

Naručitelj: gđa. Josipa Jurčić – stečajna upraviteljica  
Radnička cesta 37b, Zagreb  
OIB: 70344385865

Zadatak: Procjena vrijednosti stana u prizemlju dvorišne zgrade upisane u ZK Izvadak  
Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.ul.  
4190, izgrađene na zk.č.br. 5420/5, k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č. 434,  
k.o. Trešnjevka

Adresa: Selska cesta 52/1, 10000 Zagreb

**TD 07/05/2024**

## PROCJEMBENI ELABORAT



Za RED PLOT d.o.o.  
Dubravko Ikadinović, d. i. g. MRICS REV  
Stalni sudski vještak  
za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

U Zagrebu, 28.05.2024. godine

## SAŽETAK

<b>Zadatak</b>	Procjena vrijednosti stana u prizemlju dvorišne zgrade upisane u ZK Izvadak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.ul. 4190, izgrađene na zk.č.br. 5420/5, k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č. 434, k.o. Trešnjevka
<b>Adresa</b>	Selska cesta 52/1, 10000 Zagreb
<b>Čestica</b>	zk.č.br. 5420/5, k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č. 434, k.o. Trešnjevka
<b>Površina</b>	52,80 m <sup>2</sup> (preuzeto iz elaborata od 24.08.2021.)
<b>Svrha/Uporaba dokumenta</b>	Određivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja
<b>Naručitelj</b>	gđa. Josipa Jurčić – stečajna upraviteljica Radnička cesta 37b, Zagreb OIB: 70344385865
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	97.000,00 EUR
<b>Dan vrednovanja</b>	28.05.2024.
<b>Dan očevida</b>	28.05.2024. (izvršen samo vanjski očevid bez uvida u interijer)
<b>Dan kakvoće</b>	28.05.2024.
<b>Izrada procjene</b>	RED PLOT d.o.o. Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## SADRŽAJ:

- Imenovanje.....	4
- Popis primijenjenih propisa.....	6
- Zadatak.....	7
- Rezultati očevida.....	8
- Opis lokacije.....	8
- Utvrđivanje kakvoće predmetne nekretnine.....	9
- Opis predmetne nekretnine.....	9
- Tehnički opis.....	10
- Površne.....	11
- Legalnost objekta.....	12
- Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
- Prikaz i analiza pribavljenih podataka.....	16
- Metode i obrazloženje odabira metode.....	19
- Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje .....	21
- Rezultat izračuna.....	22
- Zaključak.....	23
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti.....	24
- Fotodokumentacija.....	25
- Prilozi.....	26

## 1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-97/2021-7  
Velika Gorica, 4. ožujka 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću, OIB: 89193208037 iz Zagreba, Gomboševa 12, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 4. ožujka 2021.

### riješio je

I. RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 OIB: 22597338434, MBS: 081007536, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge.

### Obrazloženje

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 3. veljače 2021. zaprimljen je zahtjev pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Dubravku Ikadinoviću koja temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika podnosi zahtjev i traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priloženo je uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka Dubravka Ikadinovića za područje graditeljstvo i



procjenu nekretnina, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 4. siječnja 2016. broj Tt-15/37211 i rješenje od 18. veljače 2021. broj Tt-21/6539-2 uz podatke o upisu u glavnu knjigu sudskog registra od 4. siječnja 2016. i 18. veljače 2021. policu osiguranja za sudskog vještaka, potvrdu o zaposlenju za stalnog sudskog vještaka i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i policu osiguranja za pravnu osobu.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe RED PLOT društvo s ograničenom odgovornošću za usluge iz Zagreba, Gomboševa 12 utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi spriječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK  
Vrijeme potpisivanja:  
10-03-2021  
10:41:16



SV  
DHR  
DOPUNJEN KRSU U VELIKU GORICI  
IZ KRSU DODATNO DOPUNJENOSTATIM  
LUGO IMA GORICA  
N-AMUŠČAK  
DANIKOLA  
DANIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

O tome obavijest:

1. RED PLOT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

*Popis važećih primijenjenih propisa:*

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja 2014., objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten 2013. (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

### 3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja izvršen je pregled nekretnine radi izrade procjene tržišne vrijednosti stambenog prostora, u naravi stan u prizemlju dvorišne zgrade, na adresi Selska cesta 52/1, Zagreb. Predmetna nekretnina izgrađena je na z.k.č. 5420/5, k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara k.č. 434, k.o. Trešnjevka. Nekretnina je upisana u ZK Izvadak, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.ul. 4190.

