

KLIJENT

AVENUE OSTEUropa GMBH
Wasagasse 4/3
1090 Wien

IZVRŠITELJ

TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

NEKRETNINA**tip**

Zemljište s objektom za rušenje

z.k. uložak

538 k.o. Trnje

TREZOR INVEST d.o.o.
usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
01/4686300
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

01/4686315
01/4840856
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

01/4686323
01/6055350
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

01/4686305
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

01/4686305
projektiranje@trezorinvest.hr

**PREDMET**

PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Broj: TIPR-1484

OVLAŠTENJE

Marko Konta ing. građ. stalni sudski
vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

DAN VREDNOVANJA

27.12.2022.

1. UVOD	2
1.1. Zadatak procjembenog elaborata.....	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature	3
2. NEKRETNINA	4
2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine.....	4
2.2. Površine.....	6
2.3. Pravni status.....	7
2.4. Opis lokacije i okoliša	8
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine.....	9
2.6. Najbolja uporaba i urbanistički uvjeti	13
3. PROCJENA	16
3.1. Metodologija procjene.....	16
3.1.1. Poredbena metoda	16
3.1.2. Prihodovna metoda	16
3.1.3. Troškovna metoda	17
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	17
3.3. Izračun.....	18
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	18
3.3.2. Stupanj utrživosti	19
3.3.3. Porezni aspekt	19
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	20
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	21
5.1. Općenito.....	21
5.2. Tražene /realizirane cijene.....	22
6. ZAKLJUČAK	23
7. DOKUMENTACIJA	24
7.1. Vlasnički list.....	24
7.2. Posjedovni list	24
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina	24
7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	24
7.5. Ostalo	24

1. UVOD

1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Zemljište s objektom za rušenje.

Procjenu obavljamo na temelju očevida na terenu 27.12.2022. te dostupne dokumentacije.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Procjena se izrađuje za osobne potrebe Naručitelja

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Izvršen je očevid na terenu i obavljen vizualni pregled nekretnine te fotodokumentacija i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na terenu izrađen je ovaj elaborat.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od 27.12.2022. koji je iznosio 1 EUR = 7,54 kuna.

U izraženoj tržišnoj vrijednosti nisu uključeni troškovi prodaje i porezi na promet nekretnina.

U rekapitulaciji ovog elaborata naveden je datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Procijenjena vrijednost je bazirana na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

1.1.2. Popis propisa i literature

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 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),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Izmjena i dopune zakona o gradnji (20/17, 39/19, 125/19),
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- European Valuation Standards
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019, NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkih zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
- Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/7, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Trezor-invest baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci, identifikacija i vlasništvo nekretnine

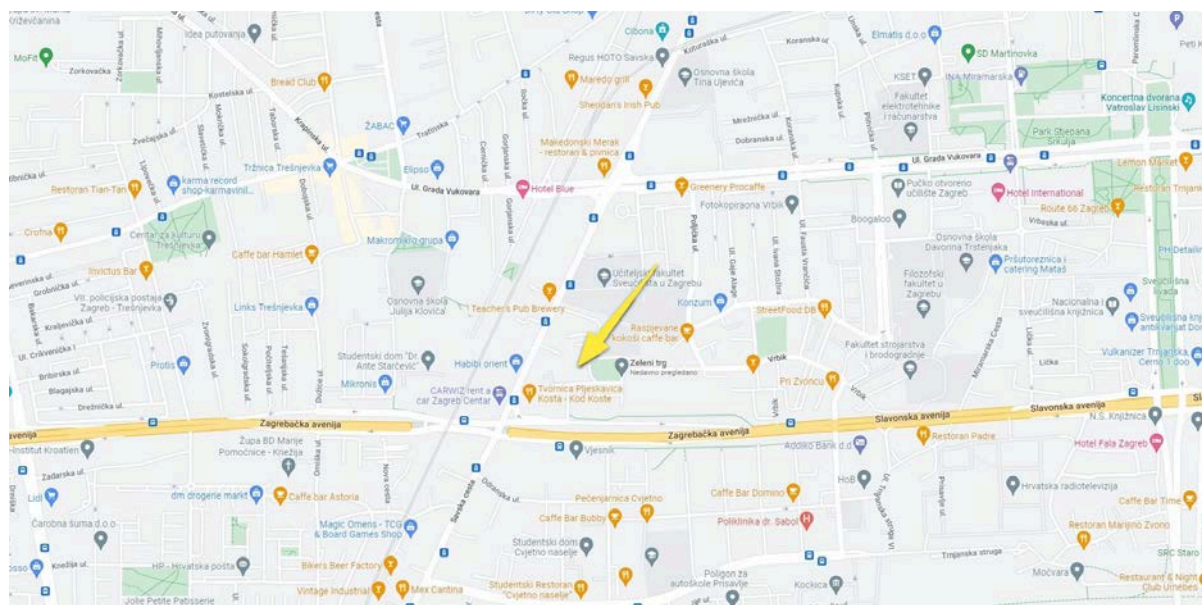
OSNOVNI PODACI:

Vrsta nekretnine: Zemljište s objektom za rušenje

Ulica i k.br.: Zeleni trg 6A

Grad/Naselje: ZAGREB/Vrbik

Županija: GRAD ZAGREB



Karta / Izvor: google.hr

IDENTIFIKACIJA:

Vlasnik nekretnine:	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Zagreb
Z.k. općina:	Trnje
Z.k. uložak:	538
Z.k. čestice br.:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605, 4606, 4607
Posjednik:	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENİ TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
Posjedovni list br.:	4004
PUK/Odjel:	GU Grada Zagreba - GU Grada Zagreba
Katastarska općina:	Trnje
Katastarska čestica:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607



Katastar / Izvor: ispu.mgipu.hr

2.2. Površine

Površina promatrane nekretnine preuzeta je iz Geodetskog nalaza oznake 2022-069-A izrađenog od strane Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Žarka Kajfeš iz listopada 2022. godine kojega smo dobili na uvid. Prema predmetnom elaboratu ukupna površina predmetnih čestica iznosi 4899 m² od čega je cca 918 m² cesta i park, a 165 m² je izvan knjižno vlasništvo. U izračunu je pretpostavljeno da su troškovi uklanjanja građevina približno jednaki vrijednosti postojeće infrastrukture i komunalija.

IDENTIFIKACIJSKA TABLICA								
z.k. čestica	z.k. uložak	z.k. općina	površina u z.k.	promatrana površina prema Geodetskom nalazu	katastarska čestica	katastarska općina	površina u katastru	namjena
4604/1	538	Trnje	2.576	3.981	4604/1	Trnje	2.021	M1 ₃
4604/3			180		4604/3		182	
4604/4			238		4604/4		233	
4605			34		4606		2.004	
4606			1.835					
4607			36					
ukupno površina u z.k.			4.899		3.981		ukupno površina u katastru	

2.3. Pravni status

Pravni status:

