

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
Ul. grada Vukovara 84, Zagreb  
Ovr-7223/18

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU		
2	PRIMLJENO	
neposr. poštom	25 -10- 2019	obično prepor.
u .....	prim. ....	pril. ....
pristojba .....	kn .....	

## NALAZ I MIŠLJENJE

Nekretnina: Kuća, dvorište i oranice u Zagrebu, Pračanska II., Usorska 47A i Fojnička ulica 28  
upisano u zk.ul. 4450, k.o. Trnje, zk.č.br. 3350/4,  
upisano u zk.ul. 2775, k.o. Trnje, zk.č.br. 3350/2,  
upisano u zk.ul. 4449, k.o. Trnje, zk.č.br. 3350/3 i  
upisano u zk.ul. 8204, k.o. Trnje, zk.č.br. 3362

Ovrhovoditelj: ŠTEDBANKA d.d. Zagreb, Slavonska avenija 3

I. Ovršenik: TRGO-ULAGANJA d.o.o. u stečaju Zagreb, 4. Trnjanski zavoj 22

II. Ovršenik: BAŠING d.o.o. u stečaju Zagreb, 4. Trnjanski zavoj 22

Oznaka elaborata: V-570-2019

Izradio: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV  
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Dan vrednovanja: 4. lipnja 2019. g.



desidia  
d.o.o. - Zagreb - Rapska 46/B

SADRŽAJ:

- Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

1. Zadatak vještaka i svrha procjene	str. 5
2. Nalaz	str. 5
2.1. Identifikacija nekretnine	str. 5
2.2. Lokacija i kakvoća nekretnine	str. 7
2.3. Površina nekretnine	str. 14
3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	str. 15
3.1. Popis primijenjenih propisa i literature	str. 15
3.2. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	str. 16
3.3. Izbor metode procjene s obrazloženjem	str. 17
3.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	str. 18
3.5. Ukupna vrijednost nekretnine	str. 23
4. Mišljenje o vrijednosti nekretnine	str. 24
Prilozi:	
- fotografije zatečenog stanja nekretnine	str. 25-26
- izjava procjenitelja	str. 27
- dokumentacija: zk izvadak, katastarski plan, posjedovni list, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.	

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1657/16  
Zagreb, 24. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Goran Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

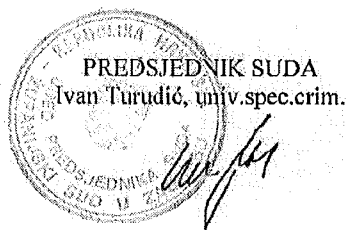
riješio je

**Goran Korica, mag.ing.aedif.** iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.

Sudski registar - Podaci o poslovanju subjekta - verzija za ispis

02. 01. 2019.

Nadležni sud  
Trgovački sud u ZagrebuMBS  
080395082OIB  
89243570715Status  
Bez postupkaTvrtka  
DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje  
DESIDIA d.o.o.Sjedište/adresa  
Zagreb (Grad Zagreb)  
Rapska ulica 46/BTemeljni kapital  
20.000,00 kunaPravni oblik  
društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- zastupanje inozemnih tvrtki
- vještačenje iz područja graditeljstva
- vještačenje iz područja procjene nekretnosti
- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor gradnje
- energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja
- djelatnost upravljanja projektom gradnje
- djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- skladištenje robe
- djelatnost razmjena
- istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- promidžba (reklama i propaganda)
- organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija
- izdavačka djelatnost
- tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, igračih
- karata, dječovnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižarstva
- iznajmljivanje strojeva i opreme
- iznajmljivanje strojeva i opreme
- grafički dizajn
- dizajn interijera
- pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- turističke usluge u naučnom turizmu
- turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- ostale turističke usluge

[https://sudreg.pravosuđe.hr/registar?tp=15029592768897516:NO:29:P28\\_SBT\\_MBS:80395082&as=3D09405347EC5549822E25035E7B2...](https://sudreg.pravosuđe.hr/registar?tp=15029592768897516:NO:29:P28_SBT_MBS:80395082&as=3D09405347EC5549822E25035E7B2...) 12

Sudski registar - Podaci o poslovanju subjekta - verzija za ispis

02. 01. 2019.

• turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti

• poslovanje nekretnostima

• posredovanje u prometu nekretnosti

• poslovi upravljanja nekretnostima i održavanje nekretnosti

• usluge informacijskog društva

• računalne i srodne djelatnosti

• izrada i održavanje web stranica

• web dizajn

• poduke iz informatike

• proizvodnja računala i periferne opreme

• čišćenje svih vrsta objekata

• uređenje i održavanje krajolika

• poljoprivredna djelatnost

• ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda

• integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda

• proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište

• potvrđivanje sukladnosti sa specifikacijom proizvoda

• stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u

• šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika

• stručni poslovi zaštite okoliša

• usluge fotografiranja

• usluge prevođenja

• pružanje poduka iz stranih jezika

• iznajmljivanje motornih vozila

Osnivači/dionici društva

Goran Korica, OIB: 83198611432, (Prilazi usvajanju subjekta)

Zagreb, Rapska ulica 46/B

- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Goran Korica, OIB: 83198611432, (Prilazi usvajanju subjekta)

Zagreb, Rapska ulica 46/B

- direktor

- zastupa pojedinačno i samostalno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava.

Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište

društva, te je zamijenjena novim tekstem Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se odnosi na zbirku isprava.

Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u dijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te

je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.

Ostali podaci

Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.

Financijska izvješća

Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrišta izvješća

30.06.2018 2017 01.01.2017 - 31.12.2017 GFHPOD izvješća

[https://sudreg.pravosuđe.hr/registar?tp=15029592768897516:NO:29:P28\\_SBT\\_MBS:80395082&as=3D09405347EC5549822E25035E7B2...](https://sudreg.pravosuđe.hr/registar?tp=15029592768897516:NO:29:P28_SBT_MBS:80395082&as=3D09405347EC5549822E25035E7B2...) 22



## 1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 4. travnja 2019. godine, imenovan sam vještakom u predmetu Ovr-7223/18, ovrhovoditelja Štedbanka d.d. i I. ovršenika Trgo-ulaganja d.o.o. u stečaju i II. ovršenika Bašing d.o.o. u stečaju, radi procjene tržišne vrijednosti nekretnina koje su predmet ovrhe.

Dana 4. lipnja 2019. godine u 13,00 sati izvršen je očevid na licu mjesta u Zagrebu, Pračanska II., Usorska i Fojnička ulica, uz prisustvo sudske komisije i ovrhovoditelja, gdje je identificiran predmet postupka. Sudska savjetnica je protumačila predmet i dala zadatak vještaku da izradi pismeni nalaz i mišljenje na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju, pregledu zemljišta i kuće izvana, prikupljenim podacima na licu mjesta po nalogu Suda te podacima o nekretnini priležećim u spisu predmeta.

Nakon pregleda zemljišta, uvida u dokumentaciju spisa te uzimanja potrebnih podataka po nalogu Suda, dajem sljedeći:

## 2. NALAZ

## 2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmet postupka su 4 čestice zemljišta u građevinskom području mješovite zone sa visokim stupnjem izgradivosti unutar UPU-a označene kao zk.čest.br. 3350/2, 3350/3, 3350/4 i 3362 u k.o. Trnje. U naravi su to 2 neizgrađene čestice zemljišta k.č.br. 3350/3 i 3350/4, čestica zemljišta k.č.br. 3350/2 sa prizemnim zgradama na adresi Usorska 47A i čestica dvorišta k.č.br. 3362 sa prizemnom kućom na adresi Fojnička 28.

Zemljišnoknjižno stanje

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 4450, k.o. Trnje u posjedovnicu A upisana je na zk.č.br. 3350/4 oranica Pračanska površine 292 čhv.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o., 4. Trnjanski zavoj 22, Zagreb u 1/1 dijela.

U teretovnici C vidljive zabilježbe na kopiji u prilogu elaborata.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 2775, k.o. Trnje u posjedovnicu A upisana je na zk.č.br. 3350/2 oranica u Pračanskoj površine 292 čhv ili 1050 m<sup>2</sup>.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o., 4. Trnjanski zavoj 22, Zagreb u 1/1 dijela.

U teretovnici C vidljive zabilježbe na kopiji u prilogu elaborata.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 4449, k.o. Trnje u posjedovnicu A upisana je na zk.č.br. 3350/3 oranica Pračanska površine 292 čhv ili 1050 m<sup>2</sup>.

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o., 4. Trnjanski zavoj 22, Zagreb u 1/1 dijela.

U teretovnici C vidljive zabilježbe na kopiji u prilogu elaborata.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 8204, k.o. Trnje u posjedovnicu A upisana je na zk.č.br. 3362 kuća i dvorište u Zagrebu, Fojnička ul. br. 28 površine 82 čhv ili 294 m<sup>2</sup>.  
U vlastovnicu B upisan je vlasnik Bašing d.o.o., 4. Trnjanski zavoj 22, Zagreb u 1/1 dijela.  
U teretovnici C vidljive zabilježbe na kopiji u prilogu elaborata.

### Katastarsko stanje

U posjedovni list broj 1617 k.o. Trnje upisano je na k.č.br. 3350/2 Pračanska 1 zgrada Zagreb, Usorska ul. 47A površine 53 m<sup>2</sup> i oranica površine 997 m<sup>2</sup>, čestica ukupne površine 1050 m<sup>2</sup>, na k.č.br. 3350/3 Pračanska I. oranica površine 1050 m<sup>2</sup>, na k.č.br. 3350/4 Pračanska I. oranica površine 1050 m<sup>2</sup> i na k.č.br. 3362 Fojnička kuća br. 28, Zagreb, Fojnička ulica 28 površine 42 m<sup>2</sup> i dvorište površine 252 m<sup>2</sup>, čestica ukupne površine 294 m<sup>2</sup>. Posjednik je Bašing d.o.o. Trnjanski zavoj IV. 22, Zagreb u 1/1 dijela.