Stan se sastoji od ulaza, kupaonice, dva dnevna boravka i dvije sobe, ukupne površine 52,80 m<sup>2</sup>.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na dan očevida, 28.05.2024, a sve temeljem vanjskog pregleda predmetne nekretnine na licu mjesta te prikupljenih podataka od naručitelja i s portala <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/> Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

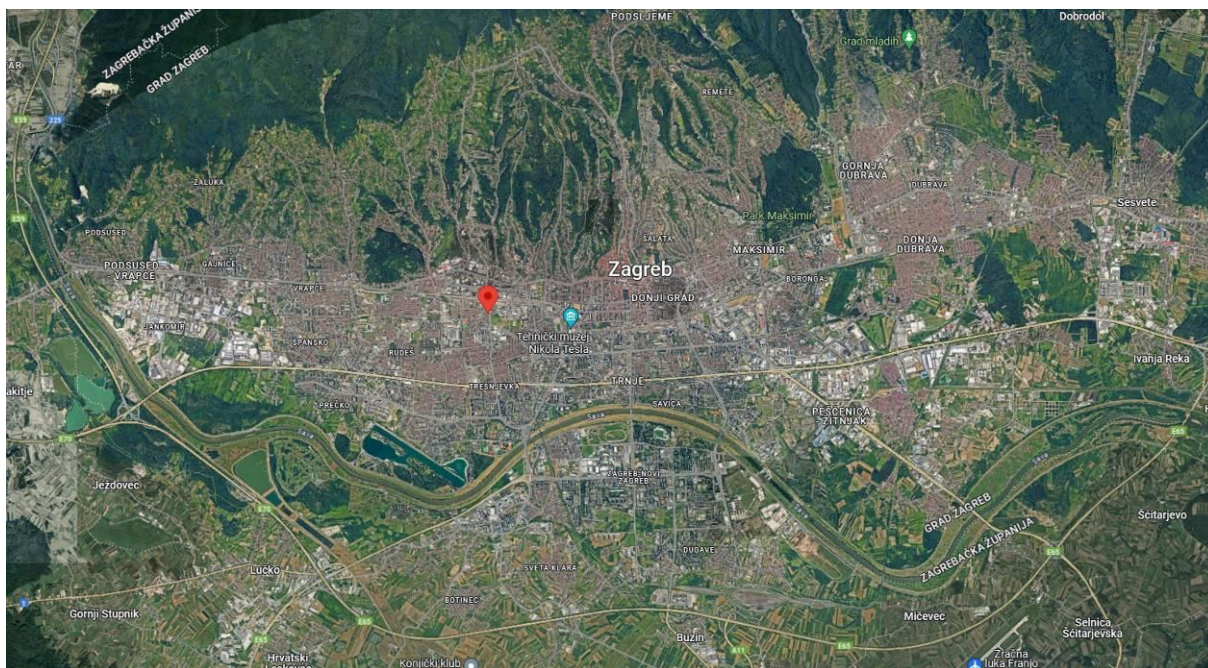
Nakon pregleda nekretnine, dajem slijedeći nalaz i procjenu:



## 4. REZULTATI OČEVIDA - Nalaz

### OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnost se nalazi na adresi Selska cesta 52/1 u Zagrebu, u administrativnoj četvrti Trešnjevka-sjever, kvart Trešnjevka, s direktnim pristupom na Selsku cestu. Parkiranje je omogućeno u garažama u dvorištu.



Izvor: [www.google.hr/maps/](http://www.google.hr/maps/)

Prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra. Javni gradski prijevoz – autobus.

Svi sadržaji i objekti javne namjene nalaze se u blizini.



## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

### OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu čini stan u prizemlju dvorišne zgrade upisane u ZK Izvadak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.ul. 4190, izgrađene na zk.č.br. 5420/5, k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č. 434, k.o. Trešnjevka.

Obzirom da ulazak u interijer stana nije bio omogućen, izvršen je pregled objekta izvana.

Pretpostavka je da nije bilo promjena u predmetnom stanu od vremena obilaska istog, a zbog izrade procjembenog elaborata od 24.08.2021. godine, kada je pregled interijera bio omogućen.

Pretpostavka je ovog elaborata da je stan prosječno uređen i održavan.

Stan se sastoji od ulaza, kupaonice, dva dnevna boravka i dvije sobe, ukupne površine 52,80 m<sup>2</sup>.

