QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

za građevinarstvo i usluge

TD: P-395/23

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA IZA VELMAT d.o.o.- u stečaju**
Miramarska 13d
10000 Zagreb
OIB: 75398384836

PREDMET PROCJENE: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA: na k.č. 5560/3 i 5560/16, k.o. Grad Zagreb, ulica Fallerovo šetalište

Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na dan 19. svibnja 2023. godine iznosi:

19.000,00 €
ili
143.155,50 kn
*procijenjena vrijednost ne sadrži PDV

Ovaj se elaborat sastoji od 36 stranice s prilozima. Izrađen je u dva primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Tomislav Radman, dipl.ing.građ.

U Velikoj Gorici, kolovoz 2023. godine

S A D R Ž A J :

A. OPĆI DIO

1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman
3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
   - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
   - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
   - IZVADAK IZ KATASTRA
   - Fotodokumentacija

B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O NEKRETNINI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

G. IZJAVA VJEŠTAKA

H. SAŽETAK

A. OPĆI DIO

A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080864740

OIB:
68545337483

EUID:
HRSR.080864740

TVRTKA:
1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o. za građevinarstvo i usluge

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd. for civil engineering and services
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH. Für Bauwirtschaft und Dienstleistung

1 QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

1 English QUADRIGA PROJECT Ltd.
1 German QUADRIGA PROJEKT GmbH

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Velika Gorica (Grad Velika Gorica)
Ulica dr Jurja Dobrile 6

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
4 info@quadriga-projekt.hr

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 * - kupnja i prodaja robe
1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1 * - zastupanje inozemnih tvrtki
1 * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1 * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1 * - djelatnost javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1 * - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
1 * - pružanje usluga smještaja
1 * - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl. i opskrba tom hranom - catering
1 * - ostale turističke usluge
1 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

Izrađeno: 2023-01-30 23:12:22 D004
Podaci od: 2023-01-30 Stranica: 1 od 5

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
1 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
1 * - prijevoz za vlastite potrebe
1 * - skladištenje robe
1 * - djelatnost pakiranja
1 * - djelatnost otpremništva
1 * - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
1 * - nadzor nad gradnjom
1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
1 * - posredovanje u prometu nekretnina
1 * - poslovanje nekretninama
1 * - čišćenje svih vrsta objekata
1 * - promidžba (reklama i propaganda)
1 * - djelatnost nakladnika
1 * - izdavačka djelatnost
1 * - usluge pripreme za tisak i objavljivanje
1 * - usluge informacijskog društva
1 * - djelatnost javnog informiranja
1 * - tiskanje časopisa i drugih periodičnih časopisa, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata i atlasa, plakata, igraćih karata, reklamnih kataloga, prospekata i drugih tiskanih oglasa, djelovodnika, albuma, dnevnika, kalendara, poslovnih obrazaca i drugih tiskanih trgovačkih stvari, papirne robe za osobne potrebe i drugih tiskanih stvari, putem knjigotiska, ofseta, fotogravure, fleksografije, sitotiska i drugih tiskarskih strojeva, strojeva za umnožavanje, računalnih pisača, fotokopiranja i termokopiranja
1 * - gospodarenje šumama
1 * - proizvodnja šumskog reprodukcijskog materijala
1 * - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca
1 * - stavljanje na tržište šumskog reprodukcijskog materijala
1 * - djelatnost maloprodaje, veleprodaje, uzgoja, prerade i/ili skladištenja ribe i drugih morskih organizama
1 * - djelatnost uzgoja riba i drugih morskih organizama
1 * - djelatnost gospodarskog ribolova
1 * - proizvodnja metala
1 * - proizvodnja gotovih metalnih proizvoda, osim strojeva i opreme, djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
1 * - rezanje, oblikovanje i obrada kamena
1 * - proizvodnja vatrostalnih proizvoda
1 * - proizvodnja proizvoda od gline za građevinarstvo
1 * - proizvodnja cementa, vapna i gipsa

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

1	*	- proizvodnja proizvoda od betona, cementa i gipsa
1	*	- prerada drva i proizvoda od drva i pluta
1	*	- proizvodnja proizvoda od slame i pletarskih materijala
1	*	- proizvodnja namještaja
1	*	- održavanje namještaja
1	*	- popravak namještaja
1	*	- proizvodnja računala, te elektroničkih i optičkih proizvoda
1	*	- organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
1	*	- iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- iznajmljivanje automobila, kamiona i motocikala
1	*	- iznajmljivanje plovila
1	*	- računovodstveni poslovi
1	*	- djelatnost proizvodnje i stavljanje na tržište predmeta opće uporabe
1	*	- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
1	*	- otkup potraživanja s regresom ili bez njega (engl. factoring)
1	*	- usluge vezane uz poslove kreditiranja: prikupljanje podataka, izrada analiza i davanje informacija o kreditnoj sposobnosti pravnih i fizičkih osoba koje samostalno obavljaju djelatnost
1	*	- posredovanje pri sklapanju poslova na novčanom tržištu
1	*	- savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja, te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
1	*	- dorada šumskog reprodukcijskog materijala
1	*	- djelatnost eksploatacije mineralnih sirovina
2	*	- vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
2	*	- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2
1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

