



LIP PROCJENE D.O.O.
Kraljevićeva 30
10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

9 garažno-parkirnih mjesta i 2 spremišta
na adresi Petrova 120, 10000 Zagreb,
k.o. Centar, čestica broj 4765/1, zk.ul.br. 6471
Poduložak br.: 30, 37, 38, 65, 70, 71, 72, 73, 82, 100, 101

NARUČITELJ:

JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju
Dužice 28, 10000 Zagreb
OIB: 57303316329

SVRHA: Prodaja nekretnine

Zagreb, 31. siječnja 2025.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
LOKACIJA.....	3
DOKAZ VLASNIŠTVA	5
PROSTORNO-PLANSKI STATUS.....	7
TEHNIČKI OPIS.....	10
IZRAČUN POVRŠINA.....	12
PRAVNI STATUS.....	13
METODE PROCJENE	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	14
Obrazloženje za odabir metode.....	15
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – garažno parkirna mjesta.....	16
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – spremište.....	21
ZAKLJUČAK	29
FOTODOKUMENTACIJA	30
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	35
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	36

UVOD

Zahtjev:

Prema nalogu naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

- 9 garažno-parkirnih mjesta i 2 spremišta na adresi Petrova 120, 10000 Zagreb, k.o. Centar, čestica broj 4765/1, zk.ul.br. 6471.

Naručitelj: JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju Dužice 28, 10000 Zagreb OIB: 57303316329

Datum pregleda nekretnine: 30.01.2025.

Dan kakvoće: 30.01.2025.

Svrha procjene: Prodaja nekretnine.

Dan vrednovanja: 31.01.2025.

Procjenitelj: Lip Procjene d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Kraljevićeva 30, Zagreb.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:

- 9 garažno-parkirnih mjesta: 106.763,00 EUR
- 2 spremišta: 2.530,00 EUR

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, 31. siječnja 2025.

Izradio i ovjerio:

Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina.

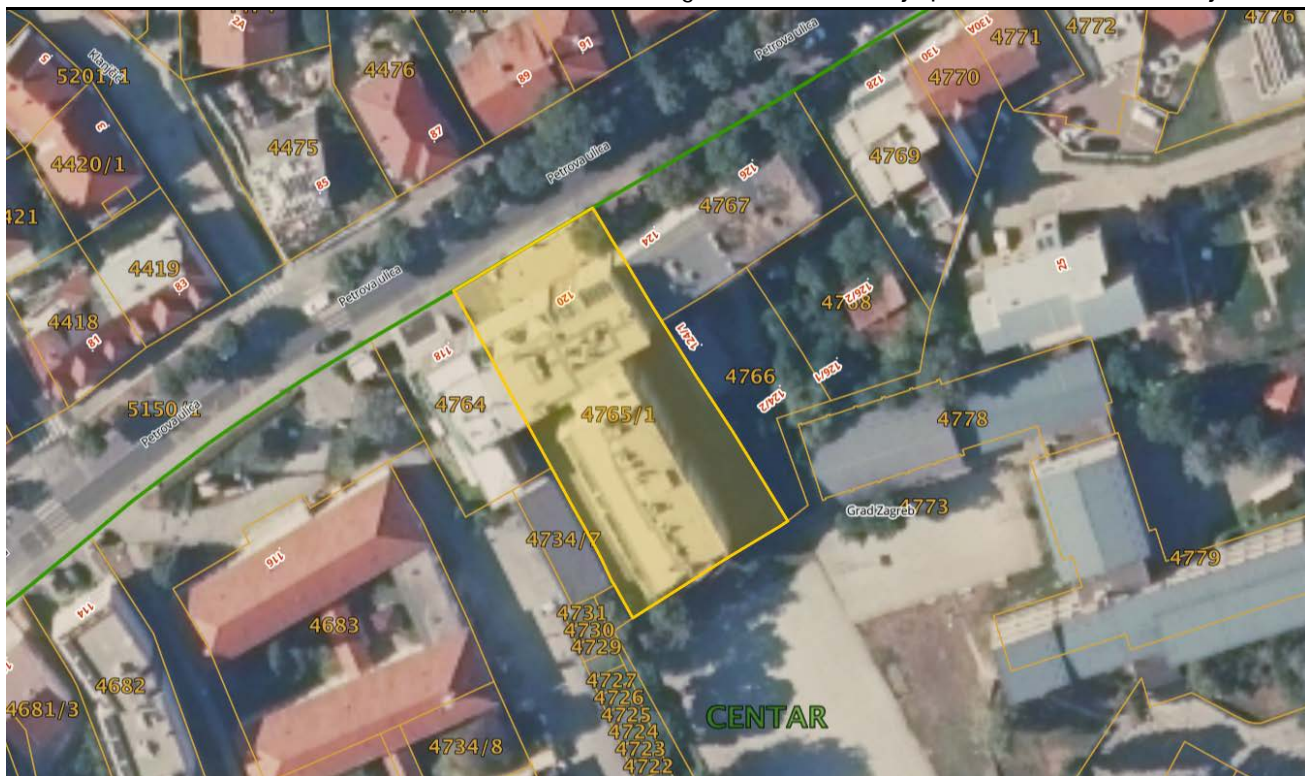


Lana Čengija, dipl. ing. građ.

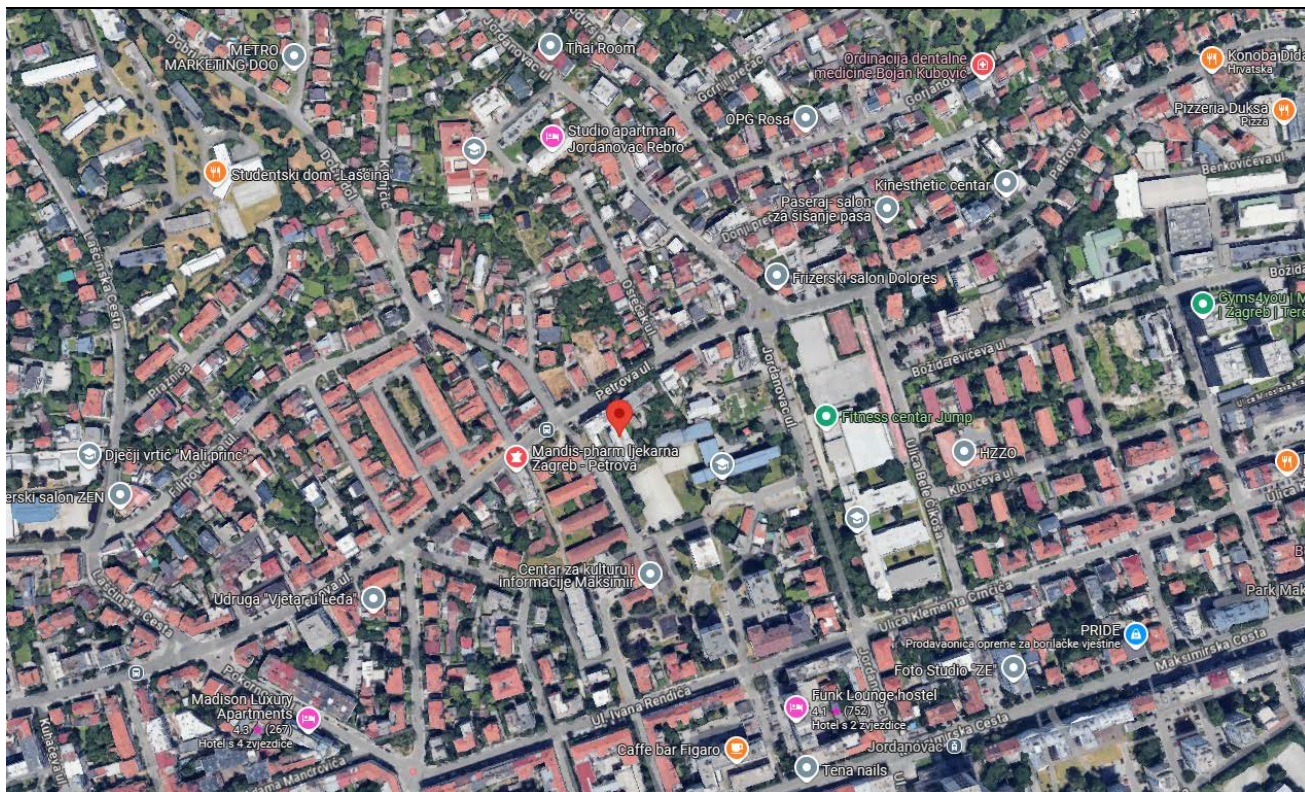
*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*

LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi na adresi Petrova 120, Zagreb, u katastarskoj općini Centar, čestica broj 4765/1:



Izvor: Uređena zemlja <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



Izvor: Google Maps <https://maps.app.goo.gl/E5E5A5xLiFiHFXDQ7>

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Makro lokacija

- **Položaj:** Nekretnina se nalazi u središnjem dijelu Zagreba, unutar gradske četvrti Donji Grad. Petrova ulica je poznata po svojoj centralnoj lokaciji i blizini glavnih gradskih atrakcija kao što su trgovački centri, bolnice, fakulteti i kulturne institucije.
- **Tržišni potencijal:** Donji Grad je poznat po svojoj visokoj gustoći stanovanja i komercijalnim mogućnostima, čineći ga vrlo poželjnom lokacijom za investicije u nekretnine. Veliki broj stanovnika i posjetitelja osigurava stalnu potražnju za stambenim i poslovnim prostorom.