- **Ukoliko se pokaže da su se u predmetnom stanu dogodile promjene u odnosu na stanje iz kolovoza 2021. godine, ovaj elaborat je potrebno uskladiti s novonastalim stanjem te ponovno izračunati tržišnu vrijednost.**

## TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Selska cesta 52/1, Zagreb
TIP NEKRETNINE:	Stan u prizemlju dvorišne stambene zgrade
GODINA GRADNJE:	1950.
GODINA ADAPTACIJE:	-
BROJ ETAŽA:	Prizemlje + kat
INFRASTRUKTURA:	uređena
PROČELJE:	ožbukano i obojano
KROV:	dvostrešno drveno krovšte pokriveno profiliranim limom
LIMARIJA:	izvedena
TEMELJI:	betonski
HIDROIZOLACIJA:	izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	zidana opekom
STROPNA KONSTRUKCIJA:	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI:	zidani opekom
OBRADA ZIDOVA:	žbukano, bojano, dijelom lamperija, dijelom keramika
OBRADA STROPOVA:	žbukano, bojano, dijelom lamperija
PODNA OBLOGA:	laminat, keramika
PROZORI:	dijelom PVC s IZO staklom, dijelom drvena s IZO staklom
ZAŠTITA PROZORA:	PVC rolete i drvene grilje
VRATA:	Drvena, dijelom ostakljena
INSTALACIJE:	Vodovod, kanalizacija, električna energija, plin, telefon

## POVRŠINE

STAN	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
kb = 1,18							
STAN							
stan	52,80	1,00	52,80	1,00	62,30	2,40	149,53
<b>STAN UKUPNO :</b>	<b>52,80</b>		<b>52,80</b>		<b>62,30</b>		<b>149,53</b>
<b>POVRŠINA UPISANA U ZK.UL:</b>			-				

\*\*\*\* koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\*\* kb - koeficijet odnosa bruto i neto površine

Napomena: Izmjera stana nije bila moguća, za potrebe ove procjene korišten je podatak o površini dobiven od klijenta.

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

**KVP = 52,80 m<sup>2</sup>**

**BRP = 62,30 m<sup>2</sup>**

**BVO = 149,53 m<sup>3</sup>**



## **LEGALNOST OBJEKTA**

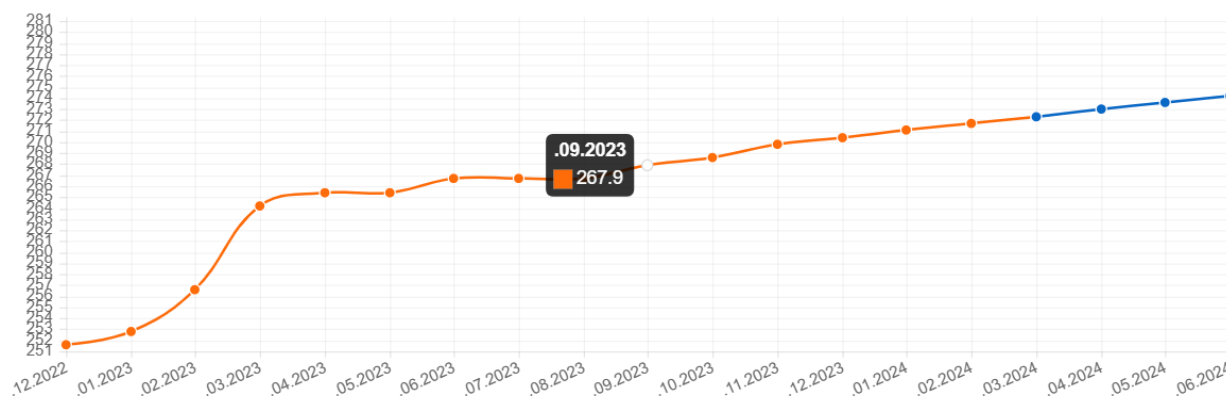
Izvadak iz zemljišne knjige.

Temeljem snimke Digitalni ortofoto 1968. vidljivo je da se predmetni stan nalazi u zgradi građenoj prije 15.02.1968. godine te se pretpostavlja da je ista legalna.

## 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 780.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,7 %
Stopa inflacije:	7,8 %
Stopa nezaposlenosti:	5,8 %
Valuta:	EUR (100 Centi)

### BN Komentar 22.04.2024.




izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		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						
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
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku



7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Za tražio/la: DUBRA VKO IKADINOVIĆ (891 9320 803 7)

