

Nadležan trgovački sud: **Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba Karlovac**
Poslovni broj spisa: **St-748/2022**
Stečajni dužnik: **LAŠČINA CONSULTING d.o.o. u stečaju Zagreb**
Laščinska cesta 143, OIB: 31855247434

Pred Sudom je u tijeku stečajni postupak otvoren rješenjem poslovni broj: 4 St-748/2022-15 od 14.4.2022. godine (dalje: Rješenje), te otvoren stečajni upravitelj temeljem Stečajnog zakona (NN 71/2015, 104/2017 i 36/2022, dalje: SZ) podnosi

**IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOG POSTUPKA
I STANJU STEČAJNE MASE
(O-18)**

I. Tijek stečajnog postupka

Na ispitnom ročištu održanom 5.7.2022. priznate su tražbine II. višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu 105.566,10 HRK/14.011,03 EUR, koje su utvrđene rješenjem Suda br. St-748/2022-24.

Stečajni dužnik je sudionik tri sudska predmeta, od kojih su dva u fazi prekida postupka, a u jednom je nadležni sud rješenjem odredio održavanje na snazi dijela platnog naloga. U sva tri predmeta je stečajni upravitelj u komunikaciji sa nadležnim sudovima.

Stečajni upravitelj je izvršio obilazak stečajne mase, o čemu dostavlja na spis pisano, obrazloženo i dokumentirano izvješće u formi putnog naloga (*Prilog 1*).

Stečajni upravitelj na spis dostavlja procjene imovine koja čini stečajnu masu (*Prilog 2*).

Stečajni upravitelj na spis dostavlja pregled troškova u ovom stečajnom postupku.

II. Stanje stečajne mase

U ovom stečajnom postupku stečajnu masu čine dva suvlasnička dijela na nekretninama i to:

- 5. suvlasnički dio, 6100/6700, upisan u evidencije ZKO Zagreb, OGS Zagreb, k.o. Gornje Vrapče, kčbr. 952/2 (26 m²), 953/1 (25 m²) i 953/6 (99 m²), ZK uložak 15931 (dalje: sD-5), za koju nekretninu uvidom u zk izvadak nema upisanih tereta i
- 3. suvlasnički dio, 66/622, upisan u evidencije ZKO Zagreb, OGS Zagreb, k.o. Gornje Vrapče, kčbr. 951/2 (556 m²), ZK uložak 3870 (dalje: sD-3), za koju nekretninu je uvidom u zk izvadak upisana 14.7.2017. pod brojem Z-38002/2017 uknjižba služnosti na kčbr. 951/2 u korist kčbr. 953/5 u zk.ul. 15931 pravo vodovoda, provođenja tekućina i odvođenja kišnice od međe kčbr. 952/1 uz cijelu južnu među poslužne nekretnine kčbr. 951/2.

Zadnji zakonski zastupnik, kao ni knjigovodstveni biro koji je pružao uslugu knjigovodstva prije otvaranja stečajnog postupka (*Prilog 3*), u proteklom periodu nisu dostavili podatke o imovini koja se navodi u GFI sa 31.12.2020., pa stečajni upravitelj usklađuje navedene stavke bilance na iznos 0,00 HRK/0,00 EUR.

III. Prijedlozi stečajnog upravitelja

U narednom periodu stečajni upravitelj će poduzimati radnje na rješavanju sudskih sporova u kojima je sudionik stečajni dužnik, te predlaže da se pokrene postupak unovčenja identificirane i dostupne imovine koja čini stečajnu masu.

Sukladno navedenom, te sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka, stečajni upravitelj predlaže da se utvrdi vrijednost sD-5 u iznosu 48.253,73 HRK/6.404,37 EUR.

Sukladno navedenom, te sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka, stečajni upravitelj predlaže da se utvrdi vrijednost sD-3 u iznosu 24.935,69 HRK/3.309,53 EUR.

Stečajni upravitelj predlaže da se unovčenje sD-5 i sD-3 provede elektroničkom javnom dražbom FINAe.

