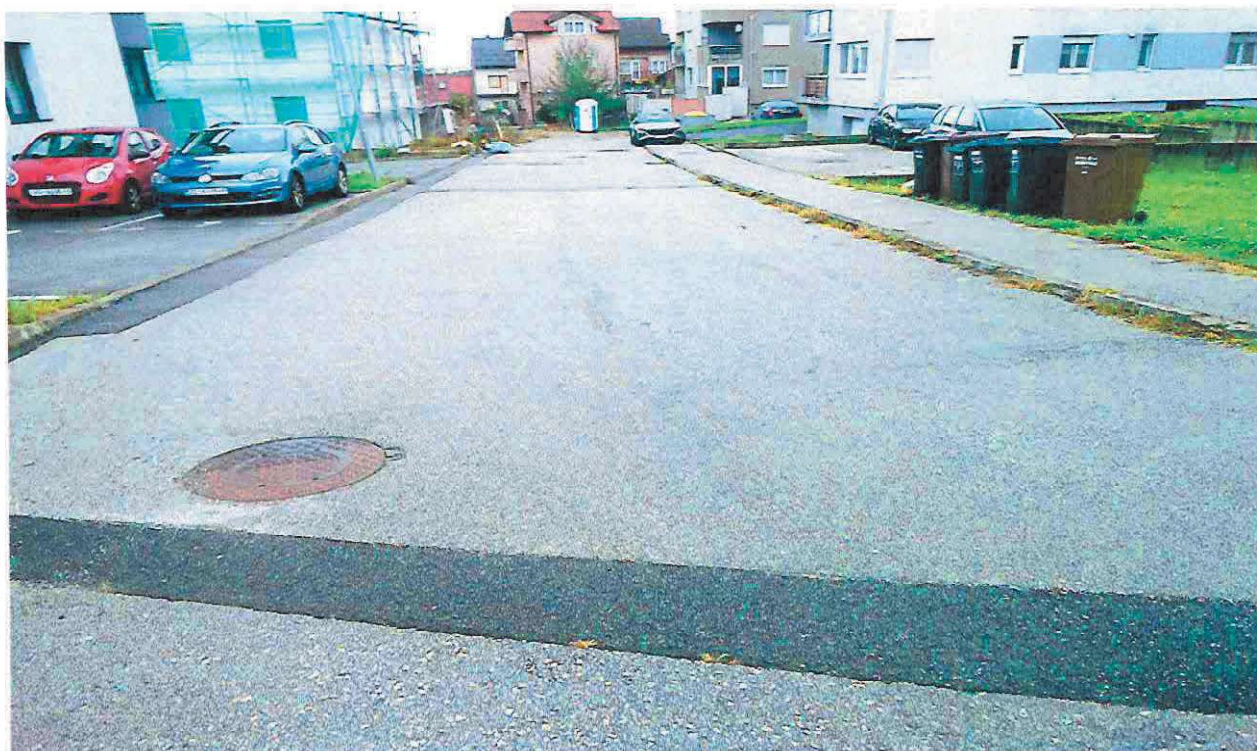
geoportal.dgu.hr

Ispisano 25.09.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA



Slika 1 Pogled s nerazvrstane ceste na dio k. č. br. 3538/3. U pozadini vidljiv parking kuće na broju 1. Širina asfaltnog kolnika oko 5,50 m do 5,75 m.



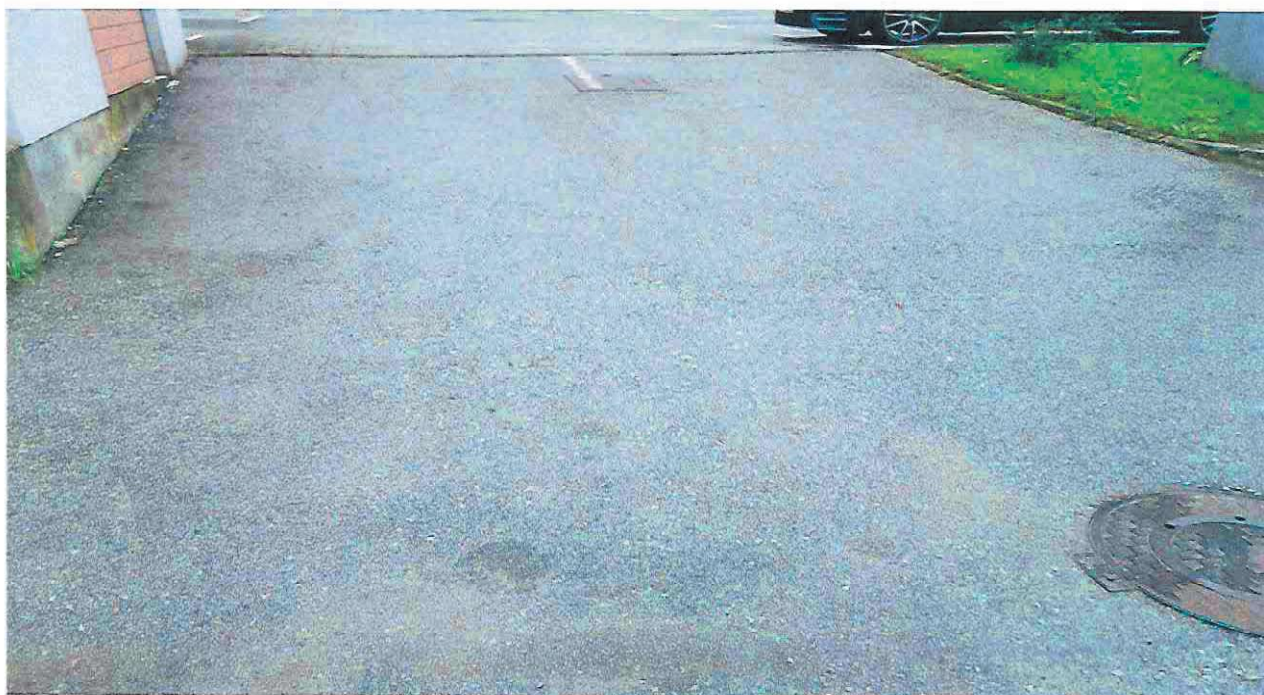
Slika 2 Pogled niz blagi pad ulice prema jugu. Vidljivi su poklopci instalacionih vodova. Također vidljiva je izvedenost nogostupa s asfaltnim zastorom.

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

k. č. br. 1656/6 (3538/3)
K. o. Remete



Slika 3 Pogled s juga čestice prema sjeveru (uzbrdo). Vidljiva je sabirna kanalica za oborinsku vodu s kolne površine. Upitna količina vodouponosti kod većih kiša.



Slika 4 Pogled na kraj k. č. br. 3538/3, a koji vodi prema kućnom broju 10. Vidljivi su poklopci infrastrukturnih vodova i dio travnate površine.

Adresa (lokacija) nekretnine:
VII Bukovački ogranak bb,
10 000 Zagreb

k. č. br. 1656/6 (3538/3)
K. o. Remete