

- PROCJEMBENI ELABORAT -
br. 116/25



NARUČITELJ : **TROKUT STAN d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 192, 10000 Zagreb**
OIB: 46769883053

NEKRETNINA : **Građevinsko zemljište - prometnica**

LOKACIJA : **kč.br. 1416/1, 1418/4 i 1417/4 k.o. Klara**

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine**

DATUM: 23.04.2025.



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Usporedne nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poredbena metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Foto-dokumentacija
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-22/54264-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene poslovne adrese i odredbi izjave po prijedlogu predlagatelja IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, Karlovac, Pavleka Miškine 3, 09.12.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena poslovne adrese
promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, u registarski uložak s MBS 081389230, OIB 49825936983, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 9. prosinca 2022. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDsjedNIKA
Broj: 4 Su 444/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-444/2021 pod točkom I koja glasi:

"Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine". time da ista sada glasi:

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.


Obrazloženje

Pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-444/2021 od 2.rujna 2021.godine, utvrđeno je da ispunjava uvjete iz članka 4.stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Dana 12.prosinca 2022. tvrtka IL.PRO d.o.o dostavila je ovome sudu zahtjev te izvod iz Sudskog registra, kojim traži da mu se u cit. rješenju izmijeni adresa sjedišta tvrtke.

Kako je uvidom u izvod iz Sudskog registra broj Tt-22/54264-2 od 9.prosinca 2022 . utvrđeno da je tvrtka IL.PRO d.o.o. promijenila adresu valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan: Ante Ujević Vrijeme potpisivanja: 12-12-2022 12:18:23		DN: C=HR O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU 2.5.4.97=#0C1156415448522D3033353932323631363230 OU=Signature S=Ujević G=Ante CN=Ante Ujević
--	--	--

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

DOSTAVLJENO:

1. IL.PRO d.o.o. Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 4
2. Općinskim sudovima-svima
3. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su 443/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-443/2021 koja glasi:

"Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje." time da ista sada glasi:

Igor Laškarin, iz Karlovca, Bartola Kašića 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-443/2021 od 2.rujna 2021.godine, ponovno je imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Dana 12.prosinca 2022. vještak Igor Laškarin dostavio je ovome sudu zahtjev te preslik osobne iskaznice, kojim traži da mu se u rješenju o ponovnom imenovanju izmijeni adresa prebivališta.

Kako je uvidom u preslik osobne iskaznice utvrđeno da je Igor Laškarin promijenio adresu prebivališta valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
Ante Ujević

Vrijeme potpisivanja:
12-12-2022
12:17:46



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=0C1156415448522D30333536323236311363230
OU=Signature
S=Ujević
G=Ante
CN=Ante Ujević

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : TROKUT STAN d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 192, 10000 Zagreb
Nekretnina : Građevinsko zemljište - prometnica
kč.br. 1416/1, 1418/4 i 1417/4 k.o. Klara

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.3)

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveo sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.3 elaborata (Opći uvjeti procjene)

Bilo mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujem na ukazanom povjerenju, te Vam stojim na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

PROCJENITELJ :
IGOR LAŠKARIN, ing. građ.
Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina
U Karlovcu; 23.04.2025.



B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Građevinsko zemljište - prometnica
Lokacija : kč.br. 1416/1, 1418/4 i 1417/4 k.o. Klara
Naručitelj: TROKUT STAN d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 192, 10000 Zagreb
Korisnik procjene: Naručitelj
Dan kakvoće: 14.04.2025.
Dan vrednovanja: 23.04.2025.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine
Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona: 0103 Grad Zagreb – zona 3
Tržišni položaj: 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Kategorija / tip lokacije: I / A
Z.K. izvadak: e-izvadak od 23.04.2025
Općinski sud: Novi Zagreb

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	čest (m2)
Klara	109870	1416/1	-	isti	isti	5959	1.275
	109659	1417/4			isti	5962	29
	36327	1418/4			isti	5575	26

Opis nekretnine: dvorište, put

oranica

oranica

Površina čest: 1.330 m2

Vlasnik: zk.ul. 109870 1. Vlasnički dio: 1/1
TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053,
ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB

zk.ul. 109659 1. Vlasnički dio: 1/1
TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053,
ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB

zk.ul. 36327 7. Vlasnički dio: 1/1
TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053,
ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB

Teret: IMA, prema ZK ulošku

Legalitet:

Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom, ali jesu površinom

Nekretnina kč.br. 1416/1 k.o. Klara ima direktni pristup na JPP, a kč.br. 1417/4 i 1418/4 k.o. nemaju direktni pristup na JPP

Onečišćenja:

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka:

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Razvoj (dozvole):

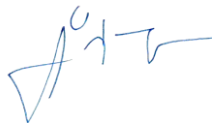
Nisu prezentirane

Tržišna vrijednost:

348.209,67 €

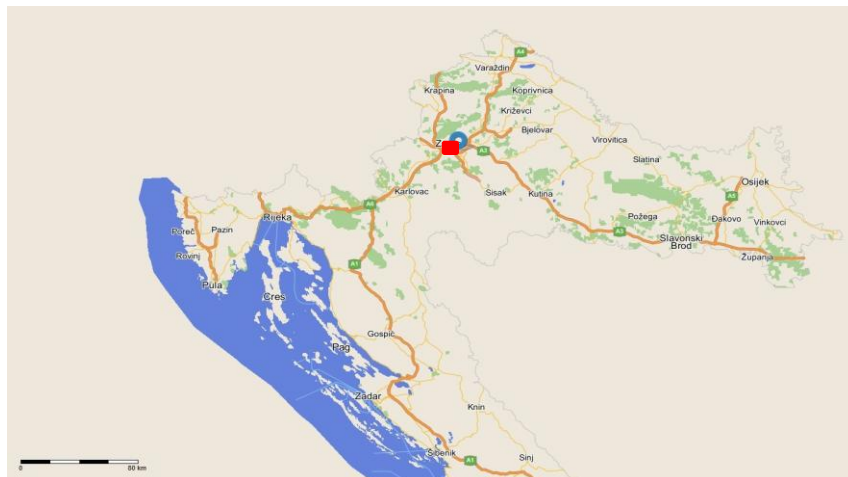
PROCJENITELJ:

Igor Laškarin



C. LOKACIJA

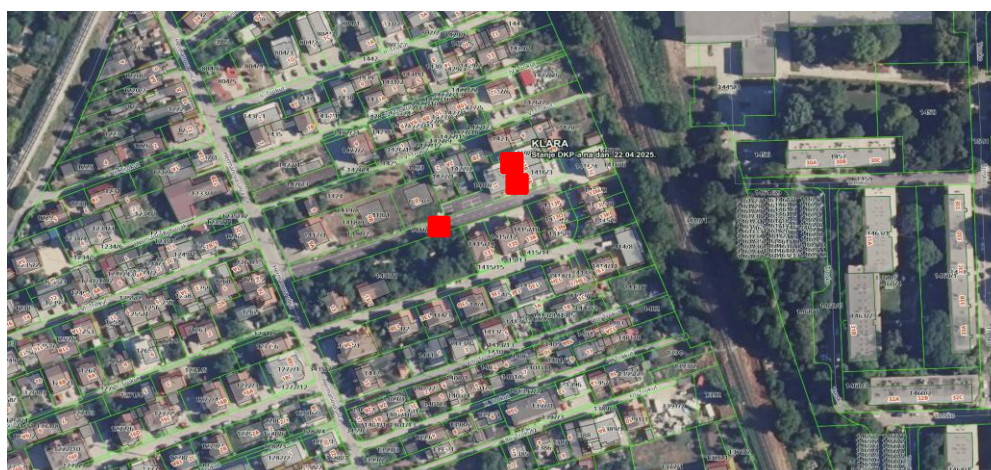
MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje. Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