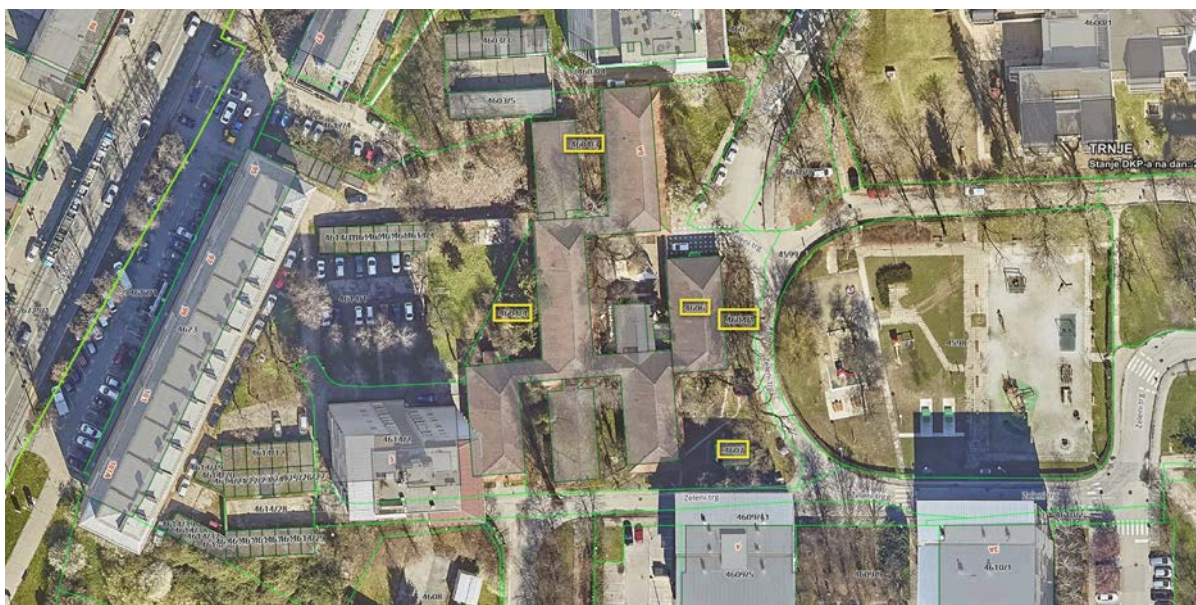
Katastarski operat i zemljišna knjiga nisu usklađeni. Na zemljištu su izgrađene dvije poslovne građevine. Vidljive su na fotometrijskoj snimci snimljenoj prije 15.02.1968. godine. Uvjerenje o njihovoj evidenciji u katastarskom operatu prije navedenog datuma nismo dobili na uvid kao niti građevinsku ili uporabnu dozvolu. U zemljišnu knjigu nije upisana zabilježba o priloženim dozvolama. Elaborat je izrađen pod pretpostavkom da ne postoje prepreke ishođenja uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15.02.1968. godine te urednog upisa pozitivne zabilježbe u zemljišnu knjigu.

Prava i obveze:

Prema izvidu i dostupnoj dokumentaciji ne postoje prava i obveze koje utječu na vrijednost nekretnine.

Korištenje:

Nekretnina je djelomično u korištenju za urede.



Geoportal / Izvor: geoportal.dgu.hr

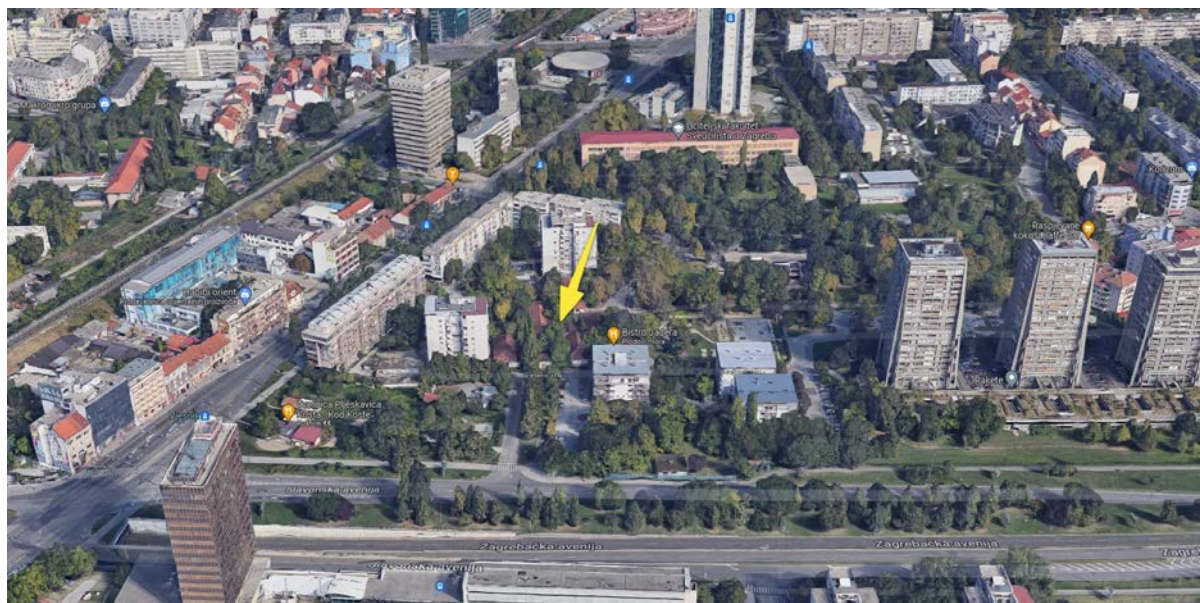
2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Zagrebu, gradska četvrt Vrbik. Smještena je u prostoru omeđenom Zagrebačkom avenijom sa južne i Savskom cestom sa zapadne strane. Položena je uz Ulicu Zeleni trg. Izgrađenom okolinom dominiraju stambene i zgrade mješovite upotrebe. Lokacija je urbanizirana, komunalno opremljena vodovima električne energije, gradskog vodovoda, kanalizacije, telefonske mreže i plinovoda. U neposrednom okruženju su dječji vrtić, veliki broj ugostiteljskih i uslužnih lokala te svi bazni javni i društveni sadržaji važni za normalno funkcioniranje stanovništva. Središnji zagrebački trg - Trg bana Josipa Jelačića je na oko 2,3 km udaljenosti u smjeru sjeveroistoka u odnosu na predmetnu nekretninu. Povezanost sa ostatkom grada osigurana je javnim gradskim tramvajskim i autobusnim prijevozom čije stanice su u blizini. Prometna komunikacija sa udaljenim destinacijama omogućena je brzim i jednostavnim izlazom na Zagrebačku aveniju koja je povezana na mrežu državnih autocesta. Parkiranje vozila osigurano na parkirnim površinama u sustavu naplate koje su raspoređene u okolnim ulicama.

Mikrolokacija:	u blizini centra naselja
Okoliš:	uređen, održavan
Okolna zemljišta:	su uglavnom izgrađena
Sadržaji u blizini:	u neposrednoj blizini su glavni javni i društveni sadržaji
Prometne veze:	javnim gradskim prijevozom - autobusom i tramvajem
Pristup nekretnini:	osiguran je dvosmjernom dvotračnom prometnicom
Onečišćenje zraka:	sukladno očekivanjima razmjerno odvijanju kolnog prometa
Zvučno onečišćenje:	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi građevinsko zemljište sa objektima za rušenje u Zagrebu, naselje Vrbik. Čini ga dio konsolidiranog obuhvata od šest zemljišnoknjižnih čestica ukupne površine 4899 m² od čega je za buduću novoformiranu građevinsku parcelu moguće iskoristiti cca 3981 m² od čega je 165 m² izvan knjižno vlasništvo. Na zemljištu su izgrađene dvije poslovne zgrade. Prva, površinom značajno veća, je tlocrtno razvijena u sedam krila. Izvedena je u razini prizemlja, u prilično je derutnom stanju te se koristi samo manji dio. Prema zatečenom stanju, značajniji dio se ne koristi duži vremenski period, za vrijeme upotrebe je služio kao uredska zgrada. Većim dijelom je zidane nosive konstrukcije sa drvenim krovom pokrivenim glinenim crijepom. Na niti jednom dijelu nije uočena toplinska fasada. Druga zgrada, površinom značajno manja je također prizemna te je izvan upotrebe. U značajnoj mjeri je zarasla u okolnu vegetaciju. Teren zemljišta je ravan, u manjoj površini je popločan betonskim kvadrima dok je ostatak zarastao u visoku travu i grmlje te se ne održava. Obuhvat je dijelom ograđen neovisno o položaju međa. Okolni prostor je visokourbaniziran, pretežno izgrađen stambenim i stambeno-poslovnim višekatnicama. Na prostoru na kojem se nekretnina nalazi je na snazi Urbanistički plan uređenja Vrbik-Savska-Slavonska koji nekretninu definira kao građevinsko zemljište.