Mikro lokacija

- **Okruženje:** Ulica je urbanizirana s mješavinom stambenih i poslovnih zgrada, što pridonosi dinamičnom okruženju. Blizina bolnice, škola i trgovina čini svakodnevni život praktičnim i ugodnim.
- **Infrastruktura:** Područje je dobro opremljeno svim potrebnim komunalnim uslugama, uključujući modernizirane prometne veze i javni prijevoz.

Prometni pristup

- **Ceste:** Petrova ulica je dobro povezana s ostalim dijelovima grada, što omogućava lagan pristup središtu grada i drugim važnim lokacijama.
- **Javni prijevoz:** U blizini se nalaze brojne autobusne i tramvajske linije koje povezuju Petrovu ulicu s različitim dijelovima Zagreba, omogućujući stanovnicima i posjetiteljima jednostavan pristup javnom prijevozu.

Okolne nekretnine

- **Tipovi nekretnina:** Područje obuhvaća raznolike stambene jedinice uključujući apartmane i manje stanove, kao i poslovne prostore koji su često u prizemlju stambenih zgrada.
- **Konkurencija:** Zbog centralne lokacije i raznolikosti ponude, Petrova ulica je vrlo konkurentna tržišno područje.

Potencijal za razvoj

- **Daljnji razvoj:** S obzirom na svoju centralnu lokaciju i visoku urbanizaciju, očekuje se daljnje ulaganje u infrastrukturu i renovaciju postojećih objekata.

Specifični faktori za nekretninu

- **Stanje nekretnine:** Zgrade na ovoj lokaciji variraju od dobro očuvanih do onih koje zahtijevaju modernizaciju, što može pružiti prilike za investicije u renoviranje i povećanje vrijednosti nekretnine.
- **Ciljna publika:** Lokacija privlači širok spektar stanovnika i poslovnih subjekata, od studenata i mladih profesionalaca do obitelji i starijih osoba.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj je za potrebe procjene dostavio ZK izvadak:

1. **Katastarska općina:** 335240, CENTAR
2. **Broj zgrade dnevnika:** Z-53613/2024
3. **Broj ZK uloška:** 6471
4. **Vlasništvo s određenim uvjetima**
5. **Posebni izvadak:** SuVlasnički udići redni brojevi: 30, 37, 38, 65, 70, 71, 72, 73, 82, 100, 101 (ostalo kao nepotrebno izostavljeno)

Prvi odjeljak - A (Posjedovnica)

- **Broj zemljišta (kat. čest.):** 4765/1
- **Naziv i adresa:** DVORIŠTE I STAMBENO POSLOVNA ZGRADA 120, PETROVA ULICA 120, ZAGREB
- **Površina:**
 - Dvorište: 747 m²
 - Stambeno-poslovna zgrada: 761 m²
- **Ukupno:** 1508 m²

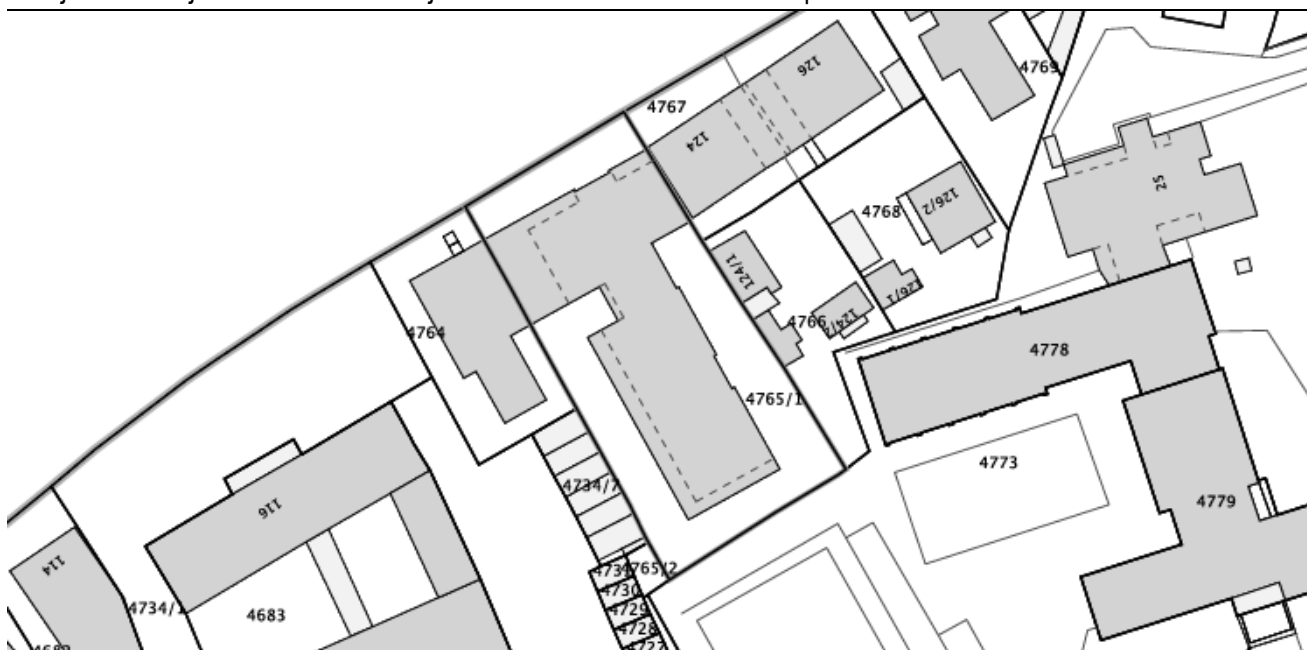
Drugi odjeljak - B (Vlastovnica)

1. nekretnina oznake 27/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 30, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 1/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 8,57 m²
2. nekretnina oznake 24/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 37, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 8/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,56 m²
3. nekretnina oznake 23/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 38, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 9/1 u podrumu 1 objekta ukupne površine 7,32 m²
4. nekretnina oznake 25/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 65, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 11/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 7,90 m²
5. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 70, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 16/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m²

6. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 71, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 17/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m²
7. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 72, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 18/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,25 m²
8. nekretnina oznake 6/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 73, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 19/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 8,21 m²
9. nekretnina oznake 26/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 82, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 28/2 u podrumu 2 objekta ukupne površine 9,82 m²
10. nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 100, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi sprema u podrumu oznake SP18 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m²
11. nekretnina oznake 4/10000 dijelova kat.čest. 4765/1, upisano u zk. ul 6471, poduložak 101, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, k.o. Centar, u naravi sprema u podrumu oznake SP19 u podrumu -1 objekta ukupne površine 1,15 m²