Stečajni upravitelj predlaže da se odredi održavanje skupštine vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. utvrđivanje vrijednosti imovine koja čini stečajnu masu radi unovčenja.
2. davanje suglasnosti stečajnom upravitelju za angažiranje trećih osoba za izvršenje određenih usluga koje su vezane uz izvršavanje dužnosti, tj. poslova u nadležnosti stečajnog upravitelja i
3. razno.

LAŠČINA CONSULTING doo u stečaju Zagreb

Dražen Vidman, stečajni upravitelj

LAŠČINA CONSULTING doo u stečaju Zagreb

(Naziv ustanove)

Br: 17/2022 Lc

Ivanec, 21.9.2022. god.

PUTNI NALOG

Određujem da:

DRAŽEN VIDMAN

Zvanje:

dipl.oec.

Na radnom mjestu:

stečajni upravitelj

službeno otputuje dana **21.9.2022** godine, **IVANEC-ZAGREB** i natrag

sa zadaćom

obilazak stečajne mase

putovanje može trajati 1 dan

odobravam upotrebu **OSOBNI AUTOMOBIL** marke: **MERCEDES** registarske oznake:
VŽ 866-LC

troškovi putovanja terete LAŠČINA CONSULTING d.o.o. u stečaju Zagreb

odobravam isplatu predujma u IZNOSU od :

0

Nakon povratka u roku od tri dana treba izvršiti obračun ovog putovanja i podnijeti pismeno izvješće o izvršenju zadaće.

M.P.

(Naredbodavac)

PUTNI RAČUN

Za izvršeno službeno putovanje **DRAŽEN VIDMAN**

zvanje **DIPL. OEC.**

na dužnosti **stečajni upravitelj**

od **IVANEC** do **ZAGREB**

OBRACUN DNEVNICA						UKUPNO IZNOS	
ODLAZAK		POVRATAK		Broj sati	Broj dnevnic		Iznos dnevnic
datum	sat	datum	sat				
							0

početno stanje brojila: 369317		završno stanje brojila: 369497
---------------------------------------	--	---------------------------------------

OBRACUN PRIJEVOZNIH TROSKOVA					
RELACIJA		Prijevozno sredstvo	Razred (u km)	Za prijevoz iznos	
od	do				
IVANEC	ZAGREB	AUTO	180	360	
	i natrag				
					360

OBRACUN OSTALIH TROSKOVA-OPIS TROSKOVA	Iznos	
Cestarina		
Parking		
	UKUPNO	360
Primljen predujam _____ god. po nalogu broj _____		0
OSTAJE ZA ISPLATU - VRACANJE IZNOS		360

Ivanec, 21.9.2022. god.

DRAŽEN VIDMAN

Digitalno potpisao:
DRAŽEN VIDMAN
Datum: 2022.10.09
13:14:07 +02'00'

Podnositelj računa

Potvrđujem da je službeno putovanje prema ovom nalogu izvršeno i isplata se može izvršiti.

(Naredbodavac)

Po ovom obračunu priznato	IZNOS	360
Isplaćeni predujam	IZNOS	0
RAZLIKA - isplatiti - vratiti	IZNOS	360

dnositelj računa

platio blagajnik

regledao likvidator

Isplatiti nalogodavac blagajni

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

ZEMLJIŠTA U ZAGREBU

čestica br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče,
odnosno prema katastru čestice 5145, 5147, 5148/1,
5148/6 k.o. Mikulići

BROJ PREDMETA:

43/2022

NARUČITELJI:

**LAŠČINA CONSULTING D.O.O. U
STEČAJU**

Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
OIB: 31855247434

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

listopad, 2022. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	12
3. UVOD	13
4. LOKACIJA	14
4.1. POLOŽAJ	14
5. METODOLOGIJA PROCJENE	16
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	17
6.1. UVOD	17
6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	18
6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE	19
6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	19
6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	20
7. ZAKLJUČAK	29
8. FOTODOKUMENTACIJA	31
9. PRILOZI	35

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - 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
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetske objektima
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 1 od 8

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrdajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 6 od 8

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
- 3 - direktor
- 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____

Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-117/2021-4
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03. 2021.
[Signature]

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Zdravko Pantarić

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U ZAGREBU

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: neizgrađenih zemljišnih čestica br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče, odnosno prema katastru se te čestice vode kao k.č.br. 5145, 5147, 5148/1, 5148/6 k.o. Mikulići, koje se nalaze u Zagrebačkoj županiji na predmetnoj lokaciji. Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba", 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 -pročišćeni tekst) predmetne čestice nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja – stambena namjena.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Naš pregled nekretnine izvršen je 03. listopada 2022. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda, izmjere nekretnina i foto snimaka.

