

**LIP-PROJEKT d.o.o.**

**procjene@lip-projekt.com**

**Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB**

**Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, TREŠNJEVKA**

**ZK.UL.BR. 25542, K.O. GRAD ZAGREB**

**NARUČITELJ:**

**JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju**

**Dužice 28, 10000 Zagreb**

**Zagreb, 29. rujna 2020.**

## UVOD

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine (zemljište). Procjenjivana nekretnina nalazi se u Zagrebu, ulica Dužice 28, na k.č. 4586/1, k.o. Trešnjevka. Nekretnina je upisana u Zemljišno – knjižni odjel Općinskog suda u Zagrebu, zk odjel Zagreb- u zk.ul.br. 25542, k.o. Grad Zagreb.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Datum kakvoće: 29. rujna 2020.

Datum vrednovanja: 29. rujna 2020.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti zemljišta a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## **OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE**

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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjemeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

**Posebne pretpostavke:**

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

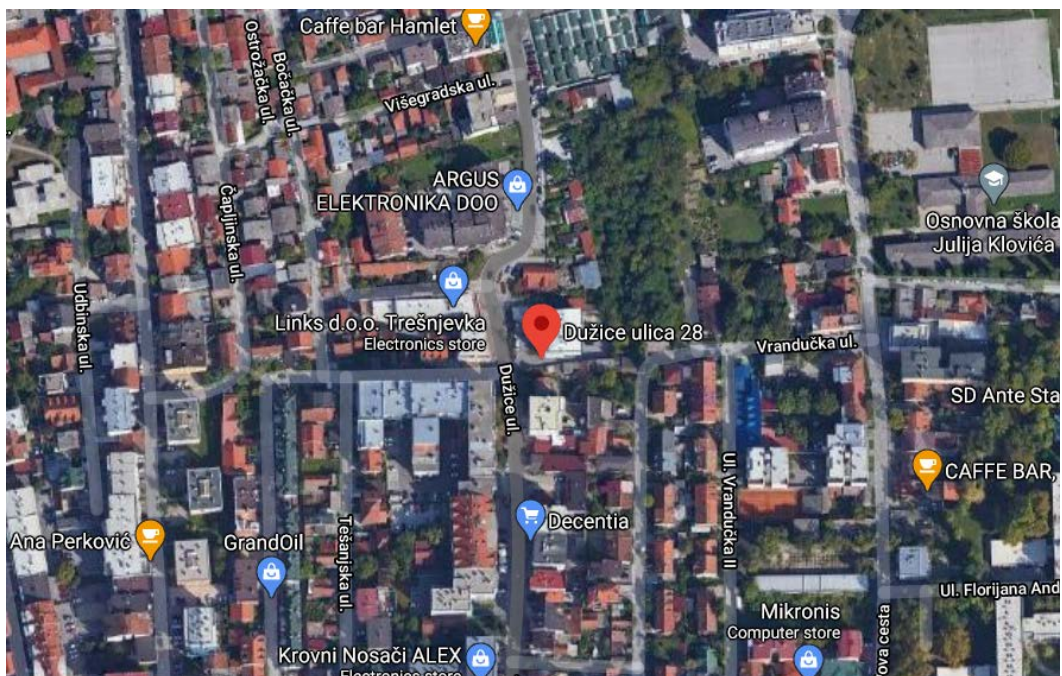
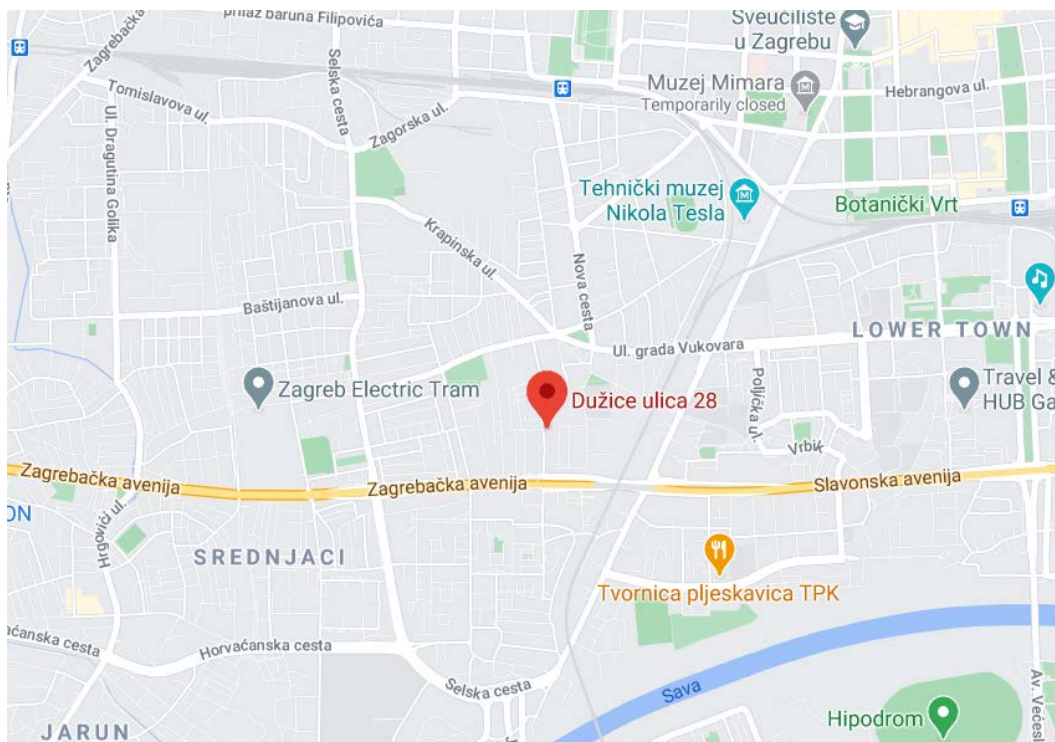
LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## LOKACIJA