ID Izvatka : 48054

1	K.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	RAŠKA 14, GRAD ZAGREB	RAŠKA 14, GRAD ZAGREB	ZAGORSKA BG, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA 58, GRAD ZAGREB	KASTAVSKA 12, GRAD ZAGREB	VOĐNJANSKA 12, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1240/53	1240/53	5378/12	5445/5	5544	1240/96
6	K.O.	VRAPČE	VRAPČE	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	VRAPČE
7	K.Č.	245/2	245/2	40/2	427	2986	225
8	K.O.	RUDEŠ	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	RUDEŠ
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	33,89	33,89	30	32	48	56,06
10	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m <sup>2</sup> )	33,89	33,89	30	32	48	56,06
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )						V - 6,5 T - 7,56 G - 14,6
13	GODINA IZGRADNJE	1950	1950	1960	1945	1964	1975
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>total</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> *a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> *a)]						
16	n2EB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	2	2	3	3	3	2
19	ETAŽA (KAT)	1	PR	PR	1	1	PR
20	SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	1-SOBN	1,5-SOBN	2-SOBN	2-SOBN
21	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	114.500,00	74.851,68	52.000,00	39.000,00	101.000,00	155.000,00
22	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.03.2024	08.11.2021	24.09.2021	29.11.2021	25.04.2024	09.10.2023
24	CIJENOVNI BLOK	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	SELSKA - ZAGORSKA	PONGRAČEVO - CIGLENICA	CIGLENICA
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVANEČKA 39, GRAD ZAGREB	ZAGORSKA 84, GRAD ZAGREB	BISTRANSKA 7, GRAD ZAGREB	RAŠKA 8, GRAD ZAGREB	IVANEČKA 39, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA 58, GRAD ZAGREB	LAPAČKA 13, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	ZEM. PLOŠTA POSREDA KATASTAR	61	5381/1	266	1249/315	61	5445/5	
6	K.O.		TREŠNJEVKA	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	VRAPČE	TREŠNJEVKA	GRAD ZAGREB	
7	K.Č.		61	42/1	266	241	61	427	239
8	K.O.		TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	RUDEŠ
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		37	32,56	32,20	39,82	37	44	66,53
10	SUVLASNIČKI UDIJIO KOJI JE U PROMETU				1/2				
11	STAN (m²)		37	32,56	64,39	39,82	37	44	66,53
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)			SP - 18,27 SP - 4,73			SP - 0		SP - 3,87 SP - 1,94
13	GODINA IZGRADNJE		1970	1945	1955	1965	1990	1945	1980
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>1-10</sub> [kWh/(m²·a)]		-	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>pot</sub> [kWh/(m²·a)]								
16	nZEB								
17	Disalo								
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		3	2	2	3	3	3	2
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	1	1	PR	1	PR
20	SOBNOST STANA		2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		68.000,00	57.000,00	38.000,00	40.000,00	26.395,87	85.000,00	105.000,00
22	PODLUŽJE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.06.2023	23.08.2022	18.03.2021	17.03.2021	04.02.2021	28.04.2022	09.06.2021
24	CIJENOVNI BLOK		CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	CIGLENICA	SELSKA - ZAGORSKA	CIGLENICA
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

IL. IZL. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
5	KASTAVSKA 12, GRAD ZAGREB	2022. REKONSTRUKCIJA ZGRADE
6	VODNIJANSKA 12, GRAD ZAGREB	PRIPADAK: TAVAN 61,70 M <sup>2</sup> , VANJSKO STUBIŠTE 6,62
9	BISTRANSKA 7, GRAD ZAGREB	1/2 NEKRETNOSTI
13	LAPAČKA 13, GRAD ZAGREB	1964. IZGRADENA/2013. REKONSTRUKCIJA PRIPADAK U PODRUMU POVRŠINE 53,83 M <sup>2</sup>

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SELSKA CESTA 52 odnosno na k.č. 434 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SELSKA-ZAGORSKA. S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/352

URBROJ: 251-11-31/002-24-3

 IZRADIO/IZRADILA:  
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRILO/ODOBRILO:

ZAGREB, 17.5.2024.

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

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

**ETAŽA (KAT):** PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIJA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



## 8. METODE I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

**Poredbena metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Prihodovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda:** u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**Odabrana je Poredbena metoda, obzirom da je ista prikladna za izračun vrijednosti stambenih nekretnina na razvijenom tržištu s dovoljno usporedivih transakcija.**

