

**S-1281/2025**

NEKRETNINA  
STAN, SPREMIŠTE, GARAŽA I VANJSKO PARKIRNO MJESTO  
Kuzminečka ulica br. 8A, Zagreb

NARUČITELJ – BISS d.o.o. u stečaju  
Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb

PROCJENITELJ  
**ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb**

12.3..2025.

#### **PROCJEMBENI ELABORAT**

Procjena vrijednosti nekretnina u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

**REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK**

Oznaka ZABA (RC) Zahtjeva:			
Naručitelj	<b>BISS d.o.o. u stečaju</b>		
Adresa naručitelja	Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb		
Klijent			
<b>NEKRETNINA</b>			
Tip nekretnine	stan	Adresa	Zagreb 10000, GRAD ZAGREB
Vrsta nekretnine	stambena		Kuzminečka 8A
<b>VLASNIČKA DOKUMENTACIJA</b>			
<b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK / IZVADAK IZ BZP</b>		<b>KPU IZVADAK</b>	
Općinski sud/ZK odjel	Zagreb	Općinski sud/ZK odjel	
Katastarska općina	Donje Vrapče	Katastarska općina	Donje Vrapče
Broj ZK uložka/zk tijela	1914 / 6, 53, 89	Broj KPU uložka/zk tijela	
Broj ZK čestice	5954/3	Broj ZK čestice	5954/3
STATUS		upisana	
<b>VLASNIŠTVO</b>	BISS d.o.o. u stečaju		
Udio vlasništva	1/1	Omjer etažnog vlasništva	25/1000, 4/1000, 2/1000
Prava i tereti		0	
<b>STATUS ZAKONITOSTI</b>	zakonita	Zabilježba	pozitivna
Pristup na JPP	osiguran - direktan		
Napomena			
Dan kakvoće 20.2.2025.			
Dan vrednovanja 12.3.2025.			
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			
		<b>Zaključak</b>	<b>437.800 EUR</b>
<b>Stan 104 sa spremištem</b>			<b>387.000 EUR</b>
<b>Garaža GM-11</b>			<b>40.000 EUR</b>
<b>Parkirno mjesto PM-9</b>			<b>10.800 EUR</b>
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			

IZRADA

Zagreb, 12.3.2025.

**ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb**

Procjene stambenih nekretnina

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivančica Sarajčić Tudić, dipl.ing.građ.



Direktorica Procjene stambenih nekretnina

**Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.**


**ZADATAK****PREDMET PROCJENE**

6. Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)  
stan smješten na prvom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake 104 površine 89 m<sup>2</sup> kojem kao spredni dio pripada spremište S 13 od 2 m<sup>2</sup> smješteno u podrumu zgrade;  
53. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53)  
garaža smještena u podrumu zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake GM-11 površine 16 m<sup>2</sup>;  
89. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89)  
parkirno mjesto smješteno u prizemlju zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake PM-9 površine 13 m<sup>2</sup>;  
sve u stambeno poslovnoj zgradi, Zagreb, Kuzminečka 8A, sagrađenoj na zk.č.br. 5954/3 k.o. Donje Vrapče, upisano u broj ZK uložka: 1914, suvlasnički udio redni broj 6, 53 i 89, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

**POSEBNE NAPOMENE****Zakonitost nekretnine**

- U priloženom izvotku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilježba da je za građevinu u kojoj se nalazi predmetni stan priložena uporabna dozvola od 07.02.2008.g.
- Slijedom navedenoga mišljenja smo da je nekretnina zakonita.

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

### Opće pretpostavke

Predmet ovog procjembenog elaborata (u daljnjem tekstu "Elaborat") nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim Elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu iskazana je temeljem dostupne vlasničke dokumentacije u trenutku izrade procjene.

Činjenice u ovom Elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije.

Za potrebe ovog Elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj Elaborat. Za potrebe ovog Elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala, ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Procjena fizičkih rizika izrađena u ovom Elaboratu predstavlja kategorizaciju rizika prema razini oštećenosti nekretnine koju bi uzrokovao određeni klimatski događaj obzirom na vjerojatnost i intenzitet pojave tog događaja. Utjecaj fizičkih rizika na vrijednost nekretnine nije predmet ove procjene.

Tehnička oprema i pokretne nisu predmet ove procjene, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera zakonitosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog Elaborata izvršena je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, isključivo je internog karaktera i služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom i ne može se koristiti u druge svrhe. Izneseno mišljenje o zakonitosti nekretnine ne prejudicira odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom Elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu navedenih općih pretpostavki i posebnih napomena.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u Elaboratu. Svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

### Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i Zagrebačke banke d.d., i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakva distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja ZANE d.o.o.

## SAŽETAK

Oznaka ZANE elaborata:	S-1281, S-1284	Oznaka ZABA (RC) Zahtjeva:			
<b>NARUČITELJ PROCJEMBENOG ELABORATA</b>					
1	Naručitelj	BISS d.o.o. u stečaju			
2	Adresa naručitelja	Robert Frangeša Mihanovića 9, Zagreb			
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)				
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>					
4	Tip nekretnine	stan			
5	Vrsta nekretnine	stambena			
6	Opis nekretnine	četverosobni stan na prvom katu stambeno poslovne zgrade sa spremište u podrumu zgrade garaža u podrumu zgrade vanjsko parkirno mjesto u prizemlju zgrade			
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska			
8a	Mjesto, pošta i županija nekretnine	Zagreb 10000, GRAD ZAGREB			
8b	Ulica nekretnine:	Kuzminečka	kućni broj: 8A		
9	Kvart nekretnine (za definirane gradove)	Zagreb-Trešnjevka jug, Vrbani 3			
<b>PODACI IZ IMOVINSKO-PRAVNE DOKUMENTACIJA</b>					
10	Vrsta izvodka	ZK izvadak			
11	ZK odjel	Zagreb			
12	Katastarska općina	Donje Vrapče			
13	Broj ZK uloška/poduloška	1914 / 6, 53, 89			
14	Broj ZK čestice	5954/3			
15	Etažirano DA/NE	DA			
16	Redni broj etaže	6, 53, 89			
17	Omjer etažnog vlasništva	25/1000, 4/1000, 2/1000			
18	Vlasništvo (ime i prezime, naziv tvrtke/vlasnika)	BISS d.o.o. u stečaju			
19	Udio vlasništva	1/1			
20	Upisana prava				
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>					
21	Status upisa	upisana			
22	Zakonitost nekretnine	zakonita			
23	Zabilježba	pozitivna			
23.1	Pristup na JPP	osiguran - direktan			
<b>ELEMENTI PROCJENE</b>					
31	Katnost	po	-1	pr	4
32	Kat	1.			
33	Broj soba	4			
34	Godina izgradnje	2008.			
35	Orijentacija	SI	JZ	JL	
36	P (m2)	120,00 m <sup>2</sup>			
37	NP (m2)	125,31 m <sup>2</sup>			
38	KP (m2)	104,30 m <sup>2</sup>			
38.1.	BP (m2)	124,97 m <sup>2</sup>			
39	Balkon/loda/terasa/vrt/vpm	balkon	loda	spremište	
40	Dizalo DA/NE	DA			
41	Tip grijanja	centralno	plinsko etažno		
42	Ugrađena klima/hlađenje	DA			
43	Komunalni priključci	voda	kanalizacija	el. energija	plin telefon dizalo
44	Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm. beton, drvo, i sl.)	beton			
45	Energetski certifikat i razred	DA	Energija za grijanje:	C	Primarna energija: C
46	Stanje nekretnine	dobro			
46.1.	Renovacija	DA	2020	ostale vrste renovacija	
47	Dovršenost, postotak dovršenosti i planirani datum dovršetka	DA	Postotak dovršenosti (upisati): 100	Planirani datum dovršetka (upisati): mm/gggg	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>					
48	Tržišna vrijednost nekretnine	437.800 EUR			
	Stan 104 sa spremištem	387.000 EUR			
	Garaža GM-11	40.000 EUR			
	Parkirno mjesto PM-9	10.800 EUR			
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine	EUR			
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	EUR			
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena			
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja	EUR			
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja	EUR			
54	Datum vrednovanja	12.3.2025.			
55	Datum kakvoće	20.2.2025.			
56	Datum izrade	12.3.2025.			
57	Napomena	POZITIVNA ZABILJEŽBA			

---

**SADRŽAJ**

---

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- PRILOZI

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-852/2021  
Zagreb, 4. lipnja 2021.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ivančice Sarajčić Tudić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

**riješio je**

Ivančica Sarajčić Tudić (OIB 17419808465), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kaljska 4, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Ivančica Sarajčić Tudić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Ivančica Sarajčić Tudić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI****IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom **ZANE d.o.o.**, OIB: 15364543303, Zagreb, Samoborska cesta 145, zastupano po Renati Možar Milković, direktorici, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) i temeljem Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/178, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05 od 22. svibnja 2024., izjavljuje sukladno čl. 9., st. (2) Zakona da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Direktorica  
Renata Možar Milković

*Renata Možar Milković*





**POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA****POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards 2021 (EVS 2020)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 36/24)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 36/2024)

**KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- Hrvatske vode, Karta preliminarne rizika od poplava 2018.
- Hrvatske vode, Karta Procjene potencijalnog rizika od erozije
- Climate change impacts in Europe (arcgis.com), Global and European sea-level rise
- DHMZ, Karta sezonske žestine 1989.-2018.
- DHMZ, Karta osnovne brzine vjetra - kopno

## OPIS NEKRETNINE

### OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi, u zapadnom dijelu Zagreba, gradska četvrt Trešnjevka jug, gradsko naselje Vrbani, u Kuzminečkoj ulici 8a. Parkiranje je moguće na privatnom vanjskom parking, u privatnoj garaži te na javnim parkirnim površinama u okolici zgrade. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je interesantna budući se radi o stambenom naselju sa svom infrastrukturom, sa dobrom prometnom povezanosti i blizinom različitih sadržaja.

#### Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – tramvajske linije 5 i 17, stanica „Vrbani“ udaljena cca 300 m sjeverno; autobusne linije broj 107, 114, 115 i 116, stanica „Rudeška“ udaljena cca 900 m sjeverno; te osobnim automobilom.

#### Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

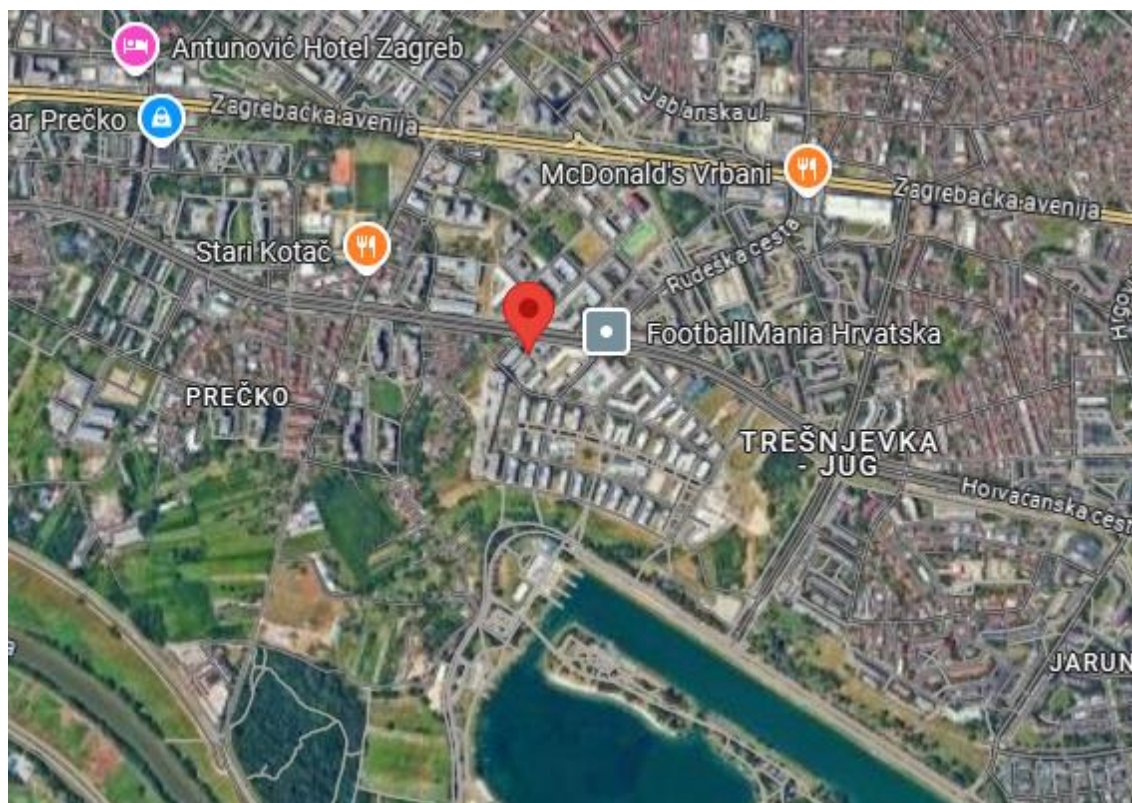
-

#### Opis okruženja:

Predmetni stan se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi, u Kuzminečkoj ulici 8a. Okružena je stambenim i poslovnim zgradama i obiteljskim kućama, a u neposrednoj blizini su dječji vrtić Dječja igra, osnovna škola Alojzije Stepinca; Point shopping centar i NK Prečko na sjeveru, jezero Jarun na jugu, Atletski stadion Mladost i Studentski dom Stjepan Radić na jugoistoku, trgovački centar City Center one West, Z Centar i ostali slični poslovni kompleksi na sjeverozapadu, te sav ostali potrebni sadržaj za ugodno stanovanje.



#### Karta



## OPIS STANA

Četverosobni stan se nalazi na prvom katu stambeno-poslovne zgrade i sastoji se od ulaznog prostora, predprostora, wc-a, kupaonice, tri sobe, dnevnog boravka / blagovaonice, kuhinje, loggie i balkona. Stanu pripada spremište u podrumu zgrade.

Stan je standardne razine opremljenosti.

Stan je trostrano orijentiran, na sjeveroistok, jugoistok i jugozapad.

Uz stan predmet procjene su i garaža u podrumu te vanjsko parkirno mjesto u dvorištu zgrade.

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

četverosobni stan na prvom katu stambeno poslovne zgrade sa spremištem u podrumu zgrade  
garaža u podrumu zgrade  
vanjsko parkirno mjesto u prizemlju zgrade

Zagreb 10000, GRAD ZAGREB Kuzminečka 8A

Neto površina						NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.								
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	m <sup>2</sup>	komada	m <sup>2</sup>	koeficijent	m <sup>2</sup>
<b>ZATVORENI STAMBENI PROSTOR</b>								
<i>stan na 1. katu</i>								
1	ulazni prostor	1,45	2,89	4,19	1,00	4,19	1,00	4,19
2	dnevni boravak, blagovaonica	3,62	8,37	30,30	1,00	30,30	1,00	30,30
3	kuhinja	2,40	3,58	8,59	1,00	8,59	1,00	8,59
4	predprostor	1,24	2,12	2,63	1,00	2,63	1,00	2,63
5	kupaonica	1,73	2,32	4,01	1,00	4,01	1,00	4,01
		0,82	1,42	1,16	1,00	1,16	1,00	1,16
6	soba	1,52	1,76	2,68	1,00	2,68	1,00	2,68
		3,11	4,29	13,34	1,00	13,34	1,00	13,34
7	soba	2,74	4,28	11,73	1,00	11,73	1,00	11,73
8	wc	0,98	1,90	1,86	1,00	1,86	1,00	1,86
9	soba	0,22	0,40	0,09	-1,00	-0,09	1,00	-0,09
		0,22	0,35	0,08	-1,00	-0,08	1,00	-0,08
9	soba	2,21	2,42	5,35	1,00	5,35	1,00	5,35
<b>UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						85,68		85,68
<b>OTVORENI STAMBENI PROSTOR</b>								
10	lođa	2,00	2,20	4,40	1,00	4,40	0,75	3,30
11	balkon	1,2	3,53	4,24	1,00	4,24	0,50	2,12
<b>UKUPNO OTVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						8,64		5,42
<b>PARKIRALIŠNA/GARAŽNA MJESTA, SPREMIŠTA</b>								
12	spremište	2,00	1,00	2,00	1,00	2,00	0,50	1,00
13	garaža	3,20	5,00	16,00	1,00	16,00	0,60	9,60
14	vanjsko parkirno mjesto	2,60	5,00	13,00	1,00	13,00	0,20	2,60
<b>UKUPNO PARKIRALIŠNA/GARAŽNA MJESTA, SPREMIŠTA</b>						31,00		13,20

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina upisana u ZK	BP bruto površina		NP neto površina		KP korisna površina
	m2	m2		m2		m2
- stan na 1. katu	89,00	122,07		94,31		91,10
- spremište	2,00	0,50		2,00		1,00
- garaža	16,00	2,40		16,00		9,60
- vanjsko parkirno mjesto	13,00			13,00		2,60
<b>UKUPNO</b>	<b>120,00</b>	<b>124,97</b>		<b>125,31</b>		<b>104,30</b>

LEGENDA:

NP KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI  
 KP KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**TEHNIČKI OPIS****Katnost:** 1. kat / Po + Pr + 4

Ugrađena dizala: Da

**Godina izgradnje:** 2008. godina**Dovršenost:** Da**Stanje nekretnine:** dobro**Renovacija:** DA

Godina renovacije: 2020

Vrsta renovacije: ostale vrste renovacije

Stan je kompletno renoviran, zamijenjene su sve instalacije, podne i zidne obloge i sanitarije. Izvedena je dodatna podna izolacija, ugrađeno podno grijanje u kupaonicu, a loggia je zatvorena staklenom stijenom.

**Proveden brzi pregled statičara:** NE**Dodijeljena oznaka uporabljivosti:** -

Vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja od potresa.

**Konstrukcija****Temelji:** armiranobetonski trakasti**Nosiva konstrukcija:** armiranobetonska**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska ploča**Krovnna konstrukcija:** armiranobetonski, ravni, neprohodni krov**Završne obrade****Pročelje:** ožbukano, obojano**Podovi:** parket u ulaznom prostoru, predprostoru, dnevnom boravku / blagovaonici i sobama; keramičke pločice u kuhinji, kupaonici, wc-u, na loggi i balkonu**Zidovi:** ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u do stropa te u kuhinji između elemenata**Stropovi:** ožbukani i obojani**Vrata i prozori****Vanjska stolarija:** drvena, ostakljena izo staklom s aluminijskim roletama i drvenim unutarnjim te limenim vanjskim klupčicama**Unutarnja stolarija:** drvena, puna, obrađena lazurom; ulazna vrata protuprovalna i protupožarna, metalna, puna**Instalacije:**

električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon, plinsko etažno grijanje, antenski sustav, portafon, klima uređaj (2 vanjske i 2 unutarnje jedinice), podno grijanje u kupaonici

**Rizik zagađenja iz okoliša:** ne postoji

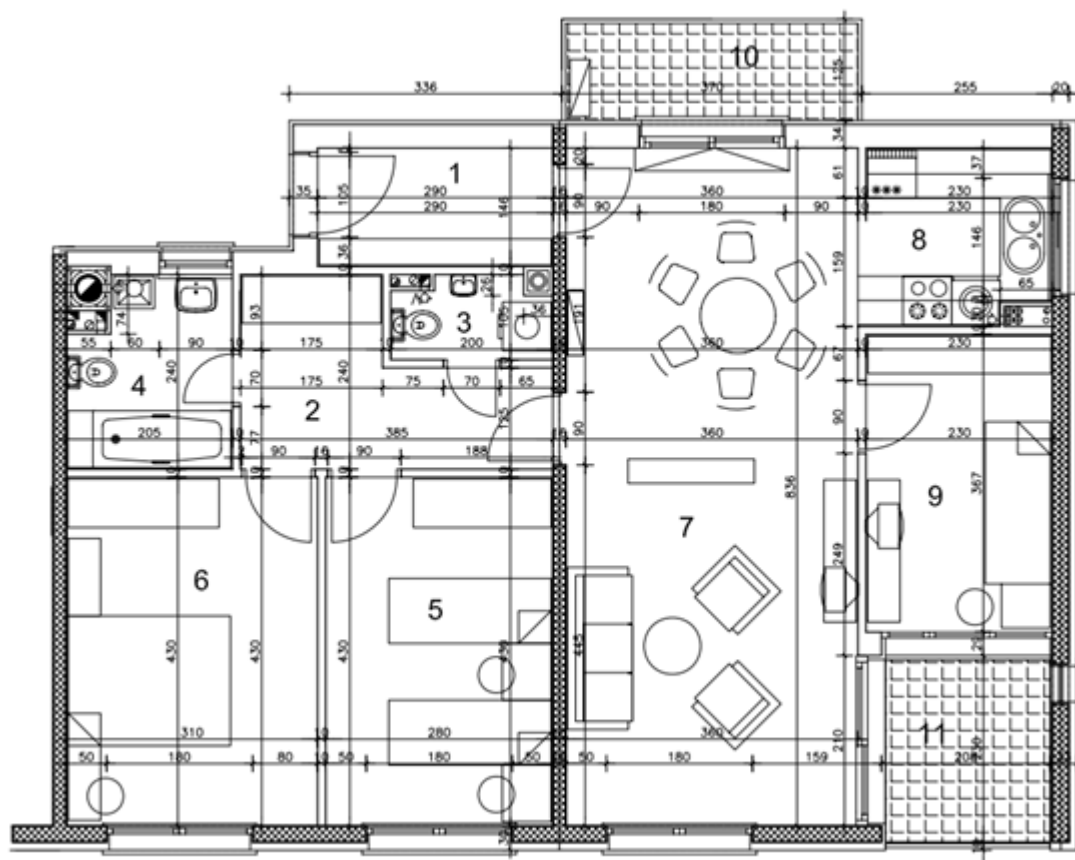
Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedene.

**Napomena**

-

## GRAFIČKI PRILOZI

## Tlocrt stana



## STAN 3,5 S

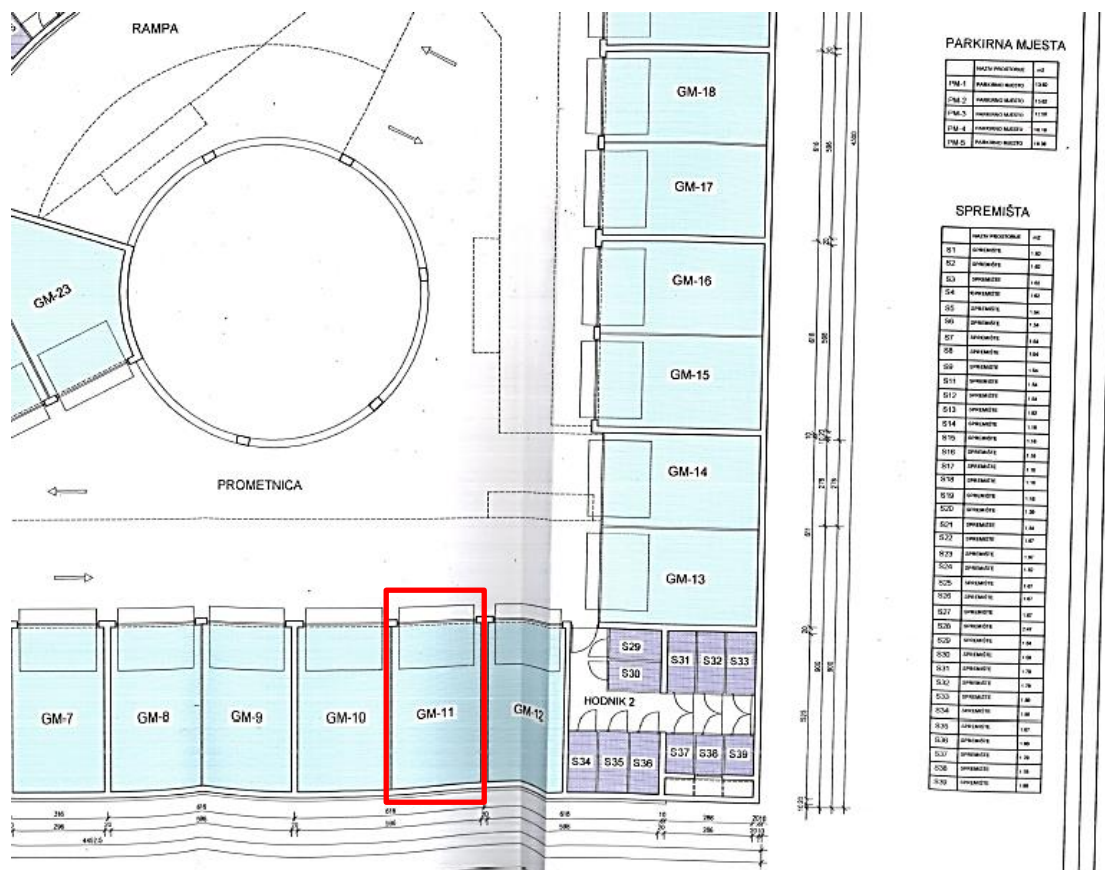
RB	NAZIV PROSTORJE	m2	koef.	m2
1	ULAZNI PROSTOR	3,71	1,00	4,06
2	PREDPROSTOR	6,58	1,00	6,58
3	WC	1,78	1,00	1,78
4	KUPAONICA	4,34	1,00	4,34
5	SPAVAĆA SOBA 1	11,76	1,00	11,76
6	SPAVAĆA SOBA 2	13,06	1,00	13,06
7	DNEVNI BORAVAK, BLAG.	29,62	1,00	29,62
8	KUHINJA	4,84	1,00	4,84
9	SPAVAĆA SOBA 3	8,20	1,00	8,20
UKUPNO				84,25
10	LOGGIA	4,87	0,75	3,65
11	BALKON	4,25	0,50	2,13
SVEUKUPNO				90,03



### Tlocrt podruma - spremište



### Tlocrt podruma - garaža





## FOTODOKUMENTACIJA



jugozapadno i zapadno pročelje



sjeveroistočno i zapadno pročelje



ulaz u zgradu



ulazni prostor



dnevni boravak / blagovaonica, balkon



dnevni boravak / blagovaonica



kuhinja

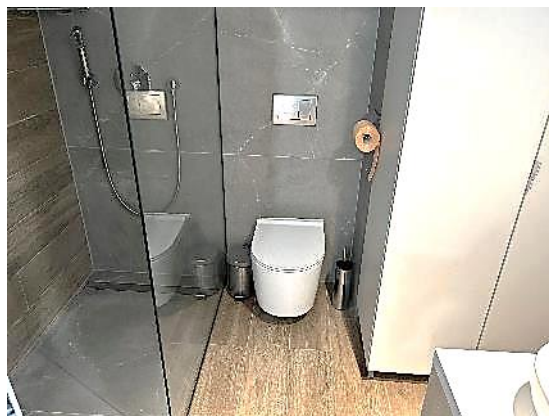


predprostor





WC



kupaonica



lođa



soba



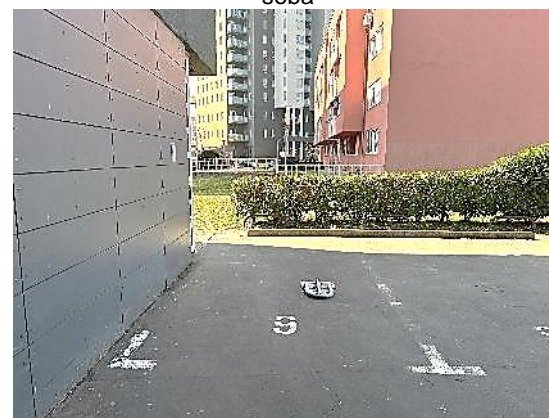
soba



soba



garaža

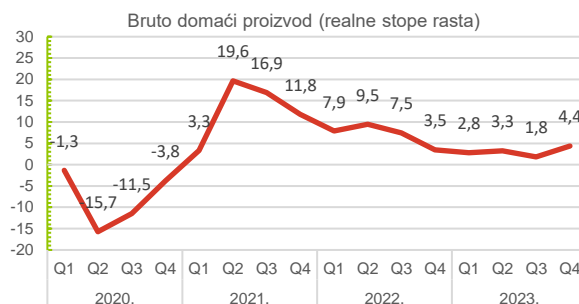


vanjsko parkirno mjesto

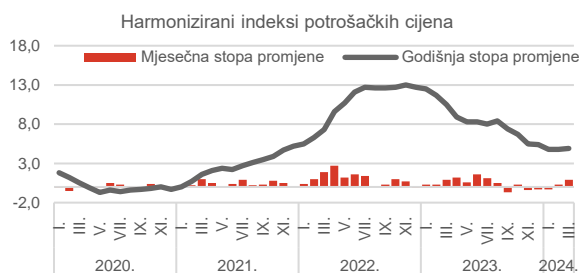
## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Kretanje nacionalnog BDP-a u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo. Višegodišnji konstantni rast BDP-a naglo je zaustavljen tijekom 2020. zbog globalne epidemije virusa Covid-19. Uslijedio je nagli rast u Q2 2021., te se **stopa rasta BDP-a** uslijed novih makro-ekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetskom krizom, zastoja u distributivnim te opskrbnim kanalima, a evidentna su i geo-političke nestabilnosti koje imaju jak utjecaj na smanjivanje stope rasta BDP-a na razinu 1,8% u Q3 2023. Tijekom Q4 2023. BDP je dosegao rast od +4,4% u odnosu na Q4 2022 (izvor DZS), te je realna godišnja stopa BDP iznosila 2,8% (vs. 6,3% 2022.).



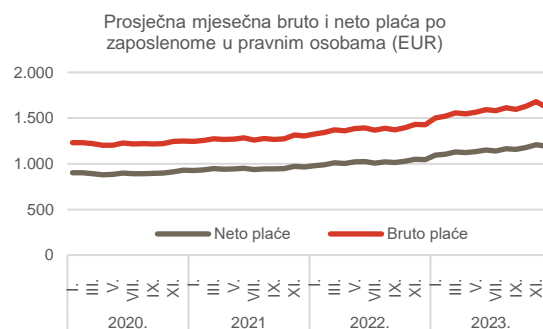
Dodatno, razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim **stopama inflacije**, na koju je značajno utjecala energetska kriza koja je započela u Q3 2021. te eskalirala u Q2 2022. s početkom rata u Ukrajini. Najviša godišnja stopa inflacije od 13% zabilježena je u studenom 2022., slijedi trend smanjenja tijekom 2023. i Q1 2024., u kojem se stopa inflacije kreće oko 4,8-4,9%, no i dalje je među najvišima u eurozoni (stopa inflacije u travnju 2024. u EU zoni iznosi 2,4%).



**Stopa registrirane nezaposlenosti** je u padu od 2020., dok s druge strane **prosječne mjesečne plaće po zaposlenom u pravnim osobama** bilježe kontinuirani trend rasta. **Raspoloživi dohodak kućanstava se tijekom 2022. smanjio** zbog visokih stopa inflacije, no ublažavanjem inflacije i rastom prosječnih plaća **kroz 2023. taj se efekt umanjio** te je, uz efekt promjene službene valute u euro, Hrvatska prema rastu realne potrošnje bila na 1. mjestu među zemljama EU u 2023.



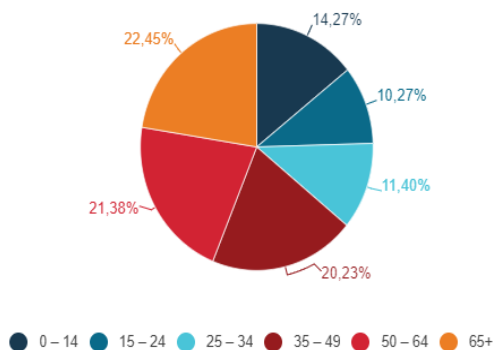
Podaci za 2020. konačni su, a ostali su privremeni.



## Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 9,64% (-413 tisuća) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH se po broju stanovnika vratila na razine iz 1953. (prosječna starost 1953./30,7 godina vs. 2021./44,3 godine).



Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlađe, radno-aktivne populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik (zaposlenost, produktivnost i potražnju za nekretninama).

Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina) kao i broj samačkih kućanstava što će neminovno imati utjecaj na ponudu i potražnju nekretnina.

Stanovništvo prema starosti, Popis 2021

**Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito**Izvori: www.hgk.hr, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr).

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom pandemije virusa Covid-19, koja je uzrokovala globalne poremećaje i nove trendove. Epidemija je znatno ublažena tijekom 2022., te tijekom 2023. sistemski obuzdana, no gospodarske posljedice koje je potaknula i novi trendovi koji su se razvili tijekom Covid-19 razdoblja ostavljaju neizbrisivi trag.

Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, tijekom epidemijskog razdoblja (globalno i lokalno) no u 2023. tržište pokazuje prve znakove usporavanja pri čemu je posljedica nekih starih/novih okolnosti – rat u Ukrajini i cijene sirovina, distribucije i energenata, demografske posljedice na raspoloživu radnu snagu, pojava i razvoj viših te visokih stopa inflacije te posljedično promjene u monetarnoj i kreditnoj politici.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuvši godišnju razinu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se uz manje oscilacije zadržala do 2020. U 2021. broj izdanih građevinskih dozvola naglo je porastao (+12,2%), a u 2022. i 2023. rast je nastavljen po nešto nižim stopama (5,8%, 3,6%) dosegnuvši brojku od 11.564 izdanih dozvola u 2023.

U prva 2 mjeseca 2024. izdano je 4,8% manje građevinskih dozvola nego u istom razdoblju 2023., no istovremeno je zabilježen porast u broju stanova za koje su izdane građevinske dozvole (7,6%) te njihove površine (+12,2%).

	IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE														
	Ukupno	o/w zgrade	o/w ostale građevin e	novograd nja %	novograd nja # (od zgrada)	rekonstru kcija %	Predvide na vrijedn. radova, mEUR <sup>1)</sup>	y-o-y vrijednos t radova	y-o-y broj izdanih dozvola	# stanova	korisna površina, tis m2	avg korisna površina, m2	o/w novograd nja	o/w novograd nja- korisna površina, tis m2	avg korisna površina novogr, m2
2010.	10.087	8.725	1.463	79,8	6.963	20,2	3.933	-	-	13.160	1.261	95,8	12.226	1.173	95,9
2011.	9.601	8.218	1.383	80,4	6.608	19,6	3.233	-17,8%	-4,8%	13.280	1.212	91,3	12.616	1.153	91,4
2012.	8.330	6.689	1.641	79,4	5.311	20,6	2.823	-12,7%	-13,2%	9.664	895	92,6	8.990	836	93,0
2013.	6.687	5.430	1.257	76,0	4.127	24,0	2.478	-12,2%	-19,7%	7.561	718	95,0	6.939	658	94,9
2014.	6.589	5.587	1.002	72,3	4.040	27,7	2.682	8,2%	-1,5%	7.688	700	91,1	6.759	618	91,4
2015.	6.328	5.132	1.196	68,3	3.505	31,7	2.769	3,3%	-4,0%	6.861	644	93,8	5.943	561	94,5
2016.	8.018	6.414	1.604	67,9	4.355	32,1	3.094	11,7%	26,7%	9.132	838	91,8	8.250	764	92,6
2017.	9.418	7.779	1.639	70,2	5.461	29,8	3.453	11,6%	17,5%	12.319	1.153	93,6	11.091	1.044	94,1
2018.	9.406	7.798	1.608	71,9	5.606	28,1	3.773	9,3%	-0,1%	11.586	1.120	96,7	10.456	1.019	97,5
2019.	9.932	8.194	1.738	73,7	6.039	26,3	4.900	29,9%	5,6%	15.162	1.365	90,1	14.118	1.271	90,0
2020.	9.403	7.804	1.599	75,3	5.877	24,7	3.728	-23,9%	-5,3%	13.923	1.305	93,7	12.879	1.209	93,8
2021.	10.553	8.991	1.562	76,9	6.914	23,1	4.236	13,6%	12,2%	16.586	1.547	93,3	15.401	1.443	93,7
2022.	11.165	9.714	1.451	79,9	7.761	20,1	5.735	35,4%	5,8%	18.732	1.800	96,1	17.845	1.718	96,3
2023.	11.564	10.025	1.539	78,8	7.900	21,2	7.015	22,3%	3,6%	18.718	1.813	96,9	17.759	1.725	97,1
I-II / 23.	1.949	1.672	277				1.207		-	3.087	284.320	92,1	2.958	272	92,0
I-II / 24.	1.855	1.642	213						-4,8%	3.323	319.131	96,0	3.076	299	97,1

1) Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

	ZAVRŠENE ZGRADE I STANOVİ										
	# stanovi	korisna površina završenih stanova, tis m2	avg korisna površina stanova, m2	#Hoteli i sl. zgrade	površina, tis. m2	#Uredske zgrade	površina, tis. m2	#Zgrade za trgovinu (veliko i malo)	površina, tis. m2	#Industrijske zgrade i skladišta	površina, tis. m2
2010.	14.972	1.324	88,4	128	162	75	100	197	652	269	286
2011.	12.390	1.120	90,4	121	128	60	169	178	244	269	229
2012.	11.792	1.017	86,2	108	82	60	164	133	416	194	272
2013.	10.090	917	90,9	116	66	44	21	132	171	167	194
2014.	7.805	739	94,7	88	45	30	48	97	113	163	170
2015.	8.059	733	91,0	101	62	36	86	98	280	171	196
2016.	7.809	740	94,8	99	102	61	100	113	122	196	304
2017.	8.496	775	91,2	129	140	52	72	108	125	279	313
2018.	10.141	920	90,7	149	125	40	29	90	212	255	311
2019.	11.726	1.065	90,8	135	201	59	164	102	132	292	346
2020.	11.957	1.114	93,2	133	122	44	40	100	156	268	256
2021.	12.514	1.187	94,9	80	104	58	67	94	99	245	269
2022.	15.875	1.462	92,1	130	127	52	27	134	210	274	426

Obujam građevinskih radova u H1 2023 rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, izuzev travnja '23 (pad od 2,1%). Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, koji su u posljednja 36 mjeseca zabilježili jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala potaknutih epidemijom Covid-19 te ratom u Ukrajini došlo je do **snažnog rasta cijena građevinskog materijala**. Većina cijena dosegnula je vrhunac tijekom H2 2022, cijene su se tokom 2023. i Q1 2024. stabilizirale, no građevinske tvrtke su i dalje pod pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage, pri čemu je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta broja stranih zaposlenika.



**Broj kupoprodaja nekretnina i kretanje cijena stambenih objekata**Izvori: www.dzs.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja, <https://apn.hr/> Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Prema podacima Porezne uprave, rekordni broj kupoprodaja u RH zabilježen u 2022. (137.377), u 2023. je stagnirao (137.235, -0,1%). Kretanje broja kupoprodaja po županijama bilo je vrlo neujednačeno – od 17% manjeg broja kupoprodaja u Virovitičko podravskoj županiji do 52% višeg broja u Varaždinskoj. Najviši broj kupoprodaja i dalje se odvija na području Grada Zagreba, gdje je u 2023. zabilježen 6% godišnji pad u broju kupoprodaja.

Do 24.04.2024. Porezna uprava zabilježila je 44.773 kupoprodaje u Hrvatskoj. Uz uvjet da se kupoprodaje do kraja godine nastave odvijati istim tempom, na koncu 2024. možemo očekivati blagi rast ukupnog broja kupoprodaja (3,8%) i minimalan rast u broju kupoprodaja stanova (0,8%).

U Q1 2024 u RH je uplaćeno 56,64 mEUR poreza na promet nekretnina (+13,3% u odnosu na Q1 2023.).

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, koji je bio najizraženiji tokom 2022. Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u 2023, no u usporedbi s prosjekom za 2022. s nešto nižim stopama za regije Jadran i Grad Zagreb osim „ostalo“ (objekti van zona Jadran i Grad Zagreb) čije su prosječne stope rasta veće u odnosu na 2022.

Tromjesečne stope promjene varirale su po promatranim zonama u Q4 2023. – novi stambeni objekti bilježe pad od 4,8%, a najveći rast zabilježen je za kategoriju Jadran (6,3%).

PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA I TROŠKOVI GRADNJA <sup>1)</sup> po m <sup>2</sup>	Prosječne cijene po EUR/m <sup>2</sup>	Troškovi građenja i dobit izvođača (EUR)	Trošak građenja vs. cijena po m <sup>2</sup> prosječne cijene (%)	Y-o-Y prosječna cijena stana	Y-o-Y troškovi građenja i dobit izvođača
2010.	1.556	944	60,6%	-	-
2011.	1.568	952	60,7%	0,7%	0,8%
2012.	1.563	937	60,0%	-0,3%	-1,5%
2013.	1.415	879	62,1%	-9,4%	-6,2%
2014.	1.481	884	59,7%	4,7%	0,6%
2015.	1.510	910	60,2%	1,9%	2,9%
2016.	1.464	900	61,5%	-3,1%	-1,1%
2017.	1.477	897	60,8%	0,9%	-0,3%
2018.	1.569	914	58,3%	6,2%	1,8%
2019.	1.664	955	57,4%	6,1%	4,5%
2020.	1.708	1.012	59,2%	2,7%	5,9%
2021.	1.837	1.107	60,2%	7,6%	9,4%
2022.	2.237	1.355	60,6%	21,7%	22,4%
2023.	2.342	1.409	60,2%	4,7%	4,0%

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup>					
	Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Q1 2023.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
Q2 2023.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
Q3 2023.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
Q4 2023.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

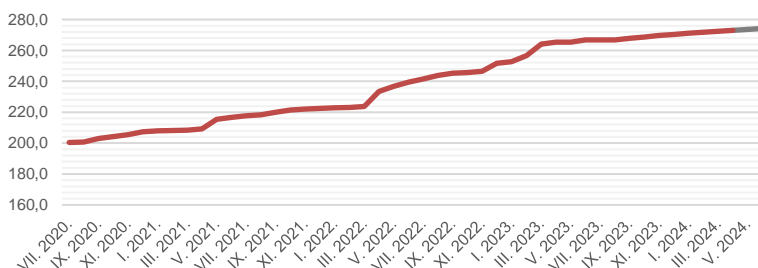
Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca, no zbog nepovoljnih ekonomskih kretanja u matičnim zemljama nerezidenata broj kupoprodaja nekretnina od strane inozemnih kupaca u 2023. pao je za 8,3% u odnosu na 2022. (12.227 vs. 13.333).

Na rast cijena stambenih nekretnina u razdoblju od 2017. do 2023. utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita. Rekordni rast odobrenih APN kredita zabilježen je u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y), a u 2023. održan je posljednji natječaj u sklopu programa s nešto slabijim odazivom (#5.346, ↓3,1% y-o-y).

Uz gore navedene faktore, u 2022. i 2023. potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije. Nepovoljna ekonomska kretanja u zemlji i okruženju, stagnacija u broju kupoprodaja, rekordno visoke cijene stambenih nekretnina, rast kamatnih stopa na stambene kredite i sve manja stopa priuštivosti stambenih nekretnina prvi su pokazatelji usporavanja tržišta.

**BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina** na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina.

Početkom 2023. zabilježen je nagli rast indeksa, a od ožujka 2023. do ožujka 2024., BN Index je porastao za 3,10%.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

**Kretanje cijena poslovnih nekretnina**

Izvori: ZANE istraživanja, www.dzs.hr; Colliers International; CBRE

**Uredski prostori**

Tržište uredskih prostora u Zagrebu u proteklom je razdoblju bilo stabilno sa snažnom potražnjom za prvoklasnim uredima.

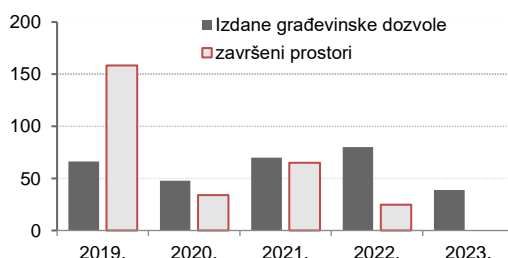
Unatoč rekordno niskim stopama nepopunjenosti i pritiscima zbog rasta troškova održavanja i drugih troškova, zakupnine su zbog cjenovne osjetljivosti zakupaca tek blago porasle.

Pojačana potražnja potaknula je tržišnu aktivnost – krajem 2023. i početkom 2024. tri veće uredske zgrade promijenile su vlasnika (Eurotower, Grand Center i Zagreb tower).

ZAGREB	
<b>Ukupna površina</b>	1.540.000 m <sup>2</sup>
<b>Stopa nepopunjenosti</b>	3,0%
<b>Zakupnina klase A</b>	13-14 EUR/m <sup>2</sup>

U najavi izgradnji je nekoliko projekata u južnoj poslovnoj zoni Buzin koji će na tržište donijeti oko 40.000 m<sup>2</sup> novih prostora, u izgradnji je jedan manji projekt u poslovnoj zoni na istoku (10.500 m<sup>2</sup>), a u pripremi su i 3 veća projekta u centralnoj poslovnoj zoni ukupne površine cca 75.000 m<sup>2</sup>.

**Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)**

**Industrijski prostori**

Nakon dugogodišnjeg perioda stagnacije, u 2021. je započeo snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina, a na tržištu vlada potražnja od strane svih sudionika.

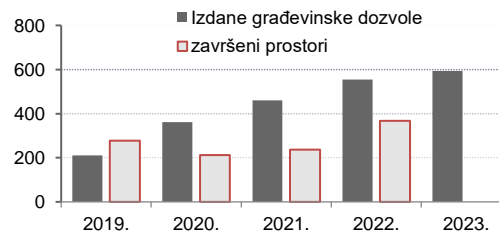
Gradnja logističkih prostora zastupljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici većih gradova.

ZAGREB	
<b>Ukupna površina</b>	1.300.000 m <sup>2</sup>
<b>Stopa nepopunjenosti</b>	2,5%
<b>Zakupnina klase A</b>	5,5 - 6 EUR/m <sup>2</sup>

Mikrolokacijski potražnja je najjača za nekretninama lociranim u blizini krajnjih korisnika („last mile“).

Većina novoizgrađenih prostora u Zagrebu u proteklom periodu izgrađena je za tržište i uspješno komercijalizirana prije dovršetka izgradnje. U najavi i izgradnji je nekoliko većih projekata čijim dovršetkom će značajno narasti ponuda raspoloživih prostora.

**Ind. prostori i skladišta u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)**



Sektor trgovine dosegao je razinu prometa iz vremena prije Covid-19 krize, visoke stope inflacije tokom 2022. smanjile su kupovnu moć građana, no njihova stabilizacija i rast prosječnih plaća kroz 2023. povećale su optimizam potrošača.

Retail parkovi se zbog nižih troškova za developere, nižih zakupnina i blizine ciljane populacije pokazuju kao optimalan proizvod u vrijeme inflacije, pa je i dalje je aktualan trend izgradnje trgovačkih centara tog tipa u manjim gradovima diljem zemlje. U 2023. u Hrvatskoj je otvoreno više od 10 retail parkova ukupne površine oko 125.000 m<sup>2</sup>.

ZAKUPNINE	
<b>Trgovački centri (TC)</b>	10-45 EUR/m <sup>2</sup>
<b>Retail parkovi (RP)</b>	9,5-13 EUR/m <sup>2</sup>

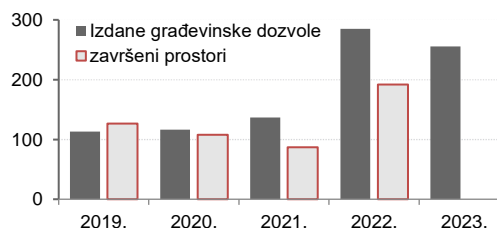
ZAGREB	
<b>Ukupna površina trg. Centara</b>	450.250 m <sup>2</sup>
<b>Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim</b>	3%

**Trgovački prostori - Lokali**

Postojeći trgovački centri nastoje poboljšati poslovanje ulaganjima u uređenje, primarno s ciljem poboljšanja energetske svojstava, te u širenje ponude na segment zabave i druženja.

		SC&RP	SC
GUSTOĆA TRGOVAČKIH CENTARA (SC) I RETAIL	Zagreb	585	487
	Rijeka	772	671
	Split	945	945
	Osijek	831	692
	Zadar	1.420	1.222
PARKOVA (RP) - m <sup>2</sup> /1000 STANOVIKA	Pula	1.034	1.034
	Varaždin	1.222	571

**Zgrade za trgovinu na veliko i malo – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)**



### Kretanje cijena građevinskog zemljišta

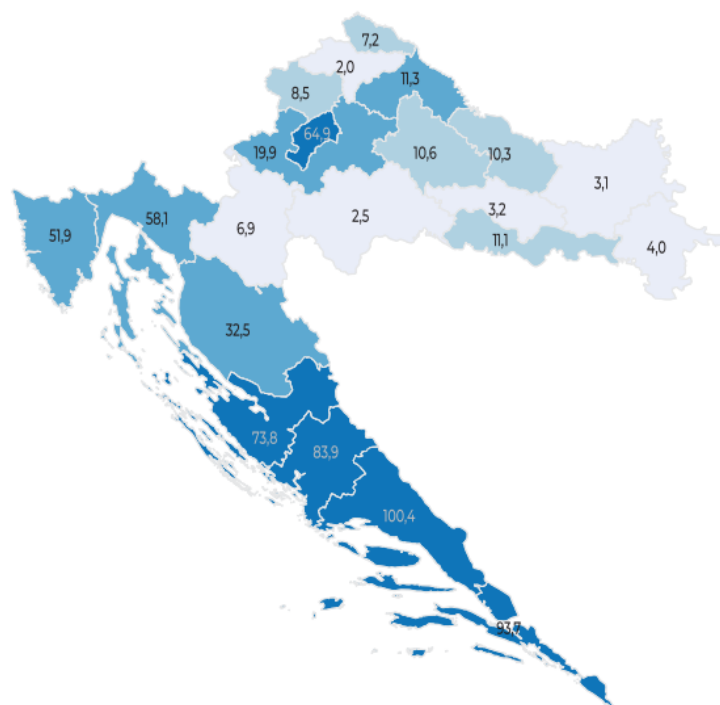
Izvori: Ministarstvo financija – Porezna uprava, Ekonomski institut Zagreb, Grad Zagreb; Primorsko-goranska županija

Prema podacima Porezne uprave, od 2018. do 2023. broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, a najveće stope rasta zabilježene su 2018. (40,9%) i 2021. (30,9%). Kretanje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. značajno je variralo po županijama i to od godišnjeg pada od 16,4% u Požeško-slavonskoj županiji do 86,6% rasta u Varaždinskoj županiji. Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta u prva 4 mjeseca zadržao se na podjednakim razinama.

Godišnji indeksi cijena građevinskog zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba u 2023. bilježe najviše brojke u gotovo svim promatranim rubrikama u proteklom petogodišnjem razdoblju. Najveći godišnji porast cijena (2023. vs 2022.) prema indeksu za zemljišta stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1) s  $k_{in}=1.0-1.7$  zabilježen je na području Dubrave (36,9%), a za zemljišta iste namjene s  $k_{in}=0.5-0.7$  na području Gračani Remete (20,3%). Zemljišta mješovite namjene (M, M1 i M2) s  $k_{in}=2.5-3.5$  te proizvodne namjene (I, G) s  $k_{in}=1.2-2.0$  na području PPGZ-a također bilježe visoki godišnji rast od 15,2% odnosno 20,5%.

Prema godišnjim indeksima cijena građevinskog zemljišta na području Primorsko-goranske županije u 2023. godini je zabilježen snažan rast cijena zemljišta na obali (24,2%) te nešto slabiji rast u općinama i gradovima u zaleđu (14,6%) i Gorskom Kotaru (12,6%).

Medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m<sup>2</sup>) po županijama u 2022. godini



Prema analizi EIZ-a, u 2022. ostvarena vrijednost kupoprodaja građevinskog zemljišta iznosila je 1,459 milijardi EUR, što predstavlja pad od 19,61% u odnosu na 2021. Ukupna medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2022. zadržala se na istoj razini iz 2021. i iznosila je 45 EUR/m<sup>2</sup>, a medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m<sup>2</sup>) po županijama prikazana je na karti lijevo.

**OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

**Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

**PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrdjivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

**ODABRANA METODA**

Poredbena metoda

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Procjena predmetne nekretnine izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

**POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI****OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
12.3.2025.	VRBANI III	Zagreb, Kuzminečka ulica 8A	stan i spremište		4	1. kat	Po+Pr+4	2008.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 8 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.


Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnina objavljen na internet stranicama DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

## 13.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>****HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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	108,68	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	145,58	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	137,68	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	188,24	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
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95



## IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Podaci iz Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvotka: 57403

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
	ADRESA	Zagreb, Kutnjački put 14	Zagreb, Palinovečka 19I	Zagreb, Palinovečka 33	Zagreb, Kutnjački put 14	Zagreb, Palinovečka 19K	Zagreb, Kuzminečka 53	Zagreb, Palinovečka 19H	Zagreb, Kuzminečka 8A		
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST		
	POVRŠINA	95,00 m2	92,00 m2	89,00 m2	95,00 m2	82,00 m2	91,00 m2	106,00 m2	89,00 m2		
	PRIPADAK	SP - 2	SP - 3	PGM - 16	SP - 2, VPM - 12	SP - 3		SP - 0	SP - 2, G - 16		
	KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR)	224.200,00	345.000,00	345.000,00	345.000,00	265.000,00	273.000,00	466.500,00	285.000,00		
	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	2360,00	3750,00	3876,40	3631,58	3231,71	3000,00	4400,94	3202,25		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.4.2021	27.6.2023	5.5.2022	16.7.2024	4.2.2022	31.12.2021	12.6.2024	22.10.2021		
	GODINA IZGRADNJE	2004	2006	2008	2004	2006	2007	2006	2008		
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	5	6	5	5	6	6	6	5		
	KAT	1	1	1	1	1	2	2	2		
	SOBNOST STANA	4-SOBNI	-	-	-	-	-	-	-		
CJENOVNI BLOK	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III	Vrbani III		
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	152,55	199,62	175,12	220,10	168,63	158,32	218,40	158,32		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,44	1,10	1,26	1,00	1,31	1,39	1,01	1,39		
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent katnosti	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08		
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	3405,02	4134,73	4872,07	3631,58	4218,10	4170,67	4435,20	4451,84			
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4.164,90 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE (€/m2)	-759,88	-30,17	707,17	-533,32	53,20	5,77	270,30	286,93		
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-18,24%	-0,72%	16,98%	-12,81%	1,28%	0,14%	6,49%	6,89%		
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA		
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE (EUR/m2)	3405,02	4134,73	4872,07	3631,58	4218,10	4170,67	4435,20	4451,84		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE (€/m2)	-759,88	-30,17	707,17	-533,32	53,20	5,77	270,30	286,93		
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-18,24%	-0,72%	16,98%	-12,81%	1,28%	0,14%	6,49%	6,89%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	577.416,68	910,21	500.086,26	284.432,08	2.830,53	33,25	73.061,62	82.331,62		
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1.521.102,26		STANDARDNA DEVIJACIJA		503,50		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		1.007,01	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	4.164,90 €/m2									

## KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI

Koefficienti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja.

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		4.164,90 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine		92,10 m <sup>2</sup>
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		383.571,53 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K <sub>p</sub>		
Koefficient katnosti stana - k <sub>k</sub>		
I. kat - predzadnja etaža 1,08		1,08
Koefficient orijentacije stana - k <sub>o</sub>		
Dvostrano-poprečno		1,08
Koefficient geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub>		
S, SZ ili SI: 0,92		0,92
Koefficient utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koefficient utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sks</sub>		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI - K <sub>p</sub>		1,01
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00 €
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
Razlika u površinama (poredbene nekretnine)		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		387.388,06 €
JEDINIČNA CIJENA STANA		4.206,34 €/m <sup>2</sup>

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Vrijednost garaže i vanjskog parkirnog mjesta po m2 dobivena je korekcijom prosječne cijene stana.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Vrsta	Površina m2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		
		EUR/m2	EUR	ZAOKRUŽENO
Stan 104 sa spremištem	92,10	4.206	387.388,06	387.000
Garaža GM-11	9,60	4.165	39.983,05	40.000
Parkirno mjesto PM-9	2,60	4.165	10.828,74	10.800
UKUPNO:	104,30		438.199,85	<b>437.800</b>

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

## Rekapitulacija

POREDBENA METODA procjene tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
Stan 104 sa spremištem	387.000	92,10	4202
Garaža GM-11	40.000	9,60	4167
Parkirno mjesto PM-9	10.800	2,60	4154
<b>Ukupno:</b>	<b>437.800,00</b>	<b>104,30</b>	<b>4.174</b>

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> P
	<b>437.800,00 EUR</b>	120,00	<b>3.648,33</b>

Napomena: Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

## FIZIČKI RIZICI

Razina rizika od oštećenosti nekretnine u slučaju pojave određenog klimatskog događaja uvjetovana je intenzitetom klimatskog događaja i karakteristikama nekretnine.

Klimatski događaji po kojima se procjenjuje fizički rizik	Fizički rizik	Razina oštećenosti nekretnine u slučaju pojave klimatskog događaja
Riječne poplave	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Bujice	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Podizanje razine mora	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Požar raslinja	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete
Oluje	vrlo nizak	mala vjerojatnost bilo kakve štete

Intenzitet klimatskih događaja utvrđen je temeljem geoprostornih mapa relevantnih za područje RH. Karakteristike nekretnine utvrđene su vizualnim pregledom, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala i izvedbe nisu rađene.

Mitiganti	nasip, odvodni rov
-----------	--------------------

## TRANZICIJSKI RIZIK

Tranzicijski rizik nekretnine predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti i direktno je povezan s energetske certifikatima.

ENERGETSKI CERTIFIKAT	Datum izdavanja	9.1.2019.
Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje Q <sub>H,nd</sub> (kWh/(m <sup>2</sup> a))	C	58
Specifična godišnja primarna energija E <sub>prim</sub> (kWh/(m <sup>2</sup> a))	C	130
Specifična godišnja emisija CO <sub>2</sub> (kg/(m <sup>2</sup> a))		24

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

Pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST (EUR)	dovršenost %	SADAŠNJA VRIJEDNOST (EUR)
<b>PRIKLJUČCI</b>	4.000,00		4.000,00
<b>GRAĐENJE</b>	156.444,30	100,00%	123.199,89
Građevina	156.444,30		123.199,89
Vanjsko uređenje	0,00		0,00
Ostalo	0,00		0,00
<b>UKUPNO</b>	<b>160.444,30</b>		<b>127.199,89</b>

## PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



## NESLUŽBENA KOPIJA

## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.02.2025. 07:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 1914

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4108/2025  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 53, 89 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5954/3	HORVAČANSKA CESTA -KUZMINEČKA ULICA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, HORVAČANSKA CESTA 77, ZAGREB, KUZMINEČKA ULICA 8A			1420 1420	
		UKUPNO:			1420	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/1914 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 14.11.2011. broj Z-55124/11  Temeljem čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostomom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11), zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čk.br.5954/3 Stambeno poslovna zgrada Horvačanska br.77 i Kuzminečka br.8A u A priložena Uporabna dozvola gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa:UP/I-381-05/2007-01/610; Urbroj:251-13-22/104-2008-7 od 07. veljače 2008. uložena u zbirci isprava Z-18320/08.	ZABILJEŽBA

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 25/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) stan smješten na prvom katu zgrade u Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake 104 površine 89 m2 kojem kao spredni dio pripada spremište S 13 od 2 m2 smješteno u podrumu zgrade. BISS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB	
6.1	Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-45139/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2852/2023-25 OD 20.09.2024	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)
6.3	Zaprimljeno 27.01.2025.g. pod brojem Z-4108/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL BR ST-2852/23-44 27.01.2025	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 1914

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
53. Suvlasnički dio: 4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-53)		
garaža smještena u podrumu zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake GM-11 površine 16 m <sup>2</sup> . BISS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
53.1	Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-45139/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2852/2023-25 OD 20.09.2024	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)
53.3	Zaprimljeno 27.01.2025.g. pod brojem Z-4108/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL BR ST-2852/23-44 27.01.2025	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)
89. Suvlasnički dio: 2/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-89)		
parkirno mjesto smješteno u prizemlju zgrade u Horvaćanskoj cesti br. 77 i Kuzminečkoj ulici br. 8a nacrtne oznake PM-9 površine 13 m <sup>2</sup> . BISS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41131854720, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
89.1	Zaprimljeno 20.09.2024.g. pod brojem Z-45139/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2852/2023-25 OD 20.09.2024	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)
89.3	Zaprimljeno 27.01.2025.g. pod brojem Z-4108/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL BR ST-2852/23-44 27.01.2025	na 6 (1.1), 53 (1.1), 89 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (25/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/1914 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.09.2022 g. pod brojem Z-49961/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16.09.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.760.000,00 HRK (jedan milijun sedamsto šezdeset i sućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, pripadajuće naknade i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:  ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	1.760.000,00 HRK	vezano uz B 6 (1.2)
1. Na suvlasnički dio: 53 (4/1000)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/1914 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.09.2022 g. pod brojem Z-49961/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16.09.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.760.000,00 HRK (jedan milijun sedamsto šezdeset i sućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, pripadajuće naknade i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:  ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	1.760.000,00 HRK	vezano uz B 53 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.02.2026. 07:40:48

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1914

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C


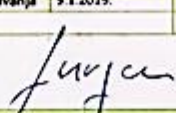
## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 89 (2/1000)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/1914 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 20.09.2022 g. pod brojem Z-49961/2022</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 16.09.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.760.000,00 HRK (jedan milijun sedamsto šezdeset i sućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, pripadajuće naknade i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>	1.760.000,00 HRK	vezano uz B 89 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2025.



- kopija energetskog certifikata

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE			
prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine 88/2017)			
Stambena zgrada			
Naziv zgrade			
Stan u stambenoj zgradi			
Naziv samostalne upotrebne cjeline zgrade			
Kuzminečka B	10000	Zagreb	
Ulica i kućni broj	Potrebni broj	Mjesto	
PODACI O ZGRADI		<input type="checkbox"/> nova <input checked="" type="checkbox"/> postojeća <input type="checkbox"/> rekonstrukcija	
Vrsta zgrade (prema Proviniku)		Višestambena zgrade	
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava		Zgrada s jednostavnim tehničkim sustavom	
Vlasnik / Investitor		Gordana Koren	
k.č.br.		5954/3	k.o. Vrapče Novo
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade $A_k$ [m <sup>2</sup> ]		65,76	Godina izgradnje / rekonstrukcije 2008
Građevinska (bruto) površina zgrade [m <sup>2</sup> ]		74,31	Mjerodavna meteorološka postaja ZAGREB MAKSIMIR
Faktor oblika $f_o$ [m <sup>-1</sup> ]		0,65	Referentna klima Kontinentalna
ENERGETSKI RAZRED ZGRADE		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{t,nue}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)] Specifična godišnja primarna energija $E_{prim}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	
		58	130
		C	C
Specifična godišnja isporučena energija $E_{del}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]		109	
Specifična godišnja emisija CO <sub>2</sub> [kg/(m <sup>2</sup> a)]		24	
Upisati "nZEB" ako energetska svojstva zgrade ( $E_{prim}$ ) zadovoljavaju zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPBUE/22			
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT			
Oznaka energetskog certifikata	F_301_2013_10203_522	Datum izdavanja	9.1.2019.
Naziv ovlaštene pravne osobe		Datum važenja	9.1.2029.
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe / vlastoručni potpis	Željko Surjan, struč. spec. ing. arh. 		
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA			
Dio zgrade	Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj
Građevinski	.		
Strojarski	.		
Elektrotehnički	.		

GRADEVINSKI DIOLOVI ZGRADE			
Koeficijent transmisivnog toplinskog gubitka $H'_{t, wj}$ [W/(m²K)]	0,60		
KOEFICIJENT PROLASKA TOPLINE	$U$ [W/(m²K)] <sup>1</sup>	$U_{dop}$ [W/(m²K)]	Ispunjeno
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	0,27	0,30	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	0,23	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,00	0,40	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	0,00	0,25	<input checked="" type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C	0,54	0,40	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	2,00	1,60	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	2,50	2,00	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi između samostalnih uporabnih cjelina zgrade (stanova, poslovnih prostora)	1,99	0,60	<input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NE
PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE			
Način grijanja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> centralno <input type="checkbox"/> nema <input checked="" type="checkbox"/> etažno		
Način pripreme potrošne tople vode	<input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> centralno <input type="checkbox"/> nema <input type="checkbox"/> spremnik <input checked="" type="checkbox"/> protočno		
Godina proizvodnje izvora toplinske energije za grijanje			
Izvor energije za grijanje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin <input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin <input type="checkbox"/> nema <input type="checkbox"/> loživo ulje <input type="checkbox"/> električna energija <input type="checkbox"/> drvo (čjepanice) <input type="checkbox"/> drvena biomasa <input type="checkbox"/> daljinski izvor <input type="checkbox"/>		
Izvor energije za pripremu potrošne tople vode	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin <input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin <input type="checkbox"/> nema <input type="checkbox"/> loživo ulje <input type="checkbox"/> električna energija <input type="checkbox"/> drvo (čjepanice) <input type="checkbox"/> drvena biomasa <input type="checkbox"/> daljinski izvor <input type="checkbox"/>		
Način hlađenja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> centralno <input checked="" type="checkbox"/> nema <input type="checkbox"/> etažno		
Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade	<input type="checkbox"/> električna energija <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> nema		
Vrsta ventilacije	<input type="checkbox"/> prisilna bez sustava povrata topline <input type="checkbox"/> prisilna sa sustavom povrata topline <input checked="" type="checkbox"/> prirodna		
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	<input type="checkbox"/> dizalica topline <input type="checkbox"/> solarni kolektori <input checked="" type="checkbox"/> nema <input type="checkbox"/> biomasa <input type="checkbox"/> fotonapon <input type="checkbox"/>		
ENERGETSKE POTREBE			
	REFERENTNI KLIMATSKI PODACI	ZAHTJEV <sup>2</sup>	Ispunjeno
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m²a)]	Dopušteno [kWh/(m²a)]
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{hw}$	3.798,63	57,77	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje $Q_{cw}$	1.359,97	20,68	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja isporučena energija $E_{hw}$	7.135,76	108,51	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
Godišnja primarna energija $E_{pwh}$	8.519,48	129,55	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NE
KORIŠTENJE OBNOVLJIVIH IZVORA ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE			
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%]	0		
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad termotehničkih sustava [%]	0		

<sup>1</sup> upotrebu se U vrijednosti za prateće građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština)

<sup>2</sup> upotrebu se za nove zgrade i za postojeće zgrade na kojima se provodi rekonstrukcija za koje su vrijednosti propisane Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama

PRIJEDLOG MJERA			
<p>- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade temeljem izvješća o energetskom pregledu zgrade</p> <p>- za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetske svojstava zgrade</p>			
Redni broj	Dio zgrade na koji se mjera odnosi	Opis mjera	JPP [a] <sup>a</sup>
1.	Rasvjeta	Zamjena postojeće rasvjete s energetski učinkovitijom LED rasvjetom	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetske svojstava zgrade			JPP [a] <sup>a</sup>
DETALJNE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)			



## OBJAŠNJENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA

Općenito	<p>Energetski certifikat je dokument kojim se prikazuje energetska svojstva zgrade, energetska razred zgrade, energetske karakteristike zgrade i referentna vrijednost minimalnih zahtjeva na energetska svojstva.</p> <p>Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetske svojstva zgrade radi smanjenja potrošnje energije.</p> <p>Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetska najpovoljniji, a G energetska najnepovoljniji razred.</p> <p>Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina.</p> <p>Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostalnu uporabnu cjelinu.</p>
Prva stranica	<p>Navode se osnovni podatci o zgradi. Za promatrano zgradu navedene su vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje <math>Q_{grijanje}^{spec}</math> [kWh/(m²a)], specifične godišnje isporučene energije <math>E_{isp}</math> [kWh/(m²a)], specifične godišnje primarne energije <math>E_{prim}</math> [kWh/(m²a)] i specifične godišnje emisije CO<sub>2</sub> [kg/(m²a)] izračunate prema Algoritmu za izračun energetske svojstva zgrade za referentne klimatske podatke i standardne uvjete korištenja ovisno o namjeni prostora (npr. propisana unutarnja proračunska temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja /ventilacije /klimatizacije/rasvjetle).</p> <p>Referentni klimatski podatci su klimatski podatci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje <math>Q_{grijanje}^{god}</math> [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.</p> <p>Godišnja primarna energija <math>E_{prim}^{god}</math> [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih i neobnovljivih izvora koja nije podvignuta niti jednom postupku pretvorbe.</p> <p>Klasifikacija zgrade u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G) provodi se na osnovu izračunate vrijednosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje <math>Q_{grijanje}^{spec}</math> [kWh/(m²a)],</li> <li>specifične godišnje primarne energije <math>E_{prim}^{spec}</math> [kWh/(m²a)].</li> </ul> <p>Grafčki su prikazani energetska razredi promatrane zgrade, određeni na temelju gore navedenih vrijednosti.</p> <p>nZEB (Nearly zero-energy buildings) - Zgrada gotovo nulte energije je zgrada koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (TPRUETZZ).</p> <p>Isporučena energija <math>E_{isp}^{god}</math> je godišnja potrebna količina energije koja se dovodi u tehnički sustav zgrade za potrebe grijanja, pripreme potrošne tople vode, hlađenja, ventilacije i rasvjetle izračunata za referentne klimatske podatke i propisane standardne uvjete korištenja prostora zgrade.</p> <p>Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podatci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetskog pregleda i izradi energetskog certifikata moraju sudjelovati sve tri struke.</p>
Druga stranica	<p>Navode se izračunate vrijednosti koeficijenata prolaska topline pojedinih građevnih dijelova zgrade za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština) i pripadajuće vrijednosti najvećih dopuštenih koeficijenata prolaska topline propisane u TPRUETZZ. Opisan je termotehnički sustav zgrade (grijanje, priprema potrošne tople vode, hlađenje, ventilacija), te su navedene vrijednosti ulaznih proračunskih parametara korištenih u proračunu energetske potrebe zgrade.</p> <p>Stvarne izračunate vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje <math>Q_{grijanje}^{spec}</math> [kWh/(m²a)], specifične godišnje isporučene energije <math>E_{isp}</math> [kWh/(m²a)] i specifične godišnje primarne energije <math>E_{prim}</math> [kWh/(m²a)] moraju biti manje od najvećih dopuštenih vrijednosti propisanih Tehničkim propisom o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama za nove zgrade (grijane i/ili hlađene na temperaturu 18°C ili višu) i za postojeće zgrade na kojima se provodi veća rekonstrukcija. Također, stvarna izračunata vrijednost specifične godišnje potrebne toplinske energije za hlađenje <math>Q_{hlađenje}^{spec}</math> [kWh/(m²a)] za nove zgrade mora biti manja od najveće dopuštene vrijednosti propisane navedenim Tehničkim propisom.</p> <p>Na kraju stranice se navodi podatak o korištenju obnovljivih izvora energije na lokaciji zgrade.</p>
Treća stranica	<p>Navodi prijedlog mjera za povećanje energetske svojstva zgrade s prikazom jednostavnog razdoblja povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za preporučenu kombinaciju mjera za poboljšanje energetske svojstva zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetskog razreda (<math>E_{prim}</math>), potencijal smanjenja CO<sub>2</sub> u tonama po godini i jednostavno razdoblje povrata investicije JPP u godinama.</p>

- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatrina Bilo/lat: DUNJA PAVIĆ (85643579352)

ID Izvadka: 57403

1	KLAS. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA USLOVNO	EP	EP	EP	EP	EP	EP
3	ADRESA	KUTINAČI PUT 14, GRAD ZAGREB	PALINOVIČKA 196, GRAD ZAGREB	PALINOVIČKA 196, GRAD ZAGREB	KUTINAČI PUT 14, GRAD ZAGREB	PALINOVIČKA 196, GRAD ZAGREB	KUTINAČI PUT 14, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.L.	5888/2	6679/2	6719/2, 6719/2	5888/2, 5888/2	6679/2	6666/2
6	K.O.	VMAPE NOVO	VMAPE NOVO	VMAPE NOVO, VMAPE NOVO	DONE VMAPE, DONE VMAPE	VMAPE NOVO	VMAPE NOVO
7	K.L.	5888/2	6679/2	6719/2	5888/2	6679/2	6666/2
8	K.O.	VMAPE	VMAPE	VMAPE	VMAPE	VMAPE	VMAPE
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	95	92	89	95	82	91
10	SUVLASNIČKO UDELO KOD JE U PROMETU						
11	STAR (m <sup>2</sup> )	95	92	89	95	82	91
12	VISTA PROPATA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SP - 2	SP - 2	PGM - 16	SP - 2 VPM - 12	SP - 2	
13	GODINA ISKADNJE	2004	2006	2008	2004	2006	2007
14	INVENTARIZIRANO PRIMA C <sub>1,2,3,4</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		-	-	-	-	-
15	INVENTARIZIRANO PRIMA C <sub>1,2,3,4</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )						
16	UDB						
17	DRUGO	DA	DA	DA	DA	DA	DA
18	BRZO NAPOSREDAVANJE (ETIKA ZGRADE)	5	6	5	5	6	6
19	ETIKA (JAT)	1	1	1	1	1	2
20	SOBNOST STANA	4-SOBNI	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VEŠTAČENJE NEKRETNOSTI (USLOVNO) (EUR)	224.200,00	245.000,00	245.000,00	245.000,00	245.000,00	273.000,00
22	PODLIŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SREPAVANJA USLOVNO	26.04.2021	27.06.2023	05.05.2022	16.07.2024	04.02.2022	25.12.2021
25	CIJENOVNI BLOK	VIBANI II	VIBANI II	VIBANI II	VIBANI II	VIBANI II	VIBANI II
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	KUPNA NEKRETNOST	7	8
2	VRIJETA USLOVNOG	SP	SP
3	ADRESA	PALICONTIĆOVA 219A, GRAD: ZAGREB	ELDMINIĆOVA BA, GRAD ZAGREB
4	VRIJETA NEKRETNOSTI	ST	ST
5	K.Č.	6683/3	5854/3,5854/3
6	K.O.	DONE VINAČE	VINAČE NOVO VINAČE NOVO
7	K.Č.	6683/3	5854/3
8	K.O.	VINAČE	VINAČE
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	336	89
10	SLUŽBENIČKI UDIJELIO JE U PROMETU		
11	STAN (m <sup>2</sup> )	336	89
12	VRIJETA PROJEKTA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	SP - 0	SP - 2 G - 16
13	GODINA UGRADNJE	2006	2008
14	ENVIJENTNO NAZNAČ PREMA C <sub>env</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-	-
15	ENVIJENTNO NAZNAČ PREMA E <sub>env</sub> (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
16	NOB		
17	DRUGO	DA	DA
18	BRZO RAZDZEMNIH ETAŽA ZGRADI	6	5
19	ETAŽA (KAT)	2	2
20	SOBNOST STANA	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (Z USLOVNOG (EUR)	466.500,00	285.000,00
22	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA USLOVNOG	12.06.2024	22.10.2021
24	CJENOVNI BLOK	VRIJANI II	VRIJANI II
25	STATUS POBATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KUZMINEČKA 8 A odnosno na k.č. 5954/3 k.o. DONJE VRAPČE, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VRBANI III.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Osvijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-028/205

URBROJ: 251-11-31/004-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ŽELJKA MANDIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 5.3.2025.

#### POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŽZ – župsko zemljište, PNZ – prirodno neplošno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPS – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevina

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretažbo ukopana, S – suteren, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, ME – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – vili etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT