

PROCJENA
vrijednosti
građevinskog zemljišta

NARUČITELJ : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

VLASNIK : MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,
OIB 79695777708977

RADI : UTVRĐENJA PROMETNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 15. 10. 2024.

VJEŠTAK:



k. č. br. 3028/5 i k. č. br.3028/7
K. o. Trnje

Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

SADRŽAJ :

Procjena

- Uvod	str.	3	
- Nalaz	str.	3	- 4
- Planovi	str.	4	
- Stanje	str.	4	
- Mišljenje	str.	5	
- Procjena vrijednosti zemljišta	str.	5	- 7
- Zaključak	str.	8	
- Rekapitulacija	str.	8	

Dokumentacija

- Izvadak iz e-Nekretnina	str.	9	- 11
- Indeks cijena nekretnina	str.	12	- 13
- Izvadak iz zk uložaka	str.	14	
- Imenovanje	str.	15	- 16

Grafički dio

- Izvod iz kat. plana za k. č. br. 3028/5 ...	str.	17
- Izvod iz kat. plana za k. č. br. 3028/7 ...	str.	18

Fotodokumentacija

- Pogled na pristup s nerazvrstane ulice na k. č. br. 3028/5 (ulazna rampa)	str.	19
- Pogled niz nerazvrstanu sabirnu ulicu na k. č. br. 3028/7 (ulica u nastajanju)	str.	20

U Velikoj Gorici, 15. 10. 2024.

VJEŠTAK :



Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

U V O D

Na poziv stranake MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska br. 25,, zatražen sam u svojstvu stalnog sudskog graditeljskog vještaka, utvrditi prometnu vrijednost zemljišno-knjižne čestice u gradskoj četvrti Staro Trnje.

Dana 05. listopada (10) 2024. godine obavljen je očevid na licu mjesta bez prisustva stečajne upraviteljice kao naručiteljice procjene za vlasnika nekretnina u Starom Trnju. Nakon pregleda parcele i uzetih potrebnih podataka koji su potrebni za izradu nalaza i procjenu vrijednosti nekretnina daje se slijedeći:

1.) N A L A Z

1.2.) ZEMLJIŠTE

Predmet Predmet procjendbenog elaborata, su građevinska zemljišta k. č. br. 3028/5 i 3028/7 K. o. Trnje koji se lokacijski nalaze u II građevinskoj zoni grada Zagreba.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, ni provjera s upravno-pravnog naslova. Također, ovo nije niti predmet usklađivanja nove izmjere DKP-a iz *Posjedovnog lista* s oznakama kat. čestica iz zemljišno-knjižnih uložka K. o.Trnje.

Lokacija i

veličina : Zemljišta su izduženog pravokutnog oblika kao dio prometnog koridora koji je direktno opremljen komunalnom infrastrukturom, a pristup do istih je s katastar. čestica koje su u naravi tzv. nerazvrstane ulice Drinska ulica (k. č. br. 5597/1) i Trnjanski nasip (5664/1). Rang služnosti postoji za sve k. č. koje se vežu na Ul. Trnjanski nasip IV (k. č. br. 5595 K. o. Trnje). Na njoj postoji asfalt kao pristupna prometnica kojima se dolazi do promatranih katastar. čestica.

Veličina promatranih građevinskih čestica iznosi 606 m².

1.) g. z. Teren je ravan, a površina k .č. br. 3028/5 je:	95	m ²	(26.41 chv)
g. z. Teren je ravan, a površina k .č. br. 3028/7 je:	511	m ²	(142.08 chv)
<hr/>			
	Σ	606 m ² ili	168.49 chv

Dan vre-

dnovanja: Dan izrade elaborata je i dan kakvoće (stanje nekretnine).

Vlasnik

parcela: MN TEHNOGRAD d. o. o. u stečaju iz Zagreba, Drinska ul. br. 25, u 1/1 dijela.

Dosadašnje stanje: Katastarska općina Trnje.