Na katastarskom planu k.o. Trnje vidljiv je oblik i položaj parcela k.č.br. 3350/3 i 3350/4 na kojima nema ucrtanih građevina, k.č.br. 3350/2 na kojoj je ucrтана zgrada Usorska 47A i k.č.br. 3362 na kojoj je ucrтана kuća Fojnička 28.

Prema identifikaciji u katastarskom operatu, katastarske čestice k.č.br. 3350/4, 3350/3, 3350/2 i 3362 sve u k.o. Trnje odgovaraju zemljišnoknjižnim česticama zk.č.br. 3350/4, 3350/3, 3350/2 i 3362 sve u k.o. Trnje.

#### Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TRNJE 3350 / 4

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
TRNJE	3350/4	

#### Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TRNJE 3350 / 3

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
TRNJE	3350/3	

#### Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TRNJE 3350 / 2

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
TRNJE	3350/2	

#### Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TRNJE 3362

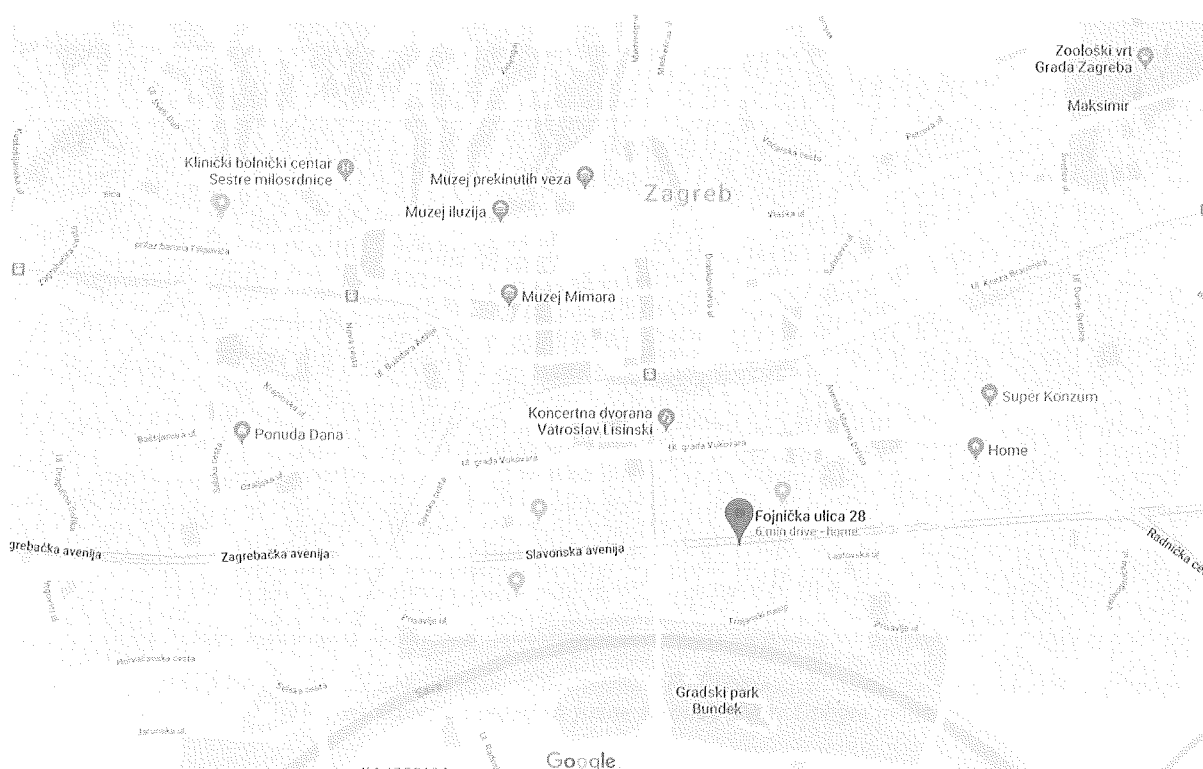
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
TRNJE	3362	

*identifikacija čestica*

## 2.2. LOKACIJA I KAKVOĆA NEKRETNINE

Lokacija nekretnine je u zagrebačkoj gradskoj četvrti Trnje, mjesni odbor Staro Trnje na adresi Fojnička ulica br. 28, Usorska 47A i Pračanska II. bb. Nekretnine se nalazi na dobroj lokaciji u južnom dijelu grada starije uređenog dijela naselja niske urbanističke uređenosti i prosječne komunalne opremljenosti, koji je pretežno izgrađen obiteljskim kućama i novijim stambeno-poslovnim zgradama kao urbana zamjena stare gradnje.

Pristup do predmetne čestice k.č.br. 3362 k.o. Trnje je preko sjeverne međe neposredno na asfaltiranu javnoprometnu površinu Fojničku ulicu oznake k.č.br. 5601. Čestice 3350/2, 3350/3 i 3350/4 nemaju neposredni pristup javnoprometnoj površini već je isti moguće ostvariti jedino preko susjednih čestica koje su vezane na Pračansku II., Usorsku ili Fojničku ulicu.



šira lokacija i položaj u Zagrebu, Staro Trnje

Teren zemljišta je ravan, nema uočenih klizišta i odrona u okolini. Čestica k.č.br. 3350/2 k.o. Trnje je pravokutnog oblika u širini oko 25 m i dubine oko 41 m s omjerom stranica približno 1:2, smjer pružanja parcele je istok-zapad i u naravi radi se o uređenom građevinskom zemljištu sa starijom prizemnom zgradom na adresi Usorska br. 47A.

Čestica k.č.br. 3350/3 k.o. Trnje je pravokutnog oblika u širini oko 24 m i dubine oko 43 m s omjerom stranica približno 1:2, smjer pružanja parcele je istok-zapad i u naravi radi se o neizgrađenom uređenom građevinskom zemljištu.

Čestica k.č.br. 3350/4 k.o. Trnje je pravokutnog oblika u širini oko 24 m i dubine oko 44 m s omjerom stranica približno 1:2, smjer pružanja parcele je istok-zapad i u naravi radi se o neizgrađenom uređenom građevinskom zemljištu.

Čestica k.č.br. 3362 k.o. Trnje je pravokutnog oblika u širini do ulice oko 15 m i dubine oko 20 m s omjerom stranica približno 1:1,3, smjer pružanja parcele je sjever-jug i u naravi radi se o građevinskom zemljištu sa starom prizemnom kućom do ulice na adresi Fojnička 28 i ograđenim dvorištem.

Infrastruktura je prosječno uređena, Fojnička ulica je uska asfaltirana dvosmjerna prometnica bez rubnjaka, uski nogostupi obostrano koji se koriste pretežito za parkiranje auta, javna rasvjeta izvedena na betonskim stupovima, odvodnja oborinske vode cijevnim sustavom sa polukanalicama obostrano i slivnicima, provedene gradske instalacije struje, tk, vode, kanalizacije i plina. Ulica Pračanska II. je uska asfaltirana dvosmjerna prometnica bez rubnjaka, uski nogostup južnom stranom koji se koriste pretežito za parkiranje auta, javna rasvjeta izvedena na drvenim i betonskim stupovima, odvodnja oborinske vode cijevnim sustavom sa polukanalicama i slivnicima južnom stranom, provedene gradske instalacije struje, tk, vode, kanalizacije i plina.

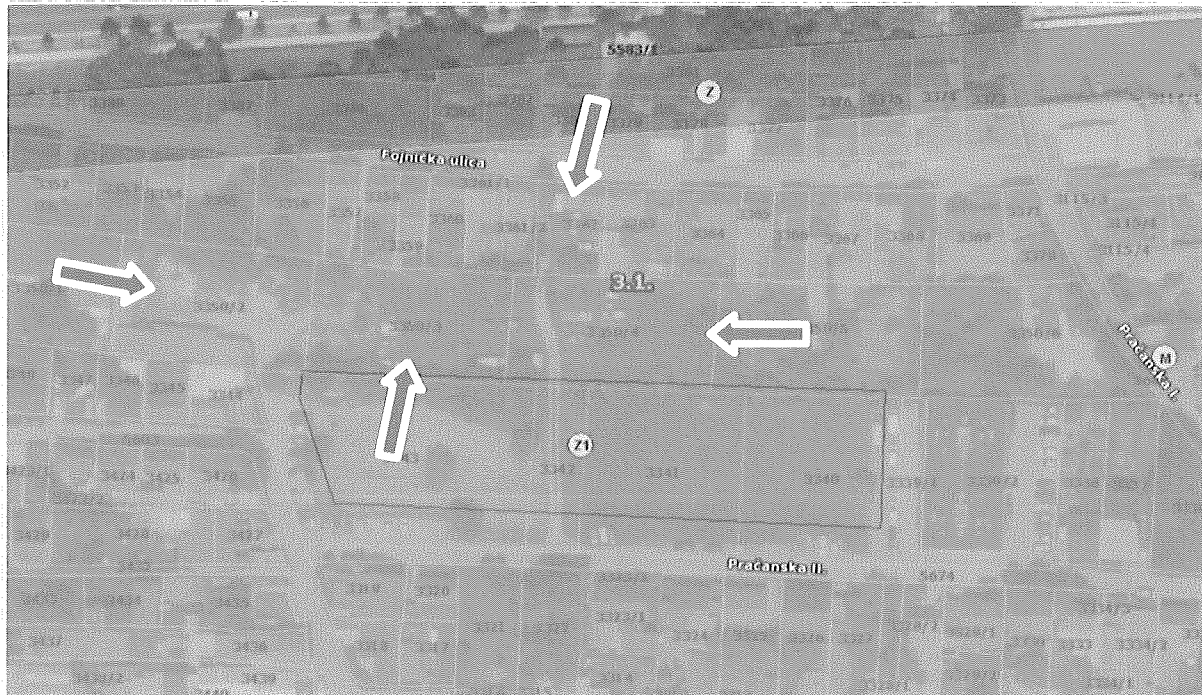


3D vizualizacija pogled sa južne strane, izvor: Google maps

#### Prostorno-planska identifikacija

Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Fojnička-Usorska-Pračanska II. ulica, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a grada Zagreba sa obuhvatom Urbanističkog plana uređenja Staro Trnja, Savica za zonu Prisavlje - ulica V. Ruždjaka, planirana Strojarska razvidno je da se nekretnina nalazi unutar UPU-a zone mješovite namjene oznake M2 - pretežito poslovne, oznaka kazeta B-2 i B-3, uz primjenu urbanih pravila i procedura 3.1. - urbana preobrazba, niskokonsolidirana gradska područja. U okolici su također zone mješovite namjene oznake M1 i M2, javne i društvene namjene D i zaštitne zelene zone javnih parkova Z1.

Preko predmetnih čestica nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost nekretnina.

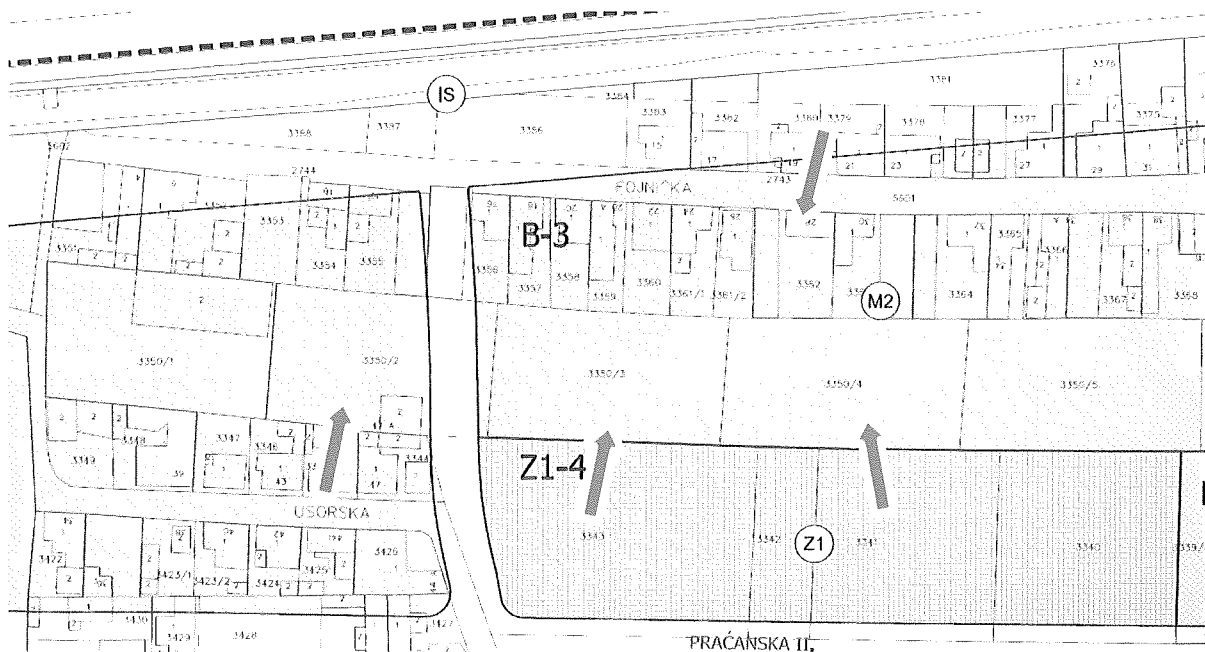

**M2**

MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO  
POSLOVNA

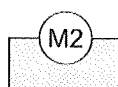
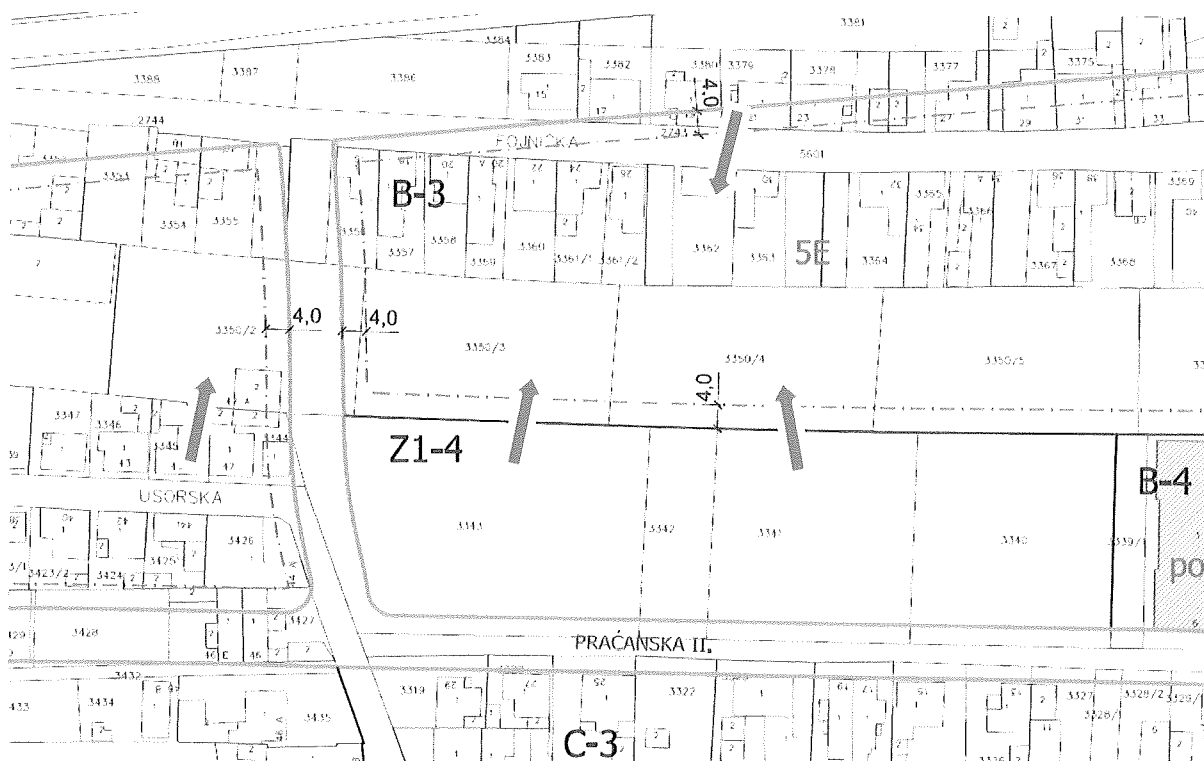
3.1

Urbana preobrazba

isječak iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba i legende

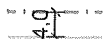


isječak iz Urbanističkog plana uređenja - korištenje i namjena površina



MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA

C-20 OZNAKA KAZETE



UDALJENOST GRAĐEVNOG PRAVCA OD GRANICE GRAĐEVNE ČESTICE

*isječak iz Urbanističkog plana uređenja - način i uvjeti gradnje*



*isječak iz Urbanističkog plana uređenja - prometna, ulična i komunalna mreža*



## Urbanističke odrednice

### Opća pravila:

- uklanjanje i zamjena gradskog tkiva stanje i namjena kojega nisu adekvatni položaju u gradu;
- promjena postojeće namjene i morfologije te definiranje nove ulične mreže i urbane strukture;
- obvezno je donošenje provedbenog dokumenta prostornog uređenja;
- programom za izradu provedbenog dokumenta prostornog uređenja definirat će se osnovni urbanistički parametri za korištenje prostora, način korištenja i uređenja površina, sukladno planiranoj namjeni, javnim i društvenim potrebama, poštujući vrijednosti i specifičnosti područja za koje se izrađuje provedbeni dokument prostornog uređenja;

### Programske smjernice:

#### 33. UPU Staro Trnje, Savica, za zonu Prisavlje - Ulica V. Ruždjaka - planirana Strojarska

- površina mješovite namjene i mješovite - pretežito poslovne namjene;
- uređenje prostora i planiranje visoke, niske i individualne gradnje;
- radi zaštite vizura s Mosta slobode prema sjeveru, uz Ulicu Hrvatske bratske zajednice građevine ne mogu biti više od visine vijenca Nacionalne i sveučilišne knjižnice;
- transformacija u prostor visokoga urbanog standarda, važna za identitet grada;
- zaštita identiteta i strukture Starog Trnja.

Detaljna pravila UPU-a donesenog 27.4.2012. g. Sl. glasnik Grada Zagreba 06/12:

### Planske smjernice su:

- reurbanizacija predmetnog prostora cjelovitim urbano-identitetskim profiliranjem, što će rezultirati specifičnim zonama veće gustoće aktivnosti i visokoga urbanog standarda, i to: uklanjanjem i zamjenom gradskog tkiva stanje i namjena kojega nisu adekvatni položaju u gradu, promjenom postojeće namjene i morfologije te definiranjem nove ulične mreže i urbane strukture;
- reurbanizacija predmetnog prostora izražajnom sadržajnom i strukturnom preobrazbom tako da se etapno funkcionalno i vremenski profilira da bi se omogućio postojeći način života/aktivnosti i novi način života/aktivnosti i izgradnja prostora, do konačne preobrazbe prostora, uz precizno redefiniranje parametara izgradnje, stambene i poslovne namjene, prometne mreže i sadržaja javne i društvene namjene te sadržaja socijalnog standarda naselja.

