

Naručitelj:
ZAG Nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Smičiklasova 23/III,
OIB 20337097712
Stečajna upraviteljica: Anamaria Ivanković

Predmet: Očitovanje o namjeni zemljišta k.č.br. 2940/3 k.o. Gornji Stenjevec

Na pisani zahtjev naručitelja pozvan sam očitovati se o namjeni zemljišta koje je predmet procjene tržišne vrijednosti prema procjembenom elaboratu broj P-47-2023 od 9. ožujka 2023. godine i Dopuni i revalorizaciji vrijednosti broj P-22-2025 od 28. veljače 2025. godine.
Nakon pregleda izrađenih elaborata i dopune elaborata, dajem slijedeće:

OČITOVANJE

Vještak ovdje dodatno pojašnjava da je predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 2940/3 k.o. Gornji Stenjevec odnosno kao zemljišnoknjižna čestica zk.č.br. 479/13 k.o. Gornji Stenjevec u namjeni građevinsko zemljište 2. kategorije, iako je kao katastarska kultura u zemljišnoj knjizi upisana oranica (dakle kao kultura poljoprivrednog zemljišta).

Kako sam utvrdio prilikom pregleda zemljišta na licu mjesta na adresi u Zagrebu u ulici Rušičak (ispred zgrada sa kućnim brojevima 21 i 21A), predmetna čestica zemljišta u naravi bi predstavljala neizgrađenu površinu uređenu kao dio javne gradske asfaltirane ulice Rušičak sa provedenom komunalnom infrastrukturom. Zemljište ima karakteriste 2. kategorije građevinskog zemljišta što znači da nije spremno za samostalnu gradnju (obiteljskih kuća, stambenih zgrada i sl.) jer je površina čestice od 48 m² u sadašnjem stanju nedovoljna za gradnju, kao i nepovoljan izduženi trokutasti oblik širine 0 do 3 m i dužine oko 32 m. Prema mišljenju ovog vještaka u skladu sa zatečenim na terenu predmetna čestica ima namjenu javne površine sa uređenim asfaltiranim nogostupom odnosno kao rezervacija koridora za proširenje ulice Rušičak.

Napominjem da bi se moglo detaljno utvrditi položaj, te dati opis namjene i načina uređenosti predmetnog zemljišta potrebno je provesti geodetsku identifikaciju po ovlaštenom inženjeru geodezije koji je opremljen mjernim geodetskim instrumentima i ovlašten točno odrediti položaj čestice na terenu i o tome sačiniti geodetski elaborat i nalaz.

U Zagrebu 18. prosinca 2025. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