3 TOMISLAV RADMAN, OIB: 85664169743
Velika Gorica, ULICA KRALJICE KATARINE 2

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:
1 - direktor
1 - zastupa samostalno i pojedinačno

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:
Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 31.07.2013. godine.
2 Izjava o osnivanju od dana 31.07.2013. godine Odlukom članova društva od dana 18.06.2015. godine mijenja se u čl. 3 djelatnosti društva, te se donosi potpuni tekst Društvenog ugovora od 18.06.2015. godine koji se dostavlja u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	25.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:
4 * - djelatnosti upravljanja projektom gradnje
4 * - poslovi zaštite na radu
4 * - stručni poslovi zaštite od buke
4 * - stručni poslovi zaštite okoliša

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-13/17838-4	28.08.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-15/18211-2	02.07.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-16/30425-1	05.09.2016	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-21/32543-2	20.07.2021	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	30.06.2014	elektronički upis
eu	/	31.03.2015	elektronički upis
eu	/	17.06.2015	elektronički upis
eu	/	02.05.2016	elektronički upis
eu	/	18.04.2017	elektronički upis
eu	/	03.04.2018	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 30.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	09.04.2019	elektronički upis
eu	/	08.06.2020	elektronički upis
eu	/	05.05.2021	elektronički upis
eu	/	25.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00jJp-KgBil-zglg0-reybW-Deiif
Kontrolni broj: 9pE2D-FJboW-7XzMz-KjnGf

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

A.2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM – Tomislav Radman

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/283
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 18. srpnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Tomislava Radmana diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Tomislav Radman, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Ulica kraljice Katarine 2, OIB: 85664169743, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Radman diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, dokaz o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-269/2019-5 od 11. lipnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog sudu u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Tomislav Radman, Velika Gorica, Ulica kraljice Katarine 2
2. Pismohrana-ovdje

5ww7ZjZmg0mcS534q50m9Q

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.01.2023. 21:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 25242

Broj zadnjeg dnevnika: Z-63236/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 5560/3, 5560/16 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5560/3	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ULICA			147	
2.	5560/16	FALEROVO ŠETALIŠTE, ULICA			8	
		UKUPNO:			155	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
"VELMAT" D.O.O. , DONJE VINO BR.1C, KRAPINSKE TOPLICE		
1.2	Zaprimljeno 07.02.2022.g. pod brojem Z-6290/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDAU KARLOVCU POSL. BR. ST-302/2022-45 03.02.2022	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno:22.svibnja 2002. Z-11676/02 Prijenosom nekretnina iz zk. ul. 27 iste k.o. prenosi se i sljedeći teret: Primljeno:12. svibnja 1933. Z-2769/33 Temeljem kupoprodajnog ugovora od 28.04. 1933. uknjižuje se pravo služnosti prolaza i prevoza preko čkbr.5560/3 za korist čkbr.5560/6 upisane u zk.ul. 13276 iste k.o.		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 44331/2023

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 25242

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Kontrolni broj: 14932454e1a4e1e

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.01.2023

OSS evidencijski broj: 199454/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5160

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

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
		3263/1	**Fallerovo šetalište**	**10523**	**9**		
			PARK I PARKIRALIŠTE	10523			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**10523**			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine «, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 14932512051dc24

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

IZVADAK IZ KATASTRA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

K.o. TREŠNJEVKA
k.č.br.: 3263/1

Stanje na dan: 24.01.2023.
OSS evidencijski broj: 199454/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

Kontrolni broj: 149325115f72b98

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Fotodokumentacija













B. OPĆI PODACI

B.1. OPĆI PODACI O IZRADI, SVRSI IZRADE I IZRAĐIVAČU PROCJENE NEKRETNINE

Opći podaci o nekretnini:

Prema zahtjevu Naručitelja bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište. Nekretnina se nalazi u Zagrebu i gradskoj četvrti Trešnjevka u ulici Fallerovo šetalište. Nekretnina je prema gradskom katastru u naravi mali dio čestice broj 3263/1 k.o. Trešnjevka ukupne površine 10 523 m^2, koja je prema identifikaciji čestice i zemljoknjižnim izvadcima sklopljena od 20 katastarskih čestica ukupne površine 11 453 m^2. Predmetno zemljište predstavlja k.č.br. 5560/3 i 5560/16 k.o. Grad Zagreb s površinom 155 m^2 kao dio k.č.br. 3263/1.

