

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
48260 Križevci, Nehajeva 32  
099 525 1877  
OIB 35313584048  
[damir.milobara@kc.ht.hr](mailto:damir.milobara@kc.ht.hr)

St-5/23

## ELABORAT

O

### utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine

- etažni dio E-1 - tehnički podrum s pripadajućim zemljištem u stambenoj zgradi u III Petruševcu 1a na kčbr. 6582 k.o. Grad Zagreb.



<b>Naručitelj:</b> stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan, Antuna Mihanovića 131, Miholjanec, Virje, St-5/23
<b>Predmet:</b> Etažni dio E-1 - tehnički podrum sa pripadajućim zemljištem, kčbr. 6582 k.o. Grad Zagreb, III Petruševac 1A
<b>Datum:</b> siječanj 2024.godine

Križevci, siječanj 2024.godine.

stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
**Damir Milobara, dipl.inž.građ.**

## SAŽETAK PROCJENE

### 1. OPĆE INFORMACIJE

### 2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Podaci o predmetu procjene

Podaci o očevidu

Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

### 3. LOKACIJA

Položaj i prikaz

Regionalni položaj ( Makrolokacija )

Lokalni položaj ( Mikrolokacija )

Zemljište

Planski status

Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )

Buka, zagađenje

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

### 4. TRŽNA VRIJEDNOST

Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

#### 4.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta

Poredbene nekretnine - opis

Prilagodba vrijednosti zemljišta

### 5. GRAĐEVINE I OKUĆNICA

Osnovne napomene o građevinama

Osnovna obilježja građevina

Vrsta građevine, godina gradnje, vanjski izgled

Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama

Konstrukcija, obilježja i ocjena stanja

#### 5.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Komunalni i vodni doprinos

Priključci

Umanjenje vrijednosti zbog starosti

Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje/korištenja građevina/reguliranje statusa

Troškovna vrijednost građevina

Privremena vrijednost nekretnina

Opći odnosi na tržištu nekretnina

Koeficijenti za prilagodbu

Ukupna tržišna vrijednost nekretnina

### 6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### 7. IZJAVA PROCJENITELJA

### 8. FOTOELABORAT

### 9. PRILOZI:

- Izvadak iz BZP-a
- prijepis posjedovnog lista
- rješenje o imenovanju vještaka

## SAŽETAK PROCJENE

**Naručitelj:** stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan

**Adresa nekretnine:** Zagreb, III Petruševac 1a

**Opis nekretnine:** prostor tehničkog podruma u zgradi Zagreb, III Petruševac 1a  
– Etažna cjelina E-1

**Vlasnik:** HM PATRIA D.O.O. U STEČAJU, OIB 89124687679, Oboj 47, Zagreb

Navedena zgrada u kojoj se prostor nalazi ima potreban legitimitet:

- građevinska dozvola-potvrda glavnog projekta i izmjene: da
- rješenje o izvedenom stanju za tehnički podrum da
- uporabna dozvola: da
- energetska certifikat: nije priložen
- etažni elaborat da
- površina nekretnina u BZP: usklađena s upisom u katastar
- opis nekretnina u BZP: odgovara stanju na terenu

Datum procjene: siječanj 2024. godine  
Zadatak procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine  
Pretpostavka procjene: ponuda na otvorenom tržištu  
**Tržišna vrijednost:** **Tv = 92.534 €**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu nekretnina kao i propisanom metodologijom izračuna pa je stoga podložna promjenama.*

*Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok od 6 mjeseci do godine dana i to uz uvjet relativne stabilnosti na tržištu nekretninama parametara poput političkih, ekonomskih, zakonodavnih i drugih koji su trenutno nepredvidivi.*

*Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

*Za sve elemente prostorno-planskih uvjeta korištene u procjeni kao i dokaza o legalnosti zgrade, potrebna je dodatna provjera kod nadležnih tijela Grada Zagreba.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **n e k r e t n i n a**, i to osobito :

### Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (N.N.153/13 )
- Zakon o prostornom uređenju (N.N.153/13 )
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa ( N.N. 136/06 )

### Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( N.N. 78/2015 )
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.74/14
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( N.N.105/2015)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( N.N.114/2015. i 122/2015.)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N.100/12)
- Vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta iz 2021.godine
- hedonistički indeks cijena prema podacima HNB

**Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
( NN 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08 )
- Zakon o zemljišnim knjigama  
( NN 91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13

**Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

GUP Grada Zagreba  
Odluka o komunalnom doprinosu Grada Zagreba

*Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.*

*Elaborat se izrađuje u elektronskom obliku i kao takav dostavlja naručitelju.*

*Elektronski oblik elaborata ostaje u posjedu procjenitelja.*

*Elaborat se sastoji od ukupno 45 stranica s priložima.*

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

## 1. OPĆI PODACI

### PODACI O OČEVIDU I DOKUMENTACIJI

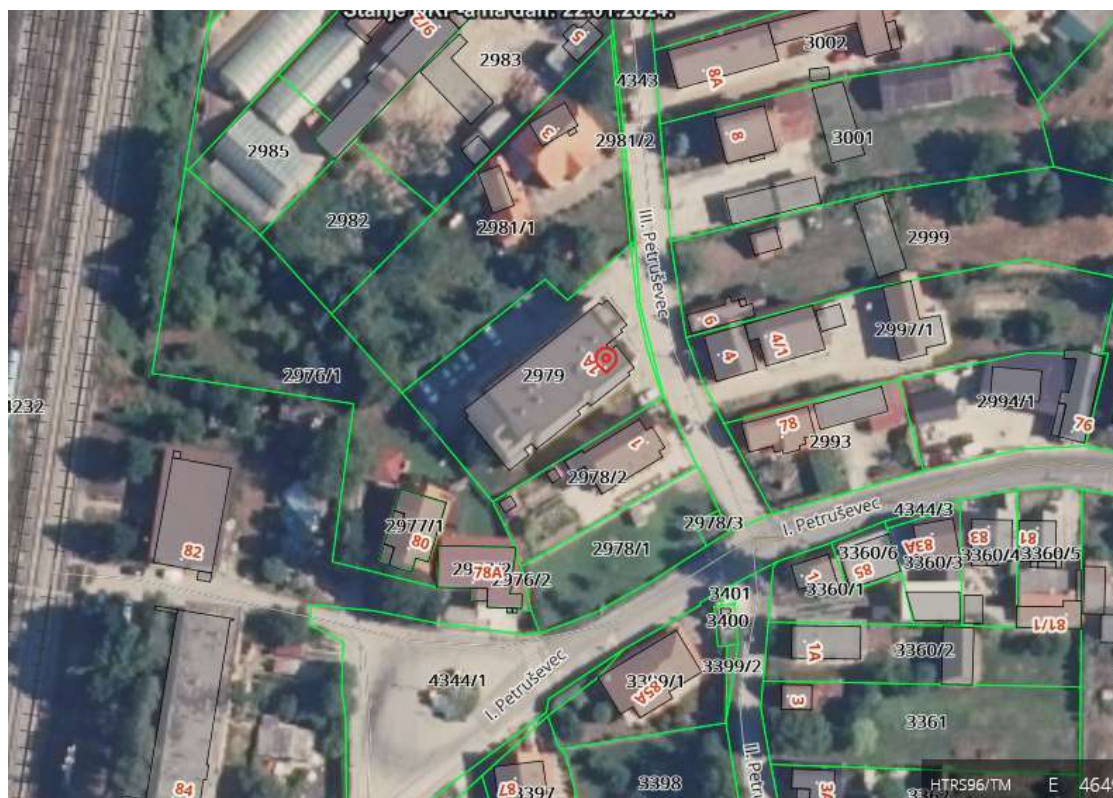
Datum očevida	03.01.2024.
Datum procjene kvalitete	03.01.2024.
Datum procjene vrijednosti	03.01.2024..
Opseg obilaska	Vizualni pregled zgrade, okoliša, položaja u odnosu na okolinu, pregled prostora u podrumu, uvid u sve prostore i sadržaje; Izmjera potrebnih dimenzija i fotografiranje bitnih detalja Za dijelove tehničkog podruma koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu pretpostavlja se da nema nedostataka ili štete
Nazočni pri očevidu	Stečajni upravitelj, predstavnik HM - Patrie
	Vještak - procjenitelj
Dokumentacija korištena pri očevidu	Podaci iz BZP, Geoportala,

OPĆI PODACI			
Vrsta građevine	Zgrada sa zemljištem	Starost/godina izgradnje	Dovršenost procjenjivanog prostora
Stanje nekretnine		2010.	djelomična
Korisnik nekretnine	nitko		
Vlasnik nekretnine	HM PATRIA d.o.o. u stečaju, OIB 89124687679, Oboj 47, Zagreb		
NKP ( ukupno ) <b>Po zemljišnim knjigama</b>	425,29 m2		
Priključci	svi , izvan funkcije		
Onečišćenja	nema		
Buka	Gradski promet- manje značajna		
Alternativna upotreba	Moguća kao tihi poslovni sadržaj		
Zona gradnje	1.		
Plansko – prostorna dokumentacija	GUP grada Zagreba		
Tip okolnih objekata	Stambeni		
Dodatne osobine	Nedefinirani prostoru u podrumu stambene zgrade, bez mogućnosti pješačkog i kolnog prilaza, bez parkirnih mjesta		
PDV	Nije sadržan		
utrživost	moguća		
Namjena procjene	Realizacija prodaje		