Građevinsko zemljište se nalazi u Gradu Zagrebu, ulica Dužice 28, naselje Trešnjevka. Zemljište je trenutno u funkciji parkirališta, ravne je površine i četvrtastog tlocrta, sa iznimkom izduženog uskog dijela koji se pruža u smjeru Z-I uz Vrandučku ulicu. Neposredno okruženje karakterizira pretežito rezidencijalna izgradnja koja uključuje stambene zgrade i obiteljske kuće, te brojne zelene površine.

Javni prijevoz je dostupan u blizini zemljišta, točnije na Zagrebačkoj aveniji udaljenoj 200m južno, te na tržnici Trešnjevka 300m sjeverno. Raznovrsni svakodnevni sadržaj može se naći u radijusu od 500m, uključujući trgovine, tržnicu, starački dom, osnovnu školu, ljekarnu, banku, gimnaziju, crkvu, benzinsku crpku i slično. Moguć je i spoj na komunalnu infrastrukturu (struja, vodovod, odvodnja, plin, telefon).

Trešnjevka se od davne prošlosti nazivala "radničkim kvartom." Na njenim današnjim igralištima, školama, parkovima, dućanima i obrtima nekada su bila velika polja. Mitnice su tokom prošlosti bile vrata u grad. Na njima se kontroliralo tko ulazi u grad i što ulazi u grad te se tamo plaćala carina na proizvode koji su se unosili u njega. Područje današnje Trešnjevkje je sve do 1945. godine bilo tek djelomično u sastavu grada Zagreba. Do kraja Drugog svjetskog rata je zapadna gradska granica išla potokom Črnomercem tako da su današnji kvartovi Ljubljanka, Rudeš, Jarun i Prečko u to doba bili samostalna prigradska sela (dijelovi tadašnje općine Vrabče), dok kvartovi Voltino, Vrbani i Staglišće nisu uopće postojali.

Naziv Trešnjevka je u najužem smislu dio oko Ozaljske ulice, gdje se nalaze Park Stara Trešnjevka, Trešnjevačka tržnica i kazalište Trešnja. U širem smislu, pojam se koristi i za cijeli dio grada južno od željezničke pruge, zapadno od Savske i sjeverno od Save, s neodređenim zapadnim granicama. Postoje gradske četvrti Trešnjevka - sjever i Trešnjevka - jug.

Trešnjevka - sjever je gradska četvrt osnovana 14. prosinca 1999. U prethodnom ustrojstvu postojala je općina Trešnjevka. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Zagrebačke avenije, između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku se nalaze pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice sa gusto naseljenim kućama. Unutar četvrti postoje izdvojena naselja Voltino naselje i Rudeš. Kroz četvrt također prolazi napuštena trasa željeznice Samoborčak.

Trešnjevka - jug je gradska četvrt osnovana 14. prosinca 1999. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od Zagrebačke avenije, zapadno od Savske ceste, sjeverno od Save, a istočno od Savske Opatovine. U četvrti se nalazi nekoliko starih sela, ali većina stanovnika živi u urbaniziranim naseljima. U četvrti se između ostalog, nalazi jezero Jarun, omiljeno odredište Zagrepčana, pa se ponekad cijelo područje naziva Jarun.



## DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 25542, k.o. Grad Zagreb u posjedovnicu A na zem.kat.čest.br. 4738/3 (k.č. 4586/1, k.o. Trešnjevka), ukupne površine 564 m2.



## NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 17.09.2020. 23:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25542

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35650/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4738/3	DUŽICE			564	
		DVORIŠTE			564	
		UKUPNO:			564	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., TEŠANJSKA BR. 9, ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 11.05.2010. broj Z-24099/10	1.478.724,36 EUR	GLAVNI ULOŽAK
	Na temelju sporazuma radi sporazuma radi osiguranaj novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 7. svibnja 2010.g. br. OV-6109/10, OV-6181/10 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.478.724,36 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan isteka Ugovora o kreditu broj: 150061/2 od dana 09.07.2007., s kamatnom stopom od 7,75% godišnje i svim drugim kamatama, naknadama i troškovima - za korist:		
	CROATIA LLOYD D.D., OIB: 23508929264, ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB		



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6146

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE 28, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	57303316329

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
		4586/1	DUŽICE	528	14		
			DVORIŠTE	528			
Ukupna površina katastarskih čestica				528			



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622

k.č. br.: 4586/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

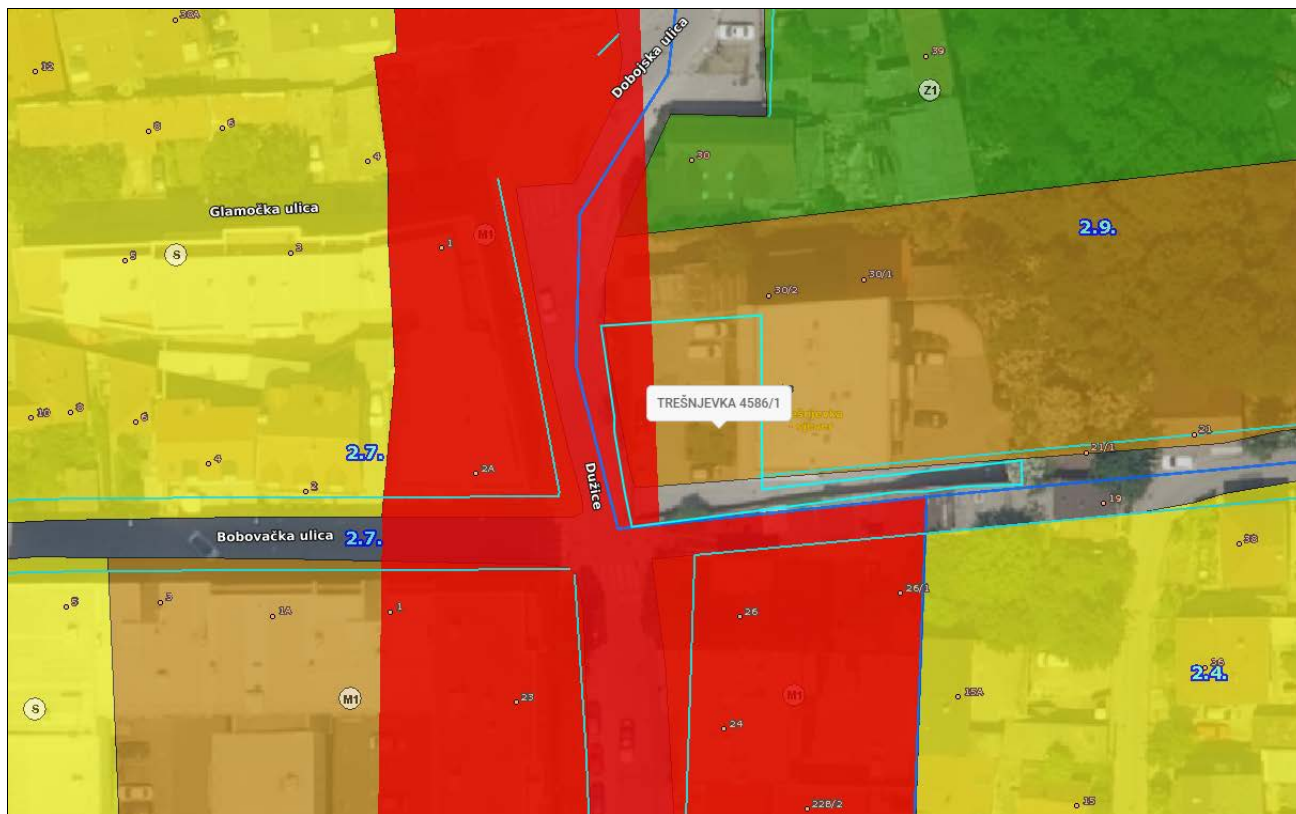
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Pristup na javno-prometnu površinu omogućen je preko zkč. 6709, k.o. Trešnjevka, kao put u 1/1 vlasništvu Republike Hrvatske.