Zemljišni odjel Suda							Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
5556/5	3482	-	Grad Zagreb	ORANICA I LIVADA U MEKČICI	793,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5562/21	4940	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, CESTA	128,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5562/22	4940	-	Grad Zagreb	ORANICA	15,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/11	13733	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, DVORIŠTE	41,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/17	13733	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, DVORIŠTE	21,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/18	13733	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, DVORIŠTE	1,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/10	14078	-	Grad Zagreb	ORANICA U MEKČICI	163,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5561/1	14499	-	Grad Zagreb	Fallerovo šetalište ORANICA	755,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5561/3	14499	-	Grad Zagreb	Fallerovo šetalište ORANICA	1041,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/19	14817	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ORANICA	64,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/20	14817	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ORANICA	2,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5562/20	20315	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ORANICA	200,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5562/1	21871	-	Grad Zagreb	Fallerovo šetalište ORANICA	1351,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5562/2	21871	-	Grad Zagreb	ORANICA U MEKČICI	1393,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/3	25242	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ULICA	147,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5560/16	25242	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ULICA	8,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5557/1	108407	-	Grad Zagreb	ORANICA MEKČICA	155,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5557/2	108407	-	Grad Zagreb	ORANICA MEKČICA	2033,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5559/2	110406	-	Grad Zagreb	FALLEROVO ŠETALIŠTE, ORANICA	1510,00		3263/1	Trešnjevka	5160
5558/2	110434	-	Grad Zagreb	ORANICA U MEKČICI	1632,00		3263/1	Trešnjevka	5160
UKUPNO:					**11.453,00**				

ne odgovara

Ovlašteni sudski vještak:

Tomislav Radman, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-269/2019-5, Županijski sud u Velikoj Gorici za Tomislava Radmana

B.2. PODACI O OČEVIDU I ZADATAK

Datum provedbe očevida: 19.05.2022. godine
Datum vrednovanja: 19.05.2022. godine
Datum kakvoće: 19.05.2022. godine
Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema opisu u B.1.

B.3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

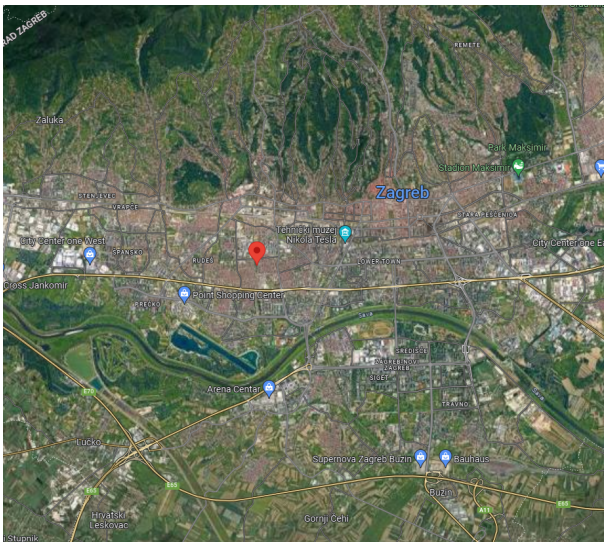
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine

Stanje u zemljišniku i katastru nisu usklađeni.

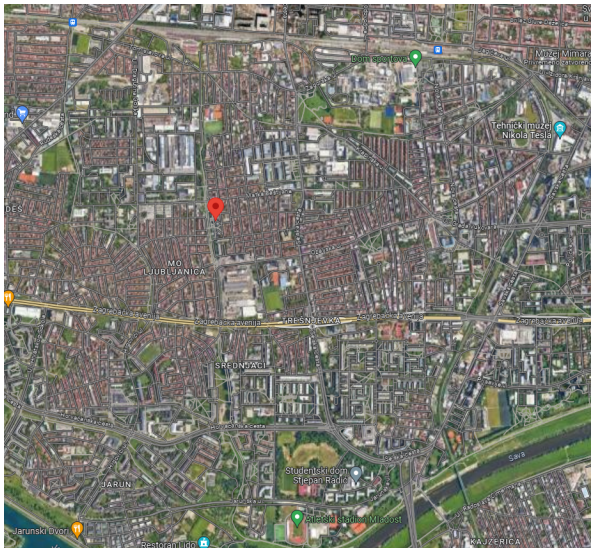
Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA:
Dobra lokacija – nalazi se u gradu Zagrebu u gradskoj četvrti Trešnjevka u ulici Fallerovo šetalište. Zemljište se nalazi u blizini glavnih prometnica i od samog centra Zagreba udaljeno 3,5 km. Pristup na javnoprometnu površinu sa javne prometnice.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:
Zemljište je ukupne površine 11 453 m^2. Predmet procjene je dio zemljišta u udjelu naručitelja površine 155 m^2, a odnosi se na k.č.br. 5560/3 i 5560/16.



