

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PARKIRNO MJESTO P-6 U PODRUMU

Nehajska ulica 63, 10 000 Zagreb
k.č. 4044, k.o. Trešnjevka Nova

Naručitelj:	Zagreb Albatros d.o.o., Maksimirska cesta 132, Zagreb
Dan kakvoće:	10.04.2026.
Dan vrednovanja:	10.04.2026.
Svrha procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

23.000,00 EUR

Procjenitelj: Lip Procjene d.o.o.,
Lana Čengija, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Kraljevićeva 30, Zagreb.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

Mjesto i datum: Zagreb, 10.04.2026.



SADRŽAJ

1. UVOD
2. LOKACIJA
3. DOKAZ VLASNIŠTVA
4. TEHNIČKI OPIS
5. KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI
 - 5.1. Fizički rizici
 - 5.2. Prijelazni rizici
6. IZRAČUN POVRŠINA
7. PRAVNI STATUS
8. METODE PROCJENE
 - 8.1. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina
 - 8.2. Obrazloženje za odabir metode
 - 8.3. Procjena vrijednosti poredbenom metodom
9. ZAKLJUČAK
10. FOTODOKUMENTACIJA
11. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM
12. DOKUMENTACIJA

1. UVOD

Zahtjev:

Izrada procjembenog elaborata:

PARKIRNO MJESTO P-6 U PODRUMU,
Nehajska ulica 63, 10 000 Zagreb,
k.č. 4044, k.o. Trešnjevka Nova

Naručitelj: Zagreb Albatros d.o.o., Maksimirska cesta 132, 10 000 Zagreb

Datum pregleda nekretnine: 10.04.2026.

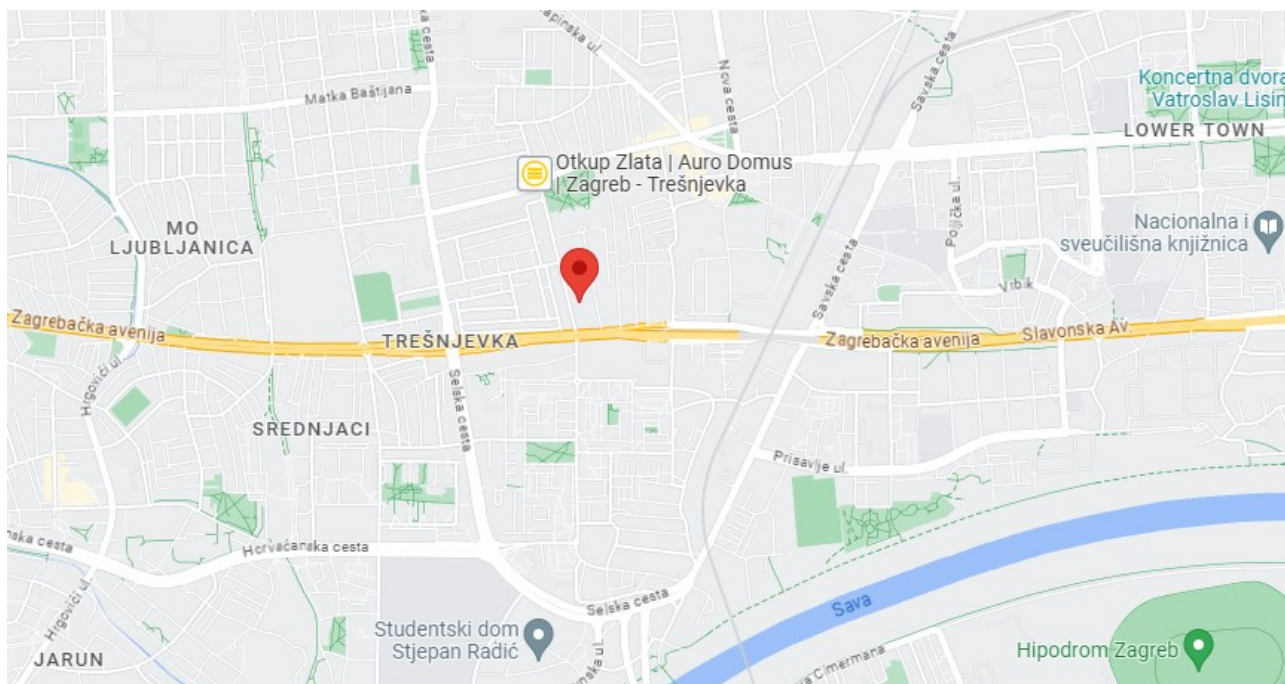
Dan kakvoće: 10.04.2026.

Dan vrednovanja: 10.04.2026.

2. LOKACIJA



[KARTA — Uređena zemlja]



[KARTA — Google Maps]

Makrolokacija

Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Zagreba, u zapadnom dijelu gradskog centra, unutar naselja Trešnjevka, koje administrativno pripada gradskoj četvrti Trešnjevka — sjever.

Radi se o pretežito stambenom urbanom području smještenom zapadno od gradskog središta, karakteriziranom kompaktnom stambenom izgradnjom pretežno iz druge polovice 20. stoljeća, uz rastuće udio novijih stambenih objekata. Reljef je ravničarski, a infrastrukturna opremljenost visoka.

Šire područje ima izvrsnu prometnu povezanost s ostatkom grada — u blizini se nalaze tramvajske i autobusne linije javnog gradskog prijevoza, a neposredna okolica pruža svu potrebnu komunalnu, trgovačku, obrazovnu i zdravstvenu infrastrukturu. Trešnjevka je jedno od najgušće naseljenih gradskih područja.

Makrolokacija se ocjenjuje kao atraktivno urbano područje s visokom razinom infrastrukturne opremljenosti i razvijenosti, pogodna za stanovanje i poslovne aktivnosti.

Mikrolokacija

Nekretnina se nalazi unutar stambene zgrade na adresi Nehajska ulica 63, u centralnom dijelu Trešnjevke. Ulica je lokalna prometnica s jednostranom izgradnjom stambenih zgrada novije gradnje, s uređenim javnim površinama.

Parkirno mjesto P-6 smješteno je u podrumskoj etaži višestambene zgrade izgrađene 2019. godine, s pristupom s javne prometne površine putem rampe i automatske rampe u prizemlju zgrade. Parking je zaštićen od vremenskih uvjeta, a unutrašnjost je betonske izvedbe s adekvatnim osvjetljenjem.

Lokacija je izuzetno atraktivna za parkiranje jer se nalazi u užem centru Trešnjevke, u zoni gdje je potražnja za parkirnim mjestima visoka uslijed gustoće stanovanja i nedostatka slobodnih parkirnih površina.

Mikrolokacija se ocjenjuje kao vrlo povoljna, s naglašenim faktorom potražnje za parkirnim mjestima u urbanoj sredini.

3. DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj je za potrebe procjene dostavio ZK izvadak:

Opći podaci

Sud:	Općinski građanski sud u Zagrebu — Zemljišnoknjižni odjel Zagreb
Katastarska općina:	Trešnjevka Nova (339270)
Broj ZK uloška:	8944
Stanje na dan:	13.01.2026.

A — Posjedovnica

Katastarska čestica:	4044
Ulica:	Nehajska ulica
Dvorište:	531 m ²
Stambena zgrada:	Zagreb, Nehajska ulica 63 — 250 m ² (tlocrtna površina)
Ukupno:	781 m ²

B — Vlastovnica

Suvlasnički udio:	753/100000 — ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26)
Opis posebnog dijela:	Parkirališno mjesto oznake P-6 u podrumu, površine 12,00 čm, neto korisne površine 9,00 čm
Vlasnik:	ZAGREB ALBATROS D.O.O., Zagreb, Maksimirska cesta 132

C — Teretovnica

Teret 1:	Založno pravo u korist: REPUBLIKA HRVATSKA (OIB: 52634238587). Iznos: 1.179.870,50 KN od čega 1.136.224,40 KN glavnica + 43.646,09 KN kamata + 11.800,00 KN troškovi ovršnog postupka. Temeljem rješenja Ovr-3121/07-4 od 31.03.2008. — upisano Z-76034/2007.
Zabilježba:	Otvaranje stečajnog postupka — Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. ST-1368/2025-5 od 12.01.2026. (Z-1135/2026)

4. TEHNIČKI OPIS

Dan kakvoće: 10.04.2026.

Dan očevida: 10.04.2026.

Predmet procjene je garažno parkirno mjesto oznake P-6 smješteno u podrumskoj etaži (-1 PO) višestambene zgrade na adresi Nehajska ulica 63 u Zagrebu. Parkirno mjesto je vlasništvo etažnog vlasnika u obliku suvlasničkog dijela 753/100000 zajedničkih dijelova zgrade upisanog kao etažno vlasništvo (E-26).

Zgrada

Temelji:	AB temeljna ploča
Nosiva konstrukcija:	AB sa zidanom ispunom
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovnna konstrukcija:	Armiranobetonska; ravno krovište; ravan neprohodni krov
Pročelje:	ETICS sustav
Vanjska stolarija:	PVC s "izo" ostaklenjem, PVC rolete, ulazna protuprovalna i protupožarna vrata
Izvedene instalacije:	Električna energija, klimatizacija, plin, portafon, vodovod i odvodnja
Grijanje:	Etažno plinsko
Godina izgradnje:	2019.
Katnost:	-1PO + PR + 5 (ukupno 7 etaža)
Dizalo:	Da

Parkirno mjesto P-6

Oznaka:	P-6
Etaža:	Podrum (-1 PO)
Površina (bruto):	12,00 m ²
Neto korisna površina:	9,00 m ²
Vrsta:	Garažno parkirno mjesto u podrumu zgrade
Pristup:	Putem zajedničke rampe s javne prometne površine, automatska rampa
Stanje:	Dobro

Okoliš:	Uređene javne površine
Orijentacija zgrade:	Ulično pročelje — Z

Parkirno mjesto je standardnih dimenzija, pristupačno s rampe, bez pregradnih zidova, s betonskom podnom oblogom u dobrom stanju. Visina slobodnog prolaza u podrumu odgovara standardnim motornim vozilima. U podrumu se nalaze još i garažna mjesta ostalih etažnih vlasnika te zajednički prostori zgrade.

5. KLIMATSKI I OKOLIŠNI RIZICI

5.1. Fizički rizici

Europskim zelenim planom iz 2019. godine želi se osigurati tranzicija i postizanje klimatski neutralne Europe do 2050. Europska centralna banka (ESB) objavila je 2020. godine Vodič o klimatskim i okolišnim rizicima, u kojima rizici predstavljaju rizike ekstremnih vremenskih uvjeta koji se mogu pojaviti na određenoj lokaciji te mogu loše utjecati na gospodarstvo, pojedinca i njegovu imovinu (fizički rizici), te rizike potencijalnog financijskog gubitka prilikom prijelaza prema niskouglijčnom i okolišno održivijem gospodarstvu (prijelazni rizici).

Procijenjena razina pojedinog fizičkog rizika temelji se na lokaciji predmetne nekretnine i specifičnim karakteristikama nekretnine (namjena, stanje i starost nekretnine). U sferi nekretnina sagledava se potencijalna mogućnost pojave ekstremnih vremenskih uvjeta poput poplave, suše i požara, kao i pojave potresa sukladno specifičnostima područja RH.

Potres

Rizik potresa određuje se na temelju lokacije predmetne nekretnine i javno dostupnih karata potresnih područja RH (Sveučilište u Zagrebu, Geofizički odjel, PMF). Predmetno parkirno mjesto dio je AB armirano-betonske konstrukcije zgrade izgrađene 2019. godine, sukladno suvremenim seizmičkim propisima i uz pribavljenu uporabnu dozvolu. Navedeno ukazuje na nisku razinu potresnog rizika.

Požar

Rizik požara je zanemariv — parkirno mjesto smješteno je u urbaniziranom području unutar AB zgrade novije gradnje, s propisno izvedenim instalacijama i protupožarnim mjerama. Namjena je nestambena (parkiranje motornih vozila), bez povećanog rizika zapaljivih materijala.

Suša

Rizik suše je zanemariv — nekretnina je nestambene namjene (parkirno mjesto) bez agriculture komponente, u urbaniziranom području.

Poplava

Parkirno mjesto smješteno je u podrumskoj etaži, što znači da je pri ocjeni rizika od poplave potrebno posebno uzeti u obzir podzemne i površinske vode. Sukladno javno dostupnim kartama opasnosti od poplava (Hrvatske vode), lokacija na Nehajskoj ulici u Trešnjevki nije u zoni visokog poplavnog rizika. Rizik se ocjenjuje kao nizak.

Vrsta fizičkog rizika	Ocjena rizika (1-5)	Razina rizika
Potres	4	Mali rizik
Požar	5	Zanemariv rizik
Suša	5	Zanemariv rizik
Poplava	4	Mali rizik

Napomena: 1 = Vrlo rizično / 5 = Zanemariv rizik

5.2. Prijelazni rizici

Prijelazni rizici odnose se na financijske gubitke koji proizlaze iz prijelaza prema niskougljičnom i okolišno održivijem gospodarstvu. Za parkirna mjesta kao posebne dijelove zgrada, energetska certifikat se ne izdaje zasebno — energetske karakteristike odnose se na cijelu zgradu.

Zgrada je izgrađena 2019. godine, sukladno tada važećim energetske propisima (EPBD). Uzimajući u obzir godinu gradnje i primijenjeni ETICS fasadni sustav, zgrada po svim pokazateljima zadovoljava suvremene standarde energetske učinkovitosti. Prijelazni rizik za predmetno parkirno mjesto ocjenjuje se kao zanemariv.

6. IZRAČUN POVRŠINA

Za izračun odnosa vrijednosti površina korištena je ploština površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Garažno parkirno mjesto klasificira se prema Prilogu 1. Pravilnika kao pomoćni prostor — podzemna garaža / podrumsko parkirno mjesto.

Etaža / dio nekretnine	Bruto površina (m ²)	Koeficijent (Pr. 1)	Ponder. površina (m ²)
Parkirno mjesto P-6 (podrum -1 PO)	12,00	0,75	9,00
UKUPNO	12,00	—	9,00

Napomena: Neto korisna površina parkirnog mjesta iznosi 9,00 m² kako je navedeno u ZK izvadku. Bruto tlocrtna površina (uključujući udjele u zajedničkim površinama prometnica) iznosi 12,00 m².

7. PRAVNI STATUS

Element pravnog statusa	Status	Ocjena
Etažno vlasništvo konstituirano i upisano u ZK	Da — E-26 upisano (Z- 8838/2021)	↑
Zabilježba rješenja o izvedenom stanju (UP/I-350-05/18-007/1888 od 11.11.2019.)	Pozitivna zabilježba	↑
Pristup s javne prometne površine	Osiguran	↑
Teret C-1: Založno pravo u korist RH (1.179.870,50 KN) — Z-76034/2007	Upisano	↘
Zabilježba otvaranja stečajnog postupka (ST-1368/2025-5, 12.01.2026.)	Upisana	↓

Legenda: ↑ = povoljno / ↗ = pretežito povoljno / ↘ = pretežito nepovoljno / ↓ = nepovoljno

Obrazloženje:

Parkirno mjesto P-6 evidentirano je u ZK kao posebni dio (etažno vlasništvo E-26) u skladu s upisom u zemljišne knjige, suvlasničkim udjelom 753/100000.

8. METODE PROCJENE

8.1. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Tržište parkirnih mjesta u gradu Zagrebu reflektira pritisak koji kontinuirani porast broja osobnih vozila i nedostatak javnih parkirnih površina vrši na potražnju za privatnim parkirnim mjestima. Posebno je izraženo u područjima guste stambene izgradnje kao što je Trešnjevka, gdje je omjer broja vozila i dostupnih parkirnih mjesta nepovoljan.

Novogradnja u kombinaciji s obveznim parkirnim normativima donekle povećava ponudu, no parkirna mjesta u podrumima novih zgrada i dalje su iznimno tražena — bilo kao zasebni predmeti kupoprodaje ili kao sastavni dio stambene transakcije.

8.2. Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

POREDBENA METODA — primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti garažnih parkirnih mjesta i parkirnih mjesta (čl. 24. st. 1. ZPVN). Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Metoda	Primjena
Poredbena metoda	OSNOVNA — parkirna mjesta (čl. 24. st. 1. ZPVN)
Prihodovna metoda	Nije primjenjiva (parkirno mjesto nije procijenjeno kao prihodni objekt)
Troškovna metoda	Nije primjenjiva (čl. 24. st. 5. — nema zasebnog konstruktivnog elementa)

8.3. Procjena vrijednosti poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama, pribavljenim iz Zbirke kupoprodajnih cijena sukladno čl. 57. st. 4. ZPVN.

U obzir su uzete transakcije:

- iste ili slične namjene (garažno parkirno mjesto, podrumsko parkirno mjesto)
- unutar istog ili usporedivog cjenovnog bloka (Trešnjevka, uža okolica)
- ostvarene u razdoblju unutar 4 godine od dana vrednovanja (čl. 24. st. 1. ZPVN)

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE					
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lok. samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena
10.04.2026.	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	Grad Zagreb	4044 — Trešnjevka Nova	12,00	parkirno mjesto

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lok. samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena	Opće stanje
1	16.04.2025.	Savska - Zagrebačka	Grad Zagreb	1.639,34	12,20	parkirno mjesto	dobro
2	26.03.2024.	Nova cesta	Grad Zagreb	1.703,16	16,44	parkirno mjesto	dobro
3	21.03.2024.	Savska - Zagrebačka	Grad Zagreb	1.500,60	16,66	parkirno mjesto	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jed. cijena (€/m²)	Geo. područje	Datum ugovora	Bazni indeks na datum KPC	Bazni indeks na dan vrednov.	Korekcijski faktor	Međuvrem. izjednačena c. (€/m²)
1	1.639,34	Grad Zagreb	2025Q2	245,11	260,18	1,0615	1.740,16
2	1.703,16	Grad Zagreb	2024Q1	210,30	260,18	1,2372	2.107,15
3	1.500,60	Grad Zagreb	2024Q1	210,30	260,18	1,2372	1.856,54

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
#	Jed. cijena (€/m²)	Mikrolokacija	Površina	Vrsta i smještaj	Ukupni koef.	Interkval. izjed. jed. cijena (€/m²)
1	1.740,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1.740,16
2	2.107,15	1,00	1,00	1,00	1,00	2.107,15
3	1.856,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1.856,54

STATISTIČKA OBRADA						
#	Jed. cijena (€/m ²)	Rel. odstupanje od prosjeka (%)	Aps. odstupanje (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jed. cijena (€/m ²)	Kontrola
1	1.740,16	-8,47%	-161,12	Zadovoljava	1.740,16	Zadovoljava
2	2.107,15	+10,83%	+205,87	Zadovoljava	2.107,15	Zadovoljava
3	1.856,54	-2,35%	-44,74	Zadovoljava	1.856,54	Zadovoljava
PROSJEK		1.901,28				

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Parkirno mjesto P-6	1.901,28	12,00	22.815,36 EUR
UKUPNO		12,00	22.815,36 EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€) ZAOKRUŽENO			23.000 EUR

9. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Parkirno mjesto P-6, Nehajska ulica 63, Zagreb	1.901,28	12,00	22.815,36 EUR
Ukupno		12,00	22.815,36 EUR
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			23.000 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost ne uzima u obzir troškove potencijalnog kupca, nisu uračunati troškovi prodaje, koji mogu biti znatni, niti porezne obveze na promet nekretninama (uključujući i PDV) koje mogu nastati prilikom prodaje. Ne uzimaju se u obzir nikakve naknade za troškove prijenosa pri prodaji nekretnina (bilo da ih plaća prodavač ili kupac), jer oni često ovise o strukturi kupoprodaje, niti se uzimaju bilo kakve kamate koje bi kupac ili prodavatelj bio dužan platiti.

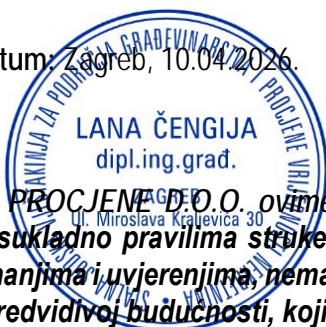
Procjenitelj: Lip Procjene d.o.o.,

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Kraljevićeva 30, Zagreb.

Mjesto i datum: Zagreb, 10.04.2026.



Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

10. FOTODOKUMENTACIJA



Pročelje zgrade



Pročelje zgrade



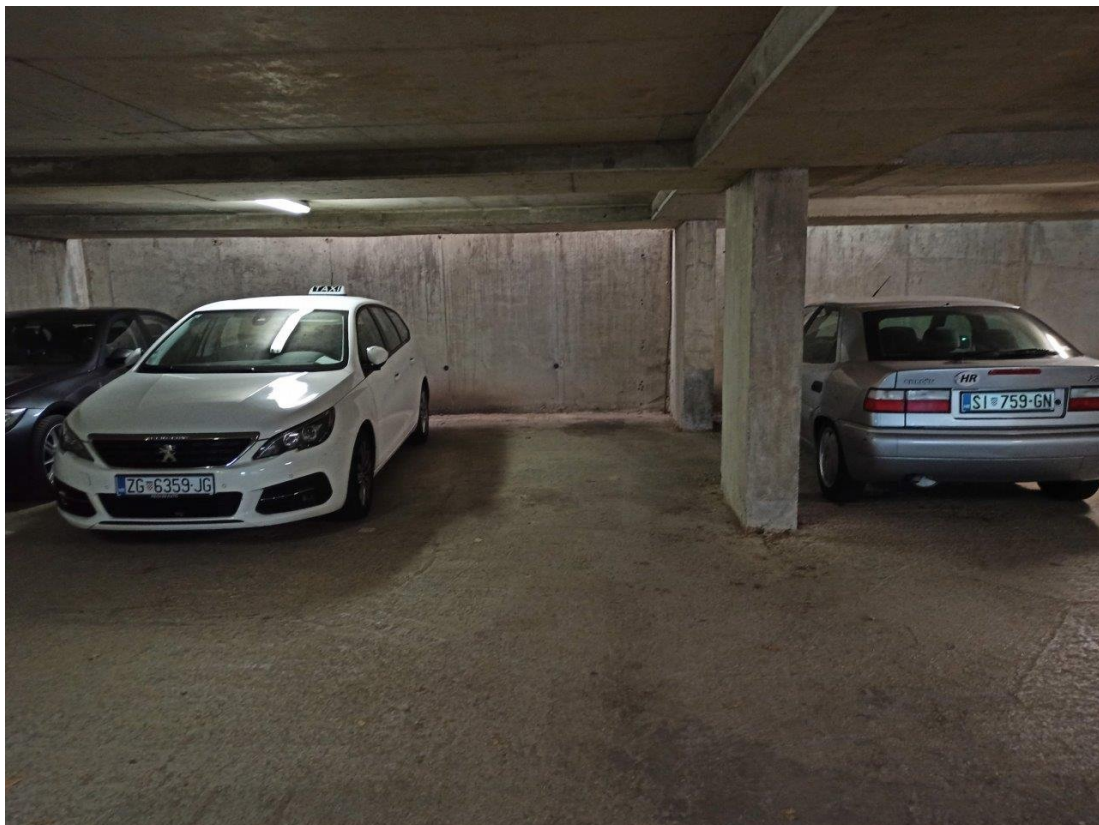
Ulazni prostor — pristup podrumu



Pogled iz dvorišta



Pogled u dvorište



Parkirno mjesto P-6

11. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I.710-03/25-01/552
URBROJ: 514/03-01-02/05-26-13

Zagreb, 10. ožujka 2026.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva koji je podnijela Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 30, OIB: 96542264752, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Ulica Miroslava Kraljevića 30, OIB: 96542264752, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. ožujka 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovanja će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Lana Čengija, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovanja je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojemu za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završetka preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514/UP/I.710032501552/13

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina; a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila prosljeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Lana Čengija, Zagreb, Ulica Miroslava Kraljevića 30
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501552|13

12. DOKUMENTACIJA

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)

Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)

Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine br. 74/14, 69/17, 98/19)

Uredbe

Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja (Narodne novine br. 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 28/19)

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine br. 68/20, 12/24)

Pravilnik o načinu izracuna građevinske (bruto) površine zgrade (Narodne novine br. 93/17)

Zakonodavstvo EU

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.01.2026. 14:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA

Broj ZK uloška: 8944

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1135/2026
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 26 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	4044	15	NEHAJSKA ULICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Nehajska ulica 63	781 531 250	
		UKUPNO:		781	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.02.2021.g. pod brojem Z-8838/2021	
	Prvenstveni red upisa: Z-61254/2019	
1.1	ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu Nehajska 63, Zagreb, sagrađenu na zk.čbr. 4044, priloženo rješenje o izvedenom stanju klasa:UP/I-350-05/18-007/1888 URBR:251-13-22- 1/037-19-11 od 11.11.2019.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	26. Suvlasnički dio: 753/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) parkirališno mjesto oznake P-6 u podrumu površine 12,00čm, neto korisne površine 9,00čm ZAGREB ALBATROS D.O.O., ZAGREB, MAKSIMIRSKA CESTA 132	
26.1	Zaprimljeno 12.01.2026.g. pod brojem Z-1135/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-1368/2025-5 12.01.2026	na 26 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 26 (753/100000)		

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA

Broj ZK uložka: 8944
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno 17.02.2021.g. pod brojem Z-8838/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-76034/2007</p> <p>Zaprimljeno 03.12.2007. broj Z-76034/07</p> <p>Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3121/07-4 od 31.ožujka 2008. godine i zaključka Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-3121/07-15 od 01.ožujka 2008. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 1.179.870,50 KN od čega iznos od 1.136.224,40 KN na ime glavnice te iznos od 43.646,09 KN na ime kamate kao i trošak ovršnog postupka u iznosu od 11.800,00 KN za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</p>	1.179.870,50 KN	
2. Na suvlasnički dio: 26 (753/100000)			
2.1	<p>Zaprimljeno 17.02.2021.g. pod brojem Z-8838/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-76034/2007</p> <p>Zaprimljeno 03.12.2007. broj Z-76034/07</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.01.2026.