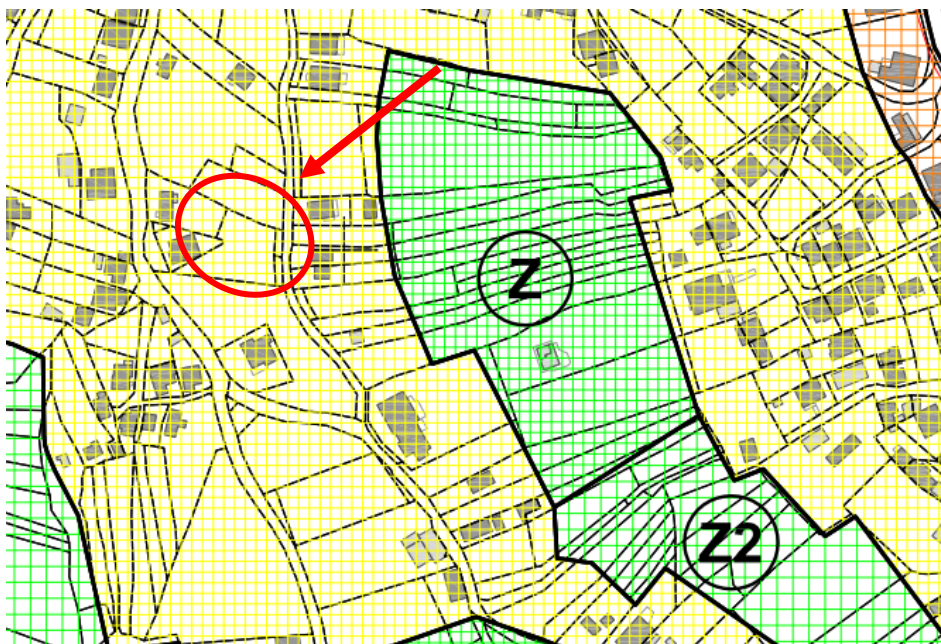
Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. LOKACIJA

4.1. POLOŽAJ

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA

GUP Grada Zagreba
("Službeni glasnik Grada Zagreba ", 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst)



- predmetne katastarske čestice 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče, nalaze se
unutar granica
građevinskog područja naselja – stambena namjena

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VZERSKA
	GOSPODARSKA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT S GRADNJOM
	SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT BEZ GRADNJE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - GRADSKE PARK ŠUME
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - TEMATSKI PARK
	JAVNE GRADSKJE POVRŠINE - TEMATSKJE ZONE
	ZASTITNE ZELENE POVRŠINE
	POSEBNA NAMJENA
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	GRADILJE
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POD VODOM
	VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POKRETNOSTI POD VODOM
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALKOVODA
	KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
	TRŽIŠTA
	SPREMISTIŠTA TRAMVAJA I AUTOBUSA
	REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
	GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

[illegible]

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = 03.10.2022. Dan vrednovanja

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

6.1. UVOD

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grada Zagreba i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Zemljišta koja se procjenjuju u ovom elaboratu čine čestice br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče, odnosno prema katastru radi se o česticama koje se tamo vode kao k.č.br. 5145, 5147, 5148/1, 5148/6 k.o. Mikulići, ukupne površine 706,00 m².

Iz prostorno-planske dokumentacije GUP-a Grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba ", 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst) vidljivo je da se predmetna građevinska zemljišta nalaze unutar granica građevinskog područja – stambene namjene.

Sukladno čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predmetna zemljišta spadaju u II. kategoriju zemljišta.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. kategoriju zemljišta.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZIC	ID PIN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu
2	1627469	4705006	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GORNJE VRAPČE	1081/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	29.03.2022.	227.192,64 KN	265,00 M ²
7	1601388	4671190	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GORNJE VRAPČE	250	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	13.01.2022.	50.000,00 KN	238,00 M ²
8	1756334	4756711	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	682/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	22.12.2021.	31.920,53 KN	85,00 M ²
21	1569148	4638778	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	4589/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	04.08.2021.	449.425,44 KN	651,00 M ²
23	1507450	4567216	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	2780/7	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	17.06.2021.	374.240,35 KN	550,29 M ²
26	1521106	4597770	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GORNJE VRAPČE	2694/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	02.06.2021.	300.190,72 KN	635,00 M ²
29	1504289	4559804	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	2593	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	31.05.2021.	36.668,27 KN	132,00 M ²
30	1504288	4559804	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	2594	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	31.05.2021.	36.668,27 KN	132,00 M ²
31	1503839	4559764	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	2593	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	31.05.2021.	432.004,98 KN	1.555,00 M ²
32	1473527	4511358	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GORNJE VRAPČE	752/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...	KP - KUPOPRODAJA	12.05.2021.	456.859,28 KN	698,00 M ²

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj procjene: 43/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:


k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
4589/3	Mikulići	04.08.2021.	449.425,44	651,00	građ. zemljište	690,36
2780/7	Mikulići	17.06.2021.	374.240,35	550,29	građ. zemljište	680,08
752/1	Gornje Vrapče	12.05.2021.	456.859,28	698,00	građ. zemljište	654,53

6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
04.08.2021.	690,36	122,62	132,32	1,0791062	744,97	2,03
17.06.2021.	680,08	122,17	132,32	1,0830810	736,58	0,88
12.05.2021.	654,53	122,17	132,32	1,0830810	708,90	-2,91
Prosječna vrijednost:					730,15	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za prvi kvartal 2022. godine, koji iznosi 132,32 kn.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

k.č.br. 951/2 k.o. Gornje Vrapče

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 951/2 k.o. Gornje Vrapče	k.č. br. 4589/3 k.o. Mikulići	k.č. br. 2780/7 k.o. Mikulići	k.č. br. 752/1 k.o. Gornje Vrapče
Površina [m ²]	556,00	651,00	550,29	698,00
Cijena [kn/m ²]		744,97	736,58	708,90
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		0,90	1,00	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	736,58	673,46
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	736,58	673,46
Datum ponude	2022	2021	2021	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	736,58	673,46
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	736,58	673,46
Potražnja u odnosu na lokaciju	Gornje Vrapče	Mikulići	Mikulići	Mikulići
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	736,58	673,46
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	699,75	639,78
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	699,75	639,78
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		0,95	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		636,95	664,76	607,79

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 636,95	1,00 664,76	1,00 607,79
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	nepovoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,95 605,10	0,95 631,53	0,95 577,40
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 605,10	1,00 631,53	1,00 577,40
Usklađena vrijednost [kn/m²]	604,68	605,10	631,53	577,40
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	604,68 kn/m² x 556,00 m² = 336.202,08 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	18,78% u redu	14,26% u redu	18,55% u redu	

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 604,68 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 336.202,08 kn.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

k.č.br. 952/2 k.o. Gornje Vrapče

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 952/2 k.o. Gornje Vrapče	k.č. br. 4589/3 k.o. Mikulići	k.č. br. 2780/7 k.o. Mikulići	k.č. br. 752/1 k.o. Gornje Vrapče
Površina [m²]	26,00	651,00	550,29	698,00
Cijena [kn/m²]		744,97	736,58	708,90
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,90 670,47	0,90 662,92	0,90 638,01
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp] Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Datum ponude	2022	2021	2021	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Potražnja u odnosu na lokaciju	Gornje Vrapče	Mikulići	Mikulići	Gornje Vrapče
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	0,95 629,78	0,95 606,11
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 670,47	1,00 629,78	1,00 606,11
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]		0,40	0,40	0,40
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,90 603,43	0,90 566,80	0,90 545,50

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	nepovoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,95 573,25	0,95 538,46	0,95 518,22
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 573,25	1,00 538,46	1,00 518,22
Usklađena vrijednost [kn/m²]	543,31	573,25	538,46	518,22
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	543,31 kn/m² x 26,00 m² = 14.126,06 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		23,05% u redu	26,90% u redu	26,90% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 543,31 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 14.126,06 kn.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

k.č.br. 953/1 k.o. Gornje Vrapče

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 953/1 k.o. Gornje Vrapče	k.č. br. 4589/3 k.o. Mikulići	k.č. br. 2780/7 k.o. Mikulići	k.č. br. 752/1 k.o. Gornje Vrapče
Površina [m ²]	25,00	651,00	550,29	698,00
Cijena [kn/m ²]		744,97	736,58	708,90
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	662,92	638,01
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	662,92	638,01
Datum ponude	2022	2021	2021	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	662,92	638,01
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	662,92	638,01
Potražnja u odnosu na lokaciju	Gornje Vrapče	Mikulići	Mikulići	Gornje Vrapče
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	662,92	638,01
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	629,78	606,11
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		670,47	629,78	606,11
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]		0,40	0,40	0,40
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		603,43	566,80	545,50

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 603,43	1,00 566,80	1,00 545,50
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	nepovoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,95 573,25	0,95 538,46	0,95 518,22
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 573,25	1,00 538,46	1,00 518,22
Usklađena vrijednost [kn/m²]	543,31	573,25	538,46	518,22
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	543,31 kn/m² x 25,00 m² = 13.582,75 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	23,05% u redu	26,90% u redu	26,90% u redu	

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 543,31 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 13.582,75 kn.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

k.č.br. 953/6 k.o. Gornje Vrapče

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 953/6 k.o. Gornje Vrapče	k.č. br. 4589/3 k.o. Mikulići	k.č. br. 2780/7 k.o. Mikulići	k.č. br. 752/1 k.o. Gornje Vrapče
Površina [m ²]	99,00	651,00	550,29	698,00
Cijena [kn/m ²]		744,97	736,58	708,90
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,90 670,47	0,90 662,92	0,90 638,01
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp] Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Datum ponude	2022	2021	2021	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
Potražnja u odnosu na lokaciju	Gornje Vrapče	Mikulići	Mikulići	Gornje Vrapče
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 670,47	1,00 662,92	1,00 638,01
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	nepravilan	nepravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 670,47	0,95 629,78	0,95 606,11
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	nema izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	ima izravni pristup na put
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,90 603,43	0,90 566,80	0,90 545,50
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]		0,40	0,40	0,40
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,90 543,08	0,90 510,12	0,90 490,95

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj 43/2022

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Gospodarska mogućnost korištenja	nije moguća	nije moguća	nije moguća	nije moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 543,08	1,00 510,12	1,00 490,95
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	nepovoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		0,95 515,93	0,95 484,61	0,95 466,40
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 515,93	1,00 484,61	1,00 466,40
Usklađena vrijednost [kn/m²]	488,98	515,93	484,61	466,40
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	488,98 kn/m² x 99,00 m² = 48.409,02 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		30,75% u redu	34,21% u redu	34,21% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 488,98 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 48.409,02 kn.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
 Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
 k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Vrijednost zemljišta II. Kategorije je pomnožena sa udjelom vrijednosti o spremnosti na gradnju (Članak 9. Pravilnika, te prilog 4.) da bismo dobili jediničnu cijenu predmetnog zemljišta.

Zemljište II. kategorije se nalazi u udjelu vrijednosti 50-80 %, te ćemo za predmetne nekretnine koje su u naravi zemljište, stambene namjene odabrati udio od 70%.

Isti smo uzeli uzimajući u obzir stanje na terenu, konfiguraciju tla koja nije pogodna za gradnju – potencijalno klizište, kao i neuređenost same parcele koja je obrasla visokim raslinjem, ujedno površina pojedinih čestica nije dovoljne veličine za potencijalnu gradnju.