## 9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Poredbena metoda za izračun vrijednosti stambenog prostora

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)													
REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
ADRESA / K.C. K.O.	PAŠKA 14, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 1249/53, k.o. VRAPOČE, K.Č. 2452, RUDEŠ	PAŠKA 14, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 1249/53, k.o. VRAPOČE, K.Č. 2452, RUDEŠ	ZAGORSKA 46, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 5378/12, k.o. GRAD ZAGREB, K.Č. 427, k.o. TREŠNJEVKA	SELSKA CESTA 58, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 5445/5, k.o. GRAD ZAGREB, K.Č. 427, k.o. TREŠNJEVKA	KASTAVSKA 12, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 5544, k.o. GRAD ZAGREB, K.Č. 2996, k.o. TREŠNJEVKA	VODNANSKA 12, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 1249/96, k.o. VRAPOČE, K.Č. 226, k.o. RUDEŠ	IVANEČKA 39, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 61, k.o. TREŠNJEVKA, K.Č. 61, k.o. TREŠNJEVKA	ZAGORSKA 44, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 5381/1, k.o. GRAD ZAGREB, K.Č. 421, k.o. TREŠNJEVKA	BISTRANSKA 7, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 266, k.o. TREŠNJEVKA, K.Č. 206, k.o. TREŠNJEVKA	PAŠKA 8, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 1249/15, k.o. VRAPOČE, K.Č. 241, k.o. RUDEŠ	IVANEČKA 39, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 61, k.o. TREŠNJEVKA, K.Č. 61, k.o. TREŠNJEVKA	SELSKA CESTA 58, GRAD ZAGREB Ž.K.Č. 5445/5, k.o. GRAD ZAGREB, K.Č. 427, k.o. TREŠNJEVKA	PAŠKA 13, GRAD ZAGREB K.Č. 239, k.o. RUDEŠ
VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
POVRŠINA STANA	33,89 m <sup>2</sup>	33,89 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	56,06 m <sup>2</sup>	37,00 m <sup>2</sup>	32,56 m <sup>2</sup>	32,20 m <sup>2</sup>	39,82 m <sup>2</sup>	37,00 m <sup>2</sup>	44,00 m <sup>2</sup>	66,53 m <sup>2</sup>
UKUPNO UGOVORENI IZNOS	114.500,00 €	74.851,68 €	52.000,00 €	39.000,00 €	103.000,00 €	155.000,00 €	68.000,00 €	57.000,00 €	38.000,00 €	40.000,00 €	28.395,87 €	85.000,00 €	105.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	3.378,59 €/m <sup>2</sup>	2.208,67 €/m <sup>2</sup>	1.733,33 €/m <sup>2</sup>	1.218,75 €/m <sup>2</sup>	2.145,83 €/m <sup>2</sup>	2.764,89 €/m <sup>2</sup>	1.837,84 €/m <sup>2</sup>	1.750,61 €/m <sup>2</sup>	1.180,12 €/m <sup>2</sup>	1.004,52 €/m <sup>2</sup>	713,40 €/m <sup>2</sup>	1.931,82 €/m <sup>2</sup>	1.578,24 €/m <sup>2</sup>
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.02.2024.	8.11.2021.	24.09.2021.	29.11.2021.	25.04.2024.	09.10.2023.	19.06.2023.	23.08.2022.	18.03.2021.	17.03.2021.	04.02.2021.	28.04.2022.	09.06.2021.
PRIKLJUČNA GODINA IZGRADNJE	1990.	1990.	1960.	1945.	1984.	1975.	1970.	1945.	1965.	1965.	1960.	1945.	1980.
KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	2	2	3	3	3	2	3	2	2	3	3	3	2
ETAŽA	1	PR	PR	1	1	PR	PR	PR	1	1	PR	1	PR
SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	1-SOBN	1,5-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	3-SOBN	3-SOBN
CIJENOVNI BLOK	OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	SELSKA - ZAGORSKA	PONGRAČEVO - OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	OIGLENICA	SELSKA - ZAGORSKA	OIGLENICA
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	DA	NE	NE	NE	DA	NE	NE	NE	NE	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	PREVELIKA CIJENA	PREMALA POVRŠINA	PREMALA POVRŠINA		PREVELIKA CIJENA	PREVELIKA CIJENA	PREMALA POVRŠINA		PREMALA CIJENA		PREMALA CIJENA		
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE													
Indeks na dan transakcije	206,63	158,32	154,60	158,32	206,63	206,63	199,62	182,31	145,43	145,43	145,43	158,32	152,55
Korektivni faktor (P/U/N)	1,00	1,31	1,34	1,31	1,00	1,00	1,04	1,13	1,42	1,42	1,42	1,31	1,35
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	3.378,59 €/m <sup>2</sup>	2.882,62 €/m <sup>2</sup>	2.316,68 €/m <sup>2</sup>	1.590,64 €/m <sup>2</sup>	2.145,83 €/m <sup>2</sup>	2.764,89 €/m <sup>2</sup>	1.902,38 €/m <sup>2</sup>	1.984,14 €/m <sup>2</sup>	1.676,75 €/m <sup>2</sup>	1.427,24 €/m <sup>2</sup>	1.013,62 €/m <sup>2</sup>	2.521,30 €/m <sup>2</sup>	2.137,73 €/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:													
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA													
APSOLOTNO ODSTUPANJE	1244,55 €/m <sup>2</sup>	748,59 €/m <sup>2</sup>	182,65 €/m <sup>2</sup>	-543,39 €/m <sup>2</sup>	11,89 €/m <sup>2</sup>	630,86 €/m <sup>2</sup>	-231,65 €/m <sup>2</sup>	-149,89 €/m <sup>2</sup>	-457,29 €/m <sup>2</sup>	-706,79 €/m <sup>2</sup>	-1120,41 €/m <sup>2</sup>	387,27 €/m <sup>2</sup>	3,70 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE	58,32%	35,08%	8,56%	-25,48%	0,55%	29,56%	-10,86%	-7,02%	-21,43%	-33,12%	-52,50%	18,15%	0,17%
ULAZI U PRORAČUN				DA				DA					DA
VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI				1.590,64 €/m <sup>2</sup>				1.984,14 €/m <sup>2</sup>					2.137,73 €/m <sup>2</sup>
APSOLOTNO ODSTUPANJE				-313,53 €/m <sup>2</sup>				79,97 €/m <sup>2</sup>					233,96 €/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSTUPANJE				-14,69%				3,75%					10,94%
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				98.301,64				6.395,62					54.549,49
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		159.246,75				282,18							
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST STANA					STANDARDNA DEVIJACIJA		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		564,35				
1.904,17 €/m <sup>2</sup>													



## 10. REZULTAT IZRAČUNA

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.904,17 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine		52,80 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>100.540,29 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub></b>		
Koeficijent katnosti stana - k <sub>k</sub>		
prizemlje 0,92		0,92
Koeficijent orijentacije stana - k <sub>o</sub>		
Dvostrano - poprečno: 1,08		1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub>		
I ili Z: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>		
Ispod standarda: 0,92		0,92
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sks</sub>		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K<sub>p</sub></b>		<b>0,96</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Održavano: 0 %	0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>0,00</b>
<b>DODACI</b>		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
Razlika u površinama (poredbene nekretnine)		0,00%
<b>UKUPNO DODACI</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>		<b>96.770,03 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>97.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>		<b>1.837,12 €/m<sup>2</sup></b>

## 11. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine - stan na adresi Selska cesta 52/1 u Zagrebu, upisan u izvadak iz ZK, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, stan u prizemlju stambene zgrade, izgrađene na zk.č.br. 434, k.o. Trešnjevka, koja odgovara istoimenoj k.č. u iznosu od:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>96.770,03 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>97.000,00 €</b>
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>	<b>64,18 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>	<b>1.837,12 €/m<sup>2</sup></b>

Navedena 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. Izražene vrijednosti su neto i ne sadržavaju PDV, PPN niti druga davanja vezana na kupoprodaju nekretnina.

Za RED PLOT d.o.o.  
Dubravko Ikadinović, d. i. g. MRICS REV  
Stalni sudski vještak  
za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## 12. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14)

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sve datoteke, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtki u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Za RED PLOT d.o.o.  
Dubravko Ikadinović, d. i. g. MRICS REV  
Stalni sudski vještak  
za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

### 13. FOTODOKUMENTACIJA



14. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 29.05.2024. 15:12

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14455/2024  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4190  
VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	5420/5	SELSKA CESTA			728	
		DVORIŠTE			728	
		UKUPNO:			728	
II						
Ulična kuća pop. br. 3786 na Selskoj cesti br. 52 sagrađena na 43/100 dijelova čkbr. 5420/5						
III						
Dvorišna stambena zgrada na Selskoj c. 52/1 sagrađena na dijelu čest. 5420/5						

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I		
Zaprimljeno 15.03.2024.g. pod brojem Z-14455/2024		
2.1	ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je u tijeku postupak obnove zemljišne knjige, te da je za kčbr. 5420/5 (nova 433 i 434) sastavljen nacrt novog zk.ul. 13830 k.o. Trešnjevka nova, u novoj glavnoj knjizi.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1		
DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 4/30		
SIKIRICA STIPE, OIB: 42331759827, ULICA BELE ČIKOŠA 4, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 4/30		
SIKIRICA STIPE, OIB: 42331759827, ULICA BELE ČIKOŠA 4, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 4/30		
MAJIĆ DRAGAN, OIB: 13870120456, ZAGREB, SELSKA CESTA 52		
ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 2/30		
MADURA PROJECT J.D.O.O., OIB: 03115509917, ČEMERNIČKA ULICA 6, 10000 ZAGREB		