I. K. o. Trnje, z. k. ul. br. 4455

1.) katastarska č. br. 3028/5	Put u površini od	95	m ²
<hr/>			
		Σ	95 m ²
			26.41 chv

2.) katastarska č. br. 3028/7	Livada u površini od	511	m2
		Σ	511 m2
			142.08 chv

1.3.) PLAN OVI

Zemljište :

Prema PPUGZ i GUP-u Grada Zagreba radi se o građevinskom dijelu zemljišta u II. zoni građevinskog područja grada Zagreba. Zemljište se nalazi u središnjem dijelu dijelu (jug - jugoistok) grada Zagreba (zona Trnje - istok) sjeverno od Save (točnije između rijeke Save i Slavonske avenije).

Plan namjene

površine. Zk. č. pod brojem 3028/5 i 3028/7, K. o. Trnje nalazi se u zoni pod oznakom "M". To je površina mješovite namjene - pretežno stambena. Ovdje je predviđena visoka, niska i individualna izgradnja. Višestambena izgradnja do najviše pet/sedam nadzemnih etaža. Individualna izgradnja s najviše tri nadzemne etaže i najviše tri stambene jedinice.

Mogućnosti:

U zoni "M" vrijede urbana pravila prema oznaci 3.1. Niskokonsolidirana gradska područja - Urbana obnova. Urbana preobrazba se provodi prema UPU-u staro Trnje-Savica za zonu prisavlje - Ul. V. Ruždjaka - planirana Strojarska. Prema ovim urbanim pravilima dozvoljeno je najmanja građ. čest. od 600 m² za samostojeće i 450 m² za poluugrađene građevine. 600 m² GBP za samostojeće i 450 GDP za poluugrađene objekte. Koef. iskoristivosti građ. čest. (Ki) je 1,00 a 30% površine čestice isključivo u funkciji prirodnog terena kao zaštite zelenila, padina terena i sl. Najmanje 1,3 PGM po jednom stanu i to 50% tih površina u osnovnoj ili drugoj zgradi. Sve ostalo prema detaljnim urbanim pravilima za ovu zonu. Oblik, veličina, specifičnost i sadržaj na promatranim k. česticama bitno odudara od ovih propisanih urbanih pravila.

1.4.) STANJE

Zk. č. pod brojem 3028/7 K. o. Trnje je cjelokupna bez objekata osim infrastrukturnih sustava (vodovod, odvodnja, el. energija, plin, optika, kolnik i nogostup). Zk. č. pod brojem 3028/5 K. o. Trnje je također cjelokupna bez objekata osim infrastrukturnih (odvodnja, el. energija i kolno ulazno-izlazna rampa). Pristup vozilima s javne površine do nabrojane dvije kat. čestica je moguć preko javnih površina (Drinska ulica i Trnjanski nasip). Ove k. čestice sadrže asfalni pristup i posebni nogostup, s odvodnjom oborinskih voda, s drenažom (kanalice za sabiranje oborinske vode) i sa svom ostalom nabrojanom infrastrukturom koja opskrbljuje (za sada) kućne br. 16, 18 i 20 u Trnjanskom nasipu IV (imaju g. dozvolu). Ove parcele nisu ograđene vlastitom ogradom. Veća parcela je na ravnici smjer sjever-jug, a manja je u nagibu (kolna ulazno-izlazna rampa) smjer istok-zapad.

1.5.) MIŠLJENJE

Ove nabrojane k. č. (njih dvije bez stambenih zgrada) u zoni "M" i pod urbanim pravilom 3.1. su već izgrađene s infrastrukturnim objektima iako postoji stečajni postupak na k. č. br. 3028/7 i 3028/5 obje K. o. Trnje.

Ove kat. čestice su opremljena nužno potrebnom komunalnom infrastrukturom s javne površine (Drinska ul. i Trnjanski nasip) što je prema *Zakonu* potrebno za izdavanje građevne/uporabne dozvole.

Postojeći objekti na kućnim brojevima 16, 18 i 20 koriste cjelokupnu infrastrukturu na promatranim parcelama za služnost prolaza i infrastrukture (k. č. br. 3028/2, 3028/3, 3028/4 i 3028/6).

Na promatranim k. č. br. 3028/7 i 3028/5 ne može se graditi u potpunosti ništa osim nabrojanih infrastrukturnih sustava na koje će se priključiti eventualne buduće građevine u susjedstvu.

Imajući sve ove nabrojane nedostatke i manjkavosti građevnih parcela smatram da je jedinična cijena ispod 100 eura po m² realna. U poredbenoj metodi uzimala su se zemljišta koja nisu direktno vezana uz javnu površinu ili su vezana na uske ulice bez sve potrebne infrastrukture ili su u zemljišnoj depresiji bez mogućnosti normalnog pristupa. Najveća vrijednost promatranih kat. čestica je neopterećenost prostora prometnom bukom i zagađenjem. Nedostatak ovih parcela je što nisu pogodne za stavljanje na slobodno tržište zbog svojih specifičnosti.

Pravo na prvokup zemljišta pod oznakom k. č. br. 3028/5 K. o. Trnje bi trebali imati suvlasnici na k. č. br. 3028/4 i 3028/6 K. o. Trnje (kućni brojevi 16 i 18). Budući da se kolni ulaz u podrumске etaže njihovih zgrada odvija upravo s k. č. br. 3028/5 K. o. Trnje. Ovi suvlasnici imaju direktan pravni interes za suvlasništvom promatrane k. č. br. 3028/5 K. o. Trnje.

Pravo na prvokup zemljišta pod oznakom k. č. br. 3028/7 K. o. Trnje bi trebao imati Grad Zagreb koji ima u vlasništvu sve javne i prometne površine. Grad Zagreb je javnopravno tijelo koje jedino i može polagati pravo nad vlasništvom promatrane k. č. br. 3028/7 K.o. Trnje. Spajanjem k. č. br. 5595 i promatrane k. č. br. 3028/7 formirao bi se ulični koridor širine 9 m. Ova ulica će tada dobiti formu 1,50 m + 1,50 m (nogostup) i 6,00 m (kolnik).

2.) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, prikazuju se statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

METODA

Primjenom vrijedećeg Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), obzirom na vrstu, veličinu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na webu <http://nekretnine.mgipu.hr/>) odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog, poljoprivrednog, šumskog (negrađev.) zemljišta.

- Registar prometa nekretnina e-nekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

2.) Z E M L J I Š T E

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korišten je *Izvadak iz e-nemretnina* Sve promatrane jedinične cijene kupoprodaje su postignute u neposrednoj blizini predmetne nekretnine 100-1500 metara zračne linije). Sva ova zemljišta su približno jednake kakvoće vrijednosti zemljišta, jednake opremljenosti i udaljenosti od infrastrukturnih koridora, od prometnih koridora, ravničarskih konfiguracija tla i uglavnom četverokutnih i višekutnih (nepravilnih) oblika. Pretežno (gotovo uvijek) se radi o građevinskim zemljištima.

2.1 Tablica podataka o katastarskim česticama i ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta

r. br.	z. k. č. br. ID ZKC	vrsta nekretnine	namjena nekretnine	ukupno površina m2	površina koja se prodaje m2	Ukupna cijena €/kn	datum skla-panja ugovora	Kat. općina	Namjena po prostorn. planu	Detaljna namjena po prost. or. planu	Gradska četvrt mjesni odbor	urbana zona
1	1480 854	građev. zemljište	stano- vanje	265	265	16105 €	17.02. 2020.	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
2	262 214	građev. zemljište	stano- vanje	445	445	13366 €	14.06. 2013	Trnje	Društvena namjena	D	Staro Trnje	-
3	2153 528	građev. zemljište	stano- vanje	140	140	40000 €	18.06. 2024	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
4	1926 051	građev. zemljište	stano- vanje	207	207	90000 €	24.07. 2023	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
5	1319 028	građev. zemljište	stano- vanje	265	265	85000 €	25.09. 2020	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
6	1935 536	građev. zemljište	stano- vanje	46	46	13600 €	26.07. 2023	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
7	1805 095	građev. zemljište	stano- vanje	96	96	11500 €	27.12. 2022	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-
8	714 362	građev. zemljište	stano- vanje	168.75	168.75	8173 €	12.04. 2016	Trnje	pretežno stambena namjena	M1	Staro Trnje	-

Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

Transakcije pod rednim br. 3, 6 i 7 imaju veću jediničnu cijenu za realno približnu površinu, ali se one odbacuju iz daljne analize.

Kupoprodaje pod rednim brojevima 4 i 5 imaju veću jediničnu cijenu površine s usporedivim površinama, ali se i one uklanjaju iz razmatranja zbog visoke jedinične cijene.

U daljnja razmatranja idu transakcije pod rednim br. 1, 2 i 8.

2. 2. Tablica prihvaćenih uzoraka kupoprodaje za daljnji izračun.

r. br.	k. č. br. IDZKC	vrsta nekre.	namjena nekretnin	pov. pro. chv	pov. pro. m2	cijena €/m2	Σ € isplaćeno
1	1480 854	građev. zemljište	stano- vanje	74	265	60.77	16,105.00
2	262 214	građev. zemljište	stano- vanje	124	445	30.04	13,366.00
8	714 362	građev. zemljište	stano- vanje	47	169	48.43	8,173.00

Kako su transakcije obavljene unatrag 12 godina, potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena usporedbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje usporednih nekretnina provodimo putem indeksnih nizova.

2. 3. Tablica međuvremenskog izjednačenja cijena usporedbenih nekretnina

r. br.	katasta čestica broj k.č.br.	Katas-tarska općina	Ukupna površina m2	površina koja se prodaje m2	Σ cijena zemljišta (€)	Jedinična cijena zemljišta (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan skl. ug.	Bazni indeks na dan vr-ednovanja	Korek-cioni faktor	Međuv. izjednač. cijena (kn/m2)	Odstu. od pro-sjeka %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=9/8	11=6x10	12
1	1480 854	Trnje	265	ista kao pod 3	16105 €	60.77	17.02.20.	140.79	210.30	1.49	90.78	-7.24
2	262 214	Trnje	445	ista kao pod 3	13366 €	30.04	14.06.13.	103.16	210.30	2.04	61.23	27.67
3	714 362	Trnje	169	ista kao pod 3	8173 €	48.43	12.04.16.	99.91	210.30	2.10	101.95	-20.43

Prosjek: 84.65 €/m2

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procjenjena jedinična cijena promatranih zemljišta iznosi: 84.65 €/m2.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

2. 4.) ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k. č. br. 3028/5 i 3028/7 obje K. o. Trnje a u skladu s *Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina* i *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina* iznosi;

IZRAČUN 1 :

1. * Površina zemljišta	95	m2			
* Jedinična cijena	84.65	€ / m2			
* Procjenjena vrijednost g. z.	95	m2 x 84.65 € / m2	=	8,041.89	€
<u>UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :</u>				8,041.89	€

IZRAČUN 2 :

1. * Površina zemljišta	511	m2			
* Jedinična cijena	84.65	€ / m2			
* Procjenjena vrijednost g. z.	511	m2 x 84.65 € / m2	=	43,256.93	€
<u>UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :</u>				43,256.93	€

2. 5.) REKAPITULACIJA

I. K. o. Trnje, z. k. ul. br. 4455

1.) katastarska č. br. 3028/5	Put	8,041.89	€
<u>UKUPNO ZEMLJIŠTE :</u>		8,041.89	€

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

8,041.89	€	=	8,000.00	€
----------	---	---	----------	---

Slovima: osamtisuća eura.