Vlasnik: JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB

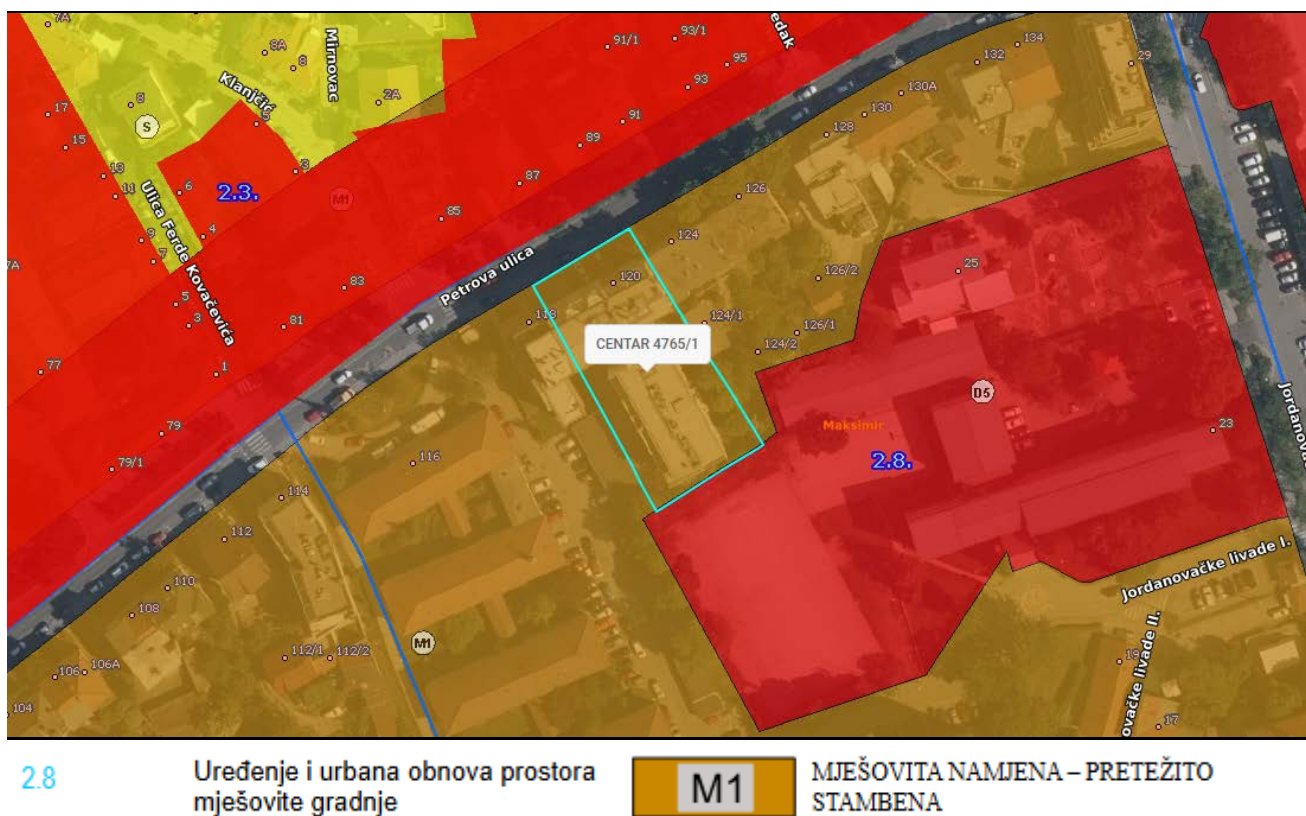
Stanje u naravi je usklađeno sa stanjem u ZK kao i u katastarskom operatu:



Nekretnina ima izravan pristup na Petrovu ulicu sa SI strane, javna cesta.

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Prikazana je grafika nadležnog prostornog plana, procjenjivana nekretnina je smještena u obuhvatu GUP-a Grada Zagreba. Prikazano područje uključuje zonu mješovite namjene označenu žutom bojom (oznaka "M1"):



<https://www1.zagreb.hr/sluzbeni-glasnik/#/app/akt?id=412d263a-f956-4d43-a72c-2117fa28fa23>

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

Odredbom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) na kraju stavka 7. brisana je točka i dodane su riječi: "te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha."

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanove, škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
- pošte, banke i sl.;
- posebnu namjenu;
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;
- sportsko-rekreacijska igrališta;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);
- ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta;
- tržnice.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici.

Odredbom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 9. riječ: "Površina" zamijenjena je riječima: "U zonama individualne i niske gradnje površina".

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).

Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) stavak 10. je izmijenjen.

Odredbom članka 6. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 10. riječi: "kongresni centri," su brisane.

Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u dosadašnjem stavku 10. koji je postao stavak 11. iza riječi: "zelene površine" dodane su riječi: "i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite)".

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Odredbom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) dosadašnji stavci od 6. do 12. postali su stavci od 7. do 13.

Članak 75.

Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.) - prostori: Stenjevec - sjever, Oranice, Zagorska - Selska, Petrine - Županići, Čulinečka, Tvornica RIZ, Peščenica - sjever, Tvornica Fotokemika, Dubec, Volovčica, Vrbik, Kanal, Njivice i drugi prema grafičkom prikazu.

Odborom članka 46. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: "Uređenje i" dodana je riječ: "urbana".

Opća pravila:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina;
- očuvanje elemenata identiteta i memorije naselja (postojeći trgovi, ulice, parkovi, karakteristični urbani potezi, izvorno oblikovanje građevine);
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema UPU Vrbik - Središnji prostor;
- obavezno je uređenje prostora prema UPU Zagrebačka - Golikova.

Detaljna pravila:

- u nedovršenim prostorima individualne, niske i visoke gradnje, omogućuje se dovršetak postojeće tipologije, primjenjuju se urbana pravila iz članaka 71., 74. i 76. ove odluke. Promjena tipologije moguća je ako se formiraju nove prostorne cjeline ili urbani blok - zona omeđena javnim prostorom (ulicom ili parkom), te na površinama na kojima je propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja;

Odborom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. alineja 1. je izmijenjena.

- odnos prema susjedstvu i mjera osiguravanja javnog interesa propituje se i određuje u postupku prihvatanja programa za izradu plana;

Odborom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. iza dosadašnje alineje 1. dodana je nova alineja 2.

- pojedinačna transformacija prostora individualne ili niske gradnje u prostor visoke gradnje nije moguća;

Odborom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. dosadašnja alineja 2. je izmijenjena.

- iznimno uređenje prostora Petrine-Županići prema UPU Petrine - Županići.
- **iznimno**, na križanju Gospodske ulice i Aleje grada Bologne, prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti;
- **iznimno**, uz ulicu Trebež prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju pristupnog puta i građevine; ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Odborom članka 49. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu Detaljna pravila:, alineja 4. zamijenjena je alinejama 4. i 5.

Odborom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. dosadašnje alineje od 3. do 5. postale su alineje od 4. do 6.

Vrsta zgrade:

Stambeno-poslovna zgrada.

Godina izgradnje:

Izgrađena 2007. godine.

Konfiguracija zgrade:

Zgrada uključuje podzemne etaže (-1, -2), prizemlje, tri kata i potkrovlje.

Konstrukcija i materijali:

Zidovi i temelji su izvedeni od armiranog betona. Betonski stropovi i podovi, obloženi glatkom cementnom žbukom.

Garaža:

Garaža se nalazi u podzemnim etažama, s pristupom kroz rampu. premljena protupožarnim sustavima, video nadzorom, hidrantskom mrežom i automatskim barijerama na rampama.

Sigurnost i zaštita:

Video nadzor i sigurnosne mjere na ključnim točkama zgrade. Protupožarni sustavi instalirani su u svim ključnim prostorima zgrade.

Rasvjeta i ventilacija:

Aдекватna rasvjeta postavljena u svim zajedničkim prostorima, garažama i hodnicima. Ventilacijski sustavi osiguravaju dobru cirkulaciju zraka unutar podzemnih etaža i u svim zajedničkim prostorijama.

Označavanje i organizacija prostora:

Jasnije označena parkirna mjesta i spremišta unutar garaže. Jasno označene i dostupne etaže od podruma do potkrovlja.

Dostupnost i pristupačnost:

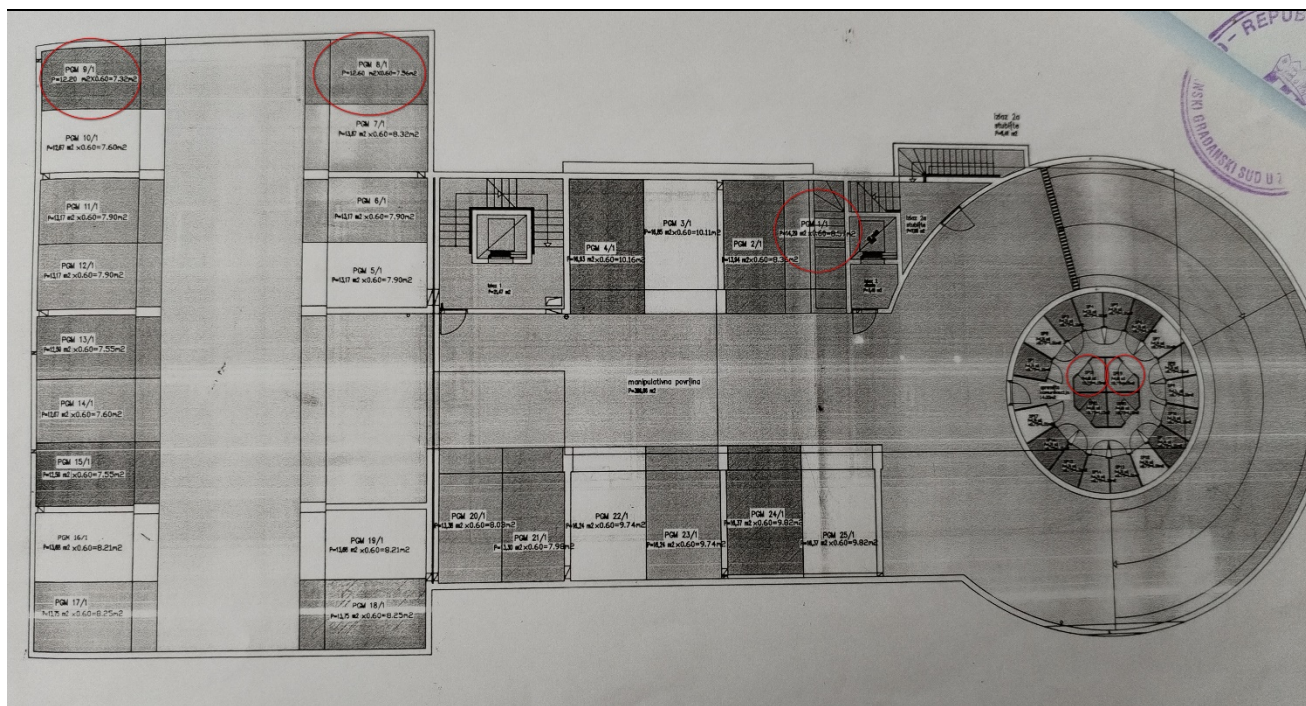
Dostupnost za osobe s invaliditetom kroz prilagodbe kao što su liftovi i rampa na ulazu.

Dan kakvoće: 30.01.2025.

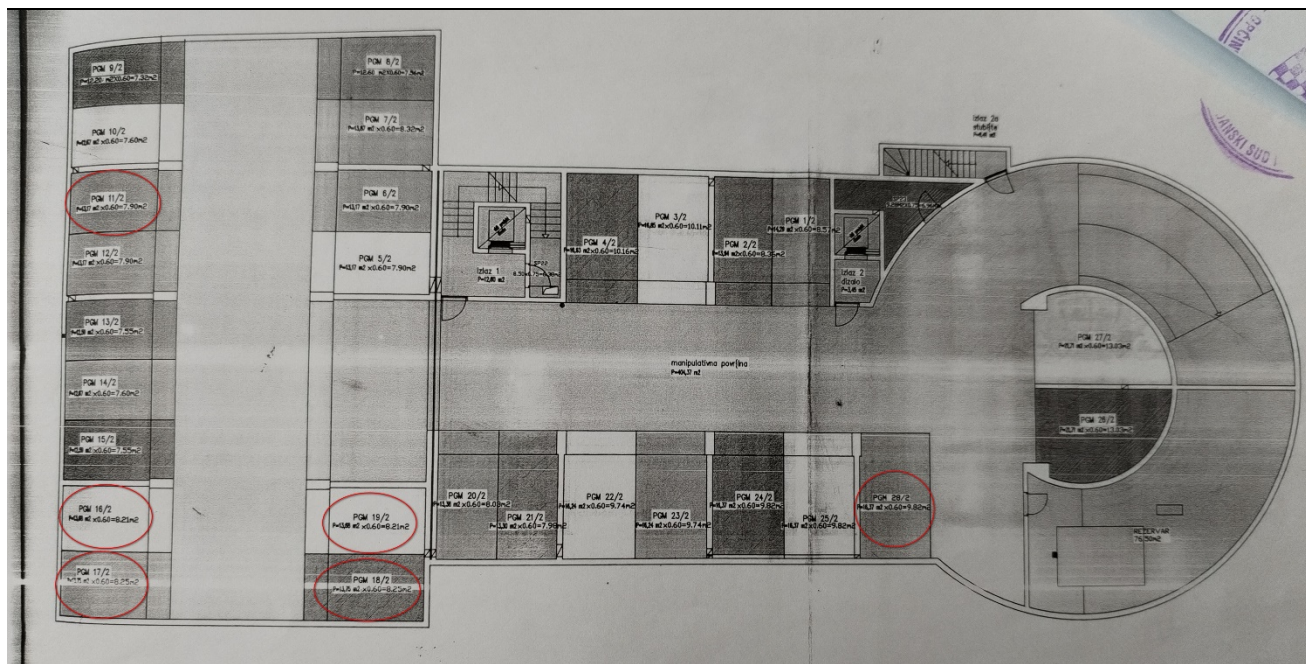
Dan očevida: 30.01.2025.

Tlocrt:

Podrum -1



Podrum -2



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 procjena nekretnina:

STRANICA 118 – BROJ 105

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

PRILOG 1.

KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 2,2$ m < 2,6 m	0,90
visina $\geq 1,5$ m < 2,2 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana)	0,75

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena na stan	0,25
terasa izvan zgrade – opločana, u predvrtu ili uz zgradu, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan zgrade, spojen na stan, ograden vrtom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:
Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen s najmanje dva vanjska zida zgrade – svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina

PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svjetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – neogrado	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svjetle visine $\geq 1,0$ < 2,2 m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,75$

Za dio garaže svjetle visine $\geq 0,3$ < 1,0 m već postojeći koeficijent množi se s $k = 0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k = +0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodovoda, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k = +0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, predvrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrtovi, balkoni i loggie stanova. Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 4,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,5 m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora)	0,75

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA

II.a. UREDSKA NAMJENA	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)

visina $\geq 2,6$ m < 6,0 m	1,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	1,00
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00

II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

visina $\geq 2,6$ m < 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m < 2,6 m	0,35
visina $\geq 0,30$ m < 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m < 8,0 m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore.

NEKRETNINA, dio	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
Podrum -1				
PGM 1/1	14,29	0,60	8,57	-
PGM 8/1	12,60	0,60	7,56	
PGM 9/1	12,20	0,60	7,32	
SP18	2,30	0,50	1,15	
SP19	2,30	0,50	1,15	
	43,69	---	25,75	---
Podrum -2				
PGM 11/2	13,17	0,60	7,90	-
PGM 16/2	13,68	0,60	8,21	
PGM 17/2	13,75	0,60	8,25	
PGM 18/2	13,75	0,60	8,25	
PGM 19/2	13,68	0,60	8,21	
PGM 28/2	16,37	0,60	9,82	
	84,40	---	50,64	---
UKUPNO:	128,09	---	76,39	---
Izvor površina: Etažni elaborat te kontrolna izmjera.				

Tablica prikazuje detaljan popis nekretnina unutar podruma -1 i podruma -2 u stambeno-poslovnoj zgradi, uključujući parkirna mjesta i spremišta. Svaka nekretnina je specificirana s podnom površinom i koeficijentom koji se koristi za izračunavanje korisne vrijednosti NKP (neto korisna površina). Ukupno, podrum -1 obuhvaća površinu od 43,69 m², dok podrum -2 zauzima 84,40 m². Sumarno, obje etaže ukupno pokrivaju 128,09 m² s ukupnom korisnom vrijednošću NKP od 76,39 m².

PRAVNI STATUS

Procjenjivana nekretnina je u skladu sa stanjem upisanim u zemljišnim knjigama što je utvrđeno očevitom na licu mjesta. U povijesnom ZK izvatku je upisana sljedeća zabilježba:

Zaprimljeno 13.06.2006. broj Z-41718/06 Temeljem Prijavnog lista gradskog ureda za katastar i geodetske poslove RN976/06 Klasa: 932-06/06-01/755 Ur.br.251-15-02/1-06-4 od 31. ožujka 2006. g., Kopije katastarskog plana i **pravomoćne Građevinske dozvole** Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo KI: UP/I-361-03/2005-01/235 Ur.br. 251-05-39/908-2005-20 od 17. svibnja 2005.g.

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

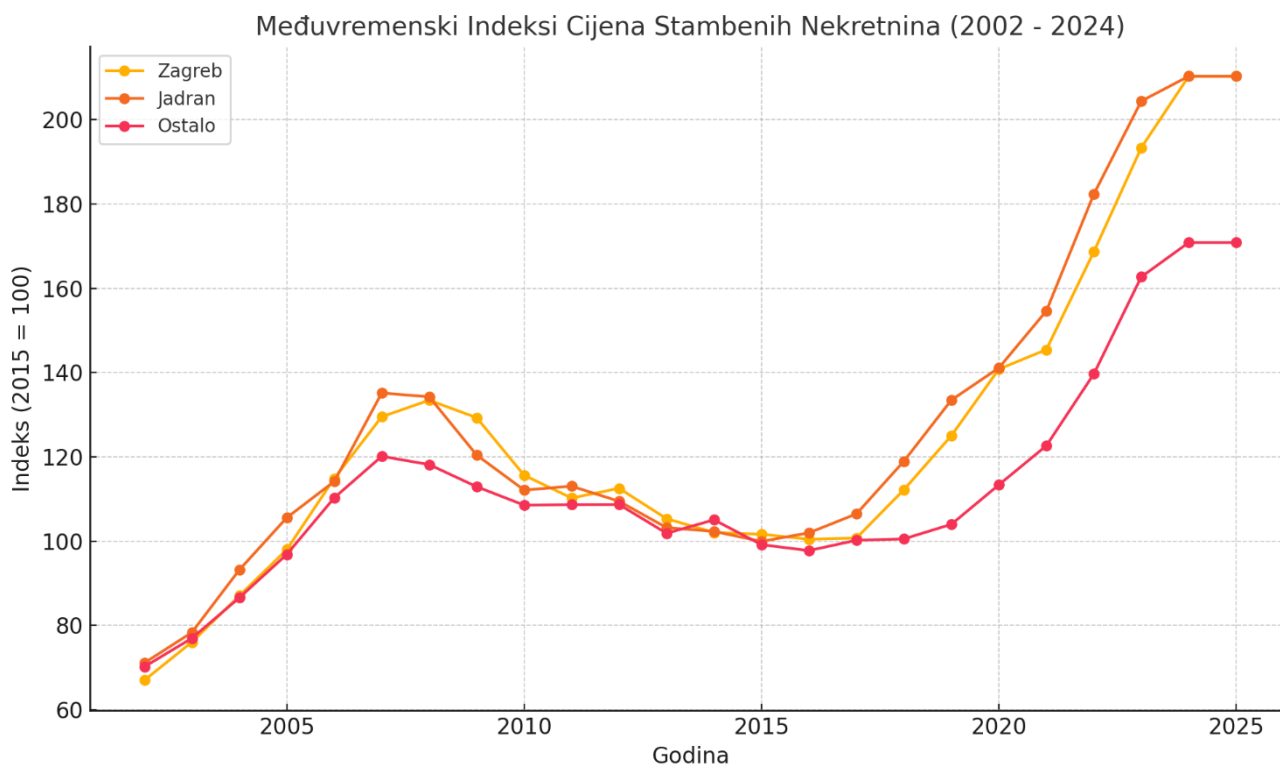
Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježi kontinuirani rast od 2016. godine, s izraženijim rastom u urbanim sredinama koje su fleksibilnije reagirale na promjene tržišnih okolnosti. Inflacija, povijesno niske kamatne stope te državne subvencije pridonijeli su povećanju potražnje i posljedičnom rastu cijena stambenih nekretnina, kako u Hrvatskoj, tako i u većem dijelu Europe. Stambene nekretnine ostaju među najpoželjnijim investicijama zbog stabilnosti koju nude investitorima.

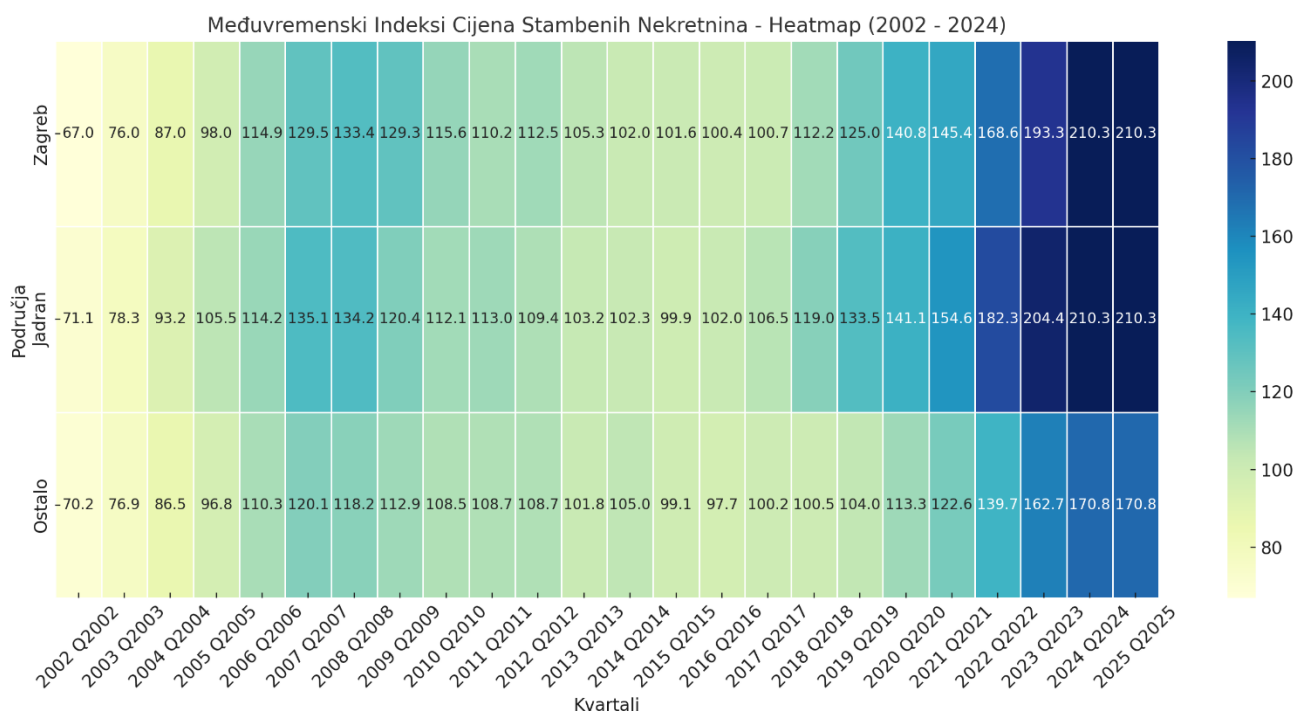
Tijekom 2022. godine zabilježen je nagli porast traženih cijena stambenih nekretnina, koji je potaknut manjkom ponude, novim krugom državnih subvencija te povijesno niskim kamatnim stopama. U kombinaciji s inflacijom izazvanom pandemijom COVID-19 i poremećajima u globalnim lancima opskrbe, cijene energenata i građevinskog materijala dodatno su rasle. Zbog povećanih troškova gradnje, novogradnja, osobito na atraktivnim lokacijama, postala je teško dostupna velikom dijelu stanovništva.

Ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura početkom 2023. godine također je značajno utjecao na tržište. Uvođenje eura smanjilo je valutne rizike, ali je ujedno povećalo atraktivnost tržišta za strane investitore. U narednom periodu očekuje se da će tržište novogradnje ciljati na kupce s visokom platežnom moći, što bi moglo dovesti do zasićenja tog segmenta. S druge strane, postoji nedostatak ponude za nekretnine namijenjene kupcima niže i srednje platežne moći, što otvara prostor za potencijalne investicije u pristupačnije nekretnine.

Tijekom 2024. godine tržište starije gradnje pokazuje znakove stagnacije, s mogućim korekcijama cijena prema dolje, posebno u manje atraktivnim i ruralnim područjima. Očekuje se da će se starija gradnja, koja ne nudi energetska učinkovitost i moderan dizajn, teže natjecati s novim projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina





Nova saznanja i trendovi

1. Energetska učinkovitost kao ključni faktor

U 2024. godini raste interes za nekretnine s većom energetske učinkovitošću, posebno u kontekstu sve viših cijena energenata. Nekretnine koje ne zadovoljavaju moderne standarde (npr. Energetski certifikat B i više) suočavaju se s dodatnim pritiskom na snižavanje cijena.

2. Povećana potražnja za ruralnim i suburbanim nekretninama

Nakon pandemije, raste potražnja za nekretninama izvan gradskih središta, posebice za obiteljske kuće s okućnicom. Ovaj trend se nastavlja, osobito kod kupaca srednje platežne moći koji traže povoljnije i prostranije stambene opcije.

3. Oporavak komercijalnih nekretnina

Tržište komercijalnih nekretnina, posebno u segmentu maloprodaje i logistike, pokazuje znakove oporavka nakon pandemije. Porast e-trgovine potiče potražnju za skladišnim i logističkim prostorima, dok se u maloprodaji vide promjene u strukturi najma.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne

građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

Članak 24. ZOPVN-a

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – garažno parkirna mjesta

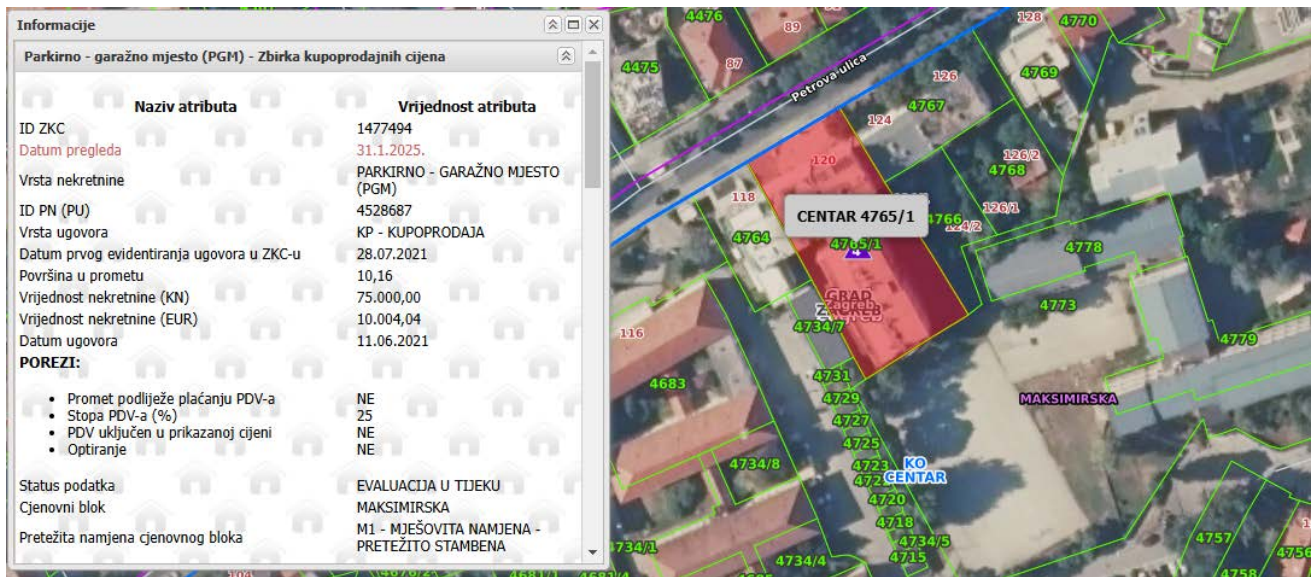
Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti prihodovnom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

1. Transakcija:

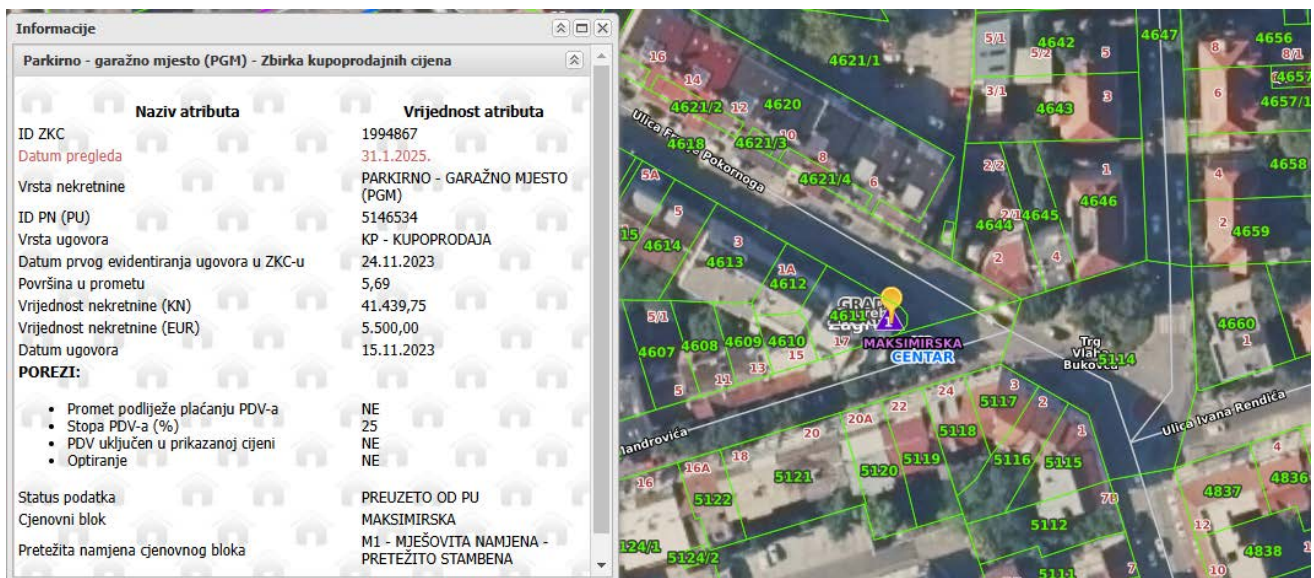
- ID ZKC: 1477494
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Parkirno - garažno mjesto
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 11.06.2021.
- Površina u Prometu: 10,16 m²
- Vrijednost Nekretnine: 10.004,04 EUR

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb



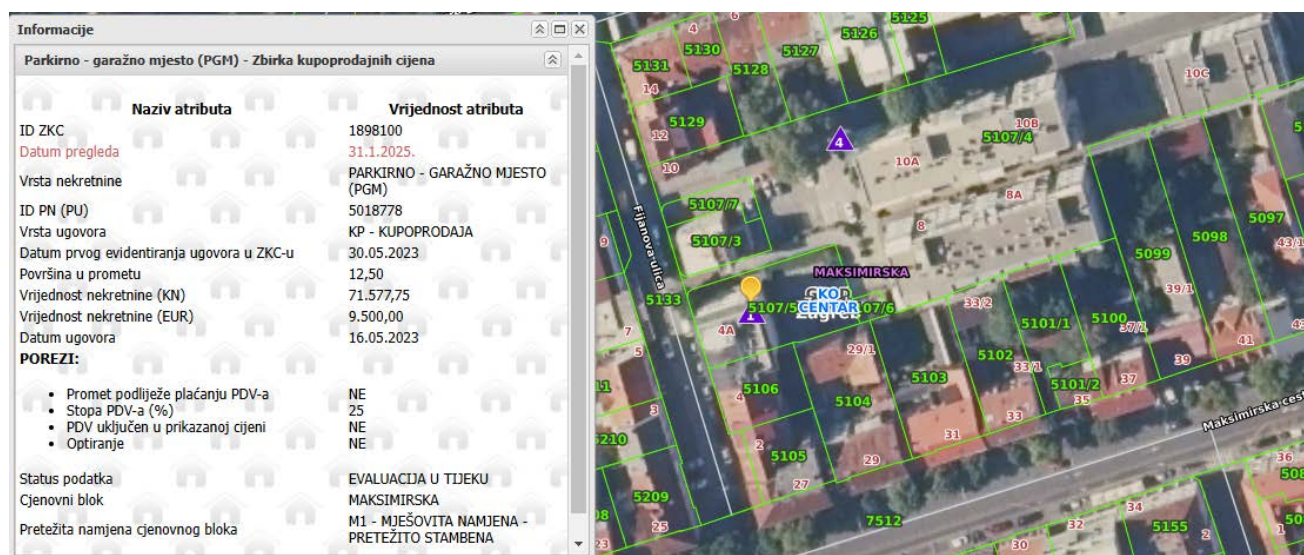
2. Transakcija:

- ID ZKC: 1994867
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Parkirno - garažno mjesto
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 15.11.2023.
- Površina u Prometu: 5,69 m²
- Vrijednost Nekretnine: 5.500,00 EUR




3. Transakcija:

- ID ZKC: 1898100
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Parkirno - garažno mjesto
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 16.05.2023.
- Površina u Prometu: 12,50 m²
- Vrijednost Nekretnine: 9.500,00 EUR



Izvedeno je međuvremensko izjednačenje poredbenih transakcija pomoću baznog indeksa (2. tromjesečje 2024. g. Državnog zavoda za statistiku):

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Izvor: DZZS

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE						
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Vrsta
31.1.2025	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	4765/1 CENTAR	74,09	PODRUM (-1, -2)	Garažno parkirno mjesto

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI							
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Cijena (€)	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Vrsta
1	11.6.2021	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	984,65	10,16	PODRUM	Garažno parkirno mjesto
2	15.11.2023	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	966,61	5,69	PODRUM	Garažno parkirno mjesto
3	16.5.2023	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	1.266,67	7,50	PODRUM	Garažno parkirno mjesto

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Cijena (€)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€)
1	984,65	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	984,65
2	966,61	Grad Zagreb	116,560			1,000	966,61
3	1.266,67	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.266,67

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Cijena (€)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	984,65	Grad Zagreb	11.6.2021	152,55	218,40	1,432	1.409,68
2	966,61		15.11.2023	206,63		1,057	1.021,67
3	1.266,67		16.5.2023	199,62		1,094	1.385,83

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Cijena (€)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena cijena (€)
		Lokacija	Površina	Položaj u zgradi	Vrsta	Ostalo		
1	1.409,68	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.409,68
2	1.021,67	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,21	1.236,22
3	1.385,83	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,10 - bolje	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,21	1.676,86

STATISTIČKA OBRADA							
#	Cijena (€)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€)	Kontrola odstupanja			
1	1.409,68	-2%	31,24	Zadovoljav a			
2	1.236,22	-14%	204,70	Zadovoljav a			
3	1.676,86	16%	235,94	Zadovoljav a			
	1.440,92	prosje k	313,92	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost (€)	Odstupanja (€)					Ukupna odstupanja (€)	Korigirana vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.440,92	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	1.440,92

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
PGM 1/1	12.354
PGM 8/1	10.893
PGM 9/1	10.548
PGM 11/2	11.386
PGM 16/2	11.827
PGM 17/2	11.888
PGM 18/2	11.888
PGM 19/2	11.827
PGM 28/2	14.153
Ukupno	106.763

- Jedinična vrijednost: 1.440,92 EUR/m².

Izračun obuhvaća sve troškove, korekcije i prilagodbe na temelju karakteristika nekretnine i okruženja, te se navedena vrijednost može smatrati završnom tržišnom procjenom.

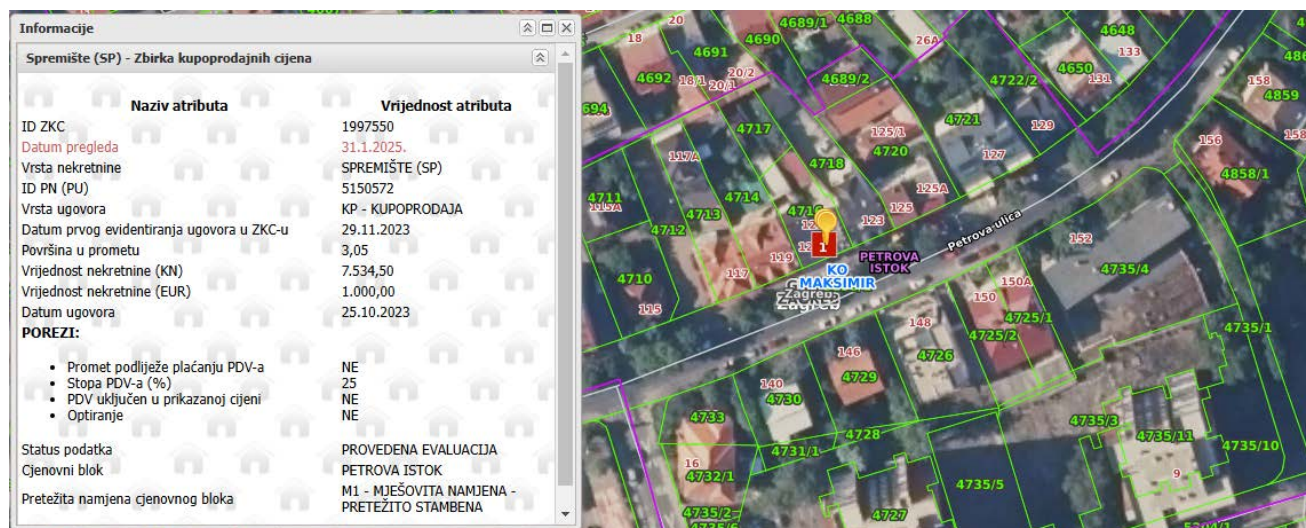
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – spremište

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti prihodovnom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

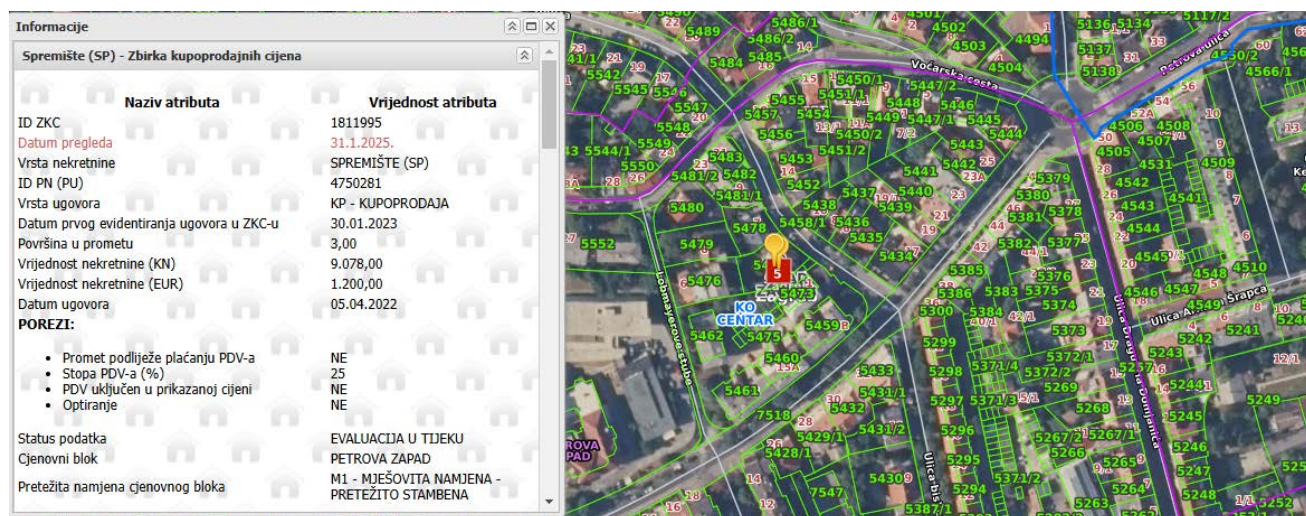
1. Transakcija:

- ID ZKC: 1997550
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Spremište
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 25.10.2023.
- Površina u Prometu: 3,05 m²
- Vrijednost Nekretnine: 7.534,50 EUR



2. Transakcija:

- ID ZKC: 1811995
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Spremište
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 05.04.2022.
- Površina u Prometu: 3,00 m²
- Vrijednost Nekretnine: 1.200,00 EUR




3. Transakcija:

- ID ZKC: 1633670
- Datum: 31.01.2025.
- Vrsta Nekretnine: Spremište
- Vrsta Ugovora: Kupoprodaja
- Datum Ugovora: 24.03.2022
- Površina u Prometu: 6,00 m²
- Vrijednost Nekretnine: 2.400 EUR

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1633670
Datum pregleda	31.1.2025.
Vrsta nekretnine	SPREMIŠTE (SP)
ID PN (PU)	4712210
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.04.2022
Površina u prometu	6,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.173,02
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.400,00
Datum ugovora	24.03.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Izvedeno je međuvremensko izjednačenje poredbenih transakcija pomoću baznog indeksa (2. tromjesečje 2024. g. Državnog zavoda za statistiku):

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Izvor: DZZS

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPREMIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE						
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Vrsta
31.1.2025	MAKSIMIRSKA	Grad Zagreb	4765/1 CENTAR	74,09	PODRUM (-1, -2)	

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI							
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Cijena (€)	Površina (m ²)	Položaj i etaža	Vrsta
1	25.10.2023	PETROVA ISTOK	Grad Zagreb	655,74	1,53	PODRUM	
2	5.4.2022	PETROVA ZAPAD	Grad Zagreb	800,00	1,50	PODRUM	
3	24.3.2022	PETROVA ZAPAD	Grad Zagreb	800,00	3,00	PODRUM	

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Cijena (€)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€)
1	655,74	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	655,74
2	800,00	Grad Zagreb	116,560			1,000	800,00
3	800,00	Grad Zagreb	116,560			1,000	800,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Cijena (€)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
1	655,74	Grad Zagreb	25.10.2023	206,63	218,40	1,057	693,09
2	800,00		5.4.2022	175,12		1,247	997,72
3	800,00		24.3.2022	168,63		1,295	1.036,11

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Cijena (€)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena cijena (€)
		Lokacija	Površina	Položaj u zgradi	Vrsta	Ostalo		
1	693,09	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,21	838,64
2	997,72	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,21	1.207,24
3	1.036,11	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	📍 1,10 - bolje	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,21	1.253,70

STATISTIČKA OBRADA							
#	Cijena (€)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€)	Kontrola odstupanja			
1	838,64	-24%	261,22	Zadovoljav a			
2	1.207,24	10%	107,38	Zadovoljav a			
3	1.253,70	14%	153,84	Zadovoljav a			
	1.099,86	prosje k	321,61	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost (€)	Odstupanja (€)					Ukupna odstupanja (€)	Korigirana vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.099,86	👉 0	👉 0	👉 0	👉 0	👉 0	0	1.099,86

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
SP18	1.265
SP19	1.265
Ukupno	2.530

Izračun obuhvaća sve troškove, korekcije i prilagodbe na temelju karakteristika nekretnine i okruženja, te se navedena vrijednost može smatrati završnom tržišnom procjenom.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju

(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji

(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama

(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade

(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama

(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja

(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina

(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi

(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina

(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
(„Narodne novine“ broj 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 i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010
Tekst značajan za EGP

(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembanih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembanih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
Geoportal ISPU-a

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine:

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
SP18	1.265
SP19	1.265
Ukupno	2.530

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
PGM 1/1	12.354
PGM 8/1	10.893
PGM 9/1	10.548
PGM 11/2	11.386
PGM 16/2	11.827
PGM 17/2	11.888
PGM 18/2	11.888
PGM 19/2	11.827
PGM 28/2	14.153
Ukupno	106.763

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.

Zagreb, 31. siječnja 2025.



Izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

FOTODOKUMENTACIJA



✓ ⚡ Ulaz u dvorište



✓ ⚡ Ulaz u garažu (2)



✓ ⚡ Ulaz u garažu



✓ ⚡ Ulaz u spremišta



✓ Garaža -1 (2)



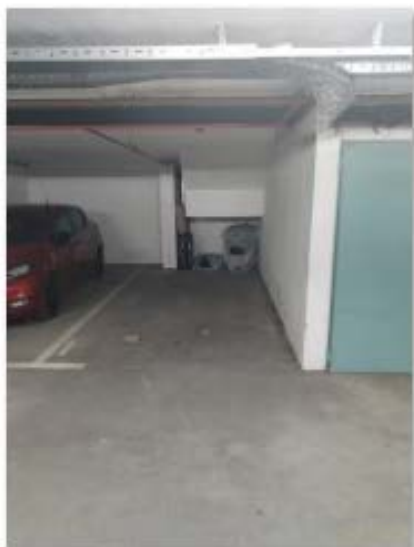
✓ Garaža -1



✓ Garaža -2 (3)



✓ Garaža -2



✓ ⌘ PGM 1-1



✓ ⌘ PGM 8-1



✓ ⌘ PGM 9-1



✓ ⌘ PGM 11-2



✓ ⌘ PGM 16-2 i 17-2



✓ ⌘ PGM 16-2



✓ ⌘ PGM 17-2



✓ ⌘ PGM 18-2



✓ ⌘ PGM 19-2



✓ ⌘ PGM 28-2



✓ R Spremište SP18 i SP19 (2)



✓ R Spremište SP18 i SP19 (3)



✓ R Spremište SP18 i SP19 (4)



✓ R Spremište SP18 i SP19 (5)



✓ R Spremište SP18 i SP19 (7)



✓ R Spremište SP18 i SP19 (8)

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



Broj: 4 Su –425/2021 –
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2024. 10:00

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6471

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53613/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 30, 37, 38, 65, 70, 71, 72, 73, 82, 100, 101 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4765/1	DVORIŠTE I STAMBENO POSLOVNA ZGRADA 120, PETROVA ULICA 120, ZAGREB			1508	
		DVORIŠTE			747	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA 120, PETROVA ULICA 120, ZAGREB			761	
		UKUPNO:			1508	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
30. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 1/1 u podrumu 1 objekta u površini od 8,57 m2 u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
30.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1)
37. Suvlasnički dio: 24/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 8/1 u podrumu1 objekta u površini od 7,56 m2 u nacrtu označeno tamno plavom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
37.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1)
38. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 9/1 u podrumu 1 objekta u površini od 7,32 m2 u nacrtu označeno crvenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
38.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1)
65. Suvlasnički dio: 25/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 11/2 u podrumu 2 objekta u površini od 7,90 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
65.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1)
70. Suvlasnički dio: 26/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-70) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 16/2 u podrumu 2 objekta u površini od 8,21 m2 u nacrtu označeno žutom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
70.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1)
71. Suvlasnički dio: 26/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-71) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 17/2 u podrumu 2 objekta u površini od 8,25 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
71.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1)
72. Suvlasnički dio: 26/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-72) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 18/2 u podrumu 2 objekta u površini od 8,25 m2 u nacrtu označeno crvenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
72.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1), 72 (72.1)
73. Suvlasnički dio: 26/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-73) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 19/2 u podrumu 2 objekta u površini od 8,21 m2 u nacrtu označeno žutom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
73.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1), 72 (72.1), 73 (73.1)
82. Suvlasnički dio: 31/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-82) parkiralište u podzemnoj garaži oznake PGM 28/2 u podrumu 2 objekta u površini od 9,82 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
82.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1), 72 (72.1), 73 (73.1), 82 (82.1)
100. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100) sprema u podrumu oznake SP18 u podrumu - 1 objekta u površini od 1,15 m2 u nacrtu označeno zelenom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
100.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1), 72 (72.1), 73 (73.1), 82 (82.1), 100 (100.1)
101. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) sprema u podrumu oznake SP19 u podrumu - 1 objekta u površini od 1,15 m2 u nacrtu označeno svjetlo plavom bojom JUST-GRADITELJSTVO D.O.O., DUŽICE BR. 28, ZAGREB		
101.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3092/2019 Prvenstveni red upisa: Z-12234/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovne oznake broj St-895/2013-76 od 26.02.2018. i rješenja poslovne oznake broj St-895/2013-9 od 07.11.2014 nad stečajnim dužnikom JUST-GRADITELJSTVO d.o.o. OIB 57303316329	na 30 (30.1), 36 (36.1), 37 (37.1), 38 (38.1), 39 (39.1), 58 (58.1), 65 (65.1), 70 (70.1), 71 (71.1), 72 (72.1), 73 (73.1), 82 (82.1), 100 (100.1), 101 (101.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2024.