E. PROCJENA

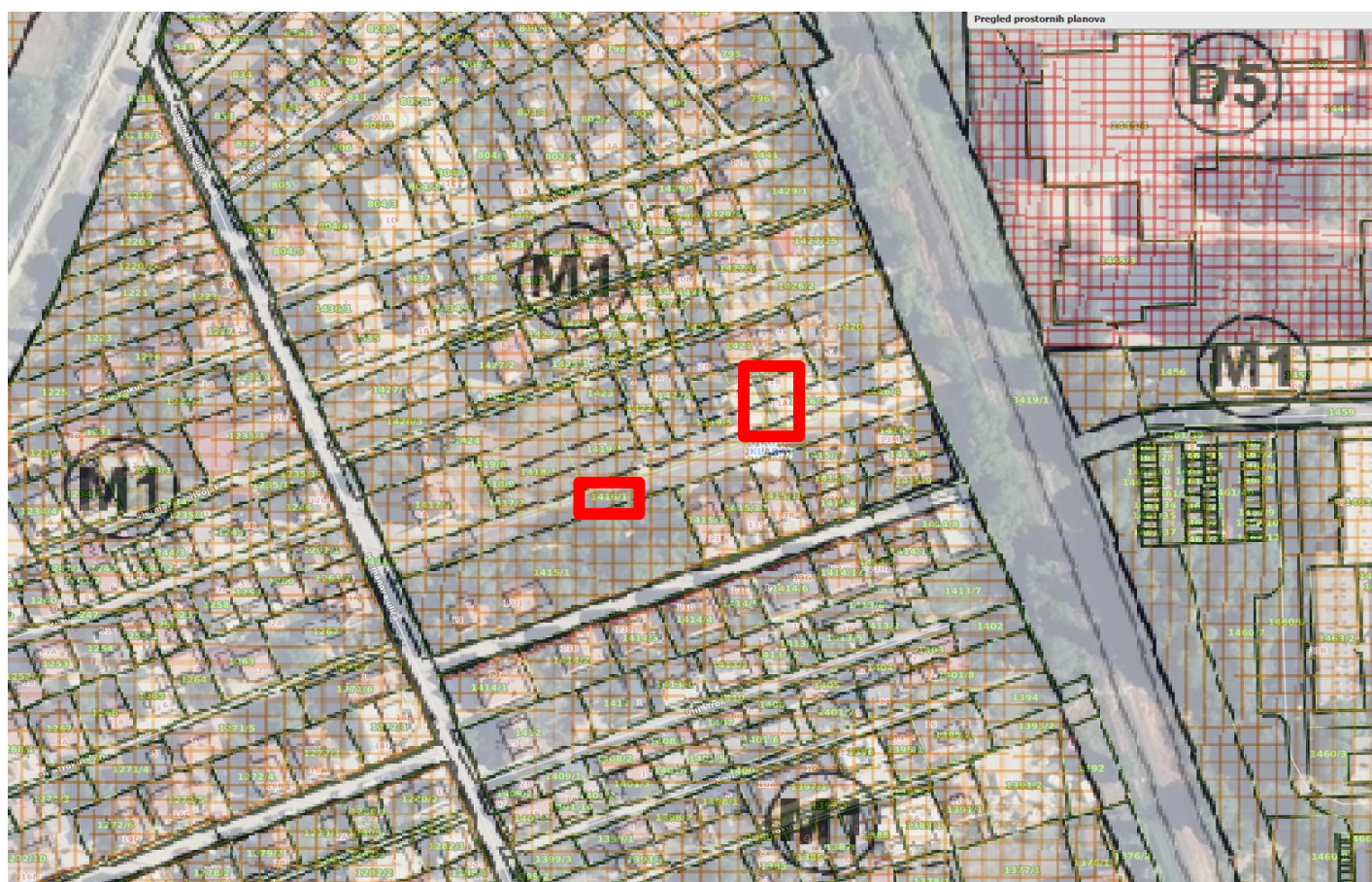
1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao 14.04.2025., te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen poseban izmjer i služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj:	Područje grada Zagreba, naselje Trokut
Oblik:	Nepravilan
Topografija terena:	Ravna
Infrastruktura:	Dostupna
Pristup na JPP:	Nekretnina kč.br. 1416/1 k.o. Klara ima direktni pristup na JPP, a kč.br. 1417/4 i 1418/4 k.o. nemaju direktni pristup na JPP
Nefinancijski tereti:	IMA, prema ZK ulošku
Namjena zemljišta:	Građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok:	GUP Zagreb
Dozvole:	Nisu prezentirane
Ostalo:	-
Stanje:	Nekretnina je unutar građevinskog područja naselja - zona označena M1, u naravi asfaltirana površina - put

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina:	1330 m ²
Vrsta:	GZ
Mjera:	Kis = 0,6
Kategorija:	2.
Lokacija:	kč.br. 1416/1, 1417/4 i 1418/4 k.o. Klara
Dan vrednovanja:	23.4.2025

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak Klasa / eNekretnine ID PN)
1	KLARA	26	105,00	25.4.2023	GZ	2.	SAVSKI GAJ - TROKUT	1909818/5033316
2	KLARA	215	225,00	19.4.2022	GZ	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT	1689075/4757250
3	KLARA	308,84	97,14	10.6.2022	GZ	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT	1742484/4820930
4	KLARA	351	100,00	11.5.2021	GZ	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT	1459373/4502198
5	KLARA	688	77,03	12.12.2023	GZ	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT	2032609/5193194

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

A	B	C	D	E	F	G	
R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m ²	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica
1	KLARA	26 m ²	105,00	GZ	Ki = 0,6	2.	SAVSKI GAJ - TROKUT
2	KLARA	215 m ²	225,00	GZ	Ki = 0,8	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT
3	KLARA	309 m ²	97,14	GZ	Ki = 0,8	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT
4	KLARA	351 m ²	100,00	GZ	Ki = 0,8	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT
5	KLARA	688 m ²	77,03	GZ	Ki = 0,8	1.	SAVSKI GAJ - TROKUT

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 2: visoka cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka
Transakcija br. 5: niska cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.o.	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena izjednačena po kategoriji €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ² (D*H)
1	KLARA	26 m ²	105,00	25.4.2023	199,62	220,10	1,10	115,77
2	KLARA	215 m ²	225,00	19.4.2022	175,12	220,10	1,26	282,79
3	KLARA	309 m ²	97,14	10.6.2022	175,12	220,10	1,26	122,09
4	KLARA	351 m ²	100,00	11.5.2021	152,55	220,10	1,44	144,28
5	KLARA	688 m ²	77,03	12.12.2023	206,63	220,10	1,07	82,06

* izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, 3Q2024

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.o.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1	KLARA	26 m2	115,77	0,6	0,6	1,00	115,77
2	KLARA	215 m2	282,79	0,8	0,6	0,87	246,03
3	KLARA	309 m2	122,09	0,8	0,6	0,87	106,22
4	KLARA	351 m2	144,28	0,8	0,6	0,87	125,52
5	KLARA	688 m2	82,06	0,8	0,6	0,87	71,39

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

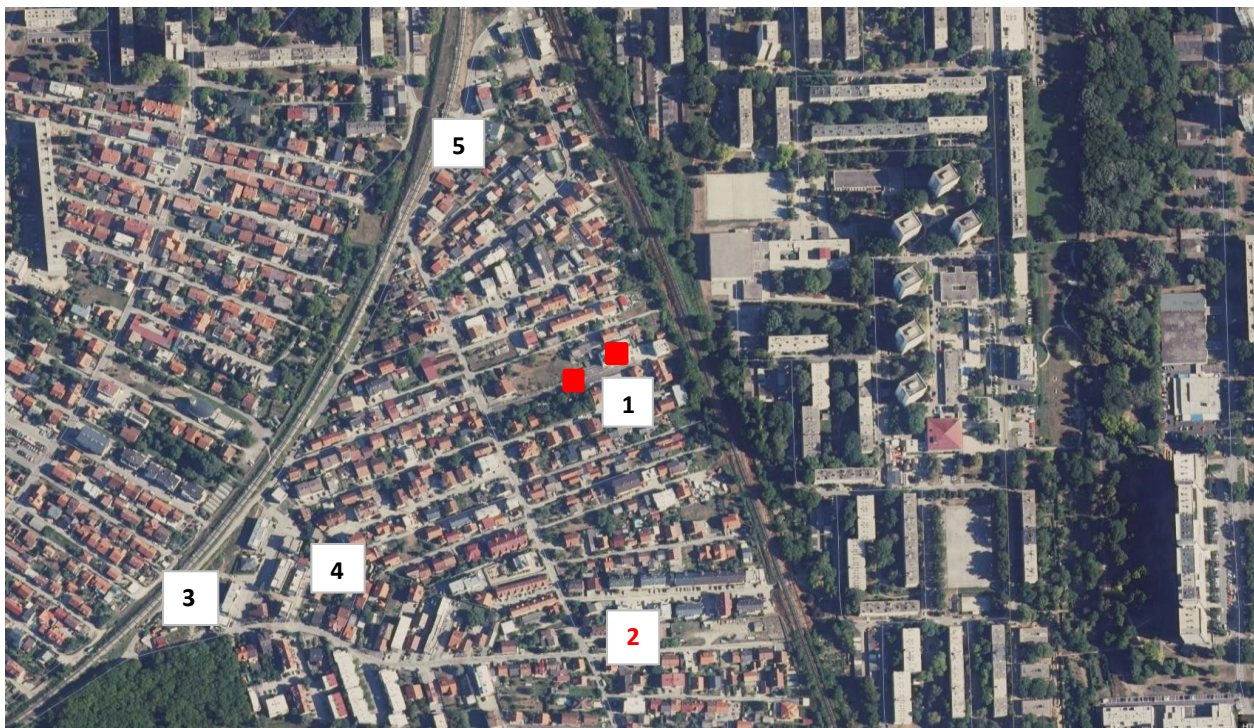
R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
1	KLARA	26 m2	25.4.2023	105,00	115,77	115,77	12,9%	17,2	296	DA
2	KLARA	215 m2	19.4.2022	225,00	282,79	246,03	85,0%	113,0	12.778	NE
3	KLARA	309 m2	10.6.2022	97,14	122,09	106,22	20,1%	26,8	717	DA
4	KLARA	351 m2	11.5.2021	100,00	144,28	125,52	5,6%	7,5	56	DA
5	KLARA	688 m2	12.12.2023	77,03	82,06	71,39	46,3%	61,6	3.795	NE