Slika 1.: Položaj prema Zagrebu[1]



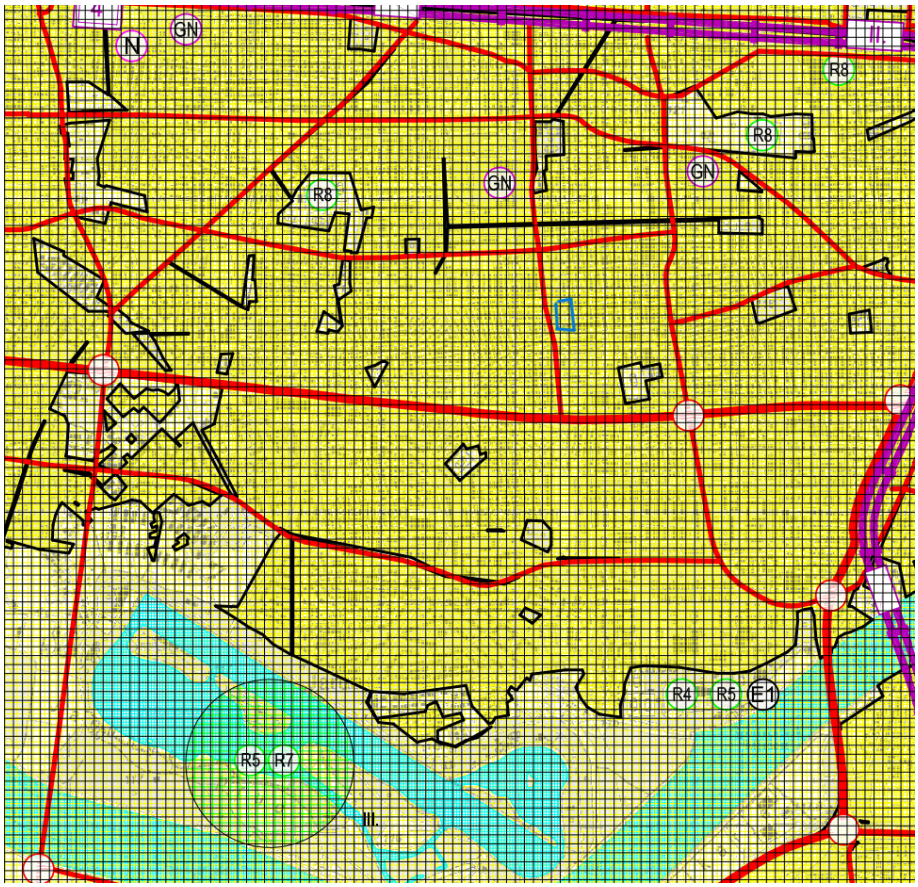
Slika 2.: Položaj unutar četvrti Trešnjevka[2]



Slika 3.: Položaj unutar susjedstva [3]

[1] https://www.google.hr/maps/place/
[2] https://www.google.hr/maps/place/
[3] https://www.google.hr/maps/place/

Izvadak iz PP [4] Grada Zagreba za predmetnu lokaciju – građevinsko područje naselja – pretežito stanovanje.



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina predmetno zemljište spada u 2. kategoriju zemljišta tj. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

[4] Prostorni plan Grada Zagreba – izmjene i dopune 2017. (Službeni glasnik 22/2017)

B.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine" broj 68/20)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade („Narodne novine" broj 93/17)
- Zakon o gradnji („Narodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine" broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Prostorni plan grada Zagreba
- https://oss.uredjenazemlja.hr
- https://geoportal.dgu.hr/
- aplikacija eNekretnine - https://nekretnine.mgipu.hr
- aplikacija Informacijski sustav prostornog uređenja - https://ispu.mgipu.hr/#/

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine
- PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine
- IZVADAK IZ KATASTRA – stanje na dan 24. siječnja 2023. godine

Zatečeno stanje:
Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:
Nema utjecaja.

Stanje nekretnine:
Zemljište je pravokutnog oblika. Teren je ravan.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Nekretnina se nalazi u Zagrebu, gradskoj četvrti Trešnjevka. Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske te administrativno, gospodarsko, znanstveno i kulturno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Nalazi se na raskrižju važnih cestovnih i željezničkih pravaca kojima se povezuje središnja Hrvatska sa Slavonijom te Dalmacijom i Istrom, a međunarodno je povezan preko međunarodne zračne luke Franjo Tuđman. Područje Grada Zagreba ima 769.944 stanovnika (popis 2021.).

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu grada Zagreba, u naselju Trešnjevka - sjever. Po podacima iz 2011. površina četvrt je 5,8 km^2, a broj stanovnika 55 425. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice s gusto naseljenim kućama.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina

Nekretnine koje ostvaruju investicijski povrat su postale tražene među investitorima. Iako se ne ostvaruje visok godišnji prinos od istih, on je svakako veći nego onaj koji se može dobiti u banci. Višak novca u Hrvatskoj se ulaže u komercijalne nekretnine. Puno lakše i više nego u investicijske fondove i dionice.

Dok se novogradnja uspješno prodaje, broj transakcija rabljenim nekretninama se smanjuje uslijed povećanja cijene. Tržište većinom apsorbira samo „najbolje" i najpovoljnije nekretnine i to samo na određenim lokacijama. Gotovo sve ostalo, uslijed povećanja cijene i smanjene potražnje, jedva nalazi kupce na tržištu.

No, cijene novogradnje, koje diktiraju stanje na tržištu i starih nekretnina, osjetno su počele rasti i zbog manjka radne snage te povećanja cijene satnice rada, ali i materijala. Potres u Zagrebu u mjesecu ožujku i pandemija Covida dodatno unose pomutnju na ionako nestabilno tržište. Burza nekretnina ističe da „Zagrepčani napuštaju centar grada i traže sve više kuće na periferiji".