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%

Vrijednost predmetnih zemljišta s umanjnjem vrijednosti glede na spremnost na gradnju za:

- 951/2 k.o. Gornje Vrapče	iznosi	423,28 kn/m ² x 556,00 m ² = 235.343,68 kn
- 952/2 k.o. Gornje Vrapče	iznosi	380,32 kn/m ² x 26,00 m ² = 9.888,32 kn
- 953/1 k.o. Gornje Vrapče	iznosi	380,32 kn/m ² x 25,00 m ² = 9.508,00 kn
- 953/6 k.o. Gornje Vrapče	iznosi	342,29 kn/m ² x 99,00 m ² = 33.886,71 kn

što čini ukupnu vrijednost predmetnih nekretnina:

288.626,71 kn.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine prema ZK ulošku br. 3870 iznosi:

235.000,00 kn

Slovima: dvjestotridesetpettisuća kuna i 00/100

ili

31.189,86 eura

Slovima: tridesetjednutisućustoosamdesetdevet eura i 86/100

fiksni tečaj konverzije iznosi: 7,53450 kuna

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine prema ZK ulošku br. 15931 iznosi:

53.000,00 kn

Slovima: pedesettritisuće kuna i 00/100

ili

7.034,31 eura

Slovima: sedamtisućatridesetčetiri eura i 31/100

fiksni tečaj konverzije iznosi: 7,53450 kuna

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

****Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.***

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, listopad 2022.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. FOTODOKUMENTACIJA



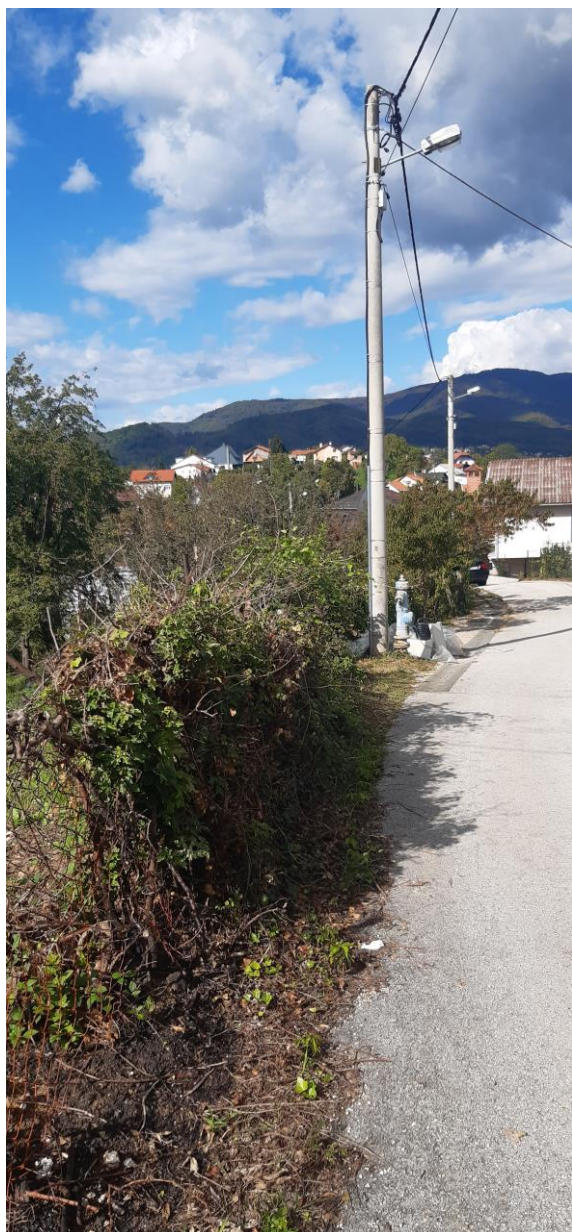
Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Lašćinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj
procjene: 43/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

9. PRILOZI

- izvod iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga i katastarskog plana za predmetne katastarske čestice.

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj procjene: 43/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 3870



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 06.10.2022. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 3870

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14870/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	951/2	VINOGRAD KUSTOŠIJA			556	
		UKUPNO:			556	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 556/622	
	VUKOBRATOVIĆ DAMIR, OIB: 73777286987, KVATERNIKOVA ULICA 92A, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 66/622	
	LAŠČINA CONSULTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31855247434, LAŠČINSKA CESTA 143, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 14.07.2017.g. pod brojem Z-38002/2017 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 951/2 u korist k.č. 953/5 u zk.ul 15931, UGOVOR O KUPOPRODAJI DIJELA NEKRETNINE I UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 04.11.2016, pravo vodovoda, provođenja tekućina i odvođenja kišnice u širini 1,5 do 2 m2 od međe sa zkčbr. 952/1 uz cijelu južnu među poslužne nekretnine kčbr. 951/2		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.10.2022.

37

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb

Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče

Broj procjene: 43/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 15931



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 06.10.2022. 11:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 15931

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21612/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	952/2	VINOGRAD KVATERNIKOVA.			26	
2.	953/1	ORANICA KVATERNIKOVA			25	
3.	953/6	ORANICA KVATERNIKOVA			99	
		UKUPNO:			150	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 6100/6700 LAŠČINA CONSULTING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 31855247434, LAŠČINSKA CESTA 143, 10000 ZAGREB	
5.6	Zaprimljeno 20.04.2022.g. pod brojem Z-21612/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA ZAGREBU STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BR.4 ST-748/2022-15 14.04.2022	na 5 (5.1)
6.	Suvlasnički dio: 600/6700 ŽUNIĆ MARINA, OIB: 16781262351, VOČNJAK 27, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.10.2022.



An aerial photograph of a rural area in Mikulići, Croatia. The map displays several land parcels outlined in red. A large parcel in the upper center is highlighted with a yellow border and labeled '5145'. Other parcels are labeled with numbers such as 5143/1, 5144, 5146, 5148/1 through 5148/6, 5149/1, 5101/2, 5098, 5097, 5094, 5093/2, and 5093/1. Some parcels contain buildings, shown as grey structures. The word 'MIKULIĆI' is written in large green letters across the center of the map. The surrounding area is mostly green, indicating vegetation.

stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MIKULIĆI, 335274
k.č. br.: 5147

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.10.2022

Naručitelj: Laščina Consulting d.o.o. u stečaju
Laščinska cesta 143, 10000 Zagreb
Građevina: ZEMLJIŠTA U ZAGREBU
k.č.br. 951/2, 952/2, 953/1, 953/6 k.o. Gornje Vrapče
Broj 43/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MIKULIĆI, 335274
k.č. br.: 5148/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.10.2022



K.o. MIKULIĆI, 335274
k.č. br.: 5148/6

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 06.10.2022

Dražen

Pošiljatelj: Katarina Zanjko <katarina.zanjko@biroplus.hr>
Poslano: 5. srpnja 2022. 14:28
Primatelj: kontoplast@gmail.com
Kopija: Dražen
Predmet: Fwd:

Poštovani,

za potrebe izrade izvješća stečajnog upravitelja, molim da što hitnije dostavite traženu dokumentaciju i obrazloženja navedena u doljnjem mailu koji sam bila poslala 10.6.2022.

zahvaljujem

----- Forwarded message -----

Šalje: **Katarina Zanjko** <katarina.zanjko@biroplus.hr>

Date: pet, 10. lip 2022. u 14:29

Subject:

To: <kontoplast@gmail.com>

Cc: Dražen <drazenvidman@gmail.com>

Poštovani,

u odnosu na dostavljenu dokumentaciju društva LAŠČINA CONSULTING d.o.o., OIB: 31855247434. te predane izjave o neaktivnosti sa 31.12.2021. molim da mi dostavite kartice za 2020. i 2021. i obrazloženje u pogledu iskazanih podataka sa 31.12.2020. na bilanci za sljedeće stavke:

- novac na računu u iznosu od 237.742,67 kn
- potraživanja za zajmove u iznosu od 350.507,35 kn
- potraživanja od kupaca u iznosu od 230.161,00 kn,
- potraživanja za predujmove u iznosu od 30.000,00 kn
- trgovačka robu u iznosu od 276.308,86 kn

Također molim da mi dostavite otvorene stavke potraživanja (zajmovi, kupci, predujmovi), popis trgovačke robe, te otvorene stavke obveza.

zahvaljujem unaprijed

--

Srdačno,

Biro plus d.o.o.
Katarina Zanjko
040/311-864
091/521-5504