R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
3	KLARA	309 m2	10.6.2022	97,14	122,09	115,77	0,1%	0,1	0	DA
4	KLARA	351 m2	11.5.2021	100,00	144,28	106,22	8,3%	9,6	93	DA
5	KLARA	688 m2	12.12.2023	77,03	82,06	125,52	-8,4%	-9,7	94	DA

pravilo: zadovoljava
pravilo
odstupanja < 30%
zadovoljava
pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m²): 115,84
Standardno odstupanje (±): 7,9 5,93%
Pravilo dva-sigma (±): 15,8

Oznaka zk.č.br. Površina (m2)
čestica ukupno: kč.br. 1416/1, 1417/4 i 1418/4 k.o. Klara 1330 m2 154.000,00 €



Lokacija predmetnih i poredbenih nekretnina


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,2	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,0	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,5	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,9	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,5	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,0	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,6	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,9	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,8	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,5	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,3	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,1	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,8	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,1	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,2	220,10	195,35	189,95

5.1. Vrijednost izvršenih ulaganja za rekonstrukciju postojeće prometnice

Prema priloženoj okončanoj situaciji Ugovoreni radova na uređenju (rekonstrukciji) postojeće prometnice, iznos izvršenih ulaganja iznosi:

155.367,74 € bez PDV-a

38.841,93 € PDV

194.209,67 € ukupno s PDV-om

Izvođač radova: Pema gradnja d.o.o., S. Radića 110 Prikraj, 10370 Dugo Selo
Gradilište: Hermanova 11, 10000 Zagreb
Mjesto: Zagrebačka banka
Naš tek. račun br. IBAN: HR2423600001102335680
Zagrebačka banka

OIB: 91129973046

**OKONČANA
SITUACIJA br:**

65/1/2021

R-1

Za obavljene radove zaključno s mjesecom
Na građevini iz naslovnog popisa

studeni-21
Rekonstrukcija postojeće prometnice
Pristupna cesta

Naručitelj: Trokut Stan d.o.o., Zagrebačka cesta 192, Zagreb

OIB: 46769883053

Ugovor o građenju od: veljača-21

Ukupna vrijednost izvedenih radova
Vrijednost radova po predhodnim priv. situacijama
Vrijednost radova po V. privremenoj situaciji
Vrijednost radova po OKONČANOJ situaciji

ugovorena vrijednost bez pdv-a		1.170.618,23 kn
vrijednost bez PDV-a	PPO	Ukupno bez PDV
404.239,94 kn	0,00 kn	404.239,94 kn
340.037,20 kn	0,00 kn	340.037,20 kn
50.284,14 kn	0,00 kn	50.284,14 kn
13.918,60 kn	0,00 kn	13.918,60 kn

Peter Petrović
situaciju sastavio

nadzorno tijelo
BO CONSULTOR d.o.o.,
Franje Miličevića 45, Zagreb
OIB: 41363109045, G5298

Trokut Stan d.o.o., Zagrebačka cesta 192, Zagreb
naručitelj gradnje

PEMA GRADNJA d.o.o.
Sjeverna Radića H0
Prikraj

Pema gradnja d.o.o.
izvoditelj

PEMA GRADNJA d.o.o.
Sjeverna Radića H0
Prikraj

Zagreb 25.11.2021. godine

Valute plaćanja: 3.12.2021.

OBRAČUN PLAĆANJA:

Ukupna vrijednost:

404.239,94 kn

Do sad plaćeno

Ostaje za platiti:

OBRAČUN AVANSA:

Primljeno avansa:

Obračunato po prethodnim situacijama

Obračunato u ovoj situaciji:

Ukupno obračunato avansa:

Ostaje u avansu

0,00 kn

Sukladno čl.31.st.3. ovršnog zakona upozoravamo potrošače da u slučaju neispunjenja dospelje novčane obveze, firma pema gradnja d.o.o., može zatražiti određivanje ovrhe na temelju ovog računa kao vjerodostojne isprave. Prijenos porezne obaveze prema čl.75.,st.3.i čl.79 Zakona o Pdv-u.

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Građevinsko zemljište - prometnica

na adresi: kč.br. 1416/1, 1418/4 i 1417/4 k.o. Klara

naručitelja: TROKUT STAN d.o.o. u stečaju, Zagrebačka 192, 10000 Zagreb

Mišljenja sam da je na dan : 23.04.2025.

- **Tržišna vrijednost (TV) zemljišta kč.br. 1416/1 kč.br. 1417/4 i kč.br. 1418/4 k.o. Klara, ukupne površine 1330 m², zaokruženo iznosi:**

154.000,00 €

- **Vrijednost izvršenih ulaganja u predmetne nekretnine, iznosi:**

194.209,67 €

- **Ukupna tržišna vrijednost (TV) zemljišta kč.br. 1416/1 kč.br. 1417/4 i kč.br. 1418/4 k.o. Klara, ukupne površine 1330 m² i izvršenih ulaganja u predmetne nekretnine iznosi:**

348.209,67 €

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing. građ.

stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA



kč.br. 1416/1 k.o. Klara



kč.br. 1416/1 k.o. Klara



kč.br. 1416/1 k.o. Klara



kč.br. 1416/1 k.o. Klara



kč.br. 1417/4 k.o. Klara



kč.br. 1417/4 k.o. Klara



kč.br. 1418/4 k.o. Klara



kč.br. 1418/4 k.o. Klara



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.04.2025. 14:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 109870

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29068/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1416/1	Hermanova ulica DVORIŠTE PUT			1275 494 781	
		UKUPNO:			1275	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-29068/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 29.10.2024, TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1161/2024-13 OD 29.10.2024.G. nad dužnikom Trokut Stan D.O.O za usluge, OIB: 46769883053, Zagrebačka cesta 192, 10000 Zagreb	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.03.2023.g. pod brojem Z-6358/2023 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1416/1 u korist k.č. 1417/1 u zk.ul 2635, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI PROLAZA 01.03.2023, kao poslužne nekretnine i to kao stvarna služnost puta, staze (prolaza) i pravo kolnika (provoza) u korist svakodobnih vlasnika povlasne nekretnine , čkbr. 1417/1.		
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 109870

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ZAPRIMLJEN POD POSL.BR.OVR-1673/2023 11.10.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-1673/2023 16.10.2023, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 250.267,29 € / 1.885,638,90 kn (glavnica 219.797,36 € / 1.656,063,21 kn, kamata 30.469,93 € / 229.575,69 kn) uz daljnju zateznu kamatu koja na iznos glavnice teče od 14.09.2023 i dalje do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	250.267,29 EUR	
2.2	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 10.01.2024.g. pod brojem Z-794/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1416/1 u korist k.č. 1418/9 u zk.ul 109314; k.č. 1419/8 u zk.ul 109315; k.č. 1417/2 u zk.ul 109658, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 19.12.2023, uknjižuje se pravo stvarne služnosti preko kčbr.1416/1 k.o.Klara kao poslužne nekretnine i to pravo staze (prolaza) i pravo kolnika (provoza) u korist svagdašnjih vlasnika kčbr.1419/1, kčbr.1419/8, kčbr.1418/1, kčbr.1418/9, kčbr.1417/2 sve k.o.Klara kao povlasnih nekretnina		
4.			
4.1	Zaprimljeno 22.01.2024.g. pod brojem Z-1832/2024 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU SA KOPIJOM KATASTARSKOG PLANA 19.12.2023, u površini od 74 m2, a koji dio nekretnine je označen u kopiji katastarskog plana s prikazom površine za korist: BEST HOME SOLUTIONS D.O.O., OIB: 39789337679, ORANICE 162, 10000 ZAGREB		
5.			
5.1	Zaprimljeno 07.05.2024.g. pod brojem Z-13172/2024 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1416/1 u korist k.č. 1416/4 u zk.ul 109660; k.č. 1419/5 u zk.ul 109723; k.č. 1416/3 u zk.ul 109844; k.č. 1419/2 u zk.ul 109862, IZJAVA 07.05.2024, kolnog puta i prolaza preko kčbr. 1416/1 (poslužna nekretnina) za korist svakodobnog vlasnika kčbr. 1419/5 upisana u zk. ul. 109723, kčbr. 1416/3 upisana u zk. ul. 109844, kčbr. 1419/2 upisana u zk.ul. 109862 i kčbr. 1416/4 upisana u z k. ul. 109660 sve k.o. Klara (sve kao povlasne nekretnine)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.04.2025. 14:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 109659

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29068/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1417/4	Hermanova ulica			29	
		ORANICA			29	
		UKUPNO:			29	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-29068/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 29.10.2024, TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1161/2024-13 OD 29.10.2024.G. nad dužnikom Trokut Stan D.O.O za usluge, OIB: 46769883053, Zagrebačka cesta 192, 10000 Zagreb	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023	250.267,29 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ZAPRIMLJEN POD POSL.BR.OVR-1673/2023 11.10.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-1673/2023 16.10.2023, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 250.267,29 € / 1.885,638,90 kn (glavnica 219.797,36 € / 1.656,063,21 kn, kamata 30.469,93 € / 229.575,69 kn) uz daljnu zateznu kamatu koja na iznos glavnice teče od 14.09.2023 i dalje do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena		
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023		na 1.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 23.04.2025. 14:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 36327

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29068/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1418/4	Hermanova ulica			26	
		ORANICA			26	
		UKUPNO:			26	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 13.09.2019.g. pod brojem Z-19864/2019	
5.1	ZABILJEŽBA, odbijene provedbe Prijavnog lista RN 11/2019 sa kopijom katastarskog plana potvrđen po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, klasa:932-06/2018-02/6242, urbroj: 251-15-02/4-2019-10 od 05. rujna 2019.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46769883053, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB	
7.2	Zaprimljeno 29.10.2024.g. pod brojem Z-29068/2024	na 7 (7.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 29.10.2024, TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1161/2024-13 OD 29.10.2024.G. nad dužnikom Trokut Stan D.O.O za usluge, OIB: 46769883053, Zagrebačka cesta 192, 10000 Zagreb	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 36327

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ZAPRIMLJEN POD POSL.BR.OVR-1673/2023 11.10.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR.OVR-1673/2023 16.10.2023, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 250.267,29 € / 1.885,638,90 kn (glavnica 219.797,36 € / 1.656,063,21 kn, kamata 30.469,93 € / 229.575,69 kn) uz daljnu zateznu kamatu koja na iznos glavnice teče od 14.09.2023 i dalje do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	250.267,29 EUR	
5.2	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-25270/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLARA
k.č.br.: 1416/1

Stanje na dan: 23.04.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 23.04.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLARA
k.č.br.: 1417/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 23.04.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLARA
k.č.br.: 1418/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2025. 14:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **KLARA** (Mbr. 335444)

Posjedovni list: **5959**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	46769883053

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
		1416/1	Hermanova ulica	1275	45		
			DVORIŠTE	494			
			ULICA	781			
Ukupna površina katastarskih čestica				1275			

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2025. 14:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 5962

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	46769883053

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
		1417/4	Hermanova ulica	29	45		
			ORANICA	29			
Ukupna površina katastarskih čestica				29			

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.04.2025. 14:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 5575

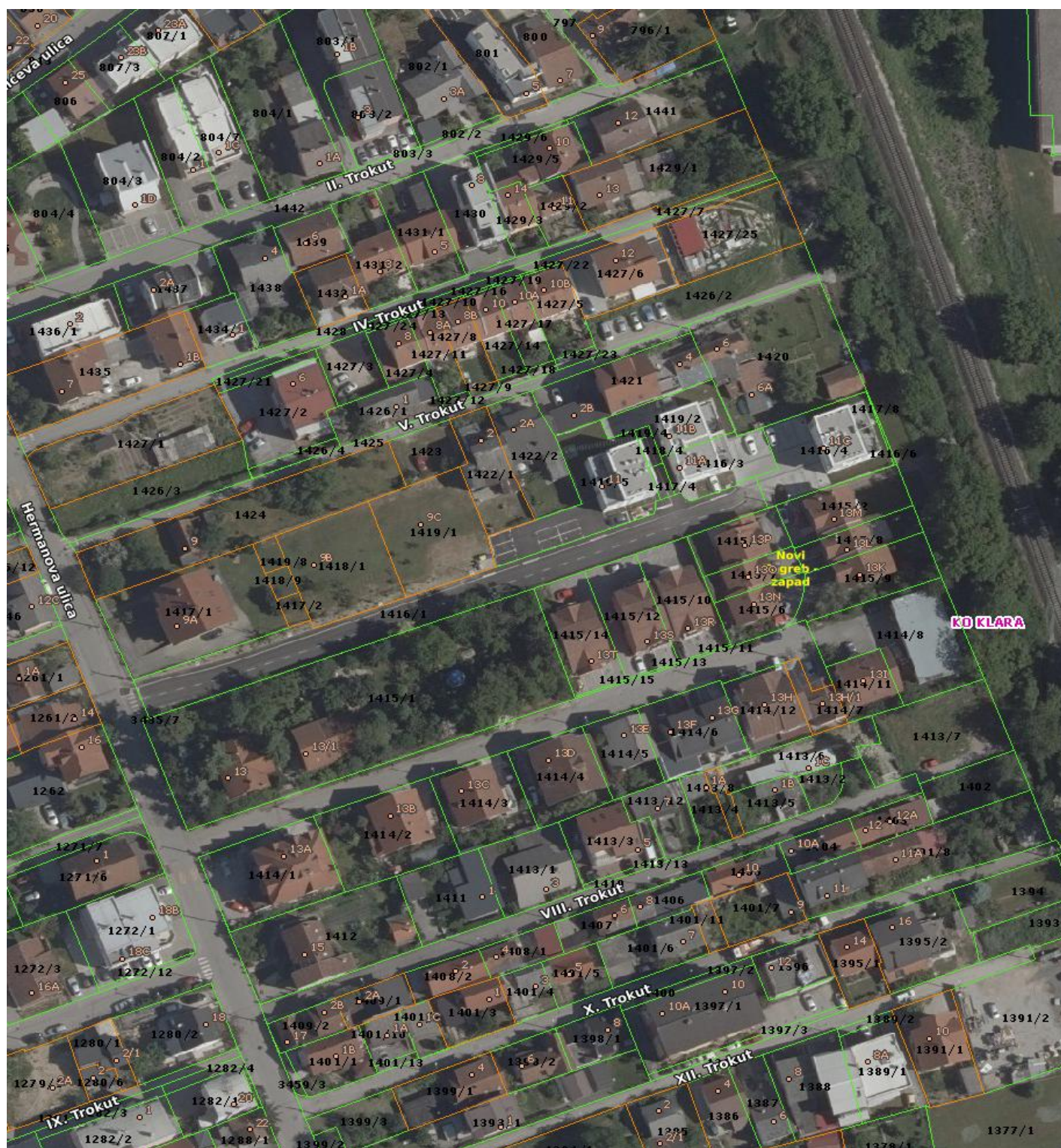
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TROKUT STAN D.O.O. U STEČAJU, ZAGREBAČKA CESTA 192, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	46769883053

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
		1418/4	Hermanova ulica	26	45		
			ORANICA	26			
		1419/4	Hermanova ulica	8	46		
			ORANICA	8			
Ukupna površina katastarskih čestica				34			

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

LOKACIJA



OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra a utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni 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.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo **vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15; 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20; 74/22)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; 67/23)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19; 128/22; 155/23)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog 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)
- * Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)