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4190  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio: 3/30		
KOZIĆ ŽELJKA, OIB: 14256784150, SELSKA CESTA 52, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 8. Suvlasnički dio: 3/30		
KOZIĆ ŽELJKA, OIB: 14256784150, SELSKA CESTA 52, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 9. Suvlasnički dio: 4/30		
KIŠ IGOR, OIB: 31076529953, ULICA DR. LUJE NALETILIĆA 15E, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 14. Suvlasnički dio: 6/30		
SIKIRICA STIPE, OIB: 42331759827, ČIKOŠEVA BR. 4, ZAGREB		
ZK tijelo III - 3. Suvlasnički dio: 4/32		
REVE DOSTAVA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06866871840, ULICA MATIJE GUPCA 64, 49210 ZABOK		
3.4	Zaprimljeno 15.09.2023.g. pod brojem Z-43891/2023	na 3 (3.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL. BR. 4 ST-3399/2022-23 15.09.2023	
ZK tijelo III - 4. Suvlasnički dio: 3/32		
GUDELJ PETRA, OIB: 14022447769, ZAGREBAČKA CESTA 181, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 5. Suvlasnički dio: 3/32		
EBAJI EDIJA, OIB: 77584594628, ŽAGAROVA ULICA 9, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 8. Suvlasnički dio: 2/32		
HAJSAN ERNESTINO, OIB: 34451035611, ULICA BRAĆE CVIJIĆA 15, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 9. Suvlasnički dio: 4/32		
SENTIĆ MILAN, OIB: 10218183328, ULICA JANKA VUKOVIĆA 1, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 11. Suvlasnički dio: 1/32		
ŽUVANIĆ JOSIP, OIB: 38491862294, TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 3, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 12. Suvlasnički dio: 4/32		
MARKOVIĆ VLADE, OIB: 83963061651, FRANJE ČANDEKA 23A, 51000 RIJEKA		
ZK tijelo III - 13. Suvlasnički dio: 4/32		
DIZDAREVIĆ RAMIZA, OIB: 71699113973, BASARIČEKOVA 67E, 51260 CRIKVENICA		
ZK tijelo III - 14. Suvlasnički dio: 6/32		
BIDO SLAVICA, OIB: 54842737899, SELSKA CESTA 52/1, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 15. Suvlasnički dio: 1/32		
ŽUVANIĆ JOSIP, OIB: 38491862294, TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 3, 10000 ZAGREB		



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 4190**  
**VIŠE ZK TIJELA**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. ZK tijelo II</b>			
1.1	<p>Primljeno: 21. srpnja 1962. Z-8641/62.</p> <p>Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja na 43/100 dijela čkbr 5420/5 u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo II (dva) -dok na tom zemljištu postoji zgrada.</p>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 5 (3/30)</b>			
1.1	<p>Primljeno: 3. travnja 1984. Z- 5114/84.</p> <p>Na temelju kupoprodajnog ugovora od 9.1.1965. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja za korist:</p> <p><b>LEŠIĆ SLAVICA, SELSKA C. BR. 52, ZAGREB</b></p>		
<b>1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 8 (3/30)</b>			
1.1	<p>Primljeno: 3. travnja 1984. Z- 5114/84.</p> <p>Na temelju kupoprodajnog ugovora od 9.1.1965. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja za korist:</p> <p><b>LEŠIĆ SLAVICE, SELSKA C. BR. 52, ZAGREB</b></p>		
<b>1. ZK tijelo III</b>			
1.1	<p>Primljeno: 9. listopada 1974. Z-9717/74.</p> <p>Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja dijela koji pokriva zgradu i služi za upotrebu iste u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo III (tri) -dok na tom zemljištu postoji zgrada.</p>		
<b>3. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 3 (4/32)</b>			
3.1	<p>Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-16985/2022</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 25.03.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 570.000,00 HRK (slovima: petstosedamdesettisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, ZAGREB</b></p>	570.000,00 HRK	vezano uz B 3 (3.2)
<b>4. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 3 (4/32)</b>			
4.1	<p>Zaprimljeno 28.09.2022.g. pod brojem Z-51753/2022</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE BROJ: II O-DO-2204/2022 01.09.2022, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-2696/22-2 27.09.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.312.245,91 KN (174.164,97 EUR), i zakonske zatezne kamate kako je specificirano u toč. III. rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2696/22-2 od 27.09.2022., kao i radi osiguranja troškova postupkaosiguranja u iznosu od 13.130,00 KN uvećanog za zakonske zatezne kamate koje na navedeni tek od dana donošenja istog rješenja, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b></p>	1.312.245,21 KN	vezano uz B 3 (3.2)
4.2	<p>Zaprimljeno 28.09.2022.g. pod brojem Z-51753/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		na 4.1
<b>5. ZK tijelo III, na suvlasnički dio: 3 (4/32)</b>			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 4190**  
**VIŠE ZK TIJELA**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-67119/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 08.12.2022, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-3453/22-3 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.180.620,42 HRK (422.140,87 EUR - fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK) i zakonskih zateznih kamata koje teku kako je specificirano u toč. I. rješenja o osiguranju, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	3.180.620,42 HRK	vezano uz B 3 (1.1)
5.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-67119/2022  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2024.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 29.05.2024. 15:15

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5160

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

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		9/2	Desinička ulica	39	1		
			DVORIŠTE	39			
		10	Desinička ulica	42	1		
			DVORIŠTE	42			
		261/2	Stubička ulica	55	1		
			VOČNJAK	55			
		315	II. Zagorska ulica	235	8		
			PUT	235			
		342	II. Zagorska ulica	627	8		
			DVORIŠTE	627			
		352	II. Zagorska ulica	267	8		
			KUĆA, Zagreb, II. Zagorska ulica 14	72			
			DVORIŠTE	195			
		356	II. Zagorska ulica	948	8		
			ORANICA	948			
		400	Lovrečanska ulica	1564	7		
			PAŠNJAK	1564			
		428/3	Selska cesta - Zagorska ulica	1015	2		
			POMOĆNA ZGRADA	113			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Selska cesta 56/1	53			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Selska cesta 56	172			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Selska cesta 54, Zagreb, Zagorska ulica 11	361			
			DVORIŠTE	316			
		428/4	SELSKA CESTA-ZAGORSKA ULICA	115	2		
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	55			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			DVORIŠTE	60			
		434	Selska cesta	551	2		
			KUĆA, Zagreb, Selska cesta 52/1	183			
			POMOĆNA ZGRADA	118			
			DVORIŠTE	250			
		446/3	Zlatarska ulica	52	2		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	52			
		489	Selska cesta	33	2		
			ORANICA	33			
		491	Selska cesta	277	2		
			KUĆA, Zagreb, Selska cesta 32	170			
			DVORIŠTE	107			
		493	Selska cesta	1316	2		
			2 KUĆE, Zagreb, Selska cesta 30A, 30C	286			
			DVORIŠTE	1030			
		516/1	Ivanečka ulica	3518	1		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ivanečka ulica 1	526			
			GOSPODARSKA ZGRADA	1339			
			POSLOVNA ZGRADA	122			
			SPREMIŠTE	189			
			POSLOVNA ZGRADA	163			
			DVORIŠTE	3			
			DVORIŠTE	856			
			DVORIŠTE	320			
		516/2	Ivanečka ulica	76	1		
			CESTA	76			
		519/1	Ivanečka ulica	348	1		
			DVORIŠTE	348			
		519/5	Ivanečka ulica	20	1		
			KUĆA, Zagreb, Ivanečka ulica 3C	20			
		519/6	Ivanečka ulica	63	1		
			KUĆA, Zagreb, Ivanečka ulica 1A	46			
			DVORIŠTE	17			
		521/2	Selska cesta	1060	2		
			KUĆA, Zagreb, Selska cesta 30	442			
			KUĆA	19			
			KUĆA	13			
			DVORIŠTE	586			
		827	TRATINSKA-SAVSKA C.	408	5		
			KČ.BR.1 I KČ.BR.26, Zagreb, Savska cesta 26, Zagreb, Tratinska ulica 1	354			
			DVORIŠTE	54			
		828/3	TRATINSKA	635	5		
			TRG	635			
		828/4	FLORIJANA ANDRAŠECA	50	5		

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
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Vincenta iz Kastva 1, 3, 5	793			
		5781/1	Srednjaci	793	18		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Srednjaci 21, 23, 25	793			
		5850/1	SREDNJACI	1118	18		
			IGRALIŠTE	1118			
		5871	Vurovčica	224	15		
			ORANICA	224			
		6034	DOBRINJSKA	395	17		
			ORANICA	395			
		6051/6	HEČIMOVIĆEVA ULICA	846	17		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Hečimovićeve ulica 18, 20, 22, 24	846			
		6051/7	HEČIMOVIĆEVA	36	17		
			TRAFOSTANICA	36			
		6053	HEČIMOVIĆEVA ULICA	2115	17		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Hečimovićeve ulica 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	2115			
		6083/2	ULICA MAJSTORA RADOVANA	1063	17		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica majstora Radovana 10, 12, 14, 16	1063			
		6083/6	Ulica majstora Radovana	1021	17		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica majstora Radovana 26, 28, 30, 32	1021			
		6123	Ulica braće Domany	14397	17		
			PARK	14397			
		6585	Horvaćanska cesta	91	21		
			ORANICA	91			
		6652/3	HORVAČANSKA	37	20		
			TRAFOSTANICA	24			
			DVORIŠTE	13			
		6666	Savska cesta	1185	20		
			KUĆA, Zagreb, Savska cesta 192, 192A	640			
			DVORIŠTE	545			
		6814/5	FLORIJANA ANDRAŠEĆA	400	12		
			PARK	400			
Ukupna površina katastarskih čestica				316071			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
 GRAD ZAGREB  
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
 K.o. TREŠNJEVKA  
 k.č.br.: 434

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
 Izvorno mjerilo 1:1





## Plan 90

### Statistics

Area: 52,8 m<sup>2</sup>

1 Floor

2 Bedrooms

1 Bathroom

### Ground Floor



THIS FLOORPLAN IS PROVIDED WITHOUT WARRANTY OF ANY KIND. SENSOPHA DISCLAIMS ANY WARRANTY INCLUDING, WITHOUT LIMITATION, SATISFACTORY QUALITY OR ACCURACY OF DIMENSIONS.

0 1 2 3 4m  
1:80