## 1.2. Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

U kazetama A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, B-3, B-6, B-7, C-9 i C-12 planira se gradnja građevina mješovite - pretežito poslovne namjene.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine - poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene.

Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze.

U kazetama A-1, A-2, A-3, A-4, B-1, B-2, B-3, B-6, B-7, C-9 i C-12 mogu se graditi i uređivati prostori za: poslovnu namjenu (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada), prateće sadržaje, javnu i društvenu namjenu, manje robne kuće, hotele, šport i rekreaciju, javne garaže, trgove, parkove i dječja igrališta, te posebnu namjenu.

Regulacijski pravci obodnih prometnica kazete u pravilu su i građevni pravci te kazete, kada to nije drugačije određeno kartografskim prikazima ovog plana.

Izvan građevnog pravca moguća je gradnja istaka, balkona, lođa i sl., izlaza iz skloništa, infrastrukturnih građevina te podzemnih garaža i skloništa.

Gradnja istaka, balkona, lođa i sl. je moguća iznad javnoprometne površine samo kada širina koridora ulica iznosi najmanje 15 m.

Na površinama određenim za novu gradnju, u skladu s planiranom izgradnjom, određena je najmanja veličina građevne čestice za svaku kazetu, osim za kazete gdje je planirana izrada DPU-a, te će se kroz nju definirati veličine čestica. Najveća površina građevne čestice identična je površini kazete.

Visoka građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena, javnoprometnih površina i javnog parka.

Na jednoj građevnoj čestici namijenjenoj gradnji visokih građevina moguće je graditi više građevina. Najmanja međusobna udaljenost građevina, kod takvog načina gradnje, iznosi 15,0 m. Gradnja istaka, balkona, lođa i sl., kod takvog načina gradnje, moguća je tek kad je međusobna udaljenost pojedinih građevina  $\geq 18,0$  m. Kod gradnje građevina razvedenog tlocrta međusobna udaljenost nadzemnih dijelova građevine može biti manja, a najmanja međusobna udaljenost istaka, balkona i sl., nije propisana.

Građevine je potrebno kvalitetno suvremeno arhitektonski oblikovati, vodeći računa o slici ulice i urbanističkoj skladnosti cjelokupnog naselja. Planirane građevine moraju i pojedinačno svojim volumenom, proporcijama i obradom pročelja biti kvalitetna arhitektonska cjelina.

Ovim se planom ne predviđa obavezna izgradnja ograda građevnih čestica, ali se ona omogućuje ako je potrebna zbog namjene građevine.

U svim je građevinama moguća gradnja podruma. Broj podzemnih etaža nije ograničen, ali se zbog blizine crpilišta i razine podzemnih voda preporučuje gradnja do dvije podzemne etaže.

Potrebno je osigurati najmanje jedan priključak na javnu prometnu površinu, kao i priključenje na vodove planirane komunalne infrastrukture.

Pri projektiranju građevina i prilaznih putova potrebno je omogućiti nesmetano kretanje osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s odredbama posebnih propisa.

Ukupni GBP stambene namjene na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene (M2) može iznositi najviše 30%. Navedeni postotak se odnosi na svaku pojedinačnu kazetu.



## 4.A.- 1.3. blok B-2

U bloku B-2 gradit će se građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:

- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina i uređenje površina;
- najmanja veličina pojedinačne građevne čestice unutar kazete je 2000 m<sup>2</sup>. Iznimno, površina građevne čestice može biti i manja kada je to potrebno zbog gradnje infrastrukturnih građevina na zasebnim građevnim česticama unutar bloka;
- najveća visina građevine je podrum i 5 etaža;
- najveći  $k_{lg}$  zahvata u prostoru - građevne čestice je 0,5;
- najveći  $k_{lsn}$  zahvata u prostoru - građevne čestice je 2,5;
- najmanje 5% nadzemnog GBP-a stambene namjene moraju biti otvoreni dijelovi građevine - lođe, balkoni, terase i slično;
- najmanje 20% površine zahvata u prostoru - građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje na temelju projekta krajobraznog uređenja;
- uvjeti uređenja zelenih površina određeni su točkama 6. i 6.2. ove odluke;
- potreban broj PGM-a osigurat će se prema uvjetima i normativu iz točke 5.1.1. ove odluke;
- obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja.
- građevinska (bruto) površina - GBP zgrade - zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade, uključujući površine lođa, balkona i terasa, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapeti i ograde.

## 4.A.- 1.4. kazeta B-3

U kazeti B-3 gradit će se građevine i uređivati površine prema uvjetima kako slijedi:

- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina i uređenje površina;
- najmanja veličina pojedinačne građevne čestice unutar kazete je 2000 m<sup>2</sup>. Iznimno, površina građevne čestice može biti i manja kada je to potrebno zbog gradnje infrastrukturnih građevina na zasebnim građevnim česticama unutar bloka;
- najveća visina građevine je podrum i 5 etaža;
- najveći  $k_{lg}$  (odnos izgrađene tlocrtne površine (površine zemljišta pod građevinom) i površine građevne čestice) zahvata u prostoru - građevne čestice je 0,5;
- najveći  $k_{lsn}$  (odnos GBP-a nadzemnih etaža građevine, ne računajući podrum, i površine građevne čestice) zahvata u prostoru - građevne čestice je 2,5;
- najmanje 5% nadzemnog GBP-a stambene namjene moraju biti otvoreni dijelovi građevine - lođe, balkoni, terase i slično;
- najmanje 20% površine zahvata u prostoru - građevne čestice mora biti prirodni teren koji se uređuje na temelju projekta krajobraznog uređenja;
- uvjeti uređenja zelenih površina određeni su točkama 6. i 6.2. ove odluke;
- potreban broj PGM-a osigurat će se prema uvjetima i normativu iz točke 5.1.1. ove odluke;
- obveza izrade DPU-a i urbanističko-arhitektonskog natječaja.

OZNAKA KAZETE	NAMJENA	OKVIRNA POVRŠINA KAZETE (m <sup>2</sup> )	GBP (m <sup>2</sup> )	maks. $k_{lg}$	maks. $k_{lsn}$	najveći broj etaža građevine
B-2	M2	13.764	34.410	0,5	2,5	5E
B-3	M2	9.036	22.591	0,5	2,5	5E

Planom je određena ukupna širina javnoprometnih površina, te načelni raspored pojedinih površina unutar regulacijskih pravaca. Konačno oblikovanje prometnica, uz moguća odstupanja rasporeda i širina pojedinih dijelova uličnog profila, a kao posljedice detaljnog tehničkog rješavanja, definirat će se lokacijskim dozvolama.

Preko uličnih koridora ostvaruje se kolni i pješački pristup do kazeta, odnosno građevnih čestica, te se osigurava pojas unutar kojeg je omogućeno polaganje vodova komunalne infrastrukture.

U funkciji uličnoga motornog prometa predviđena je izgradnja kolnika sa završnim habajućim slojem od asfaltnog betona, za dvosmjerno kretanje vozila, minimalne širine 6,00 m.

Za nesmetano i sigurno kretanje pješaka predviđeno je urediti nogostupe, obilježene pješačke prijelaze, pješačke otoke i pješačke zone. Sve pješačke površine mogu se koristiti i za kolni pristup interventnih vozila. Za kretanje pješaka u svim je ulicama planirano uređenje pješačkih hodnika minimalne širine 1,50 m. Na potezima gdje je uz pješačke hodnike predviđeno vođenje biciklističkog prometa, pješački su hodnici visinski uzdignuti 0,03 m.

Na području obuhvata Plana određene su zone unutar kojih za uređenje i oblikovanje pojedinih građevina postoji obveza provedbe arhitektonsko-urbanističkih natječaja (u skladu sa odrednicama GUP-a) radi dobivanja što kvalitetnijeg prostorno funkcionalno-oblikovnog rješenja.

- blokovi B-1, B-2, B-3-Z1-4, B-6 i B-7 uz Slavonsku aveniju.

#### Kategorija zemljišta

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Obzirom da se čestice zemljišta nalaze unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom predmetna zemljišta utvrđuju se kao građevinska zemljišta i kao takva se procjenjuju.

Zemljišta k.č.br. 3350/3, 3350/4 i 3362 k.o. Trnje se po svojim prostorno-planskim karakteristikama svrstavaju u 1. kategoriju građevinskog zemljišta za koje su doneseni svi propisani planovi i za koje su zadovoljeni urbanistički uvjeti za ishodenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu, dok je k.č.br. 3350/2 svrstana u 2. kategoriju zbog stvarnih razloga prolaza nove prometnice i infrastrukture i nedovoljne preostale površine. Prilikom očevida nisu primjećene štetne emisije okoliša koje bi utjecaje na iskoristivost i vrijednost čestica, a i malo su vjerojatne da postoje obzirom na primjereno uredan okoliš.

#### 2.3. POVRŠINA NEKRETNINE

Zk.čestica	Vrsta	Površina (čhv)	Površina (m <sup>2</sup> )
3350/2 k.o. Trnje	građevinsko, kazeta B-2, B-3 i IS	292,0	1.050
3350/3 k.o. Trnje	građevinsko, kazeta B-3	292,0	1.050
3350/4 k.o. Trnje	građevinsko, kazeta B-3	292,0	1.050
3362 k.o. Trnje	građevinsko, kazeta B-3	82,0	294
Ukupna površina:			3.444

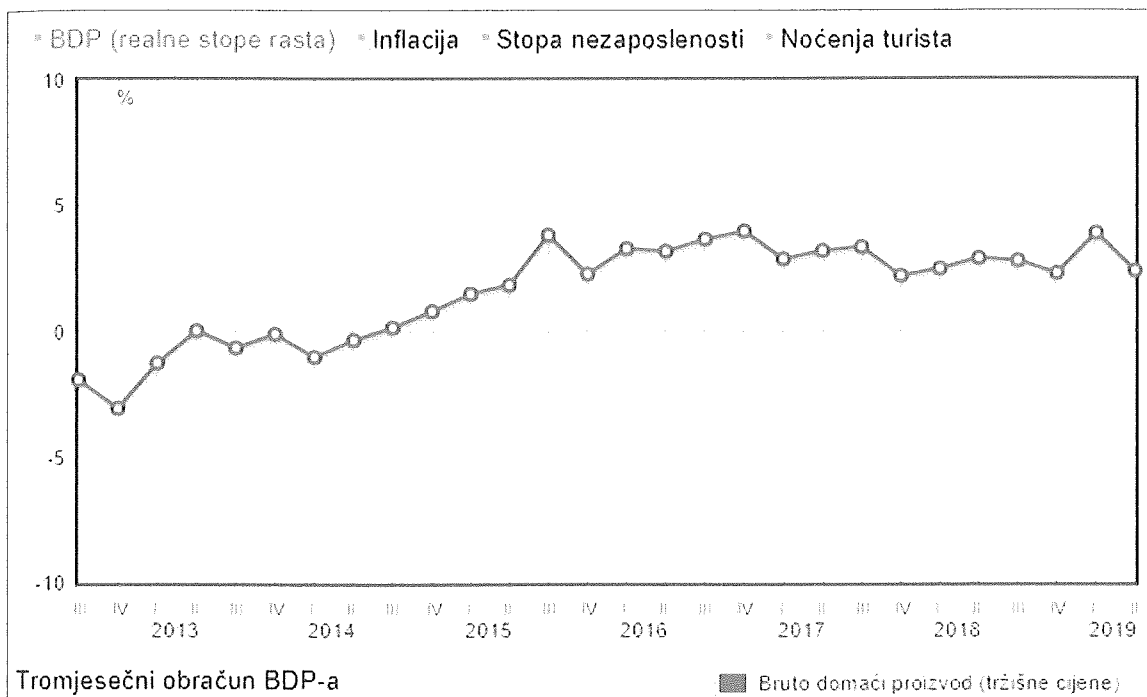
### 3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

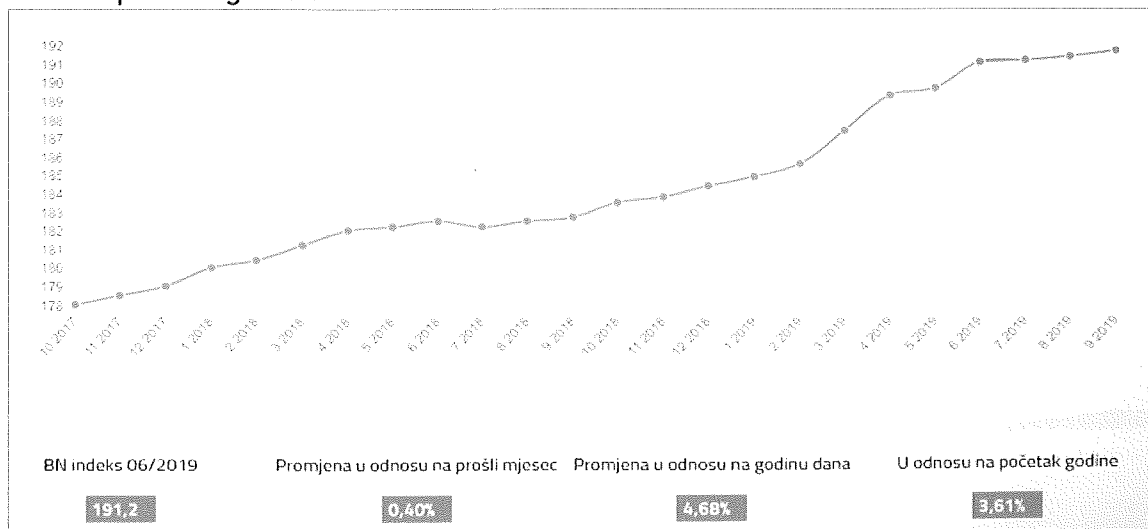
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17 i 39/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15 i 122/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, HDSV 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građ. u RH, NN 59/10
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 100/12
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine preglednik službenih stranica ISPU-a, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
- Izvadak iz zbirke cijena zakupa Službe za vrednovanje nekretnina pod Klasa: 940-01/19-030/609, Urbroj: 251-14-03/005-19-3 od 2.8.2019. godine.

## 3.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,56% prosjeka RH. (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području i širim jednakovrijednim cjenovnim blokovima prethodnih nekoliko godina vidljiv je manji do prosječni broj evidentiranih kupoprodaja građevinskih zemljišta zbog ograničenog broja raspoloživih i utrživih građevinskih parcela visoke izgradivosti. Zabilježen je opći rast cijena nekretnina te se očekuje utrživost nekretnine prema procijenjenoj vrijednosti.

Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je i dalje u kontinuiranom rastu. Unatoč prosječnom rastu cijena nekretnina na cijelom teritoriju RH postoje dijelovi zemlje gdje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. BN indeks za lipanj 2019. godine iznosi 191,2 a što je promjena 0,40% u odnosu na prošli mjesec, 4,68% u odnosu na godinu dana te 3,61% u odnosu na početak godine.



## 3.3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Zemljište koje je predmet procjene je zemljište unutar građevinskog područja i ima karakteristike građevinskog zemljišta 1. i 2. kategorije. Obzirom na takve karakteristike zemljišnih čestica odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta. Ocijenjeno je da je potencijal zemljišta kao visokoizgradivog zemljišta mješovite namjene M2 unutar obuhvata UPU-a kao provedbenog plana, veći i u boljoj namjeni nego kao sadašnje korištenje samo kao stara prizemna kuća na k.č.br. 3362 i zgrade na k.č.br. 3350/2.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pregledani i pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na sličnoj i jednakovrijednoj lokaciji sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta izdanog po Službi za vrednovanje nekretnina pod Klasa: 940-01/18-030/609, Urbroj: 251-14-03/005-19-4 od 2.8.2019. godine i službenom pregledniku i bazi podataka ISPU-a eNekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 1. Poredbena kategorija              | - 1. i 2. kategorija   |
| 2. Vrsta i mjera planskog korištenja | - zona mješovite namjene i visokog koeficijenta izgradivosti                                     |
| 3. Upisana prava i tereti            | - nema upisanih ni stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje i umanjuju vrijednost nekretnine |
| 4. Položajna obilježja               | - odabrana slična obilježja i kakvoća poredbenih zemljišta                                       |

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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

## 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Za potrebe ove procjene od Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta. Dobiven je Izvadak iz zbirke pod Klasa: 940-01/18-030/609, Ur.broj: 251-14-03/005-19-4 od 2.8.2019. godine, koji sadrži ukupno 20 transakcija kupoprodaja zemljišta sa svim bitnim obilježjima u cjenovnim blokovima Staro Trnje, Kruga, Njivice, Vrbik - središnji prostor, Brezje jug, Vukovarska, Savski Kuti, Držićeva-Vukovarska, UPU Sigečica prema Planu približnih vrijednosti. Napominjem da su u tablici i prilogima dani samo nužni i dovoljni osnovni podaci o transakcijama uvažavajući zaštitu osobnih podataka prema posebnim propisima. Također navedene i korištene ugovore ne posjeduje vještak već ih posjeduje stručna služba za vrednovanje nekretnina koja je ovlaštena takve ugovore prikupljati sukladno zakonu, izvršiti njihovu evaluaciju te prilagoditi podatke u službenom registru koje tada ovlašteni procjenitelji koriste kao stručno pripremljene podatke za daljnju procjenu.

Nakon provedene identifikacije i analize svake pojedine transakcije radi se grubo čišćenje izvatka i isključuju se iz daljnjeg proračuna sljedeće transakcije:

- transakcija broj 1, 2, 3, 6, 7: niska cijena, kao mala površina prodaja suvlasničkog dijela zemljišta u pojasu infrastrukture;
- transakcija broj 14, 15, 16: visoka cijena i prodaja radi formiranja nužnog zemljišta nakon legalizacije;
- transakcije 18 i 20 su kupnja iste čestice za istu cijenu pa će se uzeti samo novija transakcija broj 20, dok se transakcija broj 18 izostavlja kao nepotrebna.

Nakon provedene analize transakcija s danim obrazloženjem, ostaju odabranih 11 transakcija (broj 4-5, 8-13, 17, 19-20) koje pokazuju dovoljnu sličnost i podudarnost u bitnim obilježjima sa procjenjivanom nekretninom te se za njih u daljnjim koracima odnosno iteracijama provodi međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

## Izvadak iz poredbenih nekretnina sa obilježjima

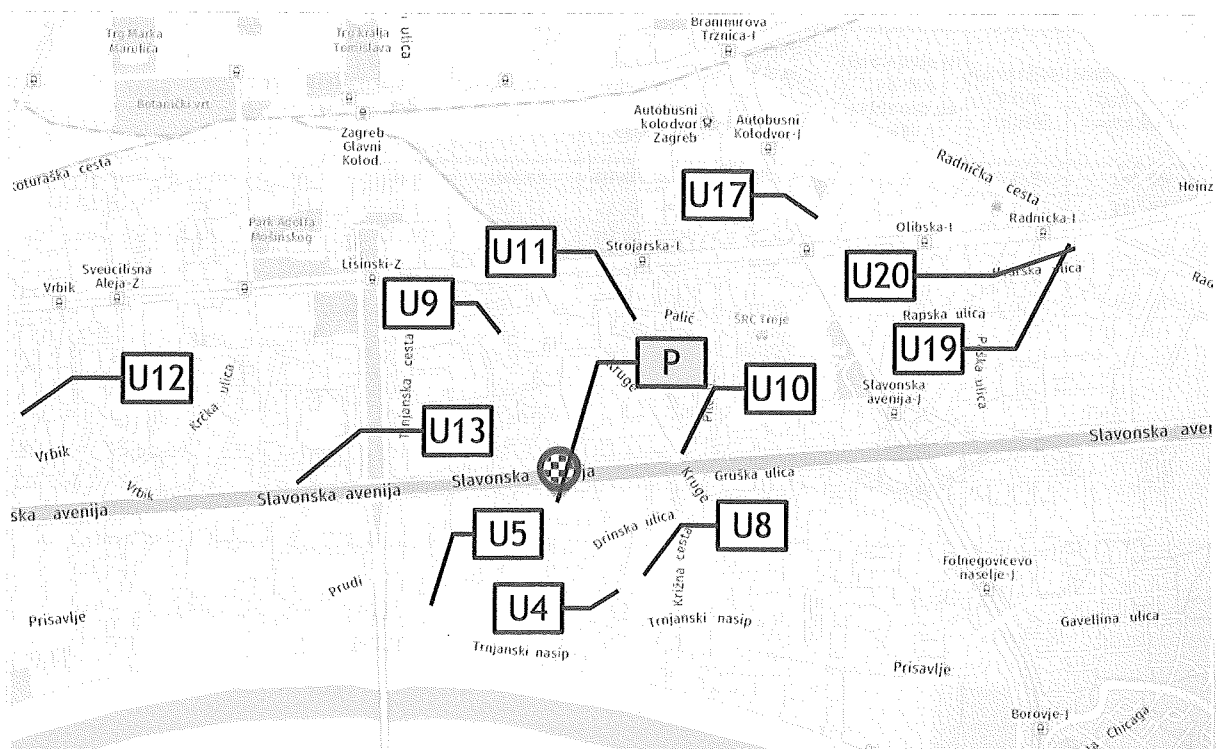
## IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina čestice (m2)	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta	Izvor transakcije (izvadak)
4	Trnjanski nasip V.	Trnje	265	265	150,93	07.08.2017	M1, UPU	2.	izvadak
5	Starotrnjanska	Trnje	1.185	156	192,31	28.12.2017	M1, 3.1.	2.	izvadak
8	Trnjanski nasip IV.	Trnje	1.236	1.236	242,72	07.03.2019	M1, UPU	1.	izvadak
9	Karašička	Trnje	106	106	235,85	17.03.2017	M1, UPU	2.	izvadak
10	Kruge	Trnje	704	176	551,93	28.07.2017	M1, 3.1.	1.	izvadak
11	Vranovina	Trnje	171	171	292,40	14.06.2019	M1, UPU	2.	izvadak
12	Poljička	Trnje	360	360	250,00	13.04.2018	M1, 2.8.	2.	izvadak
13	Zrmanjska	Trnje	296	296	101,35	22.12.2018	M2, UPU	2.	izvadak
17	Spiridiona Brusine	Trnje	381	381	524,93	21.07.2016	M1, 1.4.	1.	izvadak
19	Mljetska	Trnje	273	273	186,81	06.12.2017	M2, 3.1.	2.	izvadak
20	Ul. grada Vukovara	Trnje	258	258	358,37	14.03.2018	M2, UPU	2.	izvadak

## Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina:	3.444
Vrsta:	GZ; M2, UPU
Mjera:	2,5
Kategorija:	1. i 2.
Lokacija:	Fojnička-Pračanska II.
Dan vrednovanja: 04.06.2019.	

## Lokacija poredbenih zemljišta



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

## GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta
4	Trnjanski nasip V.	Trnje	265	150,93	07.08.2017.	M1, UPU	2,0	2.
5	Starotrjnanska	Trnje	156	192,31	28.12.2017.	M1, 3.1.	2,0	2.
8	Trnjanski nasip IV.	Trnje	1.236	242,72	07.03.2019.	M1, UPU	2,0	1.
9	Karašička	Trnje	106	235,85	17.03.2017.	M1, UPU	3,0	2.
10	Kruge	Trnje	176	551,93	28.07.2017.	M1, 3.1.	3,0	1.
11	Vranovina	Trnje	171	292,40	14.06.2019.	M1, UPU	3,0	2.
12	Poljička	Trnje	360	250,00	13.04.2018.	M1, 2.8.	1,6	2.
13	Zrmanjska	Trnje	296	101,35	22.12.2018.	M2, UPU	3,0	2.
17	Spiridiona Brusine	Trnje	381	524,93	21.07.2016.	M1, 1.4.	2,0	1.
19	Mljetska	Trnje	273	186,81	06.12.2017.	M2, 3.1.	3,0	2.
20	Ul. grada Vukovara	Trnje	258	358,37	14.03.2018.	M2, UPU	2,0	2.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 12, 17, 19, 20: visoka cijena i odstupanje od pravila prosjeka &gt;30%

Transakcija br. 10, 13: niska cijena i odstupanje od pravila prosjeka &gt;30%

## MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
4	Trnjanski nasip V.	Trnje	265	150,93	07.08.2017.	106,45	131,15	1,232	185,95
5	Starotrjnanska	Trnje	156	192,31	28.12.2017.	110,46	131,15	1,187	228,33
8	Trnjanski nasip IV.	Trnje	1.236	242,72	07.03.2019.	125,02	131,15	1,049	254,62
9	Karašička	Trnje	106	235,85	17.03.2017.	125,02	131,15	1,049	247,41
10	Kruge	Trnje	176	551,93	28.07.2017.	106,45	131,15	1,232	680,00
11	Vranovina	Trnje	171	292,40	14.06.2019.	131,15	131,15	1,000	292,40
12	Poljička	Trnje	360	250,00	13.04.2018.	114,51	131,15	1,145	286,33
13	Zrmanjska	Trnje	296	101,35	22.12.2018.	119,82	131,15	1,095	110,93
17	Spiridiona Brusine	Trnje	381	524,93	21.07.2016.	101,96	131,15	1,286	675,21
19	Mljetska	Trnje	273	186,81	06.12.2017.	110,46	131,15	1,187	221,80
20	Ul. grada Vukovara	Trnje	258	358,37	14.03.2018.	112,19	131,15	1,169	418,93

\* izvor: Državni zavod za statistiku, ICSN, 2Q2019



Tablica ICSN 2Q2019

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

2Q2019

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>			Indici (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>		
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	adran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,16	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,36	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2018/13-01-02\\_04\\_2018.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_04_2018.htm)

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

			A		B	A/B=C	D	E	F	Cx F=G
Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Koeficijent izjednačenja ovisno o kategoriji zemljišta^	Cijena izjednačena po kategoriji zemljišta (€/m2)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
4	Trnjanski nasip V.	Trnje	265	185,95	0,80	232,44	2,0	2,5	1,14	264,56
5	Starotrjnanska	Trnje	156	228,33	0,80	285,41	2,0	2,5	1,14	324,85
8	Trnjanski nasip IV.	Trnje	1.236	254,62	1,00	254,62	2,0	2,5	1,14	289,80
9	Karašička	Trnje	106	247,41	0,80	309,27	3,0	2,5	0,90	277,23
10	Kruge	Trnje	176	680,00	1,00	680,00	3,0	2,5	0,90	609,55
11	Vranovina	Trnje	171	292,40	0,80	365,50	3,0	2,5	0,90	327,63
12	Poljička	Trnje	360	286,33	0,80	357,91	1,6	2,5	1,28	456,71
13	Zrmanjska	Trnje	296	110,93	0,80	138,67	3,0	2,5	0,90	124,30
17	Spiridiona Brusine	Trnje	381	675,21	1,00	675,21	2,0	2,5	1,14	768,51
19	Mljetska	Trnje	273	221,80	0,80	277,25	3,0	2,5	0,90	248,53
20	Ul. grada Vukovara	Trnje	258	418,93	0,80	523,67	2,0	2,5	1,14	596,03

<sup>^</sup> prema Prilogu 4. st. 2. Pravilnika, odabrani udjeli i koeficijenti za preračunavanje između 1. i 2. kategorije zemljišta (k=0,50-0,80)

## STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. br.	Ulica	Kat. općina	Površina koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka u (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
4	Trnjanski nasip V.	Trnje	265	150,93	07.08.2017.	264,56	264,56	11%	32	1.040
5	Starotrjnanska	Trnje	156	192,31	28.12.2017.	324,85	324,85	-9%	-28	786
8	Trnjanski nasip IV.	Trnje	1.236	242,72	07.03.2019.	289,80	289,80	2%	7	49
9	Karašička	Trnje	106	235,85	17.03.2017.	277,23	277,23	7%	20	383
11	Vranovina	Trnje	171	292,40	14.06.2019.	327,63	327,63	-10%	-31	950

pravilo: zadovoljava zadovoljava  
pravilo  
odstupanja  
<30% pravilo  
2-sigma

Prosječna jedinična cijena (€/m<sup>2</sup>): 296,81

Standardno odstupanje (±): 25

Pravilo dva-sigma (±): 51

Zemljište 2. kategorije u zoni M2 i IS\*:

Zemljište 1. kategorije u zoni M2:

Zemljište 1. kategorije u zoni M2:

Zemljište 1. kategorije u zoni M2:

Oznaka zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )	Jed.cij. €/m <sup>2</sup>	Vrijednost:	Vrijednost:
3550/2	1.050,00	237,45	249.323 €	1.854.131 kn
3550/3	1.050,00	296,81	311.651 €	2.317.645 kn
3550/4	1.050,00	296,81	311.651 €	2.317.645 kn
3362	294,00	296,81	87.262 €	648.941 kn
UKUPNO:	3.444,00		959.886 €	7.138.361 kn

\* zemljišta 2. kategorije = 296,81\*0,80 = 237,45 €/m<sup>2</sup>

- prema prilogu 4. st. 2 Pravilnika, odabran koeficijent za preračunavanje 0,80

Srednji tečaj po HNB iznosi 7,436679 kn/€

## 3.5. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina	Vrijednost	Zaokruženo
zk.č.br. 3350/2, k.o. Trnje, zk.ul.br. 2775:	1.854.131 kn	1.850.000 kn
zk.č.br. 3350/3, k.o. Trnje, zk.ul.br. 4449:	2.317.645 kn	2.320.000 kn
zk.č.br. 3350/4, k.o. Trnje, zk.ul.br. 4450:	2.317.645 kn	2.320.000 kn
zk.č.br. 3362, k.o. Trnje, zk.ul.br. 8204:	648.941 kn	649.000 kn
Sveukupno:		7.139.000 kn

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

4. MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 4.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 4450, k.o. Grad Zagreb na zk.č.br. 3350/4 oranica Pračanska površine 292 čhv, vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupno:

**2.320.000,00 kn**

(slovima: dva milijuna tristodvadeset tisuća kuna).

- 4.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 2775, k.o. Grad Zagreb na zk.č.br. 3350/2 oranica u Pračanskoj površine 292 čhv ili 1050 m<sup>2</sup>, vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupno:

**1.850.000,00 kn**

(slovima: milijun osamstopedeset tisuća kuna).

- 4.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 4449, k.o. Grad Zagreb na zk.č.br. 3350/3 oranica Pračanska površine 292 čhv ili 1050 m<sup>2</sup>, vlasnik Trgo-ulaganja d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupno:

**2.320.000,00 kn**

(slovima: dva milijuna tristodvadeset tisuća kuna).

- 4.4. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 8204, k.o. Grad Zagreb na zk.č.br. 3362 kuća i dvorište u Zagrebu, Fojnička ul. br. 28 površine 82 čhv ili 294 m<sup>2</sup>, vlasnik Bašing d.o.o. u 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupno:

**649.000,00 kn**

(slovima: šestočetrdesetdevet tisuća kuna).

Vještački elaborat stručnog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj predmeta Ovr-7223/18, izrađen je u 3 primjerka.

Zagreb, 24. listopada 2019. g.

Izradio:

Goran Korica, mag.ing.aedif.



FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

k.č.br. 3350/3



k.č.br. 3350/3

ulica Pračanska II.





k.č.br. 3350/2



k.č.br. 3350/4



ulica Fojnička



k.č.br. 3362



## IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 24. listopada 2019. g.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 03.06.2019. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 2775

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9750/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/2	ORANICA U PRAČANSKOJ UL.		292	1050	
		UKUPNO:		292	1050	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGO-ULAGANJA D.O.O., 4. TRNJANSKI ZAVOJ 22, ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-9750/2019 VIDI C 7.1	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08 Temeljem solemniziranog Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 08025020029 od 31.07.2008. g.uknjižuje se založno pravo za iznos od 5.000.000,00 EUR u kunkskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., važećem na dan dospijeca sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja i ostalim troškovima, za korist:	5.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08 Zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk.ul.br. 4450 i 4449k.o. Trnje.		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-15933/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA I PRAVA 29.12.2017, IZJAVA 22.02.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod Z-46004/08 u iznosu od 5.000.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, za korist: MEDIA ČETIRI D.O.O., OIB: 85219435858, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 3		na 3.1



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2775C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.02.2012. broj Z-8707/12  Temeljem Sporazuma br. 04/2012 o založnom pravu na nekretninama založnih dužnika radi osiguranja novčane tražbine kreditora od 01. veljače 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 957.000,00 EUR (slovima: devetstopedesetisedamtisuća eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a a na dan plaćanja i uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 47-40-85450-0 od 01. veljače 2012. godine i eventualnim prolongatima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA BR. 3, ZAGREB</b>	957.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 22.02.2019.g. pod brojem Z-9750/2019  ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-7223/2018-40 20.02.2019, i rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama posl. br. Ovr-4906/15 od 13. svibnja 2015. uloženog u ovisnoj zbirici isprava pod posl. br. Z-39573/15		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 03.06.2019. 23:57

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15933/2018

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4449

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/3	ORANICA PRAČANSKA		292	1050	
		UKUPNO:		292	1050	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGO-ULAGANJA D.O.O., OIB: 27412905039, 4. TRNJANSKI ZAVOJ 22, ZAGREB	
2.1	VIDI C 5.1	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08	5.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	Temeljem solemniziranog Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 08025020029 od 31.07.2008. g. uknjižuje se založno pravo za iznos od 5.000.000,00 EUR u kunkskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., važećem na dan dospijeca sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja i ostalim troškovima, za korist:		
2.2	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08		ZABILJEŽBA
	Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk.ul.br. 4450 k.o. Trnje a kao glavni uložak određen je zk.ul.br. 2775 k.o. Trnje.		
2.3	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-15933/2018		na 2.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA I PRAVA 29.12.2017, IZJAVA 22.02.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod Z-46004/08 u iznosu od 5.000.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, za korist: MEDIA ČETIRI D.O.O., OIB: 85219435858, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 3		
4.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.02.2012. broj Z-8707/12  Temeljem Sporazuma br. 04/2012 o založnom pravu na nekretninama založnih dužnika radi osiguranja novčane tražbine kreditora od 01. veljače 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 957.000,00 EUR (slovima: devetstopedesetisedamtisuća eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a a na dan plaćanja i uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 47-40-85450-0 od 01. veljače 2012. godine i eventualnim prolongatima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA BR. 3, ZAGREB</b>	957.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.10.2015. broj Z-39573/15  Temeljem Rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama br. Ovr-4906/15 od 13. svibnja 2015.g. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 03.06.2019. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 4450

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15933/2018

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3350/4	ORANICA PRAČANSKA		292		
		UKUPNO:		292		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGO-ULAGANJA D.O.O., OIB: 27412905039, 4. TRNJANSKI ZAVOJ 22, ZAGREB	
2.1	VIDI C 5.1	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08  Temeljem solemniziranog Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 08025020029 od 31.07.2008. g., uknjižuje se založno pravo za iznos od 5.000.000,00 EUR u kunkskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., važećem na dan dospijeca sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora a koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeca pa do namirenja i ostalim troškovima, za korist:	5.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 01.08.2008. broj Z-46004/08  Zabilježuje se da je kao sporedni uložak određen zk.ul.br. 4449 k.o. Trnje a kao glavni uložak određen je zk.ul.br. 2775 k.o. Trnje.		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 19.03.2018.g. pod brojem Z-15933/2018  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU POTRAŽIVANJA I PRAVA 29.12.2017, IZJAVA 22.02.2018, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod Z-46004/08 u iznosu od 5.000.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, za korist:  MEDIA ČETIRI D.O.O., OIB: 85219435858, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 3		na 2.1
4.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4450C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.02.2012. broj Z-8707/12  Temeljem Sporazuma br. 04/2012 o založnom pravu na nekretninama založnih dužnika radi osiguranja novčane tražbine kreditora od 01. veljače 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 957.000,00 EUR (slovima: devetstopeidesetisedamtisuća eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a a na dan plaćanja i uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 47-40-85450-0 od 01. veljače 2012. godine i eventualnim prolongatima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA BR. 3, ZAGREB</b>	957.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.10.2015. broj Z-39573/15  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama br. Ovr-4906/15 od 13. svibnja 2015.g. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2019.



## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 03.06.2019. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 8204

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7674/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3362	KUĆA I DVORIŠTE U ZAGREBU, FOJNIČKA UL. BR.28		82	294	PRIPIS IZ ULOŠKA 2799
		UKUPNO:		82	294	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1 BAŠING D.O.O., 4. TRNJANSKI ZAVOJ BR. 22, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 01.10.2013. broj Z-44510/13  Temeljem Rješenja Financijske agencije, Regionalnog centra Zagreb od 26.rujna 2013.godine, Klasa:UP/I-110/07/13-01/4532,Urbroj: 0406-13-4532-17 zabilježuje se otvaranje predstečajne nagodbe.	"ZABILJEŽBA"
3.1	VIDI C 5.1	
4.1	Zaprimljeno 17.02.2016. broj Z-7674/16  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.St-1576/15-14 od 05.veljače 2016. zabilježuje se da je nad dužnikom Bašing d.o.o. (OIB) 27412905039 otvoren stečajni postupak.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.09.2007. broj Z-57212/07  Temeljem javnobilježnički solemniziranog sporazuma br.47/2007 o založnom pravu na nekretninama tzaložnih dužnika radi osiguranja novčane tražbine vjerovnika od 06.09.2007. / br.OV-25845/07 jav. bilj. Mladen Burec/ uknjižuje se pravo zalogau iznosu od 840.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju HNB-e na dan korištenja kredita, uvećano za kamata, naknade i ostale troškove, sukladno uvjetima iz ugovora, za korist : ŠTEDBANKA D.D., SLAVONSKA AVENIJA BR. 3, ZAGREB	840.000,00 EUR	
4.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 14.02.2012. broj Z-8707/12  Temeljem Sporazuma br. 04/2012 o založnom pravu na nekretninama založnih dužnika radi osiguranja novčane tražbine kreditora od 01. veljače 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 957.000,00 EUR (slovima: devetstopedesetisedam tisuća eura) plativo u kunsjoj protuvrijednosti obračunato po srednjem tečaju HNB-a a na dan plaćanja i uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, sukladno uvjetima utvrđenim u Ugovoru o dugoročnom kreditu br. 47-40-85450-0 od 01. veljače 2012. godine i eventualnim prolongatima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>ŠTEDBANKA D.D., OIB: 58063088591, SLAVONSKA AVENIJA BR. 3, ZAGREB</b>	957.000,00 EUR	
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.10.2015. broj Z-39573/15  Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Sesvetama br. Ovr-4906/15 od 13. svibnja 2015.g. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2019.

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.06.2019. 23:57

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 1617

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BAŠING D.O.O., TRNJANSKI ZAVOJ IV. 22, ZAGREB, HRVATSKA	27412905039

## 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
		3350/2	PRAČANSKA 1	1050	20		
			ZGRADA, Zagreb, Usorska ulica 47A	53			
			ORANICA	997			
		3350/3	PRAČANSKA I.	1050	20		
			ORANICA	1050			
		3350/4	PRAČANSKA I.	1050	20		
			ORANICA	1050			
		3362	FOJNIČKA	294	20		
			KUĆA BR.28, Zagreb, Fojnička ulica 28	42			
			DVORIŠTE	252			
Ukupna površina katastarskih čestica				3444			

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





Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
1065.47

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 4.6.2019.



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m <sup>2</sup> )
1050.49

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 4.6.2019.



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

KLASA: 940-01/18-030/609  
URBROJ: 251-14-03/005-19-4  
Zagreb, 02. kolovoza 2019.

Goran Korica  
Rapska 46/B  
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište Fojniča-Pračanska ulica, k.č. 3350/2, 3350/3 i 3350/4 k.o. Trnje  
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, 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 ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 3350/2, 3350/3 i 3350/4, k.o. Trnje. Predmetna nekretnina sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi se u cjenovnom bloku Sigečica Radnička.

Za zahtjev za izdavanje izvotka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17)

S poštovanjem,



PROČELNIK  
Damir Lasić, dipl.iur.





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



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA  
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	PRIPOMENA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Poselnika	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.C.	Z.K.O.	K.C.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORIŠTAVOSTI		
1	DRINIČKA ULICA		TRNJE		TRNJE	ZE	405	168,75	48,37 €	11.4.2016	KUPUJE SE SUVLASNIČKI DIO OD 5/12 VEĆI DIO ZEMLJIŠTA U TRAJNOJ BUDUĆE PROMETNOSTI	M2	UPU STARO TRNJE	3,0 kn	2.	STARO TRNJE
2	PRODUŽENA STROJARSKA		TRNJE		TRNJE	ZE	1337	21	67,29 €	24.5.2017	KUPNJA SUVLASNIČKOG DIELA, MALI DIO KATASTARKE ČESTICE (CCA 60M2) JE U NAMJENI M1, OSTATAK U BUDUĆOJ PROMETNICI, IZ UGOVORA NIE RAZVIDNO KOJI DIO JE PREDMET PRODAJE	M1	3.1.	2,0 kn	2.	STARO TRNJE
3	PRODUŽENA STROJARSKA		TRNJE		TRNJE	ZE	1337	21	76,76 €	21.4.2017	KUPNJA SUVLASNIČKOG DIELA, MALI DIO KATASTARKE ČESTICE (CCA 60M2) JE U NAMJENI M1, OSTATAK U BUDUĆOJ PROMETNICI, IZ UGOVORA NIE RAZVIDNO KOJI DIO JE PREDMET PRODAJE	M1	3.1.	2,0 kn	2.	STARO TRNJE
4	TRNJANSKI NASIP V.		TRNJE		TRNJE	ZE	265	265	150,93 €	7.8.2017		M1	UPU STARO TRNJE	2,0 kn	2.	STARO TRNJE
5	STAROTRNJANSKA ULICA		TRNJE		TRNJE	ZE	1185	156	192,31 €	28.12.2017		M1	3.1.	2,0 kn	2.	STARO TRNJE
6	PRODUŽENA STROJARSKA		TRNJE		TRNJE	ZE	1337	42	70,57 €	11.5.2018	KUPNJA SUVLASNIČKOG DIELA, MALI DIO KATASTARKE ČESTICE (CCA 60M2) JE U NAMJENI M1, OSTATAK U BUDUĆOJ PROMETNICI, IZ UGOVORA NIE RAZVIDNO KOJI DIO JE PREDMET PRODAJE	M1	3.1.	2,0 kn	2.	STARO TRNJE
7	ULICA JOSIPA ANDRIĆA		TRNJE		TRNJE	ZE	77	77	45,78 €	18.5.2018	NA ZEMLJIŠTU EVIDENTIRANO SPREMIŠTE 11 M2	M2	3.1.	2,5 kn	2.	STARO TRNJE
8	TRNJANSKI NASIP IV.		TRNJE		TRNJE	ZE	1236	1236	242,72 €	7.3.2019		M1	UPU STARO TRNJE	kn 2,0	1.	STARO TRNJE
9	KARŠČIĆA ULICA		TRNJE		TRNJE	ZE	106	106	235,85 €	17.3.2017		M1	UPU KRUGE	3,0 kn	2.	KRUGE
10	KRUGE 45		TRNJE		TRNJE	ZE	704	176	551,93 €	28.7.2017		M1	3.1.	3,0 kn	1.	NIJVICE
11	VRAPOVINA UL.		TRNJE		TRNJE	ZE	171	171	292,40 €	14.6.2019		M1	UPU NIJVICE		2.	NIJVICE
12	POLIČKA ULICA 37		TRNJE		TRNJE	ZE	360	360	250,00 €	13.4.2018		M1		1,63 kn 2,33 kn	2.	VRBIC - SREDNJI PROSTOR
13	ZIMANISKA ULICA		TRNJE		TRNJE	ZE	296	296	101,35 €	22.12.2018	K.C.3954 K.O. TRNJE, SADA VIEROJATNO DIO K.C. 3946 K.O. TRNJE, RN NEPOZNAT	M2	UPU BREZJE-ZONA JUG	kn 3,0	2.	BREZJE JUG
14	ULICA GRADA VUKOVARA 238A		TRNJE		TRNJE	ZE	16889	134	749,61 €	27.12.2016	PRODAJA NAKON LEGALIZACIJE RADI UTVRĐIVANJA GRADEVINSKE PARCELE	M1	1.7.	3,0	1.	VUKOVARSKA
15	ULICA GRADA VUKOVARA 238A		TRNJE		TRNJE	ZE	16755	16	770,40 €	4.2.2019	NOVOFORMIRANA K.C.2203/2	M1	1.7.	3,0 kn	1.	VUKOVARSKA
16	CVIETNA CESTA		TRNJE		TRNJE	ZE	506	15	345,92 €	5.7.2018	DIO NOVOFORMIRANE K.C. 4651 K.O. TRNJE	M1	1.6.	3,0 kn	1.	SAVSKI KUTI
17	ULICA SPIRIDIONA BRUSINE 4		TRNJE		TRNJE	ZE	381	381	524,93 €	21.7.2016	KUPUJE SE ZEMLJIŠTE S DERUTNIM OBJEKTOM ZA KOJE JE IZDANA GD ZA GRADNJU VŠESTAMBENOG OBJEKTA	M1	1.4. IZNIMKA	2,0 kn	1.	DRŽEVA-VUKOVARSKA
18	ULICA GRADA VUKOVARA		TRNJE		TRNJE	ZE	258	258	352,64 €	5.1.2017	NA ZEMLJIŠTU SE NALAZI I OBJEKT ALU JE CIJENA ZA ZEMLJIŠTE ISKAZANA ZASEBNO: ZEMLJIŠTE=687.500KN OBJEKT=562.500KN UKUPNO=1.250.000KN	M2	UPU SIGEČICA	3,0 kn	2.	UPU SIGEČICA
19	MLJETSKA ULICA		TRNJE		TRNJE	ZE	273	273	186,81 €	6.12.2017	U UGOVORI SE NAVODI I GRADEVINA KOJE U NARAVI NEMA (SRUŠENA), ALU IZKAZANA JE ZASEBNO CIJENA: ZEMLJIŠTE=687.500KN OBJEKT=562.500KN UKUPNO=1.250.000KN	M2	3.1.	3,0 kn	2.	UPU SIGEČICA
20	ULICA GRADA VUKOVARA		TRNJE		TRNJE	ZE	258	258	358,37 €	14.3.2018		M2	UPU SIGEČICA	3,0 kn	2.	UPU SIGEČICA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Ovaj izvadak se izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta označenog kao k.č. 3350/2, 3350/3 i 3350/4 k.o. Trnje, Fojnica-Pračanska ulica. Predmetne nekretnosti nalaze u cjelovitom bloku Staro Trnje.

Priopominje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo počeno podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnosti za eNekretnosti iz Evidencije prometa nekretnosti porezne uprave. Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretnosti te da se još uvijek ne izdaju izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnosti (čl. 16. st. 1. točka 5. ZPVN-a), ovaj Izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatraenom ili usporednom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

KLASA: 940-01/19-030/609  
URBROJ: 251-14-03/005-19-3  
Zagreb, 02. kolovoza 2019.

Izradio: Antonija Hlačić, struč. spec. oec

Odobrija: Ruža Lisac, dipl.ing.grad

  
desidia  
d.o.o. - Zagreb ■ Rapska 46/B