2.) katastarska č. br. 3028/7	Livada	43,256.93	€
<u>UKUPNO ZEMLJIŠTE :</u>		43,256.93	€

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

43,256.93	€	=	43,000.00	€
-----------	---	---	-----------	---

Slovima: četrdesettitisuće eura.

I. K. o. Trnje, z. k. ul. br. 4455

1.) katastarska č. br. 3028/5	Put	8,000.00
2) katastarska č. br. 3028/7	Livada	43,000.00
<u>UKUPNO ZEMLJIŠTA :</u>		51,000.00

Slovima: petdesetjednatisuća eura.

U Velikoj Gorici, 15. 10. 2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1480854
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4203362
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.08.2021
Površina u prometu	265,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.105,19
Datum ugovora	17.02.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Slika 1
ID ZKC 1480854
K. o. Trnje

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	262214
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	2825530
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	445,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.366,45
Datum ugovora	14.06.2013
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JUŽNO OD ULICE PRISAVLJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA



Slika 2
ID ZKC 262214
K. o. Trnje

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2153528
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5308627
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2024
Površina u prometu	140,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	40.000,00
Datum ugovora	18.06.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Adresa (lokacija) nekretnine: Status podatka Cjenovni blok Pretežita namjena cjenovnog bloka	<p>PREUZETO OD PU STARO TRNJE M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA</p> <p>9/20</p>



Slika 3
ID ZKC 2153528
K. o. Trnje

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1926051
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5055777
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2023
Površina u prometu	207,00
Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	24.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1319028
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4329661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.09.2020
Površina u prometu	265,00
Vrijednost nekretnine (KN)	641.141,23
Vrijednost nekretnine (EUR)	85.000,00
Datum ugovora	25.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1935536
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5057752
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.08.2023
Površina u prometu	46,00
Vrijednost nekretnine (KN)	102.469,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.600,00
Datum ugovora	26.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Adresa (lokacija) nekretnosti:

Trnje, ul. Masip IV bb,

10000 Zagreb



Slika 4
ID ZKC 1926051
K. o. Trnje



Slika 5
ID ZKC 1319028
K. o. Trnje



Slika 6
ID ZKC 1935536
K. o. Trnje

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1805095
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4902708
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.12.2022
Površina u prometu	96,00
Vrijednost nekretnine (KN)	86.679,89
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.500,00
Datum ugovora	27.12.2022

POREZI:

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

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	714362
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3371272
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	168,75
Vrijednost nekretnine (KN)	61.279,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.173,06
Datum ugovora	12.04.2016

POREZI:

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

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STARO TRNJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Slika 7
ID ZKC
1805095
K. o. Trnje



Slika 8
ID ZKC 714362
K. o. Trnje

U Velikoj Gorici, 15. 10. 2024.

VJEŠTAK:



Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,10	...	...	68,83	52,47	70,14	....
2003.		72,70	...	...	79,27	64,09	78,55	....
2004.		83,49	...	...	91,95	74,08	85,20	....
2005.		94,32	...	...	103,31	84,59	95,57	....
2006.		107,79	...	...	116,34	98,52	108,56	....
2007.		122,72	...	...	133,42	113,69	117,96	....
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	....
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	....
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	....
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	....
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	....
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	....
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	....
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	....
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	....
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	....
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	....
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11	....
2020.		130,38	109,63	134,29	142,47	126,55	114,50	....
2021.		139,91	119,36	143,93	152,73	136,96	121,22	....
2022.		160,69	140,24	164,80	180,00	153,87	139,74	....
2023.		179,88	152,84	185,23	201,00	171,26	162,47	....
2002.	1. tr.	60,83	....	....	66,97	51,86	68,96	....
	2. tr.	60,12	....	....	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	....	....	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	....	....	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	....	....	76,02	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	....	....	77,65	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	....	....	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	....	....	85,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	....	....	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	....	....	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	....	....	93,16	74,24	86,55	3,5
	4. tr.	89,49	....	....	97,94	79,92	91,86	6,2
2005.	1. tr.	89,52	....	....	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	....	....	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	....	....	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	....	....	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	....	....	114,87	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	....	....	111,43	97,11	107,86	1,4
	3. tr.	107,59	....	....	114,15	99,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	....	....	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	118,32	....	....	129,49	107,92	115,45	3,0
Adresa (lokacija) nekretnine:	2. tr.	123,02	....	....	134,66	113,87	116,35	4,0
Trnjanski nasip IV bb,	3. tr.	125,08	....	....	135,13	116,83	120,11	1,7
10 000 Zagreb	4. tr.	124,47	123,00	122,53	134,38	116,15	119,92	0,5