## PROSTORNO – PLANSKI STATUS

Lokacija neizgrađenog zemljišta smještena je unutar granica GUP-a Grada Zagreba na kojem je izgradnja moguća sukladno priloženim odredbama:



## Članak 74.

**Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)** - prostori: Škorpikova ulica - zapad, Donji Stenjevec, Čiglenica, Trešnjevka - centar, Ravnice, Konjšćinska ulica, Kajzerica, Otok, Hreljić - jug, Jakuševac, Klara, Blato, Stari Botinec, Podbrežje, Horvatovo naselje, Remetinec - Lanište i drugi prema grafičkom prikazu.

*Odredbom članka 45. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "Uređenje i" dodana je riječ: "urbana".*

### Opća pravila:

- obnova i dovršetak naselja omogućavanjem promjena oblika i veličine građevnih čestica, gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i postupnom zamjenom trošnih građevina;
- očuvanje elemenata identiteta naselja;
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

### Detaljna pravila

#### a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m<sup>2</sup> za samostojeću, 300 m<sup>2</sup> za poluugrađenu, 180 m<sup>2</sup> za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći  $k_{in}$  1,2;

*Odredbom članka 45. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 4. riječ: " $k_i$ " zamijenjena je riječju: " $k_{in}$ ".*

- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati na dijelu građevne čestice unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, hortikulturno uređen;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine;
- u mješovitoj pretežito stambenoj namjeni u Novom Zagrebu pomoćne građevine poslovne namjene grade se odvojeno od glavne građevine s time da je najveći ukupni GBP pomoćnih građevina na parceli 150 m<sup>2</sup>;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 3,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe građevne čestice je 3,0 m;
- **rekonstrukcija i gradnja zamjenske građevine** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;



## Članak 76.

**Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)** - prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, Čmomerac - jug, ulica Dubrava, Mandlova - Maksimirska, ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbik, Chromos -

Radnička, Zagrepčanka - Heinzlova, Heinzlova - Vukovarska - sjever, J. Gredelj, Zagrebački velesajam - istok, URIHO - Držićeva, Radnička - TEŽ, Slobošćina, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i drugi prema grafičkom prikazu.

*Odredbom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "Uređenje i" dodana je riječ: "urbana", a riječ: "Avenija" zamijenjena je riječju: "ulica".*

## Članak 75.

**Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.)** - prostori: Stenjevec - sjever, Oranice, Zagorska - Selska, Petrine - Županići, Čulinečka, Tvornica RIZ, Peščenica - sjever, Tvornica Fotokemika, Dubec, Volovčica, Vrbik, Kanal, Njivice i drugi prema grafičkom prikazu.

*Odredbom članka 46. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "Uređenje i" dodana je riječ: "urbana".*

### Opća pravila:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina;
- očuvanje elemenata identiteta i memorije naselja (postojeći trgovi, ulice, parkovi, karakteristični urbani potezi, izvorno oblikovanje građevine);
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema UPU Vrbik - Središnji prostor;
- obavezno je uređenje prostora prema UPU Zagrebačka - Golikova.

### Detaljna pravila:

- u nedovršenim prostorima individualne, niske i visoke gradnje, omogućuje se dovršetak postojeće tipologije, primjenjuju se urbana pravila iz članaka 71., 74. i 76. ove odluke. Promjena tipologije moguća je ako se formiraju nove prostorne cjeline ili urbani blok - zona omeđena javnim prostorom (ulicom ili parkom), te na površinama na kojima je propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja;

#### **Detaljna pravila:**

##### **a) u zoni stambene i mješovite namjene**

- **gradnja** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
- izgrađenost građevne čestice je do 50%, osim za gradske projekte do 90%;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, na kraju alineje 3. točka sa zarezom zamijenjena je zarezom i dodane su riječi: "osim za gradske projekte do 90%."*

- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno  $k_{in}$  3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno  $k_{in}$  1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%, osim za gradske projekte najmanje 10%;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, na kraju alineje 6. točka sa zarezom zamijenjena je zarezom i dodane su riječi: "osim za gradske projekte najmanje 10%."*