Jedino je sigurna činjenica da su cijene nekretnina znatno više transparentne nego prije, kada se češće transakcija provodila za gotov novac, pa su u ugovorima zbog niže obveze poreza prikazivani netočni podaci.

BN Komentar 06.12.2022. [5]

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

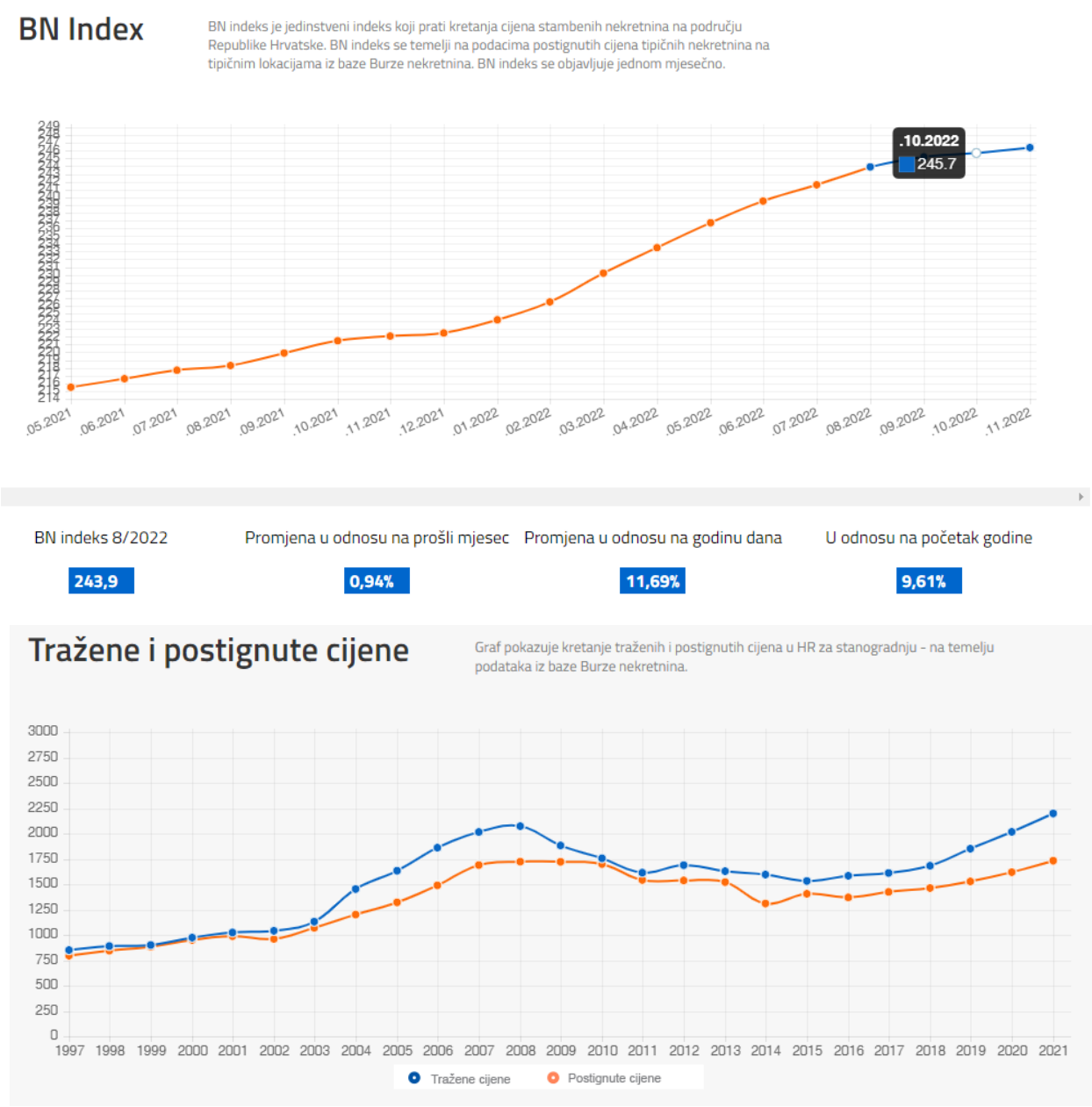
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