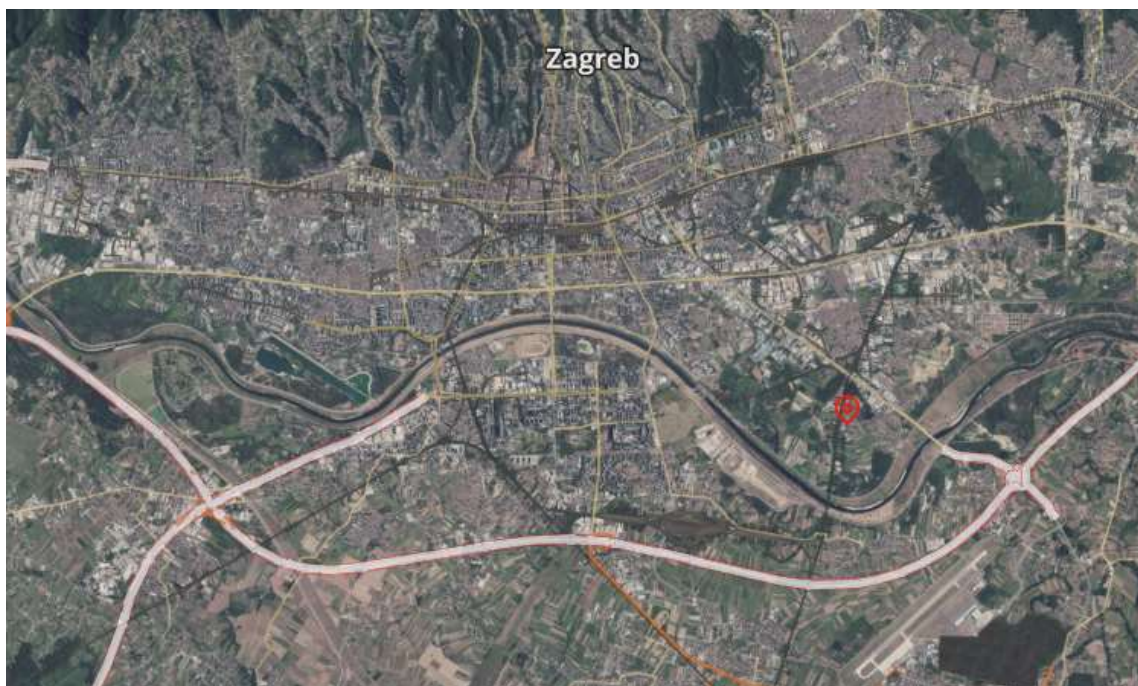
## 2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

### LOKACIJA NEKRETNINE

Tehnički podrum koji se procjenjuje, nalazi se u višestambenoj zgradi u Zagrebu, III Petruševac 1<sup>a</sup>.







To je područje grada Zagreba, udaljeno od središta grada cca 5 km, a od zagrebačke obilaznice cca 1,5 km. 00 – 1000 m, opremljeno je kompletnom gradskom infrastrukturnom mrežom, povezano glavnom prometnicom sa ostalim dijelovima grada, priključcima na auto cestu.

Zgrada u kojoj se nalazi procjenjivani prostor, nalazi se unutar obuhvata GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA (SGGZ 16/07,8/09, I 7/13), [Odluka o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba](#) I NALAZI SE, PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „Korištenje i namjena prostora“ u zoni mješovite – pretežno stambene namjene (oznaka M1), a prema kartografskom prikazu „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora“ – 4a „Urbana pravila“, u zoni Uređenja i obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.) – prostori Stari Retkovec, Resnik, Petruševac, Otočec, Remetinec, Blato, Otok, Horvatovo naselje, Stari Jakuševac, Klara i drugi prema grafičkom prikazu. 1.(B) Namjena i korištenje prostora – Prostori za razvoj i uređenje – označeno kao stambena namjena.

#### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

#### STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA

Kat.općina	Grad Zagreb
z.k.ul.br.	108053
Poduložak	
z.k.č.br.	6582
Opis nekretnine	Stambena zgrada i dvorište, Zagreb, III Petruševac 1 <sup>a</sup> , zgrada površine 508 m <sup>2</sup> i dvorište 885 m <sup>2</sup> - Tehnički podrum u podrumu stambene zgrade, etažno etažno vlasništvo E-1 površine 425,29 m <sup>2</sup> , 1565/10000

## STANJE U KATASTRU – POSJEDOVNI LIST BR. 5281

Kat.općina	Žitnjak
z.k.ul.br.	
Poduložak	
z.k.č.br.	2979
Opis nekretnine	Stambena zgrada i dvorište, Zagreb, III Petruševac 1a zgrada površine 508 m2 i dvorište 885 m2
Posjednik nekretnine	HM-PATRIA d.o.o. u stečaju, Oboj 47, Zagreb

## LEGALNOST NEKRETNINE

Procjenitelju su stavljene na raspolaganje dokazi o legalnosti izgrađenih građevina na čestici:  
- potvrda glavnog projekta

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO  
UREĐENJE,  
ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE  
I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-03/2008-001/00126  
Urbroj: 251-13-22/103-08-13  
Zagreb, 05.06.2008.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, temeljem članka 212. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 78/07), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „HM-Patria“ d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, i Meheš Vesne iz Zagreba, Petruševac 4, zastupani od trgovačkog društva „HM-Patria“ d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, radi izdavanja potvrde glavnog projekta, izdaje:

### POTVRDA GLAVNOG PROJEKTA

I. Potvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake ZOP: P 01-01/08, izrađen u siječnju 2008. godine od trgovačkog društva „Faber“ d.o.o. iz Zagreba, Trsatska 2c, glavni projektant Samir Štrkonjić d.i.a. za izgradnju individualne građevine stambene namjene (17 stambenih jedinica, visine prizemlje, kat i stambeno potkrovlje, GBP 1352,90 m²) u Zagrebu, u ulici III Petruševac bb, na novoformiranoj k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak, što odgovara z.k.č.br. 6582 k.o. Grad Zagreb, izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom klasa: UP/I-350-05/07-01/846, urbroj: 251-13-21/118-07-10 od 10.12.2007. godine.


II. Potvrđeni glavni projekt zajedničke oznake ZOP: 01-01/08, sastoji se od 6 mapa:

1. - Mapa 1.1: arhitektonski projekt, broj teh.dnevnik: 01-01/08 od siječnja 2008, izrađenog od trgovačkog društva „Faber“ d.o.o. iz Zagreba, Trsatska 2c
2. - Mapa 1.2 i troškovnik nalaze se unutar glavnog projekta, ZOP: 01-01/08, broj teh.dnevnik: 01-01/08 od siječnja 2008, izrađenog od trgovačkog društva „Faber“ d.o.o. iz Zagreba, Trsatska 2c;
3. - Mapa 1.3: arhitektonsko-građevinski projekt-građevinska fizika, broj: 2002-08 od siječnja 2008, izrađenog po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva iz Zaprešića, Lužnička 10;
4. - knjiha 2: građevinski projekt-konstrukcija, broj projekta: 02/08 od siječnja 2008, izrađenog od trgovačkog društva „Studio Arhing“ d.o.o. iz Zagreba, Klaićeva 48;
5. - Mapa 3: projekt vodoopskrbe i odvodnje, ZOP: 01-01/08-01-01/08, broj: 2002-08, od siječnja 2008, izrađenog po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva iz Zaprešića, Lužnička 10;
6. - Mapa 4: projekt centralnog grijanja, plinske instalacije, ventilacije i hlađenja, projekt broj: 1037/08 od siječnja 2008, izrađen od trgovačkog društva „Citara“ d.o.o. iz Zagreba, Desinička 20;
7. - Mapa 5: projekt elektroinstalacije, broj teh.dnevnik: 1289/08 od siječnja 2008, izrađen od trgovačkog društva „Elektroplan“ d.o.o. iz Zagreba, Trpanjska 7;

III. Ova potvrda izdaje se za izgradnju građevine stambene namjene te je građevna čestica k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak u skladu s odredbom članka 126.st.2 ZPUG:  
- pristup je osiguran s prometne površine III Petruševac (širine 9m, koja je asfaltirana u širina cca 7m, a ostatak u zemljanim radovima, izvršena je parcelacija, te je priložen darovni



-potvrda izmjena i dopuna glavnog projekta

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO  
UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE  
I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
Središnji odsjek za graditeljstvo

Klasa: 361-03/10-001/95  
Urbroj: 251-13-22/103-10-3  
Zagreb, 30.03.2010.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo sa sjedištem u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, temeljem članka 212. st. 1. a u svezi članka 234. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 78/07, 38/09), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „HM-Patria“ d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47 i Meheš Vesne iz Zagreba, Petruševac 4, zastupana od Marka Peze iz Zagreba, Bukovac 16/a, radi izdavanja potvrde izmjene i dopune glavnog projekta, iz d a j e:

**POTVRDA**  
**izmjene i dopune glavnog projekta**


I. Potvrđuje se da je izmjena i dopuna glavnog projekta zajedničke oznake ZOP: 10-07/09, izrađen u ožujku 2010. godine od trgovačkog društva „Faber“ d.o.o. iz Zagreba, Trsatska 2c, glavni projektant Samir Štrkonjić d.i.a. za **rekonstrukciju stambene građevine** (18 stambenih jedinica, rekonstrukcija se odnosi na povećanje broja stambenih jedinica, nivo 1.kata jugozapadni dio građevine, jedan postojeći stan dijeli se u dva manja stana, rekonstrukcija se odnosi unutar postojećih gabarita, tlocrta i visine GBP ostaje leta 1352,90 m<sup>3</sup>) u Zagrebu, u ulici III Petruševac bb, na k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak, što odgovara z.k.č.br. 6582 k.o. Grad Zagreb, izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UPII-350-05/2009-01/1164, Urbroj: 251-13-21/118-10-5 od 15.02.2010. godine.

II. Potvrđena izmjena i dopuna glavnog projekta zajedničke oznake ZOP: 10-07/09, sastoji se od 4 mape i to:

1. mapa 11.: arhitektonski projekt, broj teh.dnevnika: 10-07/09 od ožujka 2009, izrađenog od trgovačkog društva „Faber“ d.o.o. iz Zagreba, Trsatska 2c projektant Samir Štrkonjić d.i.a.
2. mapa 3.: građevinski projekt vodoopskrbe i odvodnje, broj 2027-10, od ožujka 2010, izrađenog po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva iz Zaprešića, Lužnička 10, projektant Goran Vučković, dipl.ing.građ.;
3. mapa 3.: projekt centralnog grijanja, plinske instalacije, ventilacije i hlađenja, projekt broj: 1364/10 od ožujka 2010, izrađen od trgovačkog društva „Citara“ d.o.o. iz Zagreba, Desinička 20, projektant Marinko Zečević dipl.ing.stroj.;
4. mapa 4.: projekt elektrotehnički-elektroinstalacije, broj teh.dnevnika: 12/10 od ožujka 2010, izrađen od trgovačkog društva „Elektroplan“ d.o.o. iz Zagreba, Trpanjska 7. Mladen Stošić, dipl.ing.el.;

Ostali dijelovi potvrde glavnog projekta Klasa: 361-03/2008-001/00126, URBROJ: 251-13-22/103-08-13, od 05.06.2008. i potvrde izmjene i dopune glavnog projekta klasa: 361-

-uporabna dozvola

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO**  
**UREĐENJE,**  
**IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,**  
**KOMUNALNE POSLOVE**  
**I PROMET**  
**Odjel za graditeljstvo**  
**Središnji odsjek za graditeljstvo**

Klasa: UP/I-361-05/10-001/44  
Urbroj: 251-13-22/103-10-5  
Zagreb, 04.05.2010.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, nadležan na temelju članka 257. i 260. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07 i 38/09), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva „**HM-Patria**“ d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, radi izdavanja uporabne dozvole, i z d a j e:

**UPORABNU DOZVOLU**

I Dozvoljava se uporaba **građevine stambene namjene** ( 18 stambenih jedinica, GBP 1323,15 m<sup>2</sup>) u Zagrebu, u ulici III Petruševac bb, na novoformiranoj k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak, što odgovara z.č.č. br. 6582 k.o. Grad Zagreb, a za koju su izdane potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/2008-001/126, izmjena potvrda glavnog projekta klasa: 361-03/2008-001/448 i potvrda izmjene i dopune gl.projekta klasa: 361-03/2010-001/95 urbroj: 251-13-22/103-10-3 od 30.03.2010. izdane od ovog Ureda.

II Zapisnik komisije za tehnički pregled broj Klasa: UP/I-361-05/10-001/44, Urbroj: 251-13-22/103-09-3, od 08.04.2010. i zapisnik II broj Klasa: UP/I-361-05/10-001/44, Urbroj: 251-13-22/103-09-4, od 04.05.2010. čine sastavni dio ove uporabne dozvole.

**O b r a z l o ž e n j e**

Predlagatelj, trgovačko društvo " HM-Patria " d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, podnjelo je zahtjev ovom uredu 26.03.2010. radi izdavanja uporabne dozvole za izgrađenu stambenu građevinu u Zagrebu, u ulici III Petruševac bb, na novoformiranoj k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak, a ovaj ured osnovao je povjerenstvo za tehnički pregled.


Tehnički pregled za navedenu građevinu i pregled svih isprava koje je investitor temeljem članka 258, 259 i 261. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07 i 38/09), dužan komisiji za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 08.04. i nastavak 04.05. 2010.

Istima je utvrđeno da je stambena građevina izgrađena u skladu s potvrdom glavnog projekta, izmjenom potvrde glavnog projekta, potvrdom izmjene i dopune gl.projekta i da su ispunjeni bitni zahtjevi za građevinu, te je povjerenstvo tehničkim pregledom utvrdilo da se ista može koristiti.

Slijedom navedenog, u provedenom postupku je utvrđeno da nema zakonskih smetnji za izdavanje uporabne dozvole, te je sukladno članku 262. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07 i 38/09), valjalo riješiti kao u izreci.

1

-rješenje o izvedenom stanju za podrumski dio.

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE  
I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
Središnji odsjek za graditeljstvo

Rješenje je pravomoćno - konopčeno i izvedeno  
s datumom 17.03.2014. *Stjepan Dujmović*

Klasa: UP/I-350-05/12-07/1434  
Urbroj: 251-13-22/103-14-8  
Zagreb, 14.02.2014.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12), po zahtjevu društva HM PATIA d.o.o. iz Zagreba, Oboj 47, zastupno po Ivani Pavor iz Zagreba, Viktora Kovačića 28, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

**RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU**

II. Ozakonjuje se rekonstruirana zgrada, izgrađena na k.č.br. 2979 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III: Petuševac 1a, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade:	stambeno poslovna
- stupanj dovršenosti zgrade:	završena zgrada
- podaci o zgradi:	slobodostojeća, zahtjevna zgrada
- GBP ukupno:	1.934,68 m <sup>2</sup>
- GBP dijela koji se ozakonjuje:	468,89 m <sup>2</sup>
- broj etaža i visina u metrima:	Su +Pr+1+Ukat (8,84 m)
- broj i vrsta funkcionalnih jedinica:	18 stanova i 6 ureda
- oblik krova:	ravni krov

a u svemu kao na izvodu iz katastarskog plana klasa: 935-06/2012-01/477, urbroj: 251-15-2/4-2012-4 od 26.03.2012. godine izdanom po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek IV (Novi Zagreb) i u arhitektonskoj snimci, TD 05/12 od studenoga 2012. godine, koju je izradio Branislav Radulović, dipl.ing.arh. iz društva PAVOR PROJEKT d.o.o. Novi Zagreb, Viktora Kovačića 7, i koji čine sastavni dio ovog rješenja.

III. Utvrđuje se da se izjavom ovlaštenog inženjera građevinarstva Zdravka Cvrk, dipl.ing.građ. iz Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Zagreb, Dubrava, broj: 05-1-12 od studenog 2012. godine potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

III. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

IV. Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V. Završen dio zgrade za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, te se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da rjezin posebni dijelovi predstavljaju samostalne uporabne cjeline /za završenu zgradu/.

-etažni elaborat

 d.o.o. za građiteljske i inženjerske usluge  
Ljubička 17 10 000 Zagreb  
tel.: +385(0)1 2980 581 20 fax: +385(0)1 2980 23 74  
e-mail: info@armex.hr www.armex.hr

**ELABORAT POSEBNIH, ETAŽNIH DIJELOVA RADI  
UKNJIZBE ETAŽNOG VLASNIŠTVA ZGRADE**

U ZAGREBU, III Petruševac 1a  
na k.č. 2979 k.o. Žitnjak, što odgovara z.k.č. 6582 k.o. Grad Zagreb

Naručitelj:  
**HM-PATRIA d.o.o.**  
Zagreb, Oboj 47  
**VESNA MEHEŠ**  
Zagreb, III Petruševac 4

 1  
d.o.o. za građiteljske i inženjerske usluge  
10000 Zagreb, Ljubička 17

Projekt broj: **10/10**

Izradio:  
**Ivan Rogar, dipl. ing. arh.**  
Ovlašteni arhitekt  
  
Ivan Rogar  
dipl. ing. arh.  
ovlašten arhitekt  
POS-ANEST d.o.o.  
Zagreb  A 140B

Direktor:  
 1  
d.o.o. za građiteljske i inženjerske usluge  
10000 Zagreb, Ljubička 17

Zagreb, lipanj 2010.

Republika Hrvatska  
Grad Zagreb  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, UGRADNUI GRAD,  
GRADITELJSTVO, KATASTAR IPOSREDOVANJE I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
Ovaj elaborat je sastavni dio potvrde  
KLASA: 561-03/10-003/P-9  
BR-RED: 251-13-22/103-103 od 16.9.2010.  


## TEHNIČKI OPIS

### Osnovno

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu te podacima dobivenim od investitora.

Tehnički je opis sačinjen u opsegu i na način da zadovoljava potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Za sve dijelove koji su nepristupačni vizualnom pregledu ( instalacije, izolacije, sastav zidova i stropova i dr. ) pretpostavlja se da su uobičajene kvalitete izvedbe i u punoj funkcionalnosti.

### Osnovna obilježja zgrade:

Namjena:	stambena sa nedefiniranom namjenom tehničkog podruma
Katnost :	podrum, prizemlje, kat i potkrovlje
Godina dovršetka gradnje:	2010.
Energetski certifikat:	nije predodčen
Vanjski izgled:	pročelje izvedeno ožbukano i navučen završni sloj
Konstrukcija:	temelji: armirano-betonski Zidovi: betonski i blok opeka Stropovi: betonski Pregradni zidovi: puna i šuplja opeka Krovna konstrukcija: dijelom višestrešni krov ,dijelom ravni krov Limarija: aluminijska Hidroizolacija: izvedena
Buka:	od gradskog prometa
Zagađenje okoliša:	nema izvora zagađenja

### Osnovna obilježja procjenjivanog prostora:

Lokacija prostora:	podrum
Orijentacija poslovnog prostora:	sjeveroistok - jugozapad
Parkiranje :	nije osigurano parkirno mjesto
Obrada zidova:	neobrađeni betonski zidovi i zidovi od opeke
Obrada podova:	neobrađeni podovi – prva gruba betonska podloga
Stolarija:	vanjska: PVC sa IZO staklom unutarnja: nema
Instalacije:	električna – postavljene PVC cijevi u betonske zidove i manji broj razvodnih kutija, u dijelu navučeni kablovi odvodnja – instalacija u funkciji stanova iznad vodovodna – nije izvedena plin – nije izvedena
Sanitarije:	nema
Održavanje:	Ne može se govoriti o održavanju jer prostor u ovakvom stanju postoji najmanje od 2010.godine
Okoliš:	uređena lokalna prometnica sa parkirnim mjestima, ostatak zatravnjen



### 3. LOKACIJA

#### Položaj i prikaz

Navedena lokacija nalazi se na uređenom građevinskom zemljištu Grada Zagreba.

#### Regionalni položaj ( Makrolokacija )



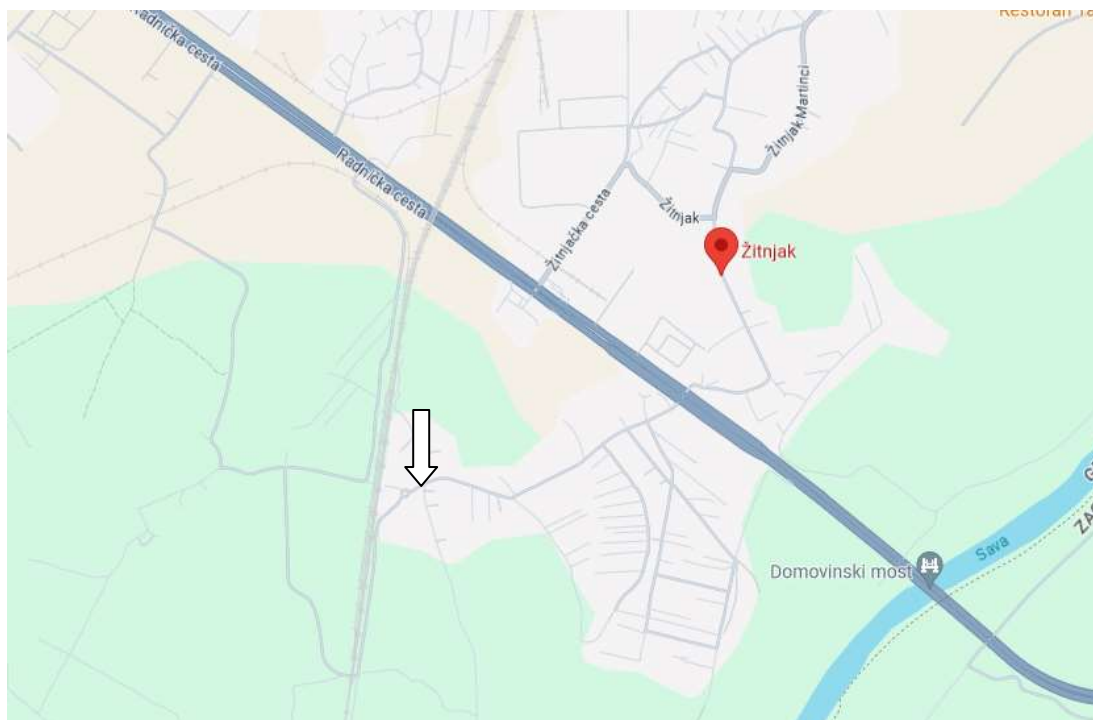
**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Grad Zagreb je kao glavni grad Hrvatske posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb izrastao je iz dvaju naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjega grada, njegovo povijesno središte (Gornji i dio Donjega Grada). Nalazi se na jugozapadnomu rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada Zagreba, koji je na mjestu spajanja alpskog, dinarskog, jadranskog i panonskog područja, omogućio je Zagrebu postati most između srednjoeuropskoga i jadranskoga područja.

Jedini je glavni grad u svijetu koji počinje na slovo Z. Uz Beč, jedini je europski glavni grad s vlastitom vinskom cestom (otvorena 2009.<sup>[3]</sup>) Također, jedini je europski glavni grad sa skijalištem.

Prema popisu stanovništva iz 2021. u Zagrebu živi 767.131 stanovnika. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Sjedište je Zagrebačke nadbiskupije. Zahvaljujući ulozi

najvećega prometnoga središta u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj.

### Lokalni položaj ( Mikrolokacija )



## **Zemljište**

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su sa stranice Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine E-nekretnine.

Teren zemljišta je vrlo blago položen

## **Planski status**

Čestica se nalazi unutar građevinskog područja i u zoni stambene namjene.

## **Opremljenost ( prometnice, infrastruktura )**

Kao što je već prethodno opisano, procjenjivana lokacija nalazi se u širem području Grada Zagreba ( Žitnjak ) , u blizini svih važnijih sadržaja Grada.

## **Buka, zagađenje**

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje izraženi u mjeri koja zadovoljava postojeće propise za to područje.

## **Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta**

Trenutno se zemljište koristi kao izgrađeno građevinsko zemljište sa stambenom zgradom.

## **Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine**

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

## **Specifičnost lokacije**

Lokacija predstavlja prosječnu lokaciju unutar velikog grada.

#### 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivana nekretnina je etažni dio e-1 – tehnički podrum u stambenoj zgradi u Zagrebu, III Petruševac 1<sup>a</sup> izgrađenoj na k.č.br. 6582 k.o. Grad Zagreb, trenutno nedefinirane namjene.

Naime, etažni udio E-1 sudjeluje u suvlasništvu nekretnine sa 1565/10000 odnosno sa 15,65 % pa će se na taj udio izračunati pripadajuća površina neraspoređenog zemljišta ( zemljište ispod zgrade i nezauzeto zemljište, odnosno zemljište na kojem nisu parkirna mjesta kao ni vrt koji je u vlasništvu etažnog dijela E-2).

Prema tome , procjenjuje se površina zemljišta od :

- površina čestice 1393 m<sup>2</sup>
- površina vrta 335 m<sup>2</sup>
- površina parkirališta 55,34 m<sup>2</sup>
- preostala površina 1002,66 m<sup>2</sup>
- površina za obračun tržišne vrijednosti E-1 : **156,92 m<sup>2</sup>** ( pripadajući dio slobodnog zemljišta etažnom udjelu E-1.).

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je poredbena metoda.

##### **Članak 24.**

(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.

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina ( zemljišta ) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

***Za procjenu tržišne vrijednosti tehničkog podruma odabrana je troškovna metoda procjenjivanja.***

#### 4.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište kčbr. 6582 ( gruntnovna oznaka ) z.k.ul. 108083 k.o. Grad Zagreb.

##### Obilježja procjenjivanog zemljišta

Razvojni stupanj

građevinsko  
zemljište I kategorija  
izgrađeno

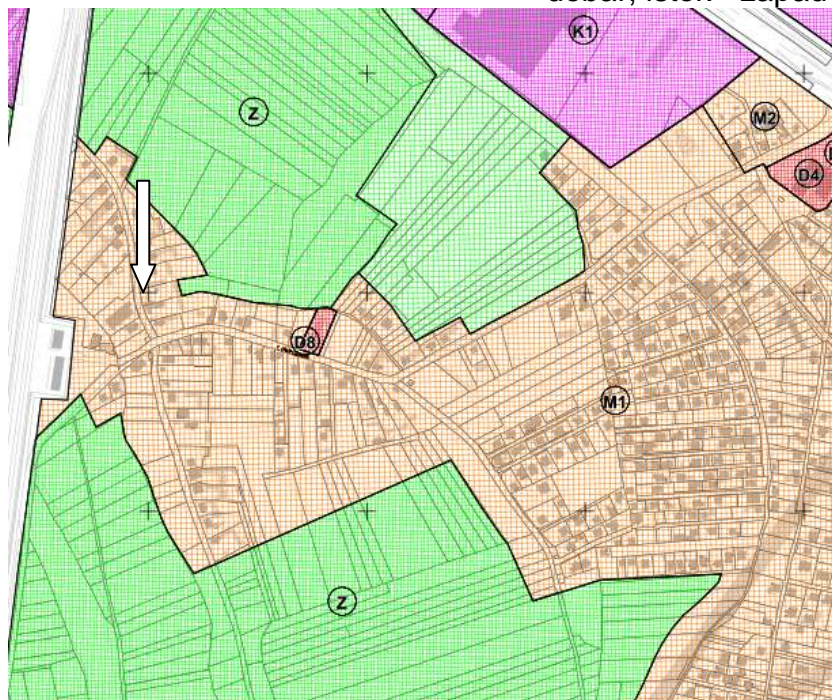
Vrsta korištenja

Način gradnje

slobodnostojeća  
višestambena zgrada

Položaj/orijentacija

dobar, istok - zapad

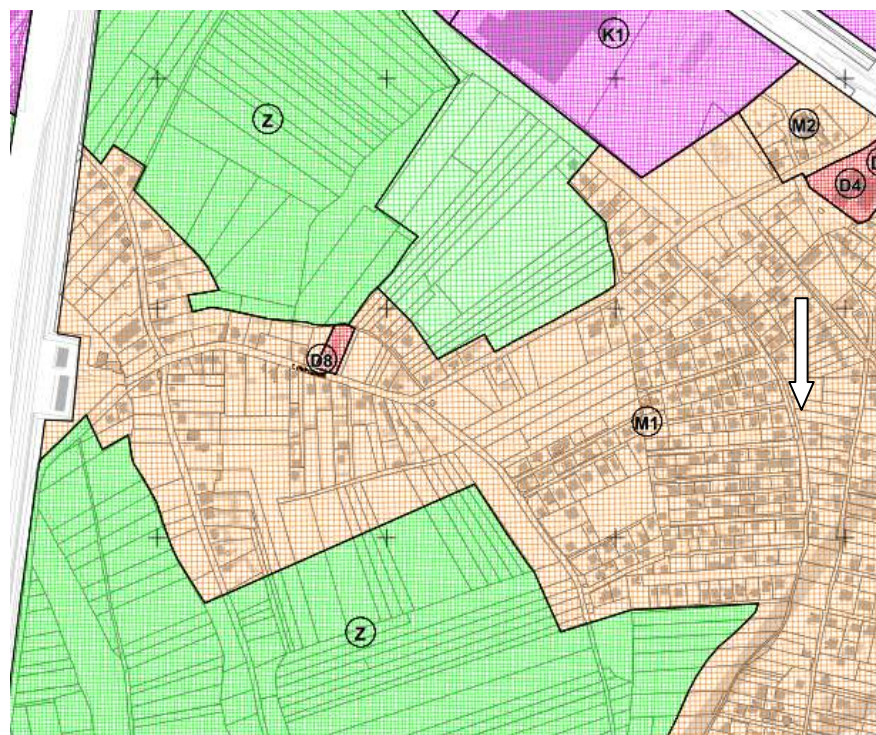




## **Poredbene nekretnine** - opis i izračun

Usporedba 1

IDZKC 1859521, kčbr. 3206/4 k.o. Žitnjak ( katastarska oznaka )

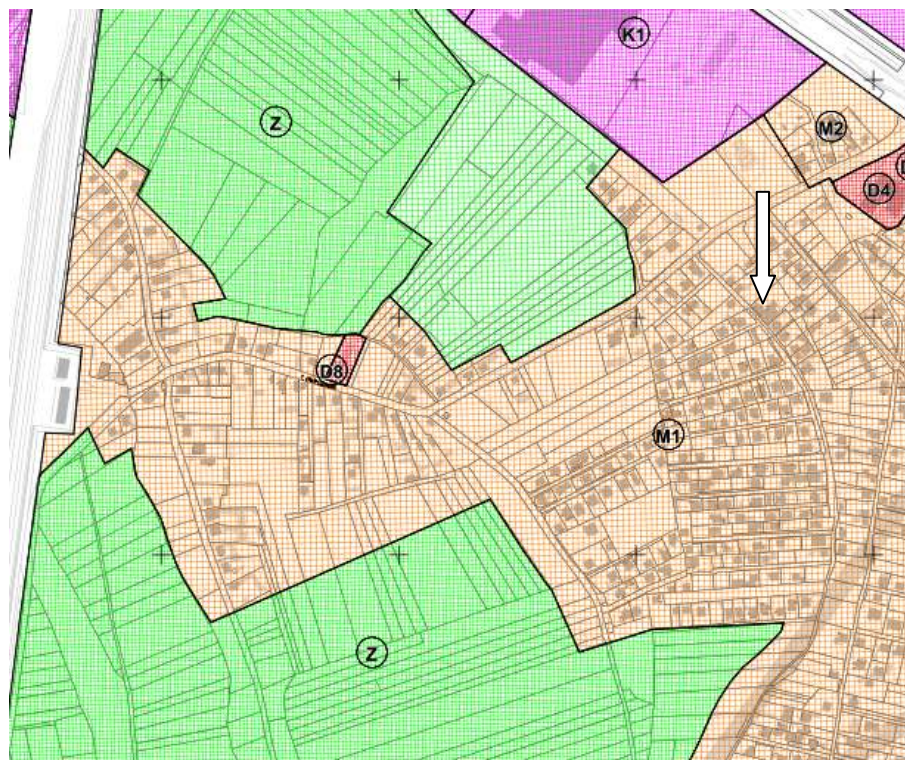
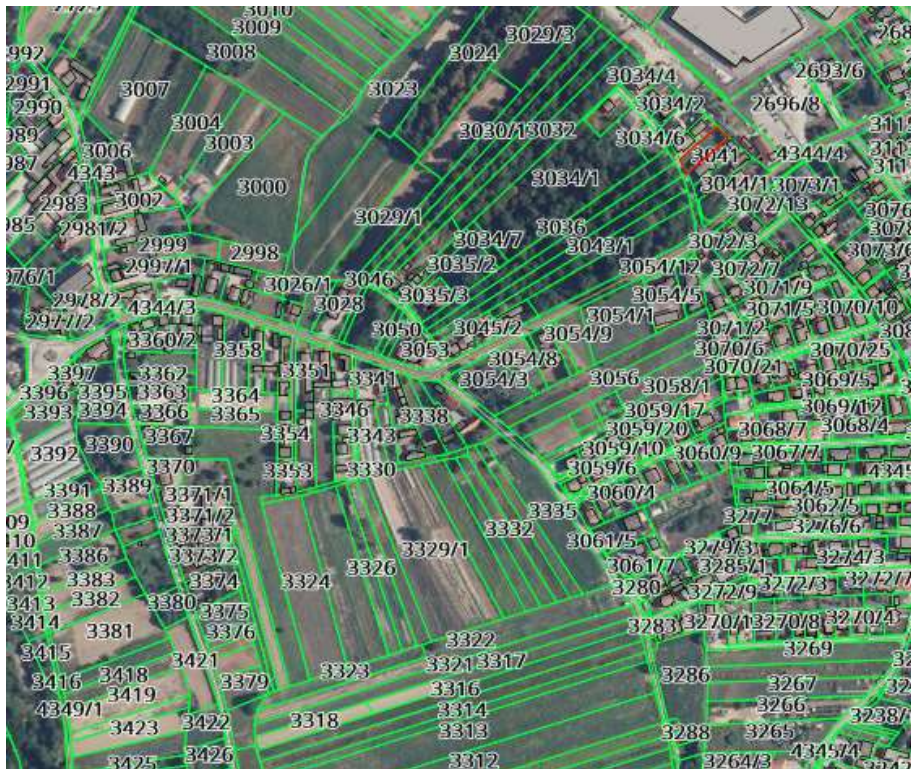


1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
3. Upisana prava i tereti:

I kategorija  
ista  
nema



Usporedba 2  
IDZKC 1496389, kčbr. 3038 k.o. Žitnjak( katastarska oznaka )



- 1.Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
- 2.Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
- 3.Upisana prava i tereti:

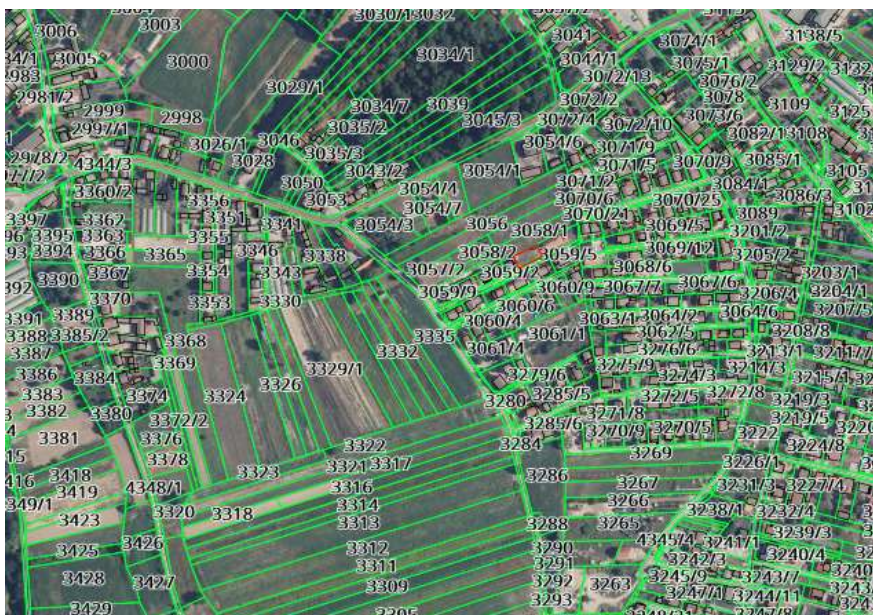
I kategorija  
ista  
nema



### Usporedba 3

IDZKC 1388816, kčbr. 3059/17 k.o Žitnjak ( katastarska oznaka )

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | I kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:      | ista         |
| 3. Upisana prava i tereti:                          | nema         |



Međuvremensko izjednačenje cijena  
 1E = 7,5345 – jedinstveni tečaj E-ura

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. *time-dummy*), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. *Rolling window time-dummy*). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Redni broj	1	2	3
oznaka e-nekretnine	IDZKC 1859521	IDZKC 1496389	IDZKC 1388816
Datum transakcije	3/2023	7/2021	1/2021
Površina (m2)	311	608	406
Prodajna vrijednost (€)	15000	46.000	39.698
Cijena (€/m2)	48,23	75,65	98,50
Indeks/dan transakcije	179,6	141,40	134,20
Indeks/dan vrednovanja (01/2024)	179,6	179,6	179,6
Korekcijski faktor	1,00	1,27	1,34
Međuvremensko izjednačenje (E/m2)	48,23	96,08	132,02

Fiksni tečaj E = 7,5345 kn



**Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun**

	procjenjivana nekr. k.č.br.6582	Usporedba IDZKC 1859521	Usporedba IDZKC1496389	Usporedba IDZKC 1388816
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>	1393 m2			
Prilagodba	—	1,00	1,27	1,34
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	48,23	132,02	150,80
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	isto	bolje	bolje
Prilagodba	—	1,00	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	48,23	118,82	135,72
<b>Kat</b>				
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	48,23	118,82	135,72
<b>Lokacija</b>	dobra	lošija	bolja	bolja
Prilagodba	—	1,10	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	53,05	106,94	122,15
<b>Mogućnost parkiranja</b>	dobra	lošija	bolja	bolja
Prilagodba	—	1,10	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	58,36	96,24	109,93
<b>Cestovni pristup</b>	prosječan	lošiji	bolji	bolji
Prilagodba	—	1,10	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	64,19	86,62	98,94
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	loš	loš	bolji	bolji
Prilagodba	—	1,10	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	70,61	82,29	89,05
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	ista	bolja	bolja
Prilagodba	—	1,00	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	70,61	78,17	84,59
<b>Komunalna infrastruktura</b>	Da	ista	slična	slična
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	70,61	78,17	84,59
<b>Prilagodba zbog veličine</b>	1.393	311,00	608,00	406,00
Prilagodba	—	1,05	1,05	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	74,14	82,08	88,82
<b>Neatraktivno susjedstvo</b>	da	Ne	ne	ne
Prilagodba	—	0,90	0,90	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	66,73	73,87	79,94
<b>Indikator vrijednosti po m2 zemljišta</b>	<b>73,51</b>	<b>66,73</b>	<b>73,87</b>	<b>79,94</b>

<b>Prosjek</b>	<b>73,51</b>		
<b>Odstupanja od prosjeka</b>	<b>- 6,78</b>	<b>0,36</b>	<b>6,43</b>
<b>Kvadrat odstupanja</b>	<b>46,00</b>	<b>0,13</b>	<b>41,34</b>
<b>Suma</b>	<b>87,47</b>		
<b>Standardno odstupanje</b>	<b>9,35</b>	<b>12,70</b> %	
<b>Pravilo dva sigma (+-)</b>	<b>25,40</b>		
<b>Odstupanje od prosjeka</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>9%</b>
<b>Odstupanje od dva -sigma</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>

*Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka Pravilnika može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.*

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta
2. nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

#### **TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM**

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
P= 1.393 m <sup>2</sup>	
Usklađena vrijednost po m <sup>2</sup> ( € ):	73,51€
Tržišna vrijednost nekretnine ( € ): 1393 x 73,51	102.399 €
Zaokruženo ( € ):	102.500 €
Vrijednost udjela E-1: 156,92 x 73,51 =	11.535 €

#### **Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka**

Nema nedostataka, nedostaci nekretnine će se uzeti u obzir u izračunu tržišne vrijednosti dijela građevine.

#### **PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST**

<b>1</b>	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM</b>	11.535 €
<b>2</b>	<b>UMANJENJE</b>	<b>0</b>
	<b>UKUPNO</b>	11.535 €

## 5. TEHNIČKI PODRUM I VANJSKO UREĐENJE

Osnovne napomene:

Sva saznanja o građevini dobivena su u okvirima obilaska terena.

Opis zgrade je izrađen sukladno potrebama izvođenja zaključaka o vrijednosti zgrade.

Za sve dijelove objekta koji su ili zatvoreni ili vizualno nedostupni, procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

**U ovom elaboratu izraz tehnički podrum koristi se samo zato što je pod tim nazivom upisan u zemljišne knjige: ovom procjenitelju je taj pojam potpuno nepoznat.**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvršena je, uzimajući u obzir raspoloživu dokumentaciju, ne ulazeći u dublje razmatranje nesuglasja u istoj, a temelj za izradu elaborata jest status nekretnine u zemljišnim knjigama.

## ISKAZ POVRŠINA

ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI (N.N. 105/2012) - KOEFICIJENTI

STRANICA 108 - MREŽ 108

NARODNE NOVINE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

SRBOŠKI JEZIK REPUBLIKE HRVATSKE

PRILOG I.

# KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

## A) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - STAMBENI PROSTORI

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

SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m $\times$ 5,0 m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $\times$ 2,2 m	0,35
visina $\geq 0,90$ m $\times$ 1,0 m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75

TERASE, PREDVJETUŠI, BALKONI, LOGGJE	koeficijent
terasa u zgradi, spojena sa stanom	0,25
terasa (stan u zgradi) - opločata, u podnožju ili uz zgradu, spojena sa stanom, ali koja nije građevinski dio konstruktivne zgrade	0,10
predvrti (stan u zgradi, spojen sa stanom, ogradeni vrtom, ogradeni, nezatkriveni, zelena površina (travnjak, borovik, šumica))	0,10
balkon, nezatkriven, spojen sa stanom	0,25
balkon, zatkriven (ali pločom iznad (npr. u garaži, balkonu)), spojen sa stanom	0,10
balkon, zatkriven metalnom, drvenom ili staklom de montiranim namještajem, spojen sa stanom	0,35
Loggia (zatkriveni vanjski prostor spojen sa stanom, ograđen s najmanje dva zidova zgrade (npr. stane))	0,75

Način obračuna specifičnih situacija - kombinacija različitih slučajeva

Dio balkona je zatkriven, a dio je ograđen s najmanje dva zidova zgrade - radi do se obračunava s gore definisanim koeficijentima, račun se zbroji tako postavljen površina

PARKIRALIŠTA I GARAJNA MJESTA (minimale)	koeficijent
visine visine $\geq 2,2$ m	0,20
parking mjesto na vanjskoj nezatkrivenoj otvorenoj površini	0,30
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini nadlazi vjetrom izloženosti ili metalnom nadstolnicom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi - nezatkriveno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi - ograđeno (zidovima, staklom ili metalnom pregradom)	0,60
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi - ograđeno zidovima i vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi - ograđeno zidovima i vratima	0,60

Posredni slučajevi na garažama parking mjesta - odstupanja od gore definiranih koeficijenata:

Za dio garaže miješane visine  $\geq 1,8$  m  $\times$  2,2 m veći postotni koeficijent namati se s k = 0,25

Za dio garaže miješane visine  $\geq 0,9$  m  $\times$  1,0 m veći postotni koeficijent namati se s k = 0,30

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodosnaga, odvodnje te struje, (u vlastitim instalacijama napajanje i odvodnja), na postotni koeficijent dodaje se k = +0,1

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacije vodosnaga, odvodnje, centralnog grijanja (radijatori) te struje, (u vlastitim instalacijama napajanje i odvodnja), na postotni koeficijent dodaje se k = +0,2

## B) KOEFICIJENTI ZA OBRACUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA - POSLOVNI PROSTORI

Ispisivanja podzemnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao površina stambenih.

Terase, predvrti, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, predvrti, balkoni i loggie stambenih.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stambenih.

## I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNOJ GRAĐEVINAMA

Poslovni prostori namjene namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-uslужbeni namjene

namjena	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m $\times$ 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,5$ m $\times$ 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,90$ m $\times$ 1,5 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u poslovnim prostorima (prostor otvoren prema ostalim poslovnim prostorima)	0,75

## II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNOJ GRAĐEVINAMA

### II.a. UPOSREDAK NAMJENA

Poslovni prostori namjene namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-uslужbeni namjene

namjena	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m $\times$ 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $\times$ 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,90$ m $\times$ 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50

### II.b. TRGOVAČKO-USLUGOBENI NAMJENA (uključujući sve komercijalne namjene u javnim zgradama sa stranicama)

namjena	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m $\times$ 5,0 m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $\times$ 2,6 m	0,75
visina $\geq 0,90$ m $\times$ 1,0 m	0,30
visina $\geq 5,0$ m $\times$ 5,0 m	0,75
visina $\geq 5,0$ m	1,00

### II.c. SKLADIŠNA / SERVISA / PROIZVODNA NAMJENA

U poslovnim građevinama kombiniranih slučajeva - namjene i namjene i uređaji prostori namjene skladišne/proizvodne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za srednje namjene.

	POVRŠINA PROSTORIJE	VISINA PROSTORIJE	KOREKTIVNI KOEFIČIJENT	OBRAČUNSKA POVRŠINA
TEHNIČKI PODRUM	425,29	2,70*	0,50	212,64
VISINA PROSTORIJE JE NA NEUREĐENE PODOVE I STROPOVE				

**GEOMETRIJSKI PODACI:**

UKUPNO TEHNIČKI PODRUM:
NGP = 212,64 m <sup>2</sup>
BGP = 508,00 m <sup>2</sup>
BGV = 1.148 m <sup>3</sup>

**KONSTRUKCIJA, TEHNIČKA OBILJEŽJA I OCJENA STANJA**

**“TEHNIČKI PODRUM”**

<b>Starost:</b>	2010.godina
<b>Katnost</b>	podrum
<b>Dovršenost :</b>	djelomična
<b>Pristup:</b>	nije omogućen pristup do ulaza u prostor, prilaz je preko nogostupa koji je u vlasništvu drugog suvlasnika
<b>Namjena:</b>	nepoznato, u trenutku očevida jedina moguća namjena kao neuređena spremišta u funkciji stanova
<b>Tip prostora:</b>	neuređeni prostor u podrumu zgrade
<b>Konstrukcija prostora:</b>	armirano-betonski temelji i zidovi, dio unutarnjih nosivih zidova izveden od blok opeke
<b>Priključci:</b>	u okviru zgrade, u prostoru je izvedena instalacija u najosnovnijem obliku i nepotpuno, struja, voda, odvodnja, telefon, plin, kroz prostor prolazi instalacija za stambeni dio zgrade
<b>Održavanje prostora :</b>	upitno, u zatečenom stanju se nalazi već najmanje 14 godina
<b>Pročelje:</b>	izvedeno

<b>Vanjska stolarija:</b>	PVC, IZO
<b>Unutarnja stolarija i pregrade:</b>	nema
<b>Podovi:</b>	neuređena prva betonska podloga
<b>Zidovi:</b>	beton i blok opeka
<b>Stropovi:</b>	armirano-betonska ploča
<b>Visina prostora:</b>	2,70 m mjereno na neuređene podove i i strop, :realna visina nakon osnovnog uređenja 2,50 m bez uračunatog spuštenog stropa
<b>Instalacija:</b>	elektrika, odvodnja, vodovod , plin, telefon, u funkciji stanova iznad, instalacija prostora u najosnovnijim elementima i nefunkcionalno postavljena obzirom na moguću namjenu za uredske prostore
<b>Grijanje:</b>	nema
<b>STANJE:</b>	neuređeni i zapušteni podrumski prostor neodređene moguće namjene, u trenutku procjene jedina moguća uporaba kao spremište u funkciji stanova u zgradi



### 5.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI etažnog udjela E-1

Prije nego što se pristupi procjeni vrijednosti tehničkog podruma ( naziv prostora iz etažnog elaborata i iz zk.izvatka ) **važno je istaći sljedeće:**

Procjenjivani prostor nema oficijelnog pristupa do ulaza u isti jer se nogostup kojim se dolazi do prostora, nalazi u etažnom vlasništvu drugog suvlasnika. Isto tako, prostoru ne pripada ni jedno parkirno mjesto, a pristup do ulaza u prostor vozilima također nije moguć bez odobrenja suvlasnika koji je vlasnik cijelog južnog dijela parcele.

Sukladno tomu, da bi se uopće procjenjivani prostor mogao staviti u funkciju, potrebno je prethodno ustanoviti služnost prolaza i provoza te osigurati potreban broj parkirnih mjesta.

#### Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije: nema

Sanitarna oprema: nema

Kanalizacija: kanalske cijevi od PVCa

Električne instalacije: postavljene pvc cijevi u beton za razvod i manji broj kutija,

Ventilacija: prirodna

Opskrba toplom vodom: nema

Energetski učinkoviti izvori energije: nema

Stanje: loše i nedovršeno , može se koristiti kao neuređeno spremište

### UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI PROSTORA

Općenito:

Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom

Prema podatku o etalonskoj cijeni građenja iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji – IGH, prosinac 2021. , etalonska vrijednost građenja iznosi za ¼ 2022. revalorizirano na 1/2024.  $1.240 \times 1,15 = 1.426$  E/m<sup>2</sup> te će se koristiti u daljnjoj izradi ove procjene.

Tom vrijednošću je obuhvaćeno:

A: cijena etalonske građevine ( za stambenu zgradu )

Konstrukcija objekta s pokrovom:

Beton, armirani beton, zidovi glinena opeka sa bet.serklažima, stropovi puna ploča ili PM konstrukcija, krovšte drveno, pokrov Gerard ( novi )

Pregrade: Opeka 7 – 12 cm

Fasada: Toplinska ( okipor 5 cm ili tž 6 cm ) i završni sloj plastične žbuke

Vrata: Drveni sedvič obložen hrastovim furnirom, dovratnici lakirani

Prozori: Smreka I klase, izo staklo ( 5/12/5 ) ličeni lakom ili bojom, zaštita pvc rolete

Limarija: pocinčana

zidna obloga: žbuka i keramika

vodovod: pocinčane cijevi, bijela keramika, standardna sanitarna oprema, limena kada, n/m vodokotlić

kanalizacija: temeljni razvod od pvc cijevi

elektroinstalacija: gpo, p/ž vodiči u cijevima, priključnice i razvodna mjesta po projektu

tv, zvono, portafon, telefon, gromobran, nulovanje

instalacija grijanja: Razvod crne pocinčane cijevi, al. radijatori, kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin, kotlovnica

**Crvenom bojom označeni su elementi koji su izvedeni u prostoru**

B: svi troškovi u svezi gradnje

Geodetski elaborat  
Projekti  
Građevinska dozvola  
Geomehanička ispitivanja  
Nadzor  
Osiguranje gradilišta  
vodni doprinos  
PD

Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, oprema ili postrojenja) u vezi s građenjem stanova, odnosno stambenih zgrada uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**A/ CJELOVITI PROSTOR:**

Izvedenost radova u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti u SK iznosi: 0,50 %

**VRIJEDNOST NOVOGRADNJE**

Prema Pravilniku ( čl. 56. ) , procjena vrijednosti građevine može se utvrditi ili na temelju normalnih troškova gradnje ( trošak prema jedinici površine ) ili prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

**CIJENA GRAĐENJA**

NV 1 ( tehnički podrum ) :  $1.426 \times 212,64 \times 0,50 =$  151.612 E

**KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Zagreba sukladno odluci o komunalnom doprinosu .

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne uračunava posebno ako se u proračun uzima etalonska vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona.

Komunalni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : 56 kn/m<sup>3</sup>.

tehnički podrum :  $1148 \times 56 = 64.288 \text{ kn} / 8.532 \text{ E.}$

## PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

### PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Nije moguće utvrditi je li prostor priključen na komunalnu infrastrukturu i energetske instalacije, ne postoje mjerna mjesta niti razvodne ploče.

Procjenjuje se udio u troškovima priključenja zgrade na iznos od oko 5.000 E.

## UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

### UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

faktor korištenja zgrade (FK)			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> </ul>	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

### ODABIR KLASIFIKACIJE

A	5
B	2
C	1

#### TEHNIČKI PODRUM

STAROST GRAĐEVINE – G	24
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	100
FAKTOR KORIŠTENJA – FK	3
RELATIVNA STAROST – G/OVK	0,24
PREDVIDIVI OOVK ( iz tablice )	50
ZAMJENSKA STAROST ( OVK-OOVK )	50
LINEARNI OTPIS	50%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST ( 1 – 0,50)	0,50

#### SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE

NV 1 ( TEHNIČKI PODRUM ) :  $151.612 \times 0,50 = 75.806 \text{ E}$

#### Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka, zapuštenosti i štete

Nedostaci uključeni u prethodni obračun.

#### Troškovi vanjskog uređenja

Uključeni u izračun

#### Koeficijent povoljnosti u stambenoj zgradi:

Koeficijent katnosti stana: 0,84

koeficijent orijentacije stana: 1,08

koeficijent geografskog položaja stana: 1,00

koeficijent utjecaja okoliša: 0,92

koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja: 0,50

$K_p = 0,28 \times 0,84 + 0,09 \times 1,08 + 0,22 \times 1,00 + 0,27 \times 0,92 + 0,14 \times 0,50 = 0,25 + 0,1 + 0,22 + 0,25 + 0,07 = 0,89$

#### Reducirana vrijednost prostora:

$75.806 \times 0,89 = 67.467 \text{ E.}$

#### TROŠKOVNA VRIJEDNOST PROSTORA

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST PROSTORA E-1	67.467 €
2	KOMUNALNI DOPRINOS	8.532 €
3	PRIKLJUČCI	5.000 €
4	UMANJENJE VRIJEDNOSTI	0 €
	<b>UKUPNO</b>	<b>80.999 €</b>

#### PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST PROSTORA E-1	80.999 €
2	ZEMLJIŠTE – dio k.č.br. 6582	11.535 €
	<b>UKUPNO</b>	<b>92.534 €</b>



## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za građevine ovog tipa.

Zgrada je dobro orijentirana, s održavanim okolišem, u potpunosti u funkciji, ali sa tehničkim podrumom izvan funkcije, bez zakonitog prilaza i neprivedenog namjeni.

Pitanje privođenja namjeni prostora nije predmet ove procjene, ali mogućnost privođenja namjeni, vrste namjene i mogućnost namjene, svakako treba provjeriti u nadležnim uredima Grada Zagreba.

Ujedno je potrebno razmotriti i element da se, PRIJE privođenja namjeni, treba provesti ustanovljavanje prava služnosti do procjenjivanog prostora kao i ocijeniti mogućnost formiranja parkirnih mjesta u funkciji promatranog prostora koja sada nisu predviđena.

Kod utvrđivanja interesa na tržištu ne može se odvojeno razmatrati element zemljišta i zgrade jer cijela nekretnina predstavlja jedno dvorno mjesto.

## KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta i poslovnih zgrada na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Zagreba i Zagrebačke županije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe  $T_f = 1,00$  i to na građevinu budući da je faktor prilagodbe tržištu u slučaju zemljišta već uključen u izračun.

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine u ovom slučaju etažni dio E-1, u naravi neuređeni tehnički podrum u stambenoj zgradi u Zagrebu, III Petruševac 1<sup>a</sup>, površine 425,29 m<sup>2</sup> na kčbr. 6582 zkul. 108053 k.o. Grad Zagreb

utvrđuje se jednaka:

<b><math>T_v = 92.534 \text{ €}</math></b>
--

Procijenjena vrijednost je bez PDV-a i bez poreza na promet.

ELABORAT IZRADIO

stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl. inž. građ.

## **6. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

## **7. IZJAVA VJEŠTAKA**

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljeni na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u dva primjerka, a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-232/2020-6 od 05.siječnja 2021.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

***stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina***

**DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.**

## 8.FOTOELABORAT

### ULAZ



**POGLED NA OKOLNOST NEMOGUĆNOSTI PRISTUPA DO PROSTORA – NOGOSTUP I CIJELI SLOBODNI PROSTOR SU U VLASNIŠTVU DRUGOG SUVLASNIKA**



### UNUTRAŠNJOST PROSTORA









### ZGRADA IZVANA

ULAZ U PROSTOR



GLAVNI ULAZ U ZGRADU





## 9. PRILOZI

### Izvadak iz BZP-a - dio



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 31.03.2023. 20:40

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-68689/2022  
Aktivne plombe: Z-67875/2022 (E-1)

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 108053

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6582	STAMBENA ZGRADA BR.1A I DVORIŠTE III.PETRUŠEVEC STAMBENA ZGRADA BR.1A III.PETRUŠEVEC DVORIŠTE			1393 508 885	
		UKUPNO:			1393	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)</b> prostor tehničkog podruma u tehničkom podrumu (oznake TP) sadržaja: prostor tehničkog podruma, ukupne podne površine 425,29 m2, u elaboratu označeno tamnosivom bojom HM-PATRIA D.O.O., OIB: 89124687679, OBOJ BR. 47, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 21.11.2019.g. pod brojem Z-55484/2019  ZABILJEŽBA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-2337/19. od 15. studenog 2019. zabilježba otvaranja predstečajnog postupka nad dužnikom HM-PATRIA d.o.o., OIB: 89124687679, Oboj br. 47, Zagreb	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 23.11.2022.g. pod brojem Z-62769/2022  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa brisanja zabilježbe otvaranja predstečajnog postupka	na 1 (1.2)
<b>2. Suvlasnički dio: 857/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</b> trosobni stan u prizemlju (oznake S1) sadržaja: hodnik, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovanje, soba 1, soba 2, sporedni dio - loggia i sporedni dio - terasa, ukupne podne površine 67,34 m2; pripadci u dvorištu: parkirno mjesto P1 u površini 11,50 m2 i uređeni vrt V1 u površini 335,00 m2, u elaboratu označeno crvenom bojom LONČAR VEDRAN, OIB: 26126885437, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB		
<b>3. Suvlasnički dio: 355/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> dvosobni stan u prizemlju (oznake S2) sadržaja: hodnik, kupaonica, kuhinja, dnevni boravak, blagovanje, soba, ukupne podne površine 45,37 m2; pripadak u dvorištu: parkirno mjesto P2 u površini 11,50 m2, u elaboratu označeno plavom bojom JAIĆ ROBERT, OIB: 32958867889, ZAGREBAČKA BR. 6, SESVETE		
<b>4. Suvlasnički dio: 438/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</b>		



- **prijepis posjedovnog lista**



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

Stanje na dan: 23.01.2024. 21:13

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)**

**Posjedovni list: 5281**  
**nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo**

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
15	436/10000	KNEZ BOŽIDAR, DUGO SELO, ŠAŠKOVEČKA 77 (VLASNIK)	1/1	49605038069
1	1565/10000	HM-PATRIA D.O.O. U STEČAJU, OBOJ 47, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	89124687679
5	377/10000	MARIJANOVIĆ IVICA, III. PETRUŠEVEC BR. 1 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	89535051368
12	317/10000	TODORIĆ SVJETLANA, ZAGREB, 1. PETRUŠEVEC 4. ODV. BR. 19 (VLASNIK)	1/1	98956759338
13	421/10000	PINTARIĆ BOJAN, MILJACKINA BR. 42, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	56671329379
		PINTARIĆ BEBA, MILJACKINA BR. 42, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	44893749105
17	404/10000	STOJANOVIĆ NIKOLA, ZAGREB, III. PETRUŠEVEC 1 A (VLASNIK)	1/1	93755288744
18	434/10000	PETROVIĆ JOSIPA, BANOVA JARUGA, STJEPANA RADIĆA 57 (VLASNIK)	1/1	14948561391
9	362/10000	HUSIĆ HALID, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42368284909
11	484/10000	BRTAN JURICA, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11333701045
8	490/10000	KRIJAN SAŠA, II. RADNIČKI PUT BR. 16, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	36489497750
		KRIJAN DALIBORKA, II. RADNIČKI PUT BR. 16, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	86943986035
19	478/10000	PUŠAC TANJA, ZAGREB, III. PETRUŠEVEC 1A (VLASNIK)	1/1	51190530959
10	428/10000	MASNEC MARIO, III. PETRUŠEVEC BR. 1A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	95625801199
14	419/10000	GOJMERAC HRVOJE, ZAGREB, 12. POŽARINJE 10 (VLASNIK)	1/1	82270309959
2	857/10000	LONČAR VEDRAN, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26126885437
7	502/10000	LONČAR MARIJAN, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26168005149


Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
4	438/10000	IVANKO IVANA, D. CESARIĆA BR. 27, SLAVONSKI BROT (VLASNIK)	1/1	15467260008
16	541/10000	CINDRIĆ Marija, Kralja Tomislava 8, Ždralovi 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55966335857
6	692/10000	BRKIĆ Marijana, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97343815423
3	355/10000	JAIĆ ROBERT, III. PETRUŠEVEC 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	32958867889


**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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2979	III. PETRUŠEVEC	1393	59		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, III. Petruševac 1A	508			
			DVORIŠTE	885			
Ukupna površina katastarskih čestica				1393			

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

**rješenje o imenovanju vještaka**

  
00078



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Bjelovaru  
Bjelovar, Josipa Jelačića 1  
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-232/2020-6  
Bjelovar, 5. siječnja 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ( Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

**riješio je**

Damir Milobara, dipl. ing. građ., rođ. 29. svibnja 1957. u Križevcima, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Križevcima, M.C. Nehajeva 32, OIB: 35313584048

ponovno se imenuje stalnim sudskim za graditeljstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
na vrijeme od 4 godine

---

**Obrazloženje**

Damir Milobara, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 14. veljače 1980.,
- da je sposoban obavljati poslove sudskog vještaka – potvrda liječnika od 27. kolovoza 2020.
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Damir Milobara je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-330/16-4 od 2. siječnja 2017., popis predmeta u kojima je vještačio i ostalu potrebnu dokumentaciju.