- za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;

- rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM;
- **iznimno**, na prostoru Čmomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, označeno na grafičkom prikazu 4a - Urbana pravila izuzev prostora označenih kao gradski projekti, a kao nastavak postojeće tipologije gradnje, omogućuje se:

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, u alineji 10. iza riječi: "pravila" dodane su riječi: "izuzev prostora označenih kao gradski projekti, a".*

- formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora;
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%;
- najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%;
- najveća visina ulične građevine je pretežita visina poteza (bloka);
- najveći GBP usklađen s pretežitim GBP-om poteza;
- dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno  $k_{in}$  3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji prirodni teren dvorišnih čestica je 20%, hortikulturno uređen;
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, ali ne viša od kontaktne ulične građevine; postojeće više dvorišne građevine moguće je zadržati, ali ne i povećavati; iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine na koju se prislanja;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, alineja 19. je izmijenjena.*

- parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine;

## METODE PROCJENE

### PRIKAZ OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema posljednjim podacima HNB-a o kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina za posljednje prošlogodišnje tromjesečje zaokružena je statistika za cijelu prošlu godinu čime je potvrđen njihov rast treću godinu za redom. Tako je indeks cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježio rast u odnosu na tromjesečje ranije 1,1% dok je na godišnjoj razini rast iznosio 4,7%. Rast cijena podržan je višim cijenama novih i postojećih stambenih objekata.

U odnosu na tromjesečje ranije cijene novih stambenih objekata nastavile su s rastom drugo tromjesečje za redom (0,7%) kao i postojeći stambeni objekti koji su zabilježili rast od 1,2%. Promatrano na godišnjoj razini, u odnosu na isto tromjesečje 2017., i novi i postojeći stambeni objekti nastavili su s pozitivnim godišnjim stopama rasta (2,8% odnosno 5,0%) pri čemu su postojeći stambeni objekti nastavili pozitivan niz posljednjih trinaest tromjesečja, a novi sedam. Zamjetan rast na godišnjoj razini zabilježen je u Gradu Zagrebu (8,5%) te Jadranu (4,4%) dok je u ostalim dijelovima Hrvatske zabilježen pad (-0,3%).

Snažnije stope rasta u četvrtom tromjesečju prošle godine pridonijele su ukupnom rastu cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini. Naime, u prošloj godini su cijene stambenih nekretnina nakon skromnijeg rasta u 2016. i 2017. (0,9% odnosno 3,8%) zabilježile prosječni godišnji rast od 6,1%. Navedena godišnja stopa rasta najviša je od 2007. godine kada je godišnja stopa rasta iznosila 13,9%. Pri tome je godišnji rast podržan višim cijenama novih i postojećih objekata (3,6% odnosno 6,6%). Rast cijena, promatrano u prosjeku, zabilježen je i u Gradu Zagrebu (10,8%), Jadranu (5,4%) te na ostalim područjima (0,6%). Stopa rasta cijena u Zagrebu najviša je od 2007.

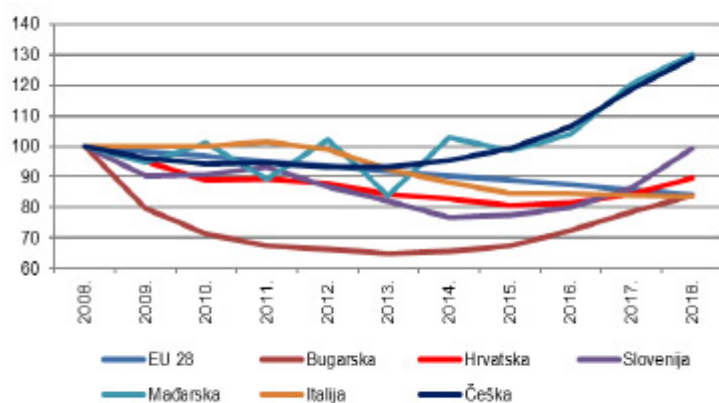
Ubrzavanjem stopa rasta u prošloj godini u Hrvatskoj su cijene stambenih nekretnina u prosjeku rasle po višim stopama u odnosu na prosjek EU (4,4% godišnje). Isto tako promotrimo li zemlje u okruženju jedino je u Italiji zabilježen nastavak pada cijena stambenih nekretnina sedmu godinu za redom (-0,6%) dok sve ostale zemlje i dalje bilježe snažniji rast u odnosu na Hrvatsku. Tako je primjerice u Češkoj zabilježen rast od 8,6%, Mađarskoj 9,7%, Sloveniji 15,1% te Slovačkoj 7,4%. S obzirom da je u Češkoj i Mađarskoj opravak cijena stambenih nekretnina započeo ranije (godišnje stope rasta prisutne su od 2014.). te da je u prošloj godini zabilježen njihov zamjetan rast, u odnosu na 2008. one su na višim razinama. U Slovačkoj je rast započeo već 2013. ali uzmemo li u obzir razmjerno snažan pad u 2009. (-12,7% godišnje) te blaže godišnje stope rasta proteklih godina tek je u 2018. premašena razina iz 2008. (+5%). Unatoč godišnjim stopama rasta u posljednje četiri godine koje su se sa svakom novom godinom intenzivirale cijene stambenih nekretnina u Sloveniji su na oko 0,7% nižim razinama u odnosu na 2008.



Kod analize kretanja cijena stambenih nekretnina važno je napomenuti da tržište nekretnina ostaje visoko segmentirano. Unatoč kumulativnim pokazateljima cijene na tržištu i dalje su visoko diferencirane (na pojedinim mikrolokacijama postoje značajne razlike). Naime, nekretnine privlačne lokacije te visoke kvalitete gradnje uobičajeno nisu pod značajnijim utjecajem promjena na tržištu (u vrijeme kada su cijene nekretnina u prosjeku bilježile takve nekretnine nisu bilježile bitnije pomake cijena na niže razine, uglavnom su i bilježile stagnaciju ili blaži rast cijena).

Unatoč rastu cijena stambenih nekretnina i u 2018. godini one su i dalje na oko 10% nižim razinama u odnosu na 2008. Međutim, rast cijena treću godinu za redom može biti dobar indikator koji upućuje na početke oporavka u ovom sektoru (uz pozitivne stope rasta bilježe i fizički pokazatelji u građevinskom sektoru, broj izdanih odobrenja za građenje te indeks obujma građevinskih radova). S obzirom na očekivani nastavak rasta gospodarstva uz pozitivne pomake na tržištu rada i u ovoj godini možemo očekivati nastavak rasta cijena.

**Indeksi cijena stambenih nekretnina (2008.=100)**

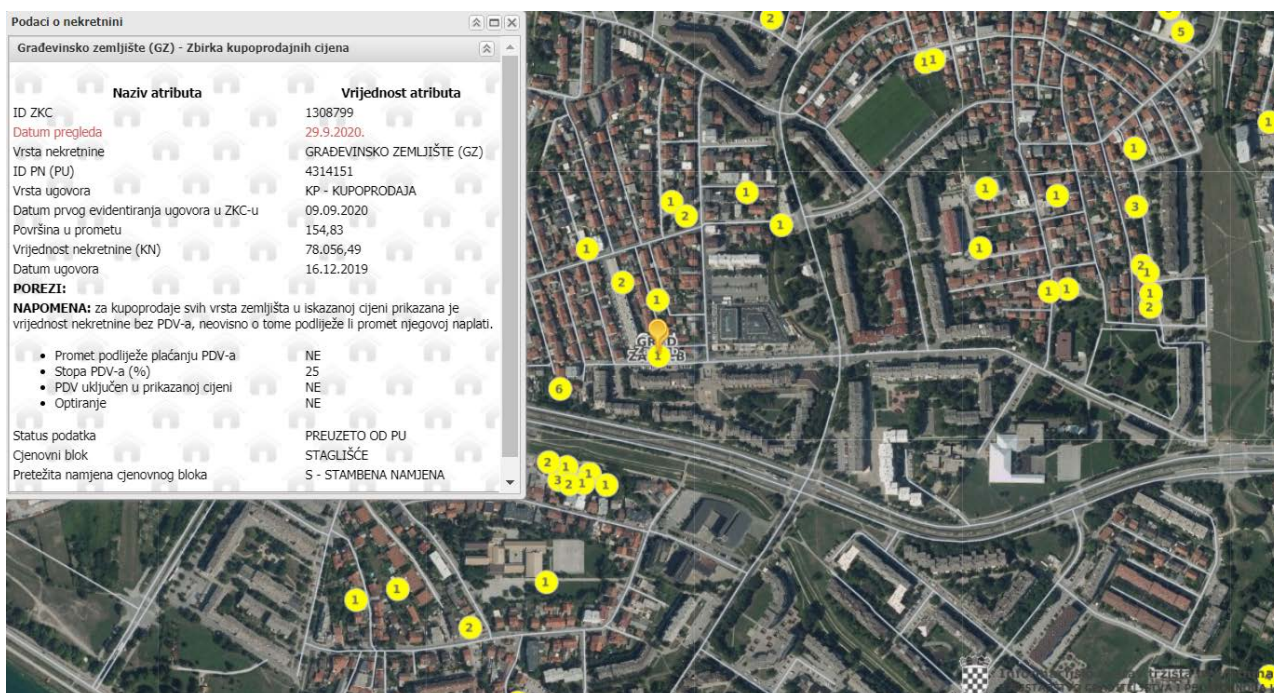


Izvori: eurostat, Raiffeisen istraživanja

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti stambene građevine.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.





LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Podaci o nekretnini

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	794562
Datum pregleda	29.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3591333
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	39,96
Vrijednost nekretnine (KN)	20.381,04
Datum ugovora	10.03.2017

**POREZI:**

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

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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
LJUBLJANICA  
S - STAMBENA NAMJENA

Podaci o nekretnini

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	891838
Datum pregleda	29.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3796162
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	168,50
Vrijednost nekretnine (KN)	127.000,00
Datum ugovora	21.09.2017

**POREZI:**

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

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

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA  
LJUBLJANICA  
S - STAMBENA NAMJENA

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
29.9.2020	Nova Cesta	Grad Zagreb	k.č.4738/3, k.o. Grad Zagreb	564,00	građevinsko	3,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	16.12.2019	Staglišće	Grad Zagreb	67,82	154,83	građevinsko	3,0	1.
2	10.3.2017	Staglišće - Knežija	Grad Zagreb	68,82	39,96	građevinsko	3,0	1.
3	21.9.2017	Ljubljanica	Grad Zagreb	100,89	168,50	građevinsko	3,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	67,82	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	67,82
2	68,82	Grad Zagreb	116,560			1,000	68,82
3	100,89	Grad Zagreb	116,560			1,000	100,89

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	67,82	Grad Zagreb	16.12.2019	131,15	131,15	1,000	67,82
2	68,82		10.3.2017	100,72		1,302	89,61
3	100,89		21.9.2017	106,45		1,232	124,30

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	67,82	1.	100%	1.	100%	1,000	67,82
2	89,61			1.	100%	1,000	89,61
3	124,30			1.	100%	1,000	124,30

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovčenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	67,82	↑ 1,05 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,05
2	89,61	↑ 1,05 - bolje	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,05
3	124,30	↓ 0,90 - lošije	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	0,90

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,05	građevinsko	Ne	3,0	3,00	1,00	1,05	71,21
2	1,05				3,00	1,00	1,05	94,09
3	0,90				3,00	1,00	0,90	111,87

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	71,21	-23%	21,18	Zadovoljav a			
2	94,09	2%	1,70	Zadovoljav a			
3	111,87	21%	19,48	Zadovoljav a			
	92,39	prosje k	28,83	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinčna vrijednost (€m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	
92,39	1,00						92,39

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Građevinsko zemljište	92,39	564	52.107	393.182
<b>Ukupno</b>			<b>52.107</b>	<b>393.182</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>393.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,545637 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 28. rujna 2020. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- 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),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

## **PRILOZI**

Prilog br.1  
Prilog br.2  
Prilog br.3  
Prilog br.4

Fotodokumentacija  
Zemljoknjižni izvadak  
Kopija katastarskog plana  
Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost građevinskog zemljišta u Gradu Zagrebu, na z.k.č. 4738/3, k.o. Grad Zagreb, u iznosu od:

**52.107,00 EUR**

**ili**

**393.000,00 kn zaokruženo**

(Tečajna lista broj utvrđena na dan 29.09.2020. 1 EUR = 7,545637kn)

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 29. rujna 2020.

Procjenu izradila:

**Lana Čengija**

*Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
i procjene nekretnina*



Prilog br. 1: fotodokumentacija





LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 17.09.2020. 23:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25542

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35650/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4738/3	DUŽICE DVORIŠTE			564 564	
		UKUPNO:			564	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., TEŠANJSKA BR. 9, ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 01.03.2018.g. pod brojem Z-12234/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 1 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 11.05.2010. broj Z-24099/10  Na temelju sporazuma radi sporazuma radi osiguranaj novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 7. svibnja 2010.g. br. OV-6109/10, OV-6181/10 uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.478.724,36 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan isteka Ugovora o kreditu broj: 150061/2 od dana 09.07.2007., s kamatnom stopom od 7,75% godišnje i svim drugim kamatama, naknadama i troškovima - za korist: <b>CROATIA LLOYD D.D., OIB: 23508929264, ULICA GRADA VUKOVARA BR. 62, ZAGREB</b>	1.478.724,36 EUR	GLAVNI ULOŽAK

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.09.2020. 23:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6146

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE 28, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	57303316329

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
		4586/1	DUŽICE	528	14		
			DVORIŠTE	528			
Ukupna površina katastarskih čestica				528			

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





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

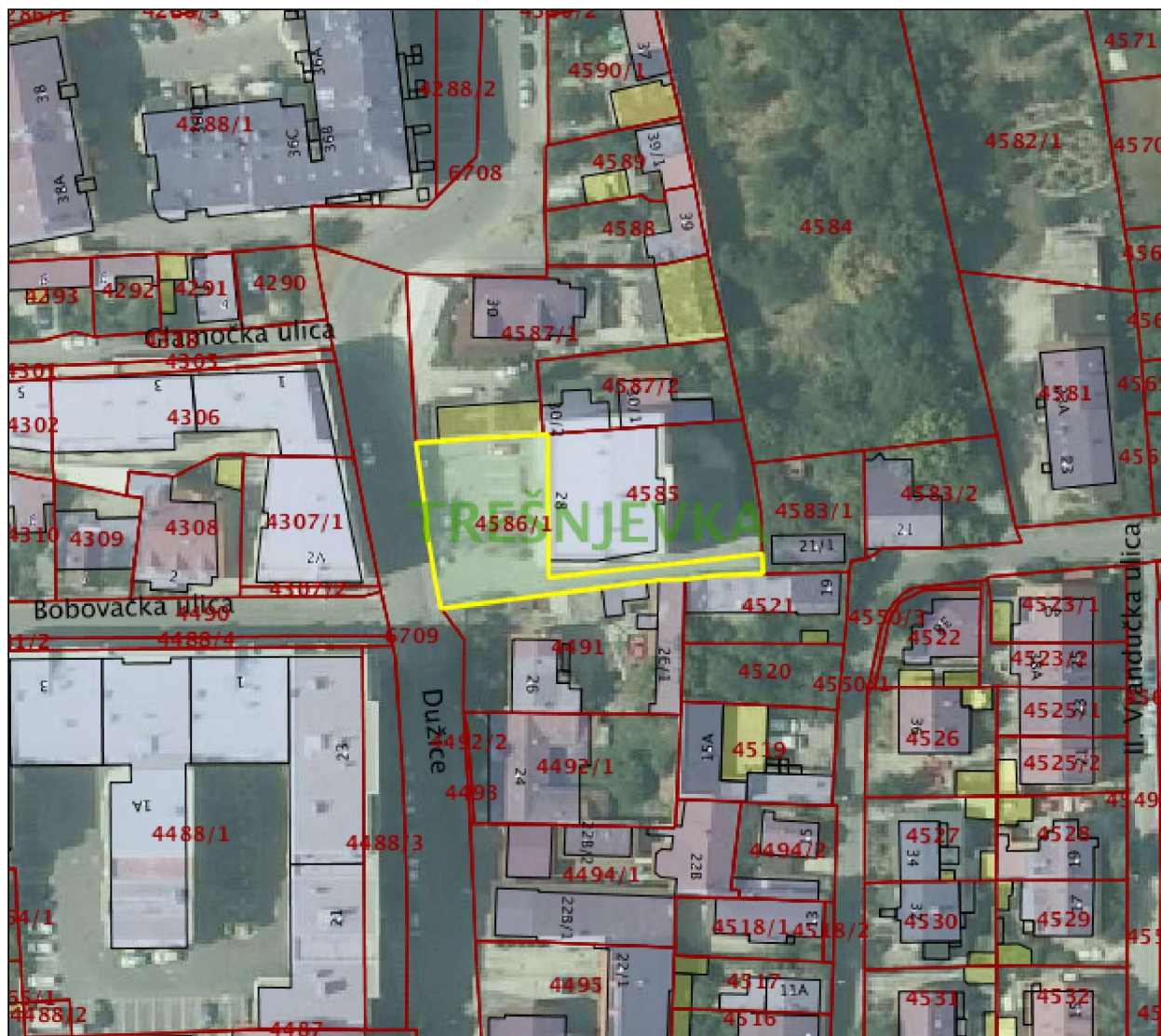
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622  
k.č. br.: 4586/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 29.09.2020



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17  
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

**R J E Š E N J E**

**Lana Čengija** (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

**Obrazloženje:**

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**