2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8
	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9

2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5
	3. tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od 1. tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja '02., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo

Izvor: Državni zavod za statistiku



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.04.2024. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 4455

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3028/5	PUT		26	95	
2.	3028/7	LIVADA			511	
		UKUPNO:		26	606	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MN TEHNOGRAD D.O.O., DRINSKA BR. 25, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2024.

Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb



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

Broj: 4 Su-529/2021-5
Velika Gorica, 6. rujna 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Gordana Anđela, dipl.ing.arh., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 2., 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 6. rujna 2021.

riješio je

Gordan Anđel, dipl.ing.arh., OIB: 97417371929, iz Velike Gorice, Matije Slatinskog 2, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Gordan Anđel, dipl. ing. arhitekture, podnio je 13. kolovoza 2021. Županijskom sudu u Velikoj Gorici zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice i izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka o obavljenoj stručnoj obuci od 15. studenoga 2005. poslovni broj O1-BB/MK-XI-18/05.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Adresa (lokacija) nekretnine:

Trnjanski nasip IV
10 000 Zmog

Sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, sukladno odredbi čl. 2. st. 3. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Utvrđivanje prometne vrijednosti

nekretnine u z.k. ul. br. 4455 K.o.

Naručitelj: MN Tehnograd d.o.o.

Vlasnik: MN Tehnograd d.o.o.

Trnje

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-464/17-4 od 10. kolovoza 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. Ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je uvjerenje o radnoj sposobnosti radnika.

Budući da je podnositelj Gordan Anđel, dipl. ing. arhitekture, već bio imenovan stalnim sudskim vještakom, sukladno čl. 12.a Pravilnika nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. 12. i 12.a Pravilnika, stoga je valjalo prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 10. st. 2. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
07-09-2021
12:52:35

DN
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97#130D48523138353830303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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 (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Gordan Anđel
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2ff-49e12**

Kontrolni broj: **02fe3-687f2-8be72**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Adresa: Trnje
10 000 21000

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

k. č. br. 3028/5 i k. č. br. 3028/7

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 12.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TRNJE
k.č.br.: 3028/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Adresa (lokacija) nekretnosti:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 12.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TRNJE
k.č.br.: 3028/7

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Adresa (lokacija) nekretnine:
Trnjanski nasip IV bb,
10 000 Zagreb



Slika 1 Pogled s k. č. br. 3028/7 na k. č. br. 3028/5. U podnožju rampe vidljiv je kolni ulaz u parking podruma kuća na broju 18 (sjever) i br. 16 (jug). Širina asfaltnog pristupa koliko je i kat. čestica široka.



Slika 2 Pogled na izlaz rampe prema zapadu (k. č. br. 3028/7). Rampa se veže na javnu prometnu površinu (Ulica Trnjanski nasip IV).



Slika 3 Pogled s juga k. č. br. 3028/1 prema sjeveru na k. č. br. 3028/7 K. o. Trnje.
Iskop ulice za postavu instalacione mreže kanalizacije i oborinske odvodnje.



Slika 4 Pogled na kraj k. č. br. 3028/7, a koji se spaja na Drinsku ulicu. Cjelokupna
k. č. br. 3028/7 K. o. trnje je u naravi infrastrukturna površina od javnog interesa.