Satelitski prikaz / Izvor: google.hr







2.6. Najbolja uporaba i urbanistički uvjeti

Prema UPU Vrbik-Savska-Slavonska ("Službeni glasnik Grada Zagreba", broj 15/2006) predmetna nekretnina se nalazi u mješovitoj – pretežno stambenoj namjeni oznake M1₃, visoki način gradnje (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih građevina), u oblicima korištenja predviđenima za novu gradnju.

Unutar stambeno - poslovnih građevina uređivat će se i prostori za prateće sadržaje: prodavaonice robe dnevne potrošnje, ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, pošte, banke i sl., druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori - uredi i sl.), ugostiteljstvo. Površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% BRP-a. U zoni namjene u kojoj se nalazi predmetna nekretnina predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih stambeno-poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih). Određen je udio stambene namjene, koji iznosi najmanje 70% i udio poslovne namjene, koji iznosi 10-30% od ukupnog broja BRP-a na pojedinom zahvatu, odnosno građevnoj čestici. Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%. Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k) za oba zahvata iznosi 3,0, dok najmanji dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k) iznosi 1,5. Navedeni koeficijenti iskoristivosti su gornja granica iskoristivosti promatranih zahvata, uz uvjet zadovoljenja svih ostalih Planom zadanih parametara. Najveća dopuštena visina građevina za oba zahvata iznosi do najviše 9 etaža. Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg). Maksimalni građevni pravac za zahvat M1 određen je na način da nije dopuštena gradnja građevina istočno od maksimalnoga građevnog pravca, dok za zahvat M1 nije dopuštena gradnja južno od maksimalnoga građevnog pravca. Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice. Potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan ili 14 PGM/1000 m, s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM, dok se zadruga namjene određuje u skladu s normativima iz točke 5.1.2. Javna parkirališta i garaže, odredbi za provođenje. Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar građevne čestice. Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima. Najbolja uporaba definira se kao razumno, vjerojatno i zakonito korištenje slobodnog zemljišta ili poboljšane nekretnine, koje je fizički moguće, na odgovarajući način podržano, financijski izvedivo, a koje rezultira najvećom vrijednošću. Objekti izgrađeni na predmetnom zemljištu na granici su očekivanog vijeka korištenja, u lošem stanju i njihova arhitektura nije primjerena lokaciji. Odredbe UPU-a koji je na snazi omogućuju maksimalno iskorištavanje potencijala kroz izgradnju stambeno poslovne zgrade. Obzirom na iznimnu potražnju za stambenim prostorom u Zagrebu realno je očekivati rušenje postojećih objekta i novu izgradnju prema odredbama UPU-a.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"

1. Korištenje i namjena površina

1:1000



GRANICE

--- GRANICA OBUHVATA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(S) STAMBENA NAMJENA

(M1) MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA

(K1) POSLOVNA NAMJENA

(Z1) JAVNE ZELENE POVRŠINE
Z11 - dječje igralište, Z12 - hortikulturno uređene površine

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
(KOLNE I PJEŠAČKE POVRŠINE, DRVOREDI I OSTALE ZELENE POVRŠINE, PARKIRALIŠTA)

UPU Vrbič-Savska-Slavenska ("Službeni glasnik Grada Zagreba", broj 15/2006)

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"

4b. Način gradnje

1:1000



GRANICE

--- GRANICA OBUHVATA

NAČIN GRADNJE

(S) VISOKA GRADNJA (SAMOSTOJEĆIH, POLUGRAĐENIH ILI UGRAĐENIH GRADEVINA)

(K) SKLONIŠTA

(G) MAKSIMALNI GRADEVNI PRAVAC

prostorni pokazatelji
/za područje obuhvata/

Gig=0,56 (za zahvate na kojima se planira nova gradnja)

Gust=Gst = 334 st/ha

Kis= 3,66

UPU Vrbič-Savska-Slavenska ("Službeni glasnik Grada Zagreba", broj 15/2006)

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
"VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"**

4a. Oblici korištenja

1:1000



GRANICE



GRANICA OBUHVATA

OBLICI KORIŠTENJA



ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRADEVINA - dovršeni dijelovi naselja



NOVA GRADNJA



ZAHVAT OBAVEZNOG URBANISTIČKO - ARHITEKTONSKOG NATJEČAJA

UPU Vrbič-Savska-Slavenska ("Službeni glasnik Grada Zagreba", broj 15/2006)

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Zemljište s objektom za rušenje procjena se obavlja poredbenom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

POREDBENA METODA Zemljište												
Obilježja predmetne nekretnine												
Katastarske čestice		Katastarska općina	Ukupna površina (m²)	Površina za procjenu (m²)	Dan vrednovanja	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Kamata %	Kat. Zem		
4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607		Trnje	4899	3981	27.12.2022.	M1s	3,00	Vrbik Savska - Slavonska	6	I		
Obilježja poredbenih nekretnina												
Izv. podataka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m²)	Površina (m²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	God čekanja	Kat. zem	Kat. disk. prodajna cijena (€/m²)	
I	3140/2	Trnje	553,59	1418	24.10.2022.	M1	2,00	Staro Trnje	0,0	I	553,59	
II	15/14	Trnje	887,25	5286	24.08.2020.	M1	3,00	Heinzelova - Radnička	0,0	I	887,25	
III	515/4	Trešnjevka	553,85	1625	11.01.2021.	M1	3,00	Selska -Zagorska	0,0	I	553,85	
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun												
R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja	Mjera građevinskog korištenja	Koeficijent za preračunavanje	Prilagodba po izgrađenosti	Index** poredbene	Index** procjenj.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m²)	(poredbene)	(procjenjivane)	prilog 11.	(€/m²)	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m²)
1	175,12		1,0000	553,59	2,00		1,50	830,39	100,00		1,0000	830,39
2	141,09	175,12	1,2412	1.101,25	3,00	3,00	1,00	1.101,25	100,00	100,00	1,0000	1.101,25
3	145,43		1,2042	553,85	3,00		1,00	553,85	100,00		1,0000	553,85
*Izvor DSZ indeks ICSN **Izvor MRRFE indeks razvijenosti na lokalnoj razini												
R. Br.	Opći dojam	Infrastrukturna opremljenost	Oblik/ namjena	Mikrolokacija/ namjena	Veličina/ namjena	Konfiguracija terena	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena		Odstupanje od prosjeka			
0	izvršna	dobra	dobra	izvršna	dobra	ne koristi se	(€/m²)		%	(apsolutno)		
1	prosječna	dobra	prosječna	dobra	prosječna	ne koristi se	954,94		9%	79,26		
2	izvršna	dobra	izvršna	izvršna	izvršna	ne koristi se	1.035,17		18%	159,49		
3	prosječna	dobra	dobra	prosječna	prosječna	ne koristi se	636,93		-27%	-238,75		
Prosjeck:							875,68					
Standardno odstupanje (±):							210,62		24,05%			
Pravilo dva-sigma (±):							421,25					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST												
Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:								3.486.087,79				
Odbici i dodaci												
1. Pravo služnosti za prolaz motornih vozila (Pravilnik prilog 2)							0%	0,00				
2. Izmještanje instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))								0,00				
3. Komunalni i vodni doprinos								0,00				
4. Projekti i dozvole								0,00				
5. Ostalo								0,00				
Dodaci i odbici ukupno								0,00				
Tržišna vrijednost parcele s odbicima i dodacima:							3.486.087,79 €					
€/kn HNB					Tržišna vrijednost:			3.486.087,79 €		876 €/m²		
7,54								26.285.000 kn		6.603 kn/m²		
Izvori podataka												
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja							ID ZKC			ID PN (PU)		
I eNekretnine							1770799			4856784		
II eNekretnine							1353569			4379327		
III eNekretnine							1473035			4523547		