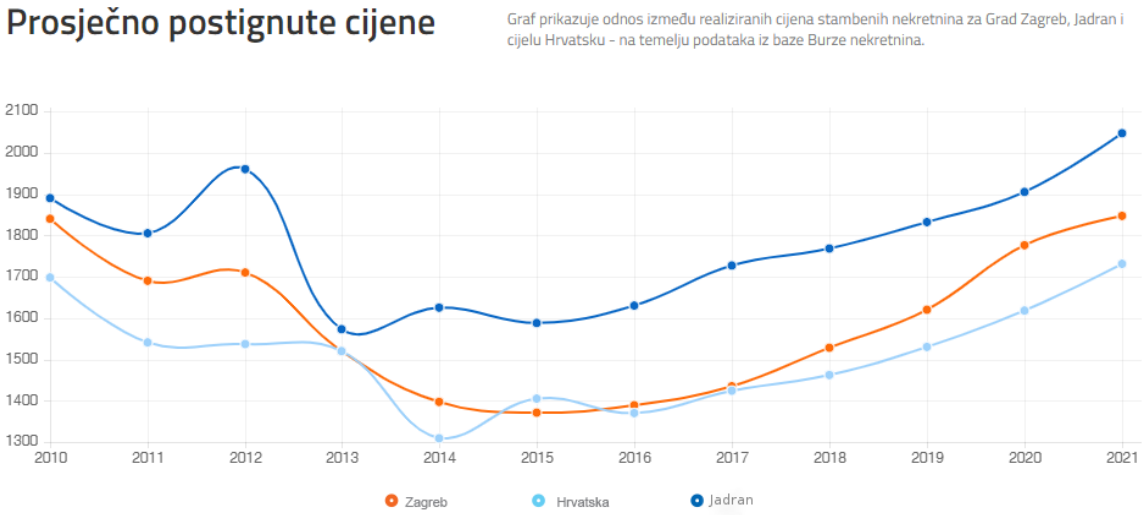
[5] BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

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





https://www.burza-nekretnina.com/statistike

D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom Elaboratu nalaza i mišljenja napravljena je poredbenom metodom za zemljište, sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.;

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine" broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina.

Poredbena metoda je uzeta u obzir kao glavna metoda procjene za određivanje vrijednosti zemljišta.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine" broj 78/2015) odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnina. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.
Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Izvori:

- *izvadak ID:40993 iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 3263/1 k.o. Trešnjevka dostavljen od strane Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje grada Zagreba, KLASA: 940-01/23-028/610, URBROJ: 251-11-31/014-23-5 od 09.08.2023.*
- *Informacijski sustav tržišta nekretnina eNekretnine za odabrana zemljišta iz zbirke kupoprodajnih cijena za identifikaciju zemljišta (podaci o ID ZKC) u poredbenoj metodi*

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID izvatka: 40993

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/23-028/610
URBROJ: 251-11-31/014-23-5
Zagreb, 9. kolovoza 2023.

TOMISLAV RADMAN
K. Katarine 2
Velika Gorica

PREDMET: Zemljište k.č. 3263/1 k.o. Trešnjevka
- izvadak ID:40993
- dostavlja se

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 dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 3263/1 k.o. Trešnjevka.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanica. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvatka iz ZKC-a: S namjena, 2. kategorija, 0,6 mjera građevinskog korištenja, 20.12.2022. dan vrednovanja. U dopuni zahtjeva zatražena je i 1. kategorija zemljišta.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta 2. kategorije, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene 1. i 2. kategorije.

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

S poštovanjem

PROČELNICA
Zorica Zulić, dipl. iur.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

ID Izvatka: 40993

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		POZNANOVEČKA ULICA 10, GRAD ZAGREB	PREGRADSKA ULICA 22, GRAD ZAGREB	PUŠĆANSKA ULICA 1, GRAD ZAGREB	ZAROČKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	II. ZAGORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	CESARGRADSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5447/5	5381/6	5481/8	146	369/4	1541
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	247	206			85	26
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		247	206	299	245	85	8,66
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							1/3
10	K.Č	KATASTAR	383	37	212	146	369/4	1541
11	K.O.	KATASTAR	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA		S	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	1,20		
		Kin max					1,20	1,20
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		2.256,68	2.940,85	2.959,78	2.889,79	882,35	1.154,73
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		299,60	388,35	391,30	387,76	117,79	153,26
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		07.05.2021	18.01.2021	02.07.2020	31.10.2019	05.10.2021	19.09.2022
19	CJENOVNI BLOK		CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	NIKOLA TESLA JUG
20	STATUS PODATAKA		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		DAKOVAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	DAKOVAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	VOĆARSKI PUT, GRAD ZAGREB	MOSORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	HRUŠEVEČKA ULICA 26, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA/ULICA MATKA BAŠTIJANA, GRAD ZAGREB	BERSEČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1381/88	1381/88	1356/164	1399/25	5527/31,5527/32, 5527/40	5533/1	5551/28
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	355	355	337	227	222	501	215
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		355	355	337	19	222	501	215
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					1/12			
10	K.Č	KATASTAR	2625	2625	2308	2158	2709	2582	3040
11	K.O.	KATASTAR	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA		M1	M1	M1	S	M1	M1	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				1,20			1,20
		Kln max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		3.692,87	3.710,09	1.305,64	2.039,32	1.350,35	1.940,69	2.883,72
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		492,96	492,96	176,09	274,98	180,18	262,73	381,11
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA	DA			NE		NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE			NE		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.07.2021	21.12.2020	07.06.2019	26.03.2019	31.07.2020	17.07.2019	21.04.2021
19	CJENOVNI BLOK		LJUBLJANICA	LJUBLJANICA	LJUBLJANICA	LJUBLJANICA	PONGRAČEVO	PONGRAČEVO	PONGRAČEVO - CIGLENICA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		BRODOVEČKA ULICA 22, GRAD ZAGREB	LAPAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	VODNJANSKA ULICA, GRAD ZAGREB	II. ZAGORSKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	FALLEROVO ŠETALIŠTE 12, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5507/1	1249/10,1249/11, 1249/12	1249/323	5450/6	1249/517
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GRAD ZAGREB	VRAPČE,VRAPČE, VRAPČE	VRAPČE	GRAD ZAGREB	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	358	1385,43	276	363	680
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		28	1385,43	276	363	680
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č	KATASTAR	2799	167	213	369/5	205
11	K.O.	KATASTAR	TREŠNJEVKA	RUDEŠ	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	RUDEŠ
12	NAMJENA		S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20				
		Kin max		1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		950,00	2.257,28	2.294,68	1.408,79	792,65
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		127,79	300,00	305,68	190,00	106,75
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE	NE		NE
	UKLJUČEN PDV			NE	NE		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.11.2019	06.07.2022	25.05.2021	07.06.2019	01.04.2019
19	CJENOVNI BLOK		PONGRAČEVO - CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 383 k.o. TREŠNJEVKA	NA ZEMLJIŠTU JE KUĆA PR+PK GRAĐENA 1939. KOJA NIJE U FUNKCIJI
3	k.č. 212 k.o. TREŠNJEVKA	NA K.Č. JE KUĆA IZ CCA 1960. KOJA JE U MEĐUVREMENU SRUŠENA
5	k.č. 369/4 k.o. TREŠNJEVKA	PRODAJE SE DIO DVORIŠTA
7	k.č. 2625 k.o. RUDEŠ	GRAĐEVINSKA DOZVOLA I GLAVNI PROJEKT JE U KUPOPRODAJNOJ CIJENI
8	k.č. 2625 k.o. RUDEŠ	GRAĐEVINSKA DOZVOLA I GLAVNI PROJEKT JE U KUPOPRODAJNOJ CIJENI
9	k.č. 2308 k.o. RUDEŠ	Z.K.Č. ODGOVARA DVJEMA K.Č. 2308 I 2309/2 KO RUDEŠ
10	k.č. 2158 k.o. RUDEŠ	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 1/12 DIJELA
11	k.č. 2709 k.o. TREŠNJEVKA	RUŠEVNA KUĆA NA PARCELI
12	k.č. 2582 k.o. TREŠNJEVKA	ISHOĐENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi FALLEROVO ŠETALIŠTE 0 odnosno na k.č. 3263/1 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LJUBLJANICA.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/610

URBROJ: 251-11-31/014-23-3

ZAGREB, 9.8.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – grobље, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU], Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU], GB – (ZG) grobље

RB iz ZKC izvatka ID: 40993	ID ZKC	k.o.	VRSTA NEKRETNINE (iz e-nekretnina)	VRSTA NEKRETNINE (u naravi-očevid)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA (€/m2)	UKUPNA CIJENA [€]	CJENOVNI BLOK	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
5	1515420	Trešnjevka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	85,00	117,79	10.012,13	Ciglenica	05.10.21.
6	1764083	Trešnjevka	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	8,66	153,26	1.327,23	Nikola Tesla Jug	19.09.22.
15	1801453	Rudeš	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	1.385,43	300,00	415.629,00	Ciglenica	06.07.22.
16	1446560	Rudeš	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	276,00	305,68	84.367,17	Ciglenica	25.05.21.

Nakon grubog čišćenja odabrana su poredbena zemljišta koja su djelomično usporediva s predmetnim zemljištem.

Popis nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena ID:40993 i registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodana građevinska zemljišta[6]

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje[7]: 193,34

Međuvremensko izjednačenje:

RB iz ZKC izvatka ID: 40993	ID ZKC	OPIS NEKRENTINE	POVRŠINA (m2)	CIJENA (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti za procjenu zemljišta I. kategorije*	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
5	1515420	Građevinsko zemljište	85,00	117,79	158,32	193,34	1,22	II	2,00	287,69
6	1764083	Građevinsko zemljište	8,66	153,26	182,31	193,34	1,06	II	2,00	325,06
15	1801453	Građevinsko zemljište	1385,43	300,00	182,31	193,34	1,06	I	1,00	318,15
16	1446560	Građevinsko zemljište	276,00	305,68	152,55	193,34	1,27	I	1,00	387,42

*Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju prema Prilogu 4 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

[6] *Izvor: https://nekretnine.mgipu.hr*

[7] *Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr*

Statistička obrada i izračun vrijednosti za zemljište I. kategorije:

Građevinsko zemljište I. kategorija		*Procjenjivana nekretnina*	*Usporedba 1*	*Usporedba 2*	*Usporedba 3*	*Usporedba 4*
		Grad Zagreb	*1515420*	*1764083*	*1801453*	*1446560*
Površina (m2)		***11.453,00***	*85,00*	*8,66*	*1.385,43*	*276,00*
Cijena po m2 [€]			*287,69*	*325,06*	*318,15*	*387,42*
Indikator vrijednosti - €/m2		***329,58***	*287,69*	*325,06*	*318,15*	*387,42*
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			*-41,89*	*-4,52*	*-11,43*	*57,84*
Odstupanje od prosjeka u postotku:			*-13%*	*-1%*	*-3%*	*18%*
Kvadrat odstupanja:			*1754,80*	*20,39*	*130,64*	*3344,89*
Standardno odstupanje:	*36,23*	*11%*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*
Dvostruko standardno odstupanje:	*72,46*	*2-sigma*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*	*zadovoljava*

Prilogom 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine dani su orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju prema kojem je potrebno preračunati indikator vrijednosti za zemljišta I. kategorije dobiven poredbenom metodom pošto je procjenjivano zemljište okarakterizirano kao zemljište II. Kategorije.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Izračun za zemljište II. kategorije prema Prilogu 4.		
Indikator vrijednosti dobiven poredbenom metodom za zemljište I. kategorije:	329,58	€/m2
Udjel vrijednosti u postocima za zemljište II. kategorije:	50,00	%
Indikator vrijednosti za zemljište II. Kategorije:	164,79	€/m2

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Potencijalna vrijednost građevinskog zemljišta k.č.br. 3263/1 ukupne površine 11 453 m^2 iznosi 1.887.339,99 € tj. 164,79 €/m^2 što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 14.220.163,15 kn tj. 1.241,61 kn/m^2.
Potencijalna vrijednost predmetne nekretnine tj. građevinskog zemljišta na k.č.br. 5560/3 i 5560/16:

Metoda procjene		**iznos [€]**
poredbena metoda - građevinsko zemljište u vlasničkom dijelu naručitelja	Predmetni udio u ukupnoj površini: 115/11453, 1,353%	18.950,85 €
	procjenjena vrijednost:	**18.950,85 €**
tržišna vrijednost procjenjivanog udjela nekretnine	**18.950,85 € tj. 164,79 €/m^2** **ili** **142.785,18 kn tj. 1.241,61 kn/m2**	

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH od Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31od 08.05.2023., vrijednosti veće od 10.000,00 € do 100.000,00 € zaokružuju se na cijele stotice pa se vrijednost zaokružuje na **19.000,00 €** što u kunama izračunato prema fiksnom tečaju konverzije (1 € = 7,53450 kn) iznosi 143.155,50 kn.

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu, utvrđuje se potencijalna vrijednost nekretnine na dan 19. svibnja 2023. godine s ukupnom vrijednošću od

19.000,00 €

(143.155,50 kn)

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine" broj 78/15) i to poredbenom metodom za zemljište na temelju podataka iz izvatka ID:40993 iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu određivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 3263/1 k.o. Trešnjevka dostavljen od strane Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje grada Zagreba, KLASA: 940-01/23-028/610, URBROJ: 251-11-31/014-23-5 od 09.08.2023. i podataka iz informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno zemljišta kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tomislav Radman, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Tomislav Radman
Kraljice Katarine 2
Velika Gorica

F. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenim Elaboratom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

G. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predočeni,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene

H. SAŽETAK

SAŽETAK			
Naručitelj procjene:	**VELMAT d.o.o. Donje Vino 3c, Donje Vino, 49217 Krapinske Toplice OIB: 99518727650**		
Adresa nekretnine:	k.č. 3263/1, k.o. Trešnjevka, ulica Fallerovo šetalište		
Tip nekretnine:	Građevinsko zemljište		
Namjena nekretnine:	Stambena		
Zemljišne knjige	uložak zemljišne knjige:	3482, 4940, 13733, 14078, 14499, 14817, 20315, 21871, **25242**, 108407, 110406, 110434	
	uložak zemljišne knjige u vlasničkom dijelu naručitelja procjene:	**25242**	
	poduložak:	-	
	zk. čestica, br.:	5556/5, 5562/21, 5562/22, 5560/11, 5560/17, 5560/18, 5560/10, 5561/1,5561/3, 5560/19, ,5560/20, 5562/20, 5562/1, 5562/2, **5560/3, 5560/16**, 5557/1, 5557/2, 5559/2, 5558/2	
	zk. čestica, br. u vlasničkom dijelu naručitelja procjene:	**5560/3 i 5560/16**	
	katastarska općina:	Grad Zagreb	
Katastar	posjedovni list, br:	5160	
	k. čestica, br.:	3263/1	
	katastarska općina:	Trešnjevka	
Katnost:		-	
Ukupna površina zemljišta iz svih ZK [m^2]:		11.453,00	
Predmetna površina zemljišta iz ZK [m^2]:		**155,00**	
Neto korisna površina zgrade [m^2]:		-	
Legalitet zgrade:		-	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastra		NE	
Tvrtka procjenitelja:		QUADRIGA PROJEKT d.o.o.	
Procjenitelj:		Tomislav Radman, dipl.ing.građ.	
Tržišna vrijednost nekretnine u cijelosti:		1.887.339,99 €	14.220.163,15 kn
Tržišna vrijednost procjenjivanog udjela nekretnine:		**19.000,00 €**	**143.155,50 kn**