

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

Dopuna
Nalaza i mišljenja
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 16. 01. 2026.

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

VJEŠTAK:



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

U potpunosti ostajem pri visini procjene vrijednosti za nekretnine k. č. br. 3028/5 i 3028/7 K. o. Trnje u ZK ul. br. 4455 ZK Odjela Zagreb.

Ja, kao sudski vještak, izračunao sam vrijednost nekretnine uvažavajući sve nedostatke, mane, nedovršenosti, manju kvalitetu ali kao i sve vrline, mogućnosti, prednosti, kvalitetnija rješenja te smatram da je to obavljeno objektivno i nepristrano.

U 1.5.) *Mišljenju* sam naveo da *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 (kuć. br. 16 i 18). Kolni ulaz u podrumске etaže njihovih zgrada odvija se 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.*

Postignuta (ponuđena) cijena za otkup (kupnju) ove promatrane kat. čestice može biti priznata od strane vlasnika koji ju prodaje. U realnim kupoprodajnim odnosima s nekretninama, zgrada koja se prodaje (u ovom slučaju stanovi) u svojoj prodajnoj cijeni sadrži posebni dio (stan u metrima kvadratnim) koji se nalazi na zajedničkom dijelu zgrade (građ. zemljište ili zemljišta). Prema tome k. č. br. 3028/5 K. o. Trnje je zapravo zajednički dio građ. zemljišta u idealnim dijelovima jer je nužna za nesmetano korištenje svih vlasnika stanova na kućnim brojevima 16 i 18 Ulice Trnjanski nasip IV.

Realno u ovom kupoprodajnom postupku se k. č. br. 3028/5 prodaje "po drugi put", jer nitko osim suvlasnika nema pravni interes za kupnju ove nekretnine (građevinskog zemljišta). Kada su se prodavali stanovi na spomenutim kućnim brojevima promatrano građ. zemljište je trebalo biti uključeno u prodajnoj jediničnoj cijeni svakog stana (prema kalkulativnom učesću građ. čestice u formiranju prodajne cijene stana).

Također u 1.5.) *Mišljenju* sam naveo da *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.*

U ovom slučaju nekretnina k. č. br. 3028/7 nije i nemože biti zajednički dio promatranih višestambenih zgrada na kućnim brojevima 16, 18 i 20 nego treba pripasti koridoru ulice nakon prodaje iste Gradu Zagrebu.

Realno u ovom kupoprodajnom postupku se k. č. br. 3028/7 prodaje prvi put za razliku od gore navedene k. č. Br. 3028/5 K. o. Trnje.

U Velikoj Gorici, 16. 01. 2026.

VJEŠTAK:



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