3.3.2. Stupanj utrživosti

Stupanj utrživosti: Vrlo visok

Obzirom na povećanu potražnju za stambenim prostorom u novogradnji u Zagrebu, a posebno unutar tramvajske zone u kojoj se nalazi predmetna nekretnina smatramo da je nekretninu moguće prodati na tržištu u vrlo kratkom roku.

3.3.3. Porezni aspekt

Porezni aspekt: Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti redovnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR-INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Kao posljedica niskih kamata na kredite i neatraktivnih uvjeta štednje u povećan je interes za ulaganje u nekretnine. Stopa inflacije raste pa ulagači pokušavaju vrijednost svog kapitala spasiti ulaganjem u nekretnine. Posebno se na tržištu vidi rast cijena novih stanova u većim gradovima posljedicom rasta cijena izvođenja. Osobito se porast cijena događa u Zagrebu gdje je uvjetovan i potresom ali i smanjenim priljevom novih stanova. Pri tome različito su padale, ali i rasle cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Bitno je naglasiti da postoje područja na kojima tržište nekretnina ne postoji, odnosno neovisno o ponuđenoj cijeni neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca u razumnom roku.

Generalno gledano cijene stagniraju izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije gdje porasta cijena unatoč porastu cijene građenja nema ili je porast minimalan. Potražnja postoji osobito za nekretnine na obali i to posebno u prvom redu do mora i za kvalitetne lokale u pješačkoj zoni većih gradova gdje su cijene često vrlo visoke i nadilaze očekivane rate prinosa.

Pad se dogodio na tržištu zemljišta za izgradnju trgovačkih centara, jer je došlo do zasićenosti tržišta pa rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i jeftinije kupuju i zakupljuju prostore. Postoji iznimna potražnja za parcelama koje su spremne za realizaciju projekata izgradnje stambenih zgrada kao posljedica povećane potražnje za novim stanovima.

U 2021. godini, a osobito tijekom ljetne sezone vidljiv je značajan oporavak turizma pretežito kao posljedica veće mobilnosti turista. Jadran je kao destinacija dostupna osobnim vozilima iz većeg dijela europskih zemalja iskoristio trend kasnog bookinga uvjetovan smirivanjem epidemiološke situacije na kontinentu, a posebno u Hrvatskoj.

Prema podacima sustava eVisitor na dan 3. siječnja 2022., za 2021. broj dolazaka stranih turista iznosio je 11.452.033 (indeks 187,40 u usporedbi s 2020.), dok je broj dolazaka domaćih turista istovremeno iznosio 2.329.363 (indeks 140,99). U istom vremenskom razdoblju ostvareno je 71.856.465 noćenja stranih turista (indeks 166,85), kao i 12.272.830 noćenja domaćih turista (indeks 108,29). Sveukupni (strani i domaći) broj dolazaka u 2021. iznosio je 13.781.396 (indeks 177,52), a istovremeno je zabilježeno 84.129.295 noćenja (indeks 154,65). Većina noćenja 84 % zabilježena je u komercijalnim smještajnim objektima, nekomercijalni smještajni objekti u ukupnim noćenjima sudjeluju s udjelom od 12%, dok na segment nautičkog chartera otpada 4%. U komercijalnom segmentu, obiteljski smještaj ostvario je 45% prometa, dok je kamping segment zabilježio četvrtinu prometa, a hotelski smještaj 22%.

Istra je u nacionalnim okvirima zabilježila najveći broj noćenja, ispred Splitsko-dalmatinske županije i Kvarnera. Sagledamo li ukupne pokazatelje noćenja za 2021., vidimo kako sve regije bilježe snažan oporavak, tj. rast i stranog i domaćeg turističkog prometa u odnosu na 2020. (uz iznimku domaćeg prometa na području Zadarske i Ličko-senjske županije).

„Top 10“ destinacija Hrvatske prema hotelskom turističkom prometu (mjereno noćenjima) u 2021. su:

Destinacija	Dolasci	Noćenja
Poreč	272.838	272.838
Rovinj	190.096	949.591
Dubrovnik	248.693	893.647
Umag	156.581	808.604
Zagreb	437.812	782.353
Opatija	193.005	590.147
Labin	104.168	538.104
Zadar	139.836	487.132
Split	159.475	384.720
Pula	82.541	360.631

**Izvor HTZ (podaci eVisitor+integrirano eCrew)*

Ukupno gledano, 25% komercijalnih turističkih noćenja u 2022. ostvareno je temeljem turističkog prometa u organiziranom segmentu, dok se 75% odnosi na individualni segment. U hotelskim smještajnim objektima organizirani segment ostvario je 52% prometa, a individualni 48%. Za obiteljski smještaj udjel organiziranog segmenta iznosio je 15%, dok je udjel individualnog segmenta iznosio 85%.

Proizvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnje novih objekata. Promet istima je mali, a cijene su bitno ispod ukupnih troškova gradnje. Povećanje cijena građevinskog materijala i usluga gradnje neznatno je utjecalo na više tržišne cijene. Nedostaje kvalitetnih skladišnih prostora u okolici većih gradova, a posebno onih pogodnih za logistiku u prstenu oko Zagreba. Skladišni prostori izvan urbaniziranih ili poslovnih zona bilježe kontinuirani pad interesa.

Cijene poljoprivrednih zemljišta stagniraju, a potražnja je ograničena na veće konsolidirane površine ili kupnju s ciljem konsolidacije zemljišta.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Događa se to uglavnom zbog neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenice da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene: TIPR-1484

Mjesto izrade: ZAGREB

Klijent: AVENUE OSTEUROPA GMBH
Wasagasse 4/3
1090 Wien

Dan vrednovanja: 27.12.2022.

Dan kakvoće: 27.12.2022.

Datum izrade: 27.12.2022.

Vrsta nekretnine: Zemljište s objektom za rušenje

Ulica i k.br.: Zeleni trg 6A

Grad/Naselje: ZAGREB/Vrbik

Glavna knjiga/Z.k. odjel: OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Zagreb

Z.k. općina: Trnje

Z.k. uložak: 538

Vlasnik: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878,
RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB

Površina (m²): 4899.0

Tečaj EUR/HNB (HRK): 7,54

Iznos procjene (EUR): **3.486.087,79**

Iznos procjene (EUR/m²): **875,68**

Iznos procjene (HRK): **26.285.000,00**

TREZOR-INVEST d.o.o.:

**Marko Konta ing. građ. stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina**

Tomislav Barić
zamjenik direktora

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- 7.5. Ostalo

7.1. Vlasnički list



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.12.2022. 10:57

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16314/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 538

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4604/1	ZGRADA I PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			2576	
2.	4604/2	DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1110	
3.	4604/3	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			180	
4.	4604/4	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			238	
5.	4605	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		9	34	
6.	4606	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1835	
7.	4607	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		10	36	
8.	4608	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI		25	90	
		UKUPNO:		44	6099	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP//110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-45541/2017 VIDI C-17.1	
1.4	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-45260/2017 VIDI C- 18.1.	
1.5	Zaprimljeno 26.09.2017.g. pod brojem Z-49871/2017 VIDI C 20.1	
1.6	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50079/2017 VIDI C-21.1	
1.7	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50112/2017 Vidi C-22.1	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.12.2022. 11:00:37

Stranica: 1

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 538

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50117/2017 VIDI B-23.1	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 02.10.2017.g. pod brojem Z-51061/2017 VIDI C rbr. 24.1.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3912/2018 VIDI C-25.1.	
1.11	Zaprimljeno 24.01.2018.g. pod brojem Z-4459/2018 VIDI C - 26.1	
1.13	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11539/2018 Vici C.28.1.	na 1 (1.1)
1.14	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-19531/2018 VIDI C-29.1	
1.16	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-31.1.	
1.18	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-17083/2019 VIDI C-32.1	na 1 (1.1)
1.20	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-16314/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-26 17.09.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-47 09.12.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST- 163/19-392 17.02.2022	na 1 (1.19)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-44299/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, Radnička cesta 204.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008.g. br.OV-8593/2008 uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od 30.000.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove - za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 2963, 2964 i 3194 k.o.Stupnik i zk.ul. 23792 i 15439 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.12.2022. 11:00:37

Stranica: 2

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 538

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijea svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Zabilježu se da je glavni uložak zk. ul. br. 1365 k.o. Stupnik.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježu se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 Na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015.g. i izvatka sa aktualnim podacima od 20. studenog 2015.g. sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 8. prosinca 2015.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamata i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom - za korist: AVENUE OSTEUropa GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIA GLJADELJIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB	60.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 zabilježu se da su sporedni uložci zk.ul. 1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 1718, 3734, 3725 i 4865 k.o. Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2518 i 650 k.o. Trsat - Sušak kod Općinskog suda u Rijeci i zk.ul. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o. Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.12.2022.

7.2. Posjedovni list

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.12.2022. 11:07

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4004

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENi TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	78260296240

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
		4604/1	ZELENI TRG PARK	2021 2021	22		
		4604/3	ZELENI TRG PARK	182 182	22		
		4604/4	ZELENI TRG PARK	233 233	22		
		4606	ZELENI TRG POSL.ZGR.BR.6/A, Zagreb, Zeleni trg 6A	2004 2004	22		
		4607	ZELENI TRG ZGRADA	36 36	22		
		4608	ZELENI TRG ZGRADA PARK-PARKIRALIŠTE	786 82 704	22		
Ukupna površina katastarskih čestica				5262			

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

7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina



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

Broj: 4 Su- 1524/2019
Zagreb, 18. studeni 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezor-invest d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZOR-INVEST d.o.o. (OIB 90546120571)**, sa sjedištem u Zagrebu, Ul. grada Vukovara 269d ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezor-invest d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Trezor-invest d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-1118/2017 od 6.6.2017. o imenovanju Marka Konte stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Trezor-invest d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. TREZOR-INVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

7.4. Izjava o nepristranosti i neovisnosti



Trezor-invest d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126
Erste&Steiermärkische Bank IBAN HR8024020061100046100
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb-HR
+385 1 4686 300 info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROCJENE
POSREDOVANJE
KONZALTING
PROJEKTIRANJE

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom TREZOR-INVEST d.o.o., OIB: 90546120571, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d kojeg zastupa direktor Damir Barić, kao pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno čl. 9. st (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 te temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj 4 Su-1524/2019 od 18. studenog 2019. sukladno čl. 9. St (2) Zakona,

izjavljuje:

- da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno, nepristrano te u svemu u skladu s pravilima struke,
- da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) posjeduju dovoljna znanja, iskustvo i profesionalne vještine za izradu kvalitetne procjene,
- da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata,
- da sve osobe uključene u izradu elaborata, kao i potpisnik ovog elaborata nema poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili sukladne interese na predmetnoj nekretnini, kao ni osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine,
- da naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o našem zaključku o iznosu procijenjene vrijednosti.

Direktor
Damir Barić

trezorinvest
d.o.o. za usluge u prometu nekretnina
Zagreb

7.5. Ostalo

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

ŽARKO KAJFEŠ dipl. ing. geod.

Luka, Lučka cesta 41

tel: 01 3498 625

098 234 228

OIB: 88570121418

naručitelj: **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA DD** u stečaju
Radnička cesta 204, Zagreb, 10000 Zagreb
OIB: 96667257878

Oznaka prema upisniku : 2022-069-A

GEODETSKI NALAZ

za k.č.br. 4604/1,4604/3,4604/4,4606,4607

U KATASTARSKOJ OPĆINI TRNJE

Ovlašteni inženjer geodezije

ŽARKO KAJFEŠ dipl.ing.geod.

Ovlaštena odgovorna osoba :

ŽARKO KAJFEŠ dipl. ing. geod.

URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Žarko Kajfeš
Lučka cesta 41, 10296 Luka
OIB: 88570121418

Mjesto i datum izrade

Luka, listopad 2022.

Žarko Kajfeš
Dipl.ing.geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Luka
Geo 743

sadržaj:

- rješenje DGU
- službena kopija katastarskog plana
- prijepis iz posjedovnog lista
- kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu
- zemljišno knjižni izvadak
- pregledna situacija na kopiji katastarskog plana
- pregledna situacija na kopiji zemljišno knjižnog plana
- geodetski nalaz



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**

10000 Zagreb, Gruška 20
Tel: 01/6165-404, fax: 01/6165-484

KLASA: UP/I 930-03/20-02/30

URBROJ: 541-07-01/1-20-2

Zagreb, 07.04.2020.

Državna geodetska uprava na temelju članka 19. stavka 6., a u vezi sa člankom 101. stavkom 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti („Narodne novine“, br. 25/18) i članka 23. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“, br. 47/09), temeljem zahtjeva ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., u postupku izdavanja suglasnosti i usklađenja poslovanja, donosi

RJEŠENJE

1. Ovlaštenom inženjeru geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., OIB: 88570121418, koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41

izdaje se suglasnost

za obavljanje stručnih geodetskih poslova iz članka 5. stavaka 4., 5. i 6. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti i to za: **stručne geodetske poslove za potrebe održavanja katastra zemljišta i katastra nekretnina, stručne geodetske poslove za potrebe katastra infrastrukture i stručne geodetske poslove za potrebe katastra zgrada.**

2. Utvrđuje se da ovlašteni inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., ispunjava uvjete za izdavanje suglasnosti iz točke 1. ovoga rješenja propisane člankom 19. stavkom 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

3. Utvrđuje se da je ovlašteni inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., OIB: 88570121418, koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, uskladio svoje poslovanje s odredbama Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti („Narodne novine“, br. 25/18).

4. Danom donošenja ovoga rješenja prestaju važiti rješenja Državne geodetske uprave, KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-01-1/1-08-2 od dana 15.02.2008. godine i KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-02-1/1-11-7 od dana 11.07.2011. godine.

5. Podaci o izdanoj suglasnosti i dokazi o ispunjavanju uvjeta za izdavanje suglasnosti iz točke 1. ovoga rješenja upisati će se u Evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Obrazloženje

Ovlašteni inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., OIB: 88570121418, koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, dostavio je sukladno članku 19. stavku 6. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, a u vezi sa člankom 101. stavkom 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti ovoj Upravi, dana 03.04.2020. godine, zahtjev za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova iz članka 5. stavaka 4., 5. i 6. Zakona

o obavljanju geodetske djelatnosti i usklađenjem poslovanja s odredbama Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

Zahtjevu za izdavanje suglasnosti priloženi su svi dokazi o ispunjavanju uvjeta propisani u članku 19. stavku 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

Zahtjev je osnovan.

U provedenom postupku provjere ispunjenja uvjeta za izdavanje suglasnosti ovlaštenom inženjeru geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, utvrđeno je:

1. da je ovlaštenu inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., upisan u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije te da mu članstvo nije u mirovanju, a što je utvrđeno uvidom u rješenje Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera geodezije, KLASA: UP/I-936-05/06-01/743, URBROJ: 314-01-05-1 od dana 25.05.2006. godine i potvrdu Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije, KLASA: 936-01/20-05/1, URBROJ: 507-02-02-20-260 od dana 01.04.2020. godine

2. da je Ured ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, u kojemu ovlaštenu inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., obavlja stručne geodetske poslove, upisan u odgovarajući upisnik pri Hrvatskoj komori ovlaštenih inženjera geodezije, a što je utvrđeno uvidom u Rješenje o osnivanju Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije, KLASA: UP/I-936-04/19-02/73, URBROJ: 507-02-02-19-3 od dana 25.04.2019. godine

3. da je ovlaštenu inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., stekao iskustvo u obavljanju stručnih geodetskih poslova u trajanju od najmanje tri godine, a što je utvrđeno uvidom u Potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, Područna služba u Zagrebu, KLASA: 034-04/20-03/6, URBROJ: 341-25-05/8-20-31107 od dana 02.04.2020. godine

4. da je ovlaštenu inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., u proteklom razdoblju od tri godine prije podnošenja zahtjeva za izdavanje suglasnosti obavio stručno usavršavanje u skladu s propisima Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije koji reguliraju stručno usavršavanje osoba koje obavljaju stručne geodetske poslove, a što je utvrđeno uvidom u potvrdu Hrvatske komore ovlaštenih inženjera geodezije, KLASA: 936-07/20-01/1, URBROJ: 507-02-20-320 od dana 26.03.2020. godine.

U provedenom postupku utvrđeno je da je ovlaštenom inženjeru geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, izdana suglasnost za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina rješenjem KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-01-1/1-08-2 od dana 15.02.2008. godine.

U provedenom postupku također je utvrđeno da je doneseno i rješenje KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-02-1/1-11-7 od dana 11.07.2011. godine.

Člankom 101. stavcima 1. i 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, propisano je da ovlašteni inženjer geodezije koji stručne geodetske poslove obavlja samostalno u uredu ovlaštenog inženjera geodezije ili zajedničkom geodetskom uredu nastavlja s obavljanjem poslova za koje mu je izdana suglasnost Državne geodetske uprave prema odredbama Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti („Narodne novine“, br. 152/08, 61/11 i 56/13) i Pravilnika o uvjetima i mjerilima za davanje i oduzimanje suglasnosti za obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina („Narodne novine“, br. 105/07 i 116/07) te je dužan uskladiti svoje poslovanje s odredbama novoga Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu pravilnika iz članka 19. stavka 7. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

U provedenom postupku provjere ispunjenja uvjeta za izdavanje suglasnosti ovlaštenom inženjeru geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, utvrđeno je da isti ispunjava uvjete propisane člankom 19. stavkom 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, za izdavanje suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova iz članka 5. stavaka 4., 5. i 6. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti, a u skladu sa dokumentacijom koju ovlašteni inženjer geodezije predaje uz zahtjev za izdavanje suglasnosti sukladno članku 4. stavku 1. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova („Narodne novine“, br. 54/18) te je stoga danom donošenja ovoga rješenja ovlašteni inženjer geodezije Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., koji stručne geodetske poslove obavlja u Uredu ovlaštenog inženjera geodezije Žarko Kajfeš, Luka, Lučka cesta 41, uskladio svoje poslovanje s odredbama Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti sukladno članku 101. stavku 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti.

Danom donošenja ovoga rješenja prestaju važiti rješenja Državne geodetske uprave, KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-01-1/1-08-2 od dana 15.02.2008. godine i KLASA: UP/I-930-03/08-02/282, URBROJ: 541-02-1/1-11-7 od dana 11.07.2011. godine.

Sukladno članku 37. stavku 2. Zakona o obavljanju geodetske djelatnosti i članku 6. stavku 2. Pravilnika o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih geodetskih poslova, podaci o izdanoj suglasnosti i dokazi o ispunjavanju uvjeta za izdavanje suglasnosti iz točke 1. ovoga rješenja, upisati će se u Evidenciju suglasnosti koju vodi Državna geodetska uprava.

Temeljem navedenog i utvrđenog činjeničnog stanja odlučeno je kao u izreci ovoga rješenja.

Za izdavanje ovoga rješenja, a sukladno Zakonu o upravnim pritojbama („Narodne novine“, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pritojbi („Narodne novine“, br. 08/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19), upravna pritojba po tarifnom broju 1. nije naplaćena, a po tarifnom broju 2. u iznosu od 35,00 kuna, naplaćena je i poništena na podnesku.

Pouka o pravnom lijeku:


Protiv ovoga rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe nadležnom upravnom sudu, u roku od 30 dana od primitka ovoga rješenja.

Načelnica Sektora:

Diana Dudok, dipl. iur.

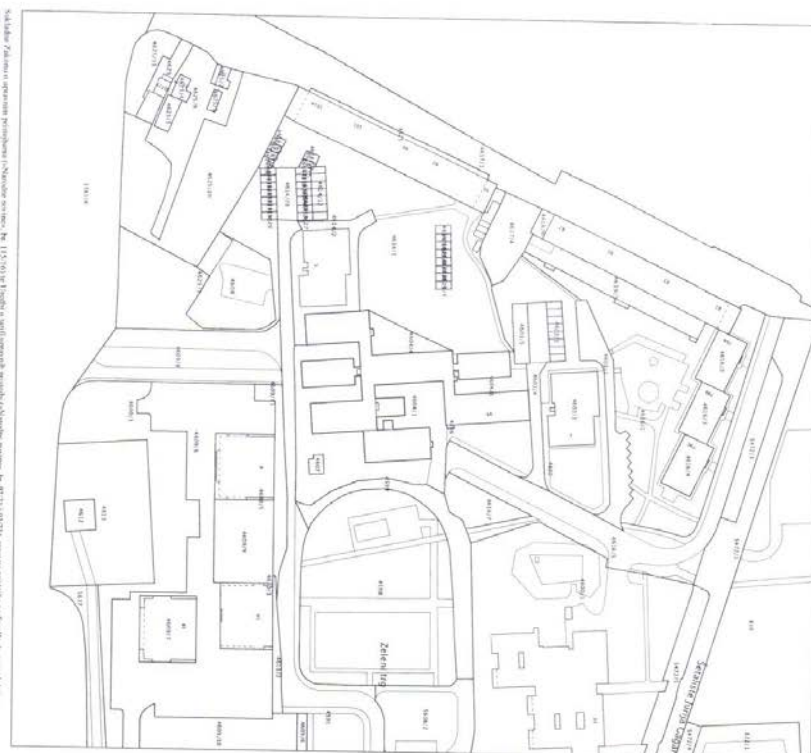
Dostaviti:

1. URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE ŽARKO KAJFEŠ, N/R ŽARKO KAJFEŠ, dipl. ing.geod.LUČKA CESTA 41, 10296 LUKA
2. Hrvatska komora ovlaštenih inženjera geodezije, Ulica grada Vukovara 271/II, 10000 Zagreb
3. Evidencija suglasnosti, ovdje
4. Pismohrana

	Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavatelja certifikata	Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	07.04.2020 13:54	Serijski broj certifikata	184742967710359084251055147595697935376
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
Napomene				



For more information, visit [www.elsevier.com/locate/journal](http://www.elsevier.com/locate/locate/journal). The *Journal of Management Education* is a well-regarded journal for the field of management education. For more information, visit www.elsevier.com/locate/journal. The *Journal of Management Education* is a well-regarded journal for the field of management education. For more information, visit www.elsevier.com/locate/journal.



Sherrill 111 0000
Laverne merrill 1 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Mertola 1:1.000

KRISTINA BERTSINA
 GRAD ZAGREB
 GRAFIČKI I REĐAŠTVAŠKI KOLEGIJ PROJEKT
 Stamp na dan: 15.10.2022.
 0855-evro@pika.hr | 1148247622

K. A. TRIMM
K. J. H. BROWN



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 22.10.2022

OSS evidencijski broj: 1179617/2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4004

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENi TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	78260296240

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4604/1	ZELENI TRG	2021	22		
			PARK	2021			
		4604/3	ZELENI TRG	182	22		
			PARK	182			
		4604/4	ZELENI TRG	233	22		
			PARK	233			
		4606	ZELENI TRG	2004	22		
			POSL.ZGR.BR.6/A, Zagreb, Zeleni trg 6A	2004			
		4607	ZELENI TRG	36	22		
			ZGRADA	36			
		4608	ZELENI TRG	786	22		
			ZGRADA	82			
			PARK-PARKIRALIŠTE	704			
Ukupna površina katastarskih čestica				5262			

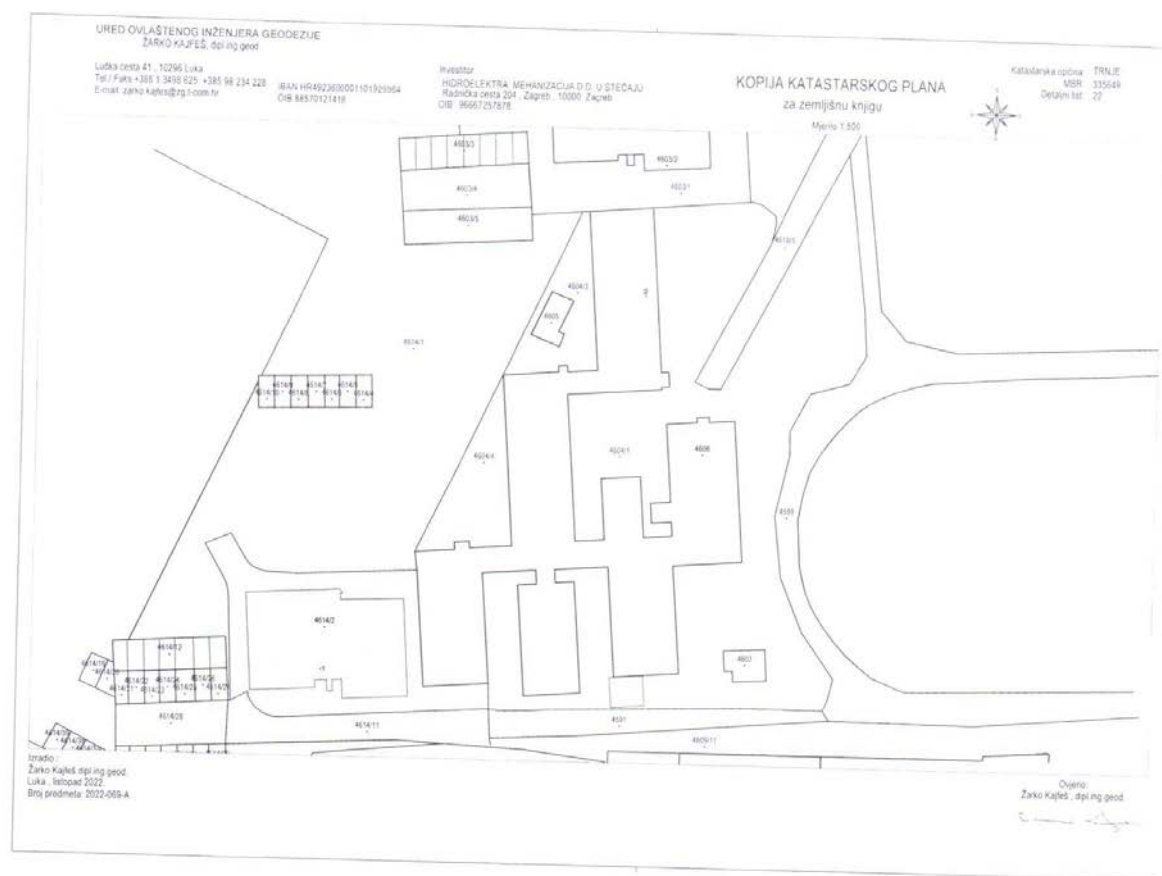
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 135525468b512b8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazezmlja.hr/public-prezent/Dokumenti?unesom=kontrolni%20broj%20135525468b512b8>. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Dolazna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.10.2022. 17:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 538

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16314/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4604/1	ZGRADA I PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			2576	
2.	4604/2	DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1110	
3.	4604/3	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			180	
4.	4604/4	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			238	
5.	4605	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		9	34	
6.	4606	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1835	
7.	4607	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		10	36	
8.	4608	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI		25	90	
		UKUPNO:		44	6099	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Asnički dio: 1/1	
	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14	ZABILJEŽBA
	Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	
1.3	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-45541/2017	
	VIDI C-17.1	
1.4	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-45260/2017	
	VIDI C- 18.1.	
1.5	Zaprimljeno 26.09.2017.g. pod brojem Z-49871/2017	
	VIDI C 20.1	
1.6	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50079/2017	
	VIDI C-21.1	
1.7	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50112/2017	
	Vidi C-22.1	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.10.2022. 17:37:15

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 538

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50117/2017 VIDI B-23.1	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 02.10.2017.g. pod brojem Z-51061/2017 VIDI C rbr. 24.1.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3912/2018 VIDI C-25.1.	
1.11	Zaprimljeno 24.01.2018.g. pod brojem Z-4459/2018 VIDI C - 26.1	
1.13	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11539/2018 Vici C.28.1.	na 1 (1.1)
1.14	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-19531/2018 VIDI C-29.1	
1.16	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-31.1.	
1.18	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-17083/2019 VIDI C-32.1	na 1 (1.1)
1.20	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-16314/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-26 17.09.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-47 09.12.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST- 163/19-392 17.02.2022	na 1 (1.19)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-44299/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, Radnička cesta 204.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008.g. br.OV-8593/2008 uknjižuje se pravo zalogu do iznosa od 30.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove - za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 2963, 2964 i 3194 k.o.Stupnik i zk.ul. 23792 i 15439 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

22.10.2022. 17:37:15

Stranica: 2

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 538

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1365 k.o. Stupnik.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 Na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015.g. i izvatka sa aktualnim podacima od 20. studenog 2015.g. sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 8. prosinca 2015.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom - za korist: AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIA GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB	60.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 1718, 3734, 3725 i 4865 k.o. Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2518 i 650 k.o. Trsat - Sušak kod Općinskog suda u Rijeci i zk.ul. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o. Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.		ZABILJEŽBA

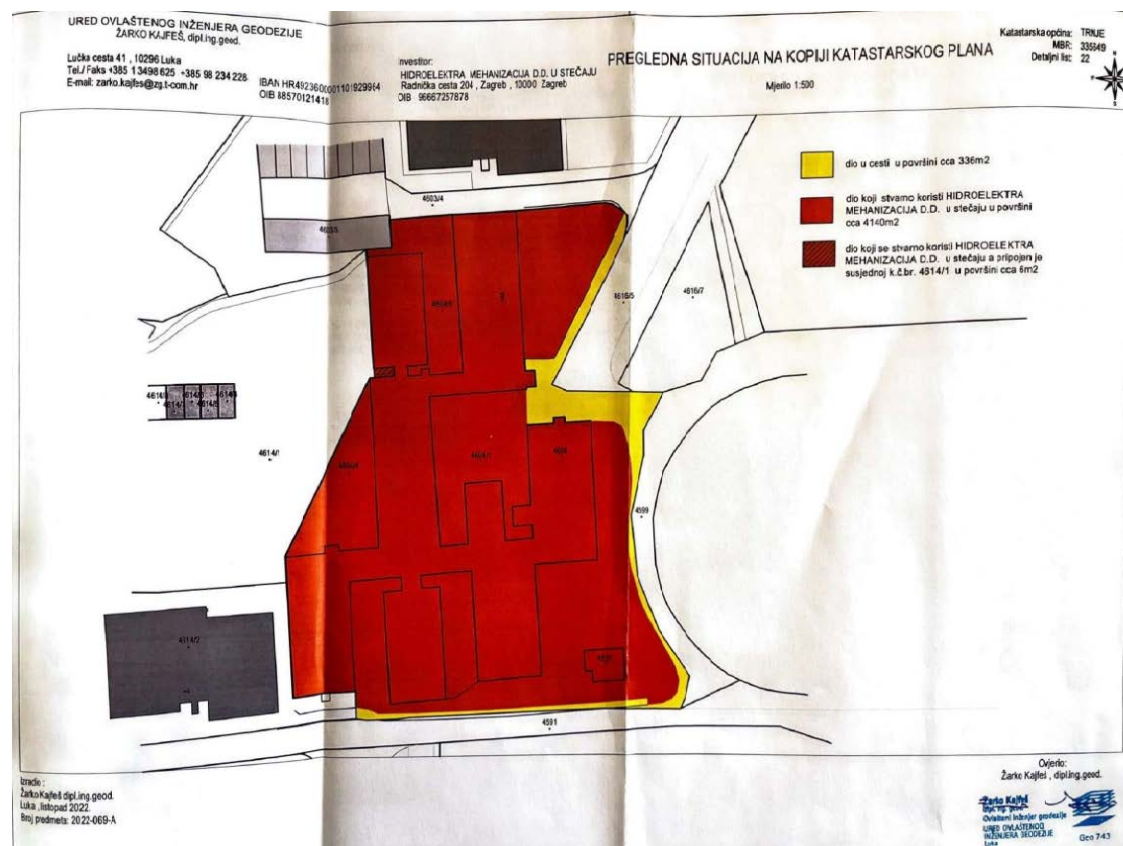
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 326071/2022



Kontrolni broj: 135525473106186

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



GEODETSKI NALAZ

Na zahtjev Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju izvršen je očevid na terenu i prikupljanje katastarskih odnosno zemljišno knjižnih podataka u svrhu utvrđivanja stvarnog stanja za k.č.br. 4604/1,4604/3,4604/4,4606 i 4607 k.o. Trnje .

KATASTARSKO STANJE:

Katastarske čestice koje su predmet ovog nalaza su :

4604/1	park	2021m ²
4604/3	park	182m ²
4604/4	park	233m ²
4606	poslovna zgrada br. 6A	2004m ²
4607	zgrada	36m ²
ukupno		4476m ²

Sve navedene čestice upisane su u posjedovnom listu 4004 k.o. Trnje , a kao posjednik upisana je Hidroelektra niskogradnja d.d. , Zeleni trg 6A , 10000 Zagreb u 1/1 .

Utvrđeno je što se tiče katastarskog stanja da gore navedene katastarske čestice odgovaraju svojim oblikom , položajem i površinom stanju na terenu , sve u granicama točnosti planova. Na preglednoj situaciji na kopiji katastarskog plana gdje je dio obojen narančastom bojom koji se stvarno koristi od strane Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju i koja površina iznosi cca 4140m² . Žutom bojom obojen je dio koji je sastavni dio k.č.br. 4604/1 k.o. Trnje , koji je u prometnici odnosno pješačkoj stazi i ima površinu cca 336m² . Na preglednoj situaciji zelenom šrafurom označen je dio u površini od 6m² koji je u stvarnom posjedu Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju jer se na tom dijelu nalazi dio zgrade , a u katastru je vjerojatno greškom taj dio u sastavu susjedne k.č.br. 4614/1 k.o. Trnje .

ZEMLIŠNO KNJIŽNO STANJE:

Zemljišno knjižne čestice koje su predmet ovog nalaza su :

4604/1	zgrada i park u Leskovačkoj ulici	2576m ²
4604/3	park u Leskovačkoj ulici	180m ²
4604/4	park u Leskovačkoj ulici	238m ²
4605	kuća u Leskovačkoj ulici	34m ²
4606	kuća i dvorište u Leskovačkoj ulici	1835m ²
4607	kuća u Leskovačkoj ulici	36m ²
ukupno		4899m ²

Sve navedene zemljišno knjižne čestice upisane su u z.k.ul.br. 538 k.o. Trnje , a kao zemljišno knjižni vlasnik upisana je : **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D.** u 1/1

Utvrđeno je da z.k.č. 4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605 i 4607 k.o. Trnje (sve u vlasništvu Hidroelektra mehanizacija d.d.) i dio z.k.č. 4614/1 k.o. Trnje , odgovaraju gore opisanom stanju u katastru . U prilogu je pregledna situacija obuhvata označena na kopiji katastarskog plana za zemljišnu knjigu gdje je plavom šrafurom označen obuhvat koji je u vlasništvu Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju a koji u naravi i koristi . Ostatak z.k.č.br. 4604/1 koji je na preglednoj situaciji na kopiji zemljišno knjižnog plana obojen žutom bojom u naravi je u prometnicama odnosno parku i ima površinu cca 918m². Dio z.k.č.br. 4614/1 , koji u katastru odgovara dijelovima k.č.br. 4604/3 i 4606 na kojima je kao posjednik upisana Hidroelektra niskogradnja d.d. , koji navedeni dio ima površinu cca 165m² i na preglednoj situaciji na kopiji zemljišno knjižnog plana obojen ljubičastom bojom je vanknjižno vlasništvo Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju .

ZAKLJUČAK :

Neosporno se utvrđuje da zemljišno knjižno i katastarsko stanje nije usklađeno i da dio obuhvata koji ima čisto vlasništvo iznosi 4899m² . Od te površine cca 918m² je u cesti odnosno u parku . Izvan knjižno vlasništvo koje je u obuhvatu iznosi 165m² , i to je dio od zemljišno knjižne čestice 4614/1 k.o. Trnje koja nije u vlasništvu Hidroelektra mehanizacija d.d. u stečaju , dok je u katastru taj dio sastavni dio katastarskih čestica koje su upisane na Hidroelektru .

u Luki , listopad 2022.

Žarko Kajfeš dipl. ing. geod.

Žarko Kajfeš
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Luka

Gen 7*

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126

Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb

t 01/4686300

info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

1.2. UGOVORNI PARTNERI

- Fortenova grupa
- Gitone Kvarner
- Liburnia Riviera Hoteli
- Hrvatski Telekom
- B2 Kapital

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i finansijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROCJENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

Katalogiziranje nekretnina

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže