

Naručitelj:
BLUE HAMMER d.o.o.
Ulica Grigora Viteza 5, 10000 Zagreb
OIB: 68850186329

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POSLOVNI PROSTORI:

- **LOKAL L1 - Zagreb, Rapajinska 12b,**
upisan u z.k.ul. 3652 k.o. Stenjevec kao suvlasnički dio 11,76/100 (E-2)
kuće br. 12b i dvorišta na z.k.č.br. 157/31:
dvoetažni poslovni prostor koji se sastoji od prostora u podrumu površine
36,77 m² i u prizemlju 23,66 m² te spremišta S13 u podrumu 3,19 m²
- **LOKAL L2 - Zagreb, Rapajinska 12a,**
upisan u z.k.ul. 3651 k.o. Stenjevec kao suvlasnički dio 11,75/100 (E-2)
kuće br. 12a i dvorišta na z.k.č.br. 157/32:
dvoetažni poslovni prostor koji se sastoji od prostora u podrumu površine
36,77 m² i u prizemlju 23,66 m² te spremišta S14 u podrumu 3,19 m²

Tržišna vrijednost nekretnina procijenjenih na dan 10.4.2025. godine iznosi:

- **LOKAL L1: 78.900 € (sedamdesetosamtisućadevetsto eura)**
 - **LOKAL L2: 78.900 € (sedamdesetosamtisućadevetsto eura)**
-

Elaborat se sastoji od 46 stranica.
Sastavljen je u e-primjerku, pa je i u arhivi vještaka.

Elaborat izradila:

mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
Branimirova 65, Zagreb mob. 099/4866081 OIB: 40588648990

U Zagrebu, travanj 2025.

RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/182

URBROJ: 514-03-04/02-25-07

Zagreb, 24. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. Koraljke Polak Živković, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica kneza Branimira 65, OIB: 40588648990, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mr. Koraljka Polak Živković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica kneza Branimira 65, OIB: 40588648990, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 24. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mr. Koraljka Polak Živković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

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

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



514|UPI710032401182|7

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Koraljka Polak Živković, Zagreb, Ulica kneza Branimira 65
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401182|7

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Popis primijenjenih propisa, te dokumenata i izvora podataka
2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
 - 2.1. Prostorna identifikacija
 - 2.1.1. Položaj nekretnine
 - 2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Infrastrukturalna opremljenost
 - 2.2.3. Okoliš i buka
 - 2.2.4. Ostale karakteristike koje utječu na vrijednost
 - 2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine
 - 2.3. Lokali
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
 - 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
 - 3.2. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvora
 - 3.3. Statistička obrada s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
 - 3.4. Obrazloženje i izračun
 - 3.5. Tržišna vrijednost
 - 3.5.1. L1
 - 3.5.2. L2
 - 3.6. Procjena rizika i utrživost nekretnine
4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK
5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
6. IZJAVA PROCJENITELJA

PRILOG

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o nekretnini te svrsi izrade i izrađivaču procjene nekretnine

Opći podaci o nekretnini:

- predmet procjene: pposlovni prostori – lokali L1 i L2
- lokacija: Zagreb, Rapajinska 12b i 12a

Svrha izrade procjene: Utvrđivanje stvarne tržišne vrijednosti zbog stečaja vlasnika
SEASIDE CONSTRUCTION d.o.o. U STEČAJU (OIB: 11508553278)
Grigora Viteza5, 10000 Zagreb, vlasnik Gabrijel Krstanović

Naručitelj procjene: BLUE HAMMER d.o.o. (OIB: 68850186329)
Grigora Viteza5, 10000 Zagreb, vlasnik Tihomir Krstanović

Nalaz i mišljenje: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine 10.4.2025. godine

Ovlašteni sudski vještak: mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:
Rješenje KLASA: UP/1-710-03/24-01/182, URBROJ: 514-03-04/02-25-07 od
24.2.2025. Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

1.2. Podaci o očevidu

Opseg obilaska: Izvršen pregled i fotografiranje nekretnine;

Datum provedbe očevida: 10.4.2025. godine;

Datum vrednovanja (čl. 4. st. 5. ZPVN): 10.4.2025. godine;

Datum kakvoće (čl. 4. st. 4. ZPVN): 10.4.2025. godine;

Prisutni: Koraljka Polak Živković i Gabrijel Krstanović, vlasnik

Zadatak: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine na dan 10.4.2025. godine.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu na dan procjene, po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, zbog čega je radi utvrđivanja stanja nekretnine u naravi potreban očevid te u predmetnom slučaju fotografije na temelju kojih se može utvrditi stanja na dan kakvoće. 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.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane Naručitelja, a ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

1.3. Popis primijenjenih propisa, dokumenata i izvora podataka

Propisi i literatura:

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je u skladu s važećim propisima, a pri izradi ovoga Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24),
- European Valuation Standards (EVS 2025),
- 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 zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24),
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 0123/15, 29/16, 61/19),
- Geoportal DGU, <https://geoportal.dgu.hr/>, 14.4.2025.,
- ISPU Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, <https://ispu.mgipu.hr/>, 14.4.2025.,
- Zemljišna knjiga i katastar, <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/>, 14.4.2025.,
- Osobno saznanje vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske,
- Podaci Burze nekretnina, <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>, 9.4.2025.
- Podatak HNB, <http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/>, 9.4.2025.
- Krtalić V. (2007.): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb,
- Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine: Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 31.12.2023. godine, Zagreb, 2024.,
- Građevinska regulativa i pravila struke.

Dokumenti (neslužbene kopije i izvadci su u prilogu elaborata):

- **Plan posebnih dijelova nekretnine** zk.č. 157/32 zk.o. Stenjevec u Zagrebu, Rapajinska 12b iz mjeseca studenog 2001. godine,
- **Izvadci iz zemljišne knjige** zk.ul. 3651 i 3652 k.o. Zagreb – neslužbene kopije od 14.4.2025.,
- **Posjedovni listovi** br. 4497 i 3798 k.o. Stenjevec – neslužbene kopije od 14.4.2025.,
- **Uporabna dozvola** KLASA: UP/I-361-05/99-01/228, URBROJ: 251-05-42/008-2000-6 od 9.3.2000. godine za dva ugrađena stambeno-poslovna objekta u Zagrebu, Jovinovačka 14/4-5.

Podatke u zemljišnoj knjizi i posjedovnim listovima je potrebno uskladiti.

2. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Nekretnine se nalaze u Zagrebu, Rapajinskoj ulici 12a (lokal L2) i 12b (lokal L1).



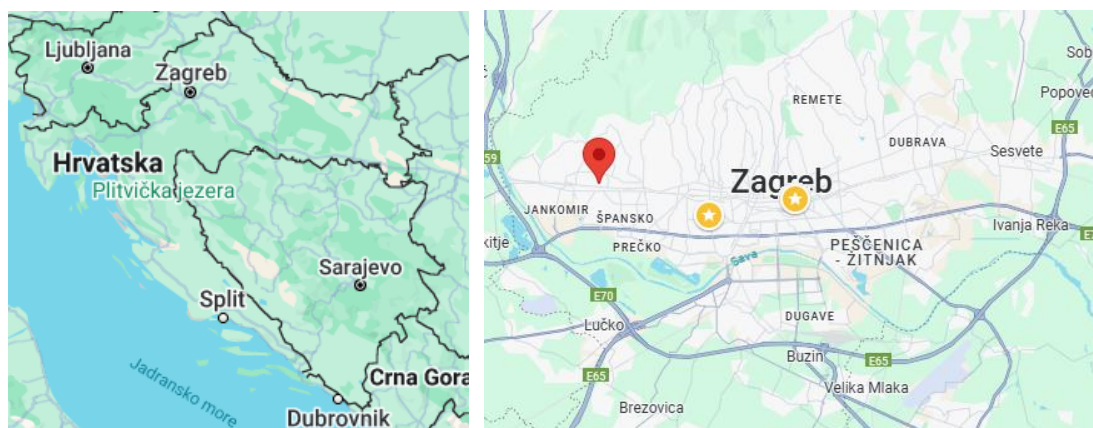
Slike 1 i 2: Zgrade sa lokalima (izvori: <https://geoportal.dgu.hr/> i <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

2.1. Prostorna identifikacija

2.1.1. Položaj nekretnine

Predmetne se zgrade nalaze u mirnoj ulici i okružene su objektima jednake ili slične (pretežito stambene ili mješovite) namjene. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena i tržišno je zanimljiva jer se nalazi u mirnom dijelu grada koji je dobro povezan sa centrom. Naselje ima potpuno izvedenu infrastrukturu, a u blizini su različiti sadržaji. Smještaj vozila u mirovanju omogućen je na parceli.

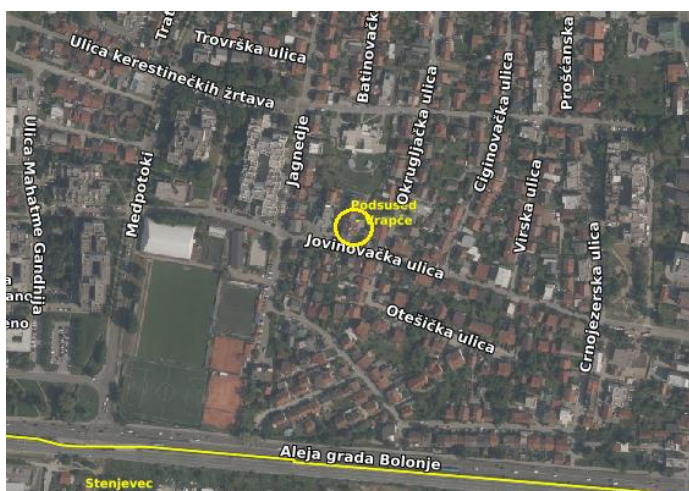
2.1.2. Regionalni položaj (makrolokacija)



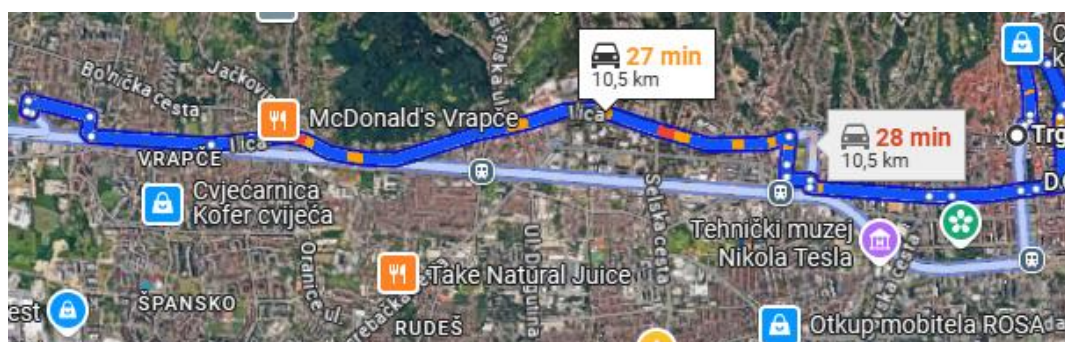
Slike 3 i 4: Položaj Zagreba u RH i područje grada (izvor: www.google.hr/maps/place/)

Glavni grad Republike Hrvatske Zagreb se nalazi u njezinom sjeverozapadnom dijelu, nedaleko od državne granice sa Republikom Slovenijom. Vrlo je dobro povezan sa ostalim hrvatskim gradovima i europskim državama, i to cestovno, trasom željeznice i zračnim linijama. Grad sa statusom županije je upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske.

2.1.3. Lokalni položaj (mikrolokoacija)

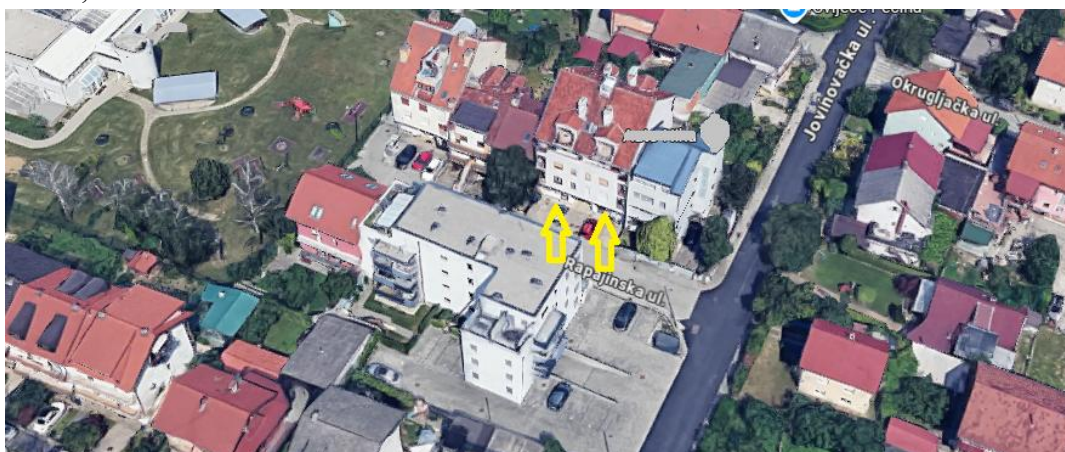


Slika 5: Položaj nekretnine u naselju (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



Slika 6: Udaljenost od centra grada (izvor: <https://www.google.com/maps/dir/>)

Nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu grada i od središnjeg gradskog prostora je udaljena približno 10,5 km.



Slika 7: Snimak iz zraka (izvor: <https://www.google.hr/maps/place/Rapajinska>)



Slika 8: Pogled na zgrade (izvor: <https://www.google.hr/maps/>)



Slike 9-11: Pogled na poslovne prostore (izvor: <https://www.google.hr/maps/>)

2.2. Zemljište

Kako je lokacija bitna odrednica stanja nekretnine na tržištu, zemljište ima značajan utjecaj na cijenu, pa će u nastavku biti opisano. Parcele su gotovo pravilnog pravokutnog oblika (blago trapeznog) sa približnim omjerom duljina stranica od 1:4. Nisu u nagibu, a položene je u približnom smjeru istok-zapad, blago prema pravcu sjeverozapad-jugoistok.

Kuće su postavljene u središnjem dijelu zajedničkog zemljišta jer su izgrađene kao poluugrađeni – zrcalni objekti – kuća k.br. 12b uz južni rub svoje čestice, a 12a uz sjeverni.



Slika 12: Označe čestica u katastru nisu usklađene sa zemljišnom knjigom¹
(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

Neusklađenost oznaka parcela u katastru i zemljišnoj knjizi:

- Rapajinska 12a: u katastru k.č.br. 811/3 k.o. Stenjevec -> z.k.č.br. 157/31 k.o. Stenjevec
- Rapajinska 12b: u katastru k.č.br. 811/2 k.o. Stenjevec -> z.k.č.br. 157/32 k.o. Stenjevec

2.2.1. Planski status područja

Kategorija zemljišta se utvrđuje prema spremnosti čestice za gradnju na temelju prostornih planova te gospodarskim, tehničkim i stvarnim obilježjima, uz uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.



Slika 13: GUP Grada Zagreba

Prema važećem Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba područje je stambene i mješovite namjene, sa javnim objektom i zelenom površinom u blizini.

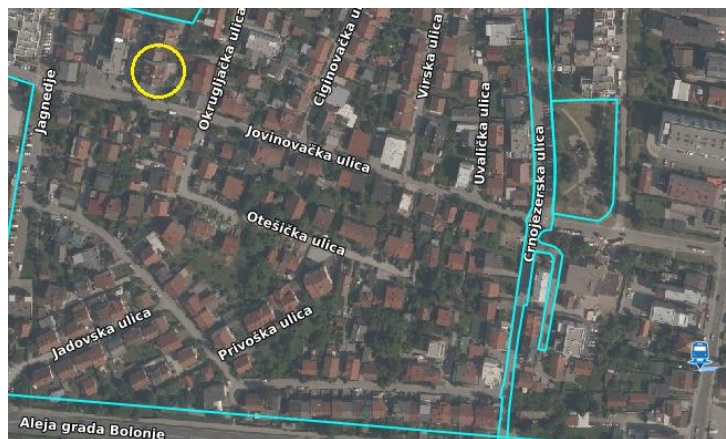
¹ Snimak rubova parcela je na slici izmaknut u odnosu na kuće – u naravi je ispravno

2.2.2. Infrastrukturna opremljenost

Komunalna opremljenost: vizualnim pregledom je utvrđeno da su kuće priključene na sve objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Prometnice: slijepa kratka gradska prometnica.

Prometna povezanost: organizirani gradski prijevoz autobusnom linijom na udaljenosti nepunih 500 m.



Slika 14: Najbliže autobusno stajalište (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2.3. Okoliš i buka

U blizini lokacije ima izvora buke koja nastaje uslijed prometa, no ulica nije široka, naselje je mirno, a dovoljno je udaljena od veće prometnice, pa nema bitnog utjecaja na utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnine:



Slike 15 i 16: Utjecaj buke je gotovo neznan (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

Kvaliteta zraka je također dobra:



Slika 17: Kvaliteta zraka (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2.4. Ostala obilježja koja utječu na vrijednost

Ostala obilježja su pravo i tereti, doprinosi i vrijeme čekanja.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost: pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu, nije vještački utvrđeno na nekretnini.

Doprinosi: komunalni i vodni doprinos te administrativni troškovi su uračunati jer su kuće legalne.

Vrijeme čekanja: vrijeme od dana vrednovanja ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili pravomoćnosti akta za građenje kojim se ispunjavaju sve pretpostavke za početak stvarnog korištenja građevne čestice, u ovom slučaju $V = 0$.

Korištenje zemljišta: na zemljištu su izgrađeni stambeno-poslovni objekti.

Stvarna fizikalno-tehnička svojstva nisu utvrđena, energetska certificiranje nije provedeno.

2.2.5. Sadašnje korištenje i potencijal nekretnine

Dio grada je razvijen, naselje je uređeno, no ima još potencijala za dodatni razvoj.

Objekti su novije, solidne gradnje, uređeni i održavana.

2.3. Lokali

2.3.1. Osnovni podaci

Poslovni prostori L1 i L2:

- *Adresa*:

L1: Zagreb, Rapajinska 12b

L2: Zagreb, Rapajinska 12a

- *Tehnički opis*

Zgrade su višekatnice (Po+Pr+3K+Potkr) mješovite stambeno-poslove namjene,

Oba su poslovna prostora u prizemlju i podrumu, a u podrumu su i pripadajuća spremišta.

Lokali imaju ulaz iz dvorišta, sa ulične strane. Ulazi se u najveću prostoriju unutar koje su smještene stepenice za podrumski dio. Oba lokala imaju sanitarne čvorove i čajne kuhinje.

Zgrade su građene prije približno 25 godina, dovršene, useljene i održavane.

Svi priključci i sve instalacije (elektroinstalacija, voda, kanalizacija) su izvedeni.

Poslovni prostori se sada ne koriste, osim povremeno za boravak.

Geometrijske karakteristike:

	poslovni prostor	podrum	prizemlje	ukupno	spremište	sveukupno (m ² _{NKP})
L1	Rapajinska 12b	36,77	23,66	60,43	3,19	63,62
L2	Rapajinska 12a	36,77	23,66	60,43	3,19	63,62

Opis zgrada i poslovnih prostora:

<i>Tip gradnje</i>	poluugrađene na parceli
<i>Etažnost</i>	Po + Pr + 3K + Potkr
<i>Namjena</i>	mješovito stambeno poslovno
<i>Građenje</i>	oko 2000.
<i>Konstrukcija:</i>	
- temelji	betonski
- nosivi zidovi	blokovi i serklaži
- međukatna konstrukcija	armiranobetonska
- krov	dvostrešno drveno
- pregrade	opeka/ab serklaži
<i>Obrtnički i završni radovi:</i>	
- izolacija	ima
- limarija	pocinčana
- fasada i pokrov	kamen, žbuka, sep, crijep
- podovi	laminat, keramika, stepenice drvo
- zidovi	knauf, bojani ili obloženi keramikom
- stropovi	kao zidovi.
- prozori i vrata	vanjska aluminij, unutarnja plastična, mliječno staklo
<i>Instalacije:</i>	
- vodovod	ima
- kanalizacija	ima
- plin	ima
- električna energija	ima
- grijanje	ima, električna energija
- klima	ima
<i>Praktičnost prostora</i>	dobra
<i>Fleksibilnost</i>	nije moguća
<i>Dovršenost</i>	da
<i>Održavanje</i>	dobro
<i>Okoliš</i>	-
<i>Vlaga</i>	nema
<i>Oštećenja</i>	nema
<i>Status</i>	nije u korištenju, osim povremeno (L1 trenutno jest, nekoliko dana)

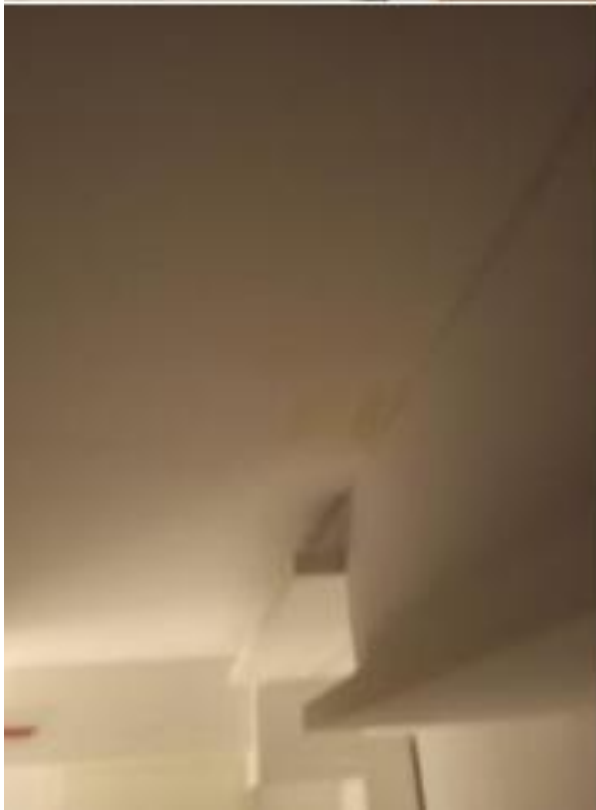
Fotodokumentacija



Slika 18: Zgrade - dvojni objekti (izvor: očevid)



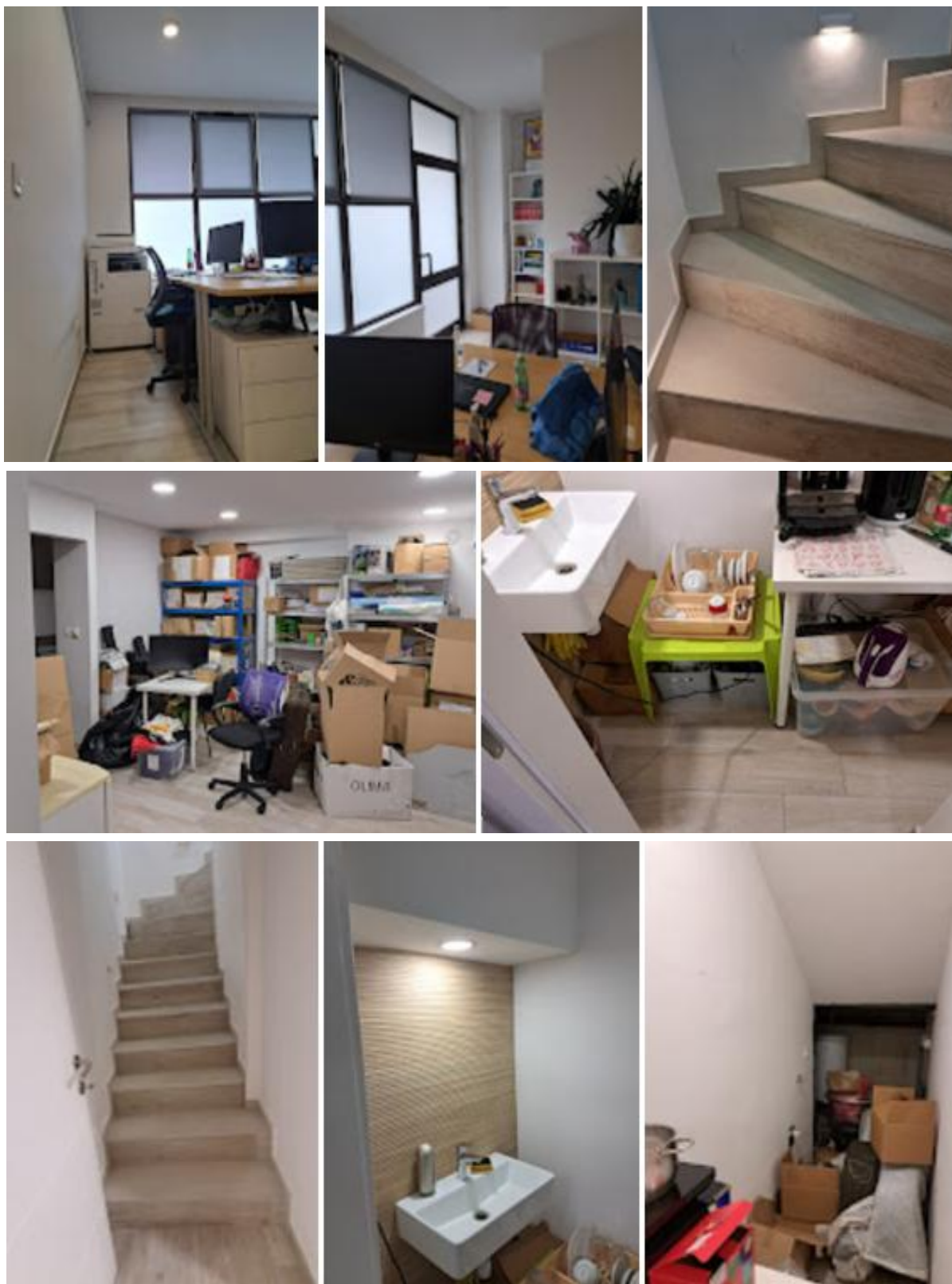
Slike 19 i 20: L1 i L2 (izvor: očevid)

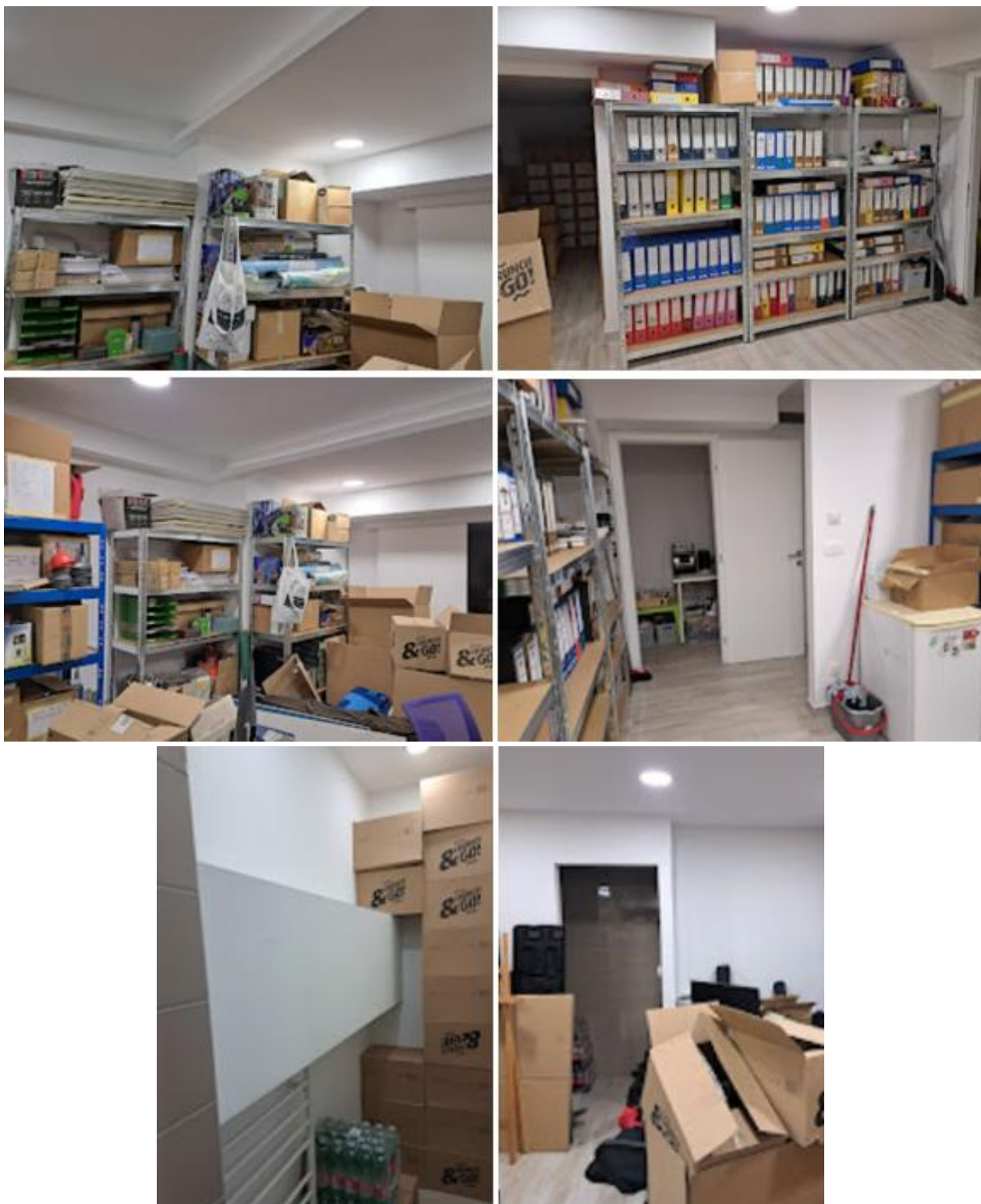




Slike 21-28: L1 (izvor: očevid)





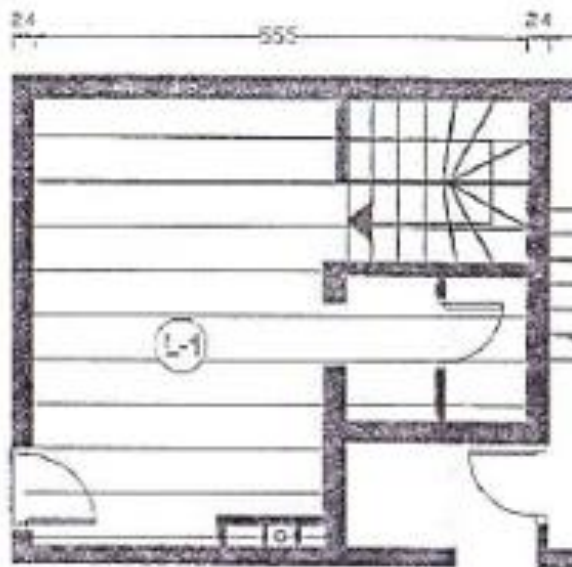


Slike 29 – 50: L2 (izvor: očevid)

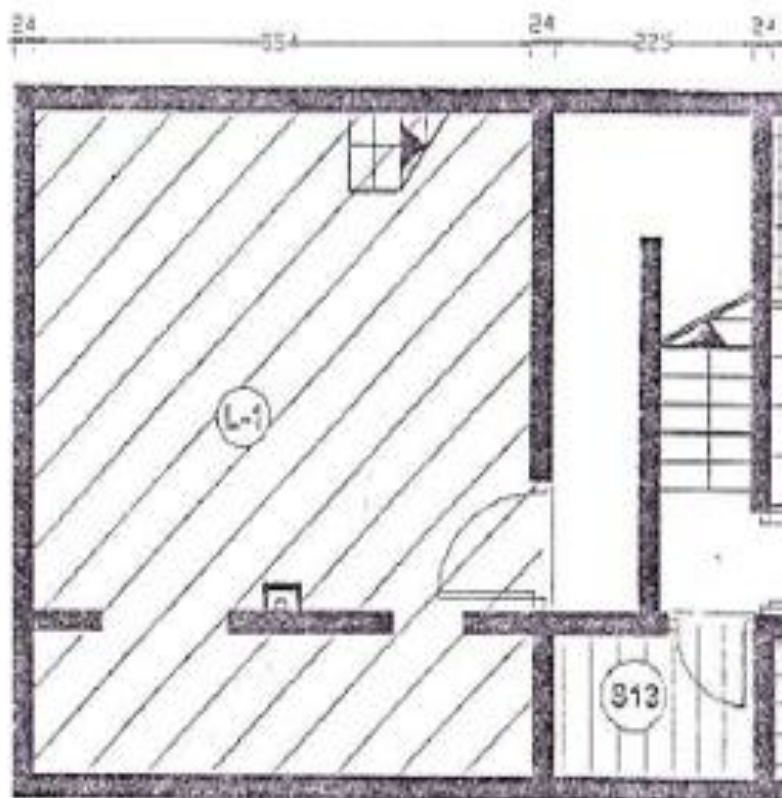
Dispozicije prostora

Lokal L1

- Prizemlje:



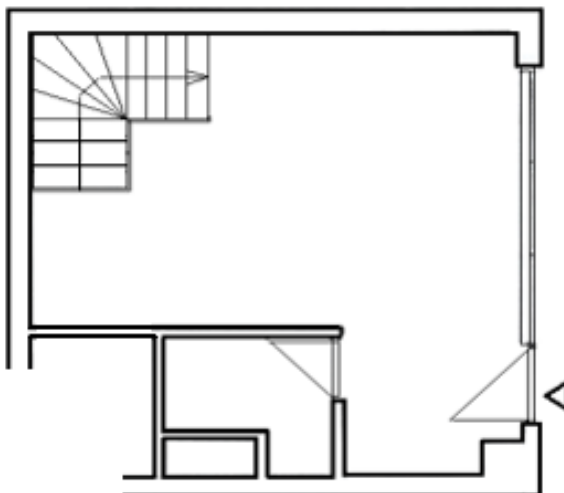
- Podrum:



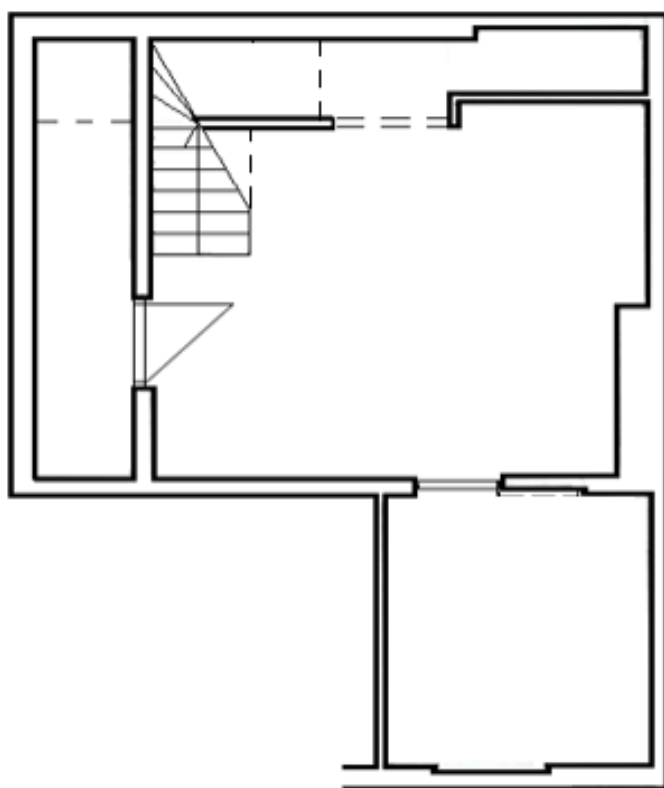
*Slike 51 i 52: Tlocrti – L1 podrum i prizemlje
(izvor: Plan posebnih dijelova nekretnine)*

Lokal L2

- Prizemlje:



- Podrum:



*Slike 53 i 54: Tlocrti – L2 podrum i prizemlje
(izvor: izmjera)*

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina utvrđuje se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene na dan vrednovanja nekretnine, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Kretanje ponude i potražnje na tržištu nekretnina: na tržištu nekretnina u Republici Hrvatskoj posljednje vrijeme potražnja pada. U ovom će elaboratu biti korištene usporedne vrijednosti cijena prodanih ekvivalentnih nekretnina, uz korištenje hedoničkog indeksa Hrvatske Narodne banke.

Tržište kapitala: tržišna aktivnost je slaba, no nešto bolja u odnosu na prošlu godinu.

Demografski razvoj područja: brojnost stanovnika i dalje ne raste, no demografske mjere potaknute povoljnim kreditima za mlade obitelji mogle bi utjecati na rast cijena.

Gospodarski razvoj područja: iako je poznat odljev stanovništva iz Hrvatske, to nije utjecalo na cijene nekretnina u pozitivnom smislu. Pandemija koronavirusa utjecala je na stagnaciju kupoprodajnih transakcija, no poznato je da su cijene nekretnina značajno porasle u odnosu na prethodne godine.

BN Komentar 8.4.2025. (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

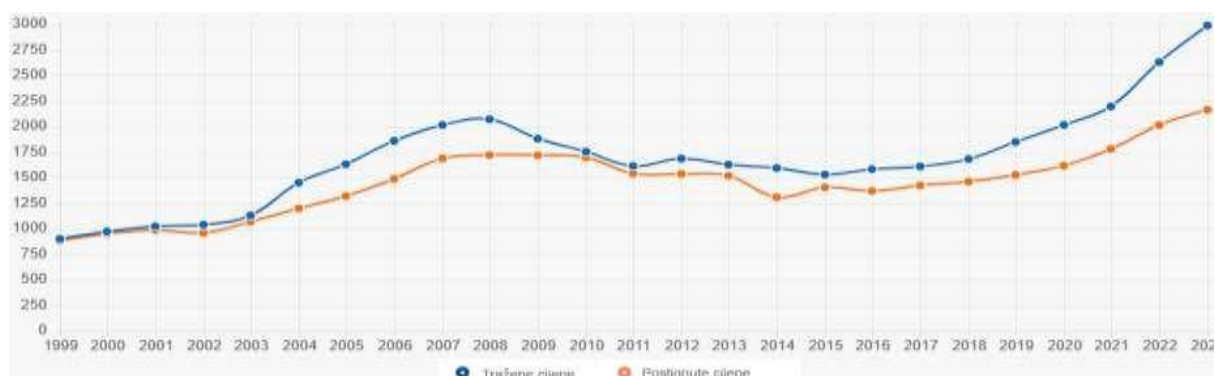
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

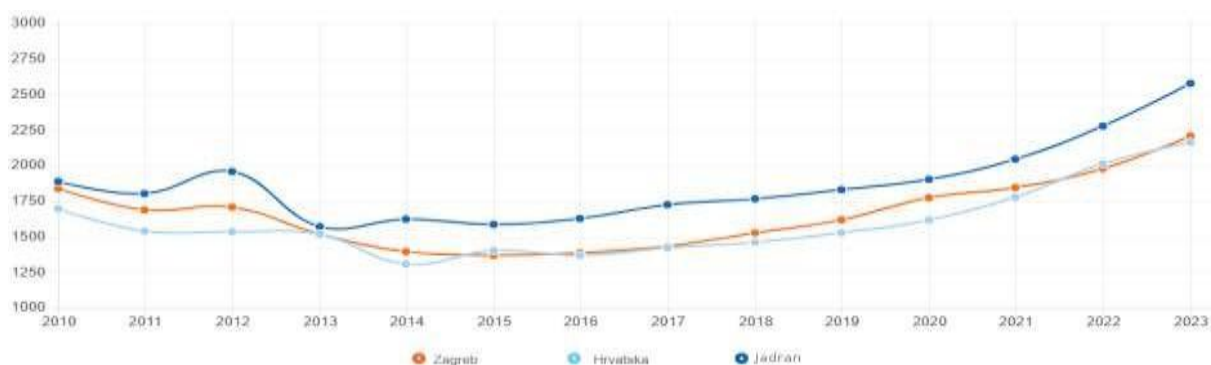
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Dijagram 1: BN index (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



Dijagram 2: Tražene i postignute cijene (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)



Dijagram 3: Prosječno postignute cijene (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

3.2. Prikaz i analiza podataka i izvora

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovom elaboratu nalaza i mišljenja je napravljena korištenjem poredbene metode. Dozvoljeni izvori podataka za poredbenu metodu su sljedeći:

- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnom zakonu kojim se uređuje posredovanje u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Dozvoljeni izvori podataka:

- Izvadak iz zbirke cijena kupoprodaja otvorenih kod jedinice lokalne samouprave ili službene stranice nadležnog ministarstva;
- Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog odredbe čl. 21. st. 7. i čl. 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“, broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19);
- Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

3.3. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. U ovom slučaju nema neuobičajenih okolnosti u tom smislu.

3.4. Obrazloženje i izračun

Za procjenu vrijednosti nekretnina dozvoljene su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Iako se za procjene vrijednosti poslovnih objekata i prostora često koristi prihodovna metoda, u ovom slučaju to nije mjerodavno jer lokali nisu u korištenju.

Korištena je stoga poredbena metoda kao najmjerodavnija od mogućih metoda procjene vrijednosti, ali uz korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena kada je provedena transakcija. No, niti neke od dobivenih nekretnina nisu uzete u obzir, jer nisu zadovoljene odredbe Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 79/14), jer korištene poredbene nekretnine svojim obilježjima ne dokazuju dovoljnu sličnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine.

Za poredbenu metodu korišteni su službeno objavljeni podaci Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Utvrđivanje vrijednosti nekretnine

Poredbenom metodom se utvrđuje vrijednost nekretnine usporedbom predmetne nekretnine s Prodanima, za koje postoje podaci.

Uvjeti za mogućnost usporedbe nekretnina su sljedeći:

1. prodana nekretnina mora biti približno jednaka predmetnoj,
2. mora se nalaziti na istom području ili u neposrednoj blizini,
3. procijenjena razlika od usporedne predmetne nekretnine ne smije biti veća od 40%.

Neuobičajene okolnosti i grubo čišćenje podataka

Utjecaj neuobičajenih okolnosti (članak 4. Pravilnika) prepoznaje se: ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima, odnosno ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja izjednačenja (st.1.), ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja ili odstupanja cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa) (st.3.), odnosno “*poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarke čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti*”.



Slika 55: Uže područje kupoprodaja (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Godina izgradnje
1823368	4920965	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	862/4	01.10.2022.	90.000,00 EUR	74,34 M ²	1981
1692636	4762270	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	811/2	07.10.2021.	58.000,00 EUR	120,86 M ²	1997
1562661	4630284	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	812/4	27.09.2021.	37.000,00 EUR	39,76 M ²	2010
1373351	4381008	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	862/4	09.12.2020.	90.000,00 EUR	123,70 M ²	1981
1300525	4301826	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	812/4	18.06.2020.	12.000,00 EUR	18,71 M ²	2000
2256617	5472360	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	2191	27.01.2025.	72.000,00 EUR	38,61 M ²	1990
1976550	5120364	GRAD ZAGREB	STENJEVEC	2572	20.10.2023.	85.000,00 EUR	82,38 M ²	2001
1833987	4940311	GRAD ZAGREB	VRAPČE	1410/5	29.12.2022.	30.000,00 EUR	14,21 M ²	1990

Tablica 1: Provedene kupoprodaje nekretnina (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>)

r.br	k.o.	k.č.	P (m ²)	j.c. (€/m ²)	ugovor	iznos (€)	god. izgradnje	starost
1	Stenjevec	862/4	73,74	1.220,50	10.2022.	90.000	1981	44
2	Stenjevec	811/2	120,86	479,89	10.2021.	58.000	1997	28
3	Stenjevec	812/4	39,76	930,58	9.2021.	37.000	2010	15
4	Stenjevec	862/4	123,70	727,57	12.2020.	90.000	1981	44
5	Stenjevec	812/4	18,74	640,34	6.2020.	12.000	2000	25
6	Stenjevec	2191	38,61	1.864,80	1.2025.	72.000	1990	35
7	Stenjevec	2572	82,38	1.031,80	10.2023.	85.000	2001	24
8	Vrapče	1410/5	14,21	2.111,19	12.2022.	30.000	1990	35

Tablica 2: Grubo čišćenje (sivo označene nekretnine za izuzeće)

Iz daljnje analize su izuzete sve kupoprodaje starije od 4 godine, kako je propisano.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - Prilagodba tržištu (revalorizacija cijena)

Međuvremensko izjednačenje provodi se za kupoprodaje od najviše četiri godine prije dana vrednovanja (čl. 7. Pravilnika) i to na temelju javno objavljenih indeksnih nizova (čl. 6.).

U ovom su izračunu korišteni zadnji objavljeni podaci o hedoničkom indeksu Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Indeksi cijena stambenih nekretnina), koji se primjenjuju i na poslovne prostore ovog tipa konstrukcije.

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0

Tablica 3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

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

r.br.	k.č.br.	k.o.	P (m ²)	j.c.0 (€/m ²)	ugovor	baz.ind./dan kup.	baz.ind./dan vred	korekc faktor	j.c.1 (€/m ²)
1	862/4	Stenjevec	73,74	1.220,50	10.2022	193,90	220,10	1,14	1.391
2	811/2	Stenjevec	120,86	479,89	10.2021	158,30	220,10	1,39	667
3	812/4	Stenjevec	39,76	930,58	9.2021	154,60	220,10	1,42	1.321
6	2191	Stenjevec	38,61	1.864,80	1.2025	220,10	220,10	1,00	1.865
7	2572	Stenjevec	82,38	1.031,80	10.2023	206,60	220,10	1,07	1.104
8	1410/5	Vrapče	14,21	2.111,19	12.2022	193,90	220,10	1,14	2.407

Tablica 4: Međuvremenski izjednačene jedinične cijene

Interkvalitativno izjednačenje - Odstupanje u kakvoći (mjeri građevinskog korištenja) u skladu sa čl. 23. Pravilnika:

Poredbeni poslovni prostori:

1. k.č.br. 862/4 k.o. Stenjevec:



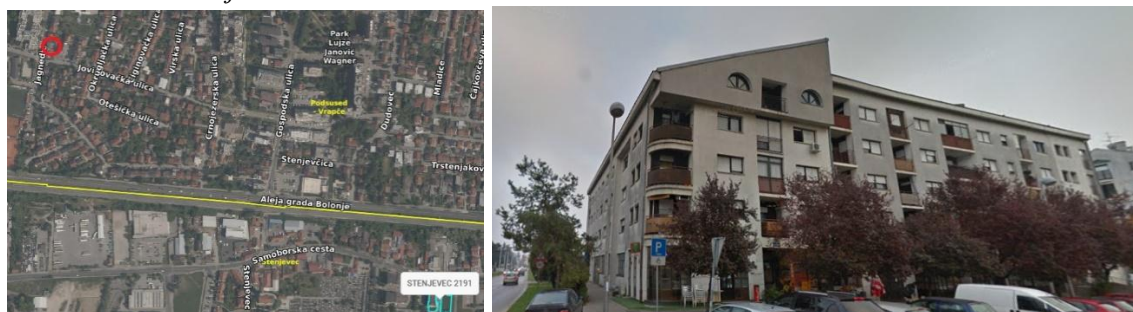
2. k.č.br. 811/2 k.o. Stenjevec:



3.k.č.br. 812/4 k.o. Stenjevec:



6. k.č.br. 2191 k.o. Stenjevec:



7. k.č.br. 2572 k.o. Stenjevec:



8. k.č.br. 1410/5 k.o. Vrapče: nije pronađeno

Slike 56-66: Poredbene nekretnine (izvori: <https://www.google.hr/maps/place/> i <https://geoportal.dgu.hr/>)

Pregledom je utvrđeno da su sve usporedive nekretnine osim red.br. 8 koja nije pronađena.

r.br.	k.č.br.	k.o.	P (m ²)	j.c.0 (€/m ²)	j.c.1 (€/m ²)	j.c.2 (€/m ²)
1	862/4	Stenjevec	73,74	1.220,50	1.391	1.391
2	811/2	Stenjevec	120,86	479,89	667	667
3	812/4	Stenjevec	39,76	930,58	1.321	1.321
6	2191	Stenjevec	38,61	1.864,80	1.865	1.865
7	2572	Stenjevec	82,38	1.031,80	1.104	1.104

Tablica 5: Preostale usporedne nekretnine

Statistička obrada i izračun

Statistička obrada i izračun provode se zbog utjecaja neuobičajenih okolnosti ako cijene kupoprodaje ili drugi podaci odstupaju od cijena i drugih podataka u usporednim slučajevima.

rb	k.č.br.	j.c.0 (€/m ²)	j.c.1 (€/m ²)	j.c.2 (€/m ²)	odstup.od pros. (%)	odstup.od pros. /aps/	kvadrat odstup./aps/
1	862/4	1.220,50	1.391	1.391	1,10	121,40	14737,96
2	811/2	479,89	667	667	1,90	- 602,60	363126,76
3	812/4	930,58	1.321	1.321	1,04	51,40	2641,96
6	2191	1.864,80	1.865	1.865	1,47	595,40	354501,16
7	2572	1.031,80	1.104	1.104	1,15	- 165,60	27423,36

Tablica 6: Statistička obrada

rb	k.č.br.	j.c.0 (€/m ²)	j.c.1 (€/m ²)	j.c.2 (€/m ²)	odstup.od pros. (%)	odstup.od pros. /aps/	kvadrat odstup./aps/
1	862/4	1.220,50	1.391	1.391	1,09	119,00	14161,00
3	812/4	930,58	1.321	1.321	1,04	49,00	2401,00
7	2572	1.031,80	1.104	1.104	1,15	- 168,00	28224,00

Srednja vrijednost **1.272**

44786,00

Standardno odstupanje (+/-): 122,18 9,61%

Pravilo dva-sigma (+/-): 244,37

Tablica 7: Statistička obrada – druga iteracija

Vrijednost poslovnih prostora:

- ***L1: $(36,77+23,66+3,19 \times 0,5)m^2 \times 1.272 \text{ €/m}^2 = 78.895,80 \text{ €}$***
- ***L2: $(36,77+23,66+3,19 \times 0,5)m^2 \times 1.272 \text{ €/m}^2 = 78.895,80 \text{ €}$***

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, iznosi se zaokružuju na **78.900 €**.

3.6. Procjena rizika i utrživost nekretnine

Sa obzirom na lokaciju nekretnine, ali i na stanje izvedenosti zgrade, točnije bi bilo reći da rizika od riječne poplave i podizanja razine mora zapravo nema, a s obzirom na položaj - malu povišenost područja, gotovo nije vjerojatna ni pojava bujice. Rizik od požara također je nizak – zgrade su je poluugrađene, ali održavanih elektroinstalacija i bez opasnih izvora u blizini, a jednostavan je pristup vatrogasnom vozilu. Rizik od oluje nedvojbeno uvijek postoji, no solidna gradnja sa čvrstim materijala predmetne kuće čini otpornima na nepogodu takve vrste.

Međutim, stanje šireg – međunarodnog okruženja, koje sa obzirom na posljedice čak i ratova koji se sada vode, može utjecati na tranzicijski rizik i ne može biti predmetom samo ovoga elaborata. Isporuca energenata te cijene transporta za sve materijale i cijene rada teme su šire globalne slike, koje procjenitelj nekretnine nije nadležan komentirati. Kod predmetnih nekretnina i taj se rizik može smatrati niskim zbog mogućnosti korištenja više energenata.

Rizici će biti iskazani na sljedeći način:

VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILNOSTI RIZIKA
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak
RIZIK OD BUJICE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak
RIZIK OD POŽARA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak / vrlo nizak
RIZIK OD OLUJE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak / vrlo nizak

Tablica 8: Pregled rizika

4. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Na temelju pregleda dokumenata i nekretnina u naravi u Zagrebu, Rapajinskoj ulici 12a i 12b, utvrđuju se sljedeće tržišne vrijednosti bez poreza:

- Poslovni prostor L1 u Zagrebu, Rapajinskoj ulici 12b, upisan u z.k.ul. 3652 k.o. Stenjevec kao suvlasnički dio 11,76/100 (E-2): *dvoetažni poslovni prostor L1 koji se sastoji od prostora u podrumu površine 36,77 m² i prostora u prizemlju površine 23,66 m² te spremišta S13 u podrumu površine 3,19 m² sa iznosom od **78.900 € (slovima: sedamdesetosamtisućadevetsto eura i 00/100)**,*
- Poslovni prostor L2 u Zagrebu, Rapajinskoj ulici 12a, upisan u z.k.ul. 3651 k.o. Stenjevec kao suvlasnički dio 11,75/100 (E-2): *dvoetažni poslovni prostor L2 koji se sastoji od prostora u podrumu površine 36,77 m² i prostora u prizemlju površine 23,66 m² te spremišta S14 u podrumu površine 3,19 m² sa iznosom od **78.900 € (slovima: sedamdesetosamtisućadevetsto eura i 00/100)**.*

Ova je procjena vrijednosti izrađena prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 74/14), poredbenom metodom na temelju podataka sa službene stranice Ministarstva graditeljstva, prostornog uređenja i državne imovine.

mr. Koraljka Polak Živković, dipl.ing.građ.

U Zagrebu, travanj 2025.

5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjene vrijednosti nekretnina izrađene su od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će kao sastavni dio elaborata biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske.

Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovala sam kao neovisna fizička osoba, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.

Moja naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene.

Bez posebne verifikacije pretpostavljam točnost podataka koji su mi predočeni.

Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima.

Imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

Pri izradi ove procjene koristila sam pomoć u pogledu podataka o cijenama prodanih nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Koraljka Polak Živković

PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2025. 20:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 3651

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26977/2024
Aktivne plombe:

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.	157/31	KUĆA BR. 12/A I DVORIŠTE, RAPAJINSKA		54	195	
		UKUPNO:		54	195	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11,44/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Jednoiposoban stan br. 8 na II (drugom) katu zgrade s pridruženim spremišt看 oznake S8 u podrumu zgrade, ukupne korisne površine 43,29 čm. TUBONJIĆ LJUBICA, OIB: 51504545933, DRAŠKOVIĆEVA BR. 58, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 11,75/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 2 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremišt看 oznake S14 u podrumu zgrade površine 3,19 čm. SEASIDE CONSTRUCTION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 11508553278, ULICA GRIGORA VITEZA 5, 10000 ZAGREB	
2.5	Zaprimljeno 10.05.2024.g. pod brojem Z-24127/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1718/2023 10.05.2024	na 2 (2.3)
3.	Suvlasnički dio: 2,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Garaža oznake G1 u prizemlju zgrade površine 13,83 čm. 1/2 SAAL BOŽENA, OIB: 20083106103, ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13 1/2 SAAL FRANJO, OIB: 89380049321, ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	
4.	Suvlasnički dio: 2,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Garaža oznake G2 u prizemlju zgrade površine 13,83 čm. 1/2 SAAL BOŽENA, OIB: 20083106103, ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13 1/2 SAAL FRANJO, OIB: 89380049321, ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	
5.	Suvlasnički dio: 11,37/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Jednoiposoban stan br. 1 na I (prvom) katu zgrade s pridruženim spremišt看 oznake S1 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 43,01 čm. SIGURNJAK MANDA, OIB: 56538835671, GHANDIJEVA 4, ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3651

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 11,24/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Jednoiposoban stan br. 3 na I (prvom) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S3 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 42,54 čm. 1/2 BELOBRAJDIĆ HRVOJE, OIB: 90522703950, MALINSKA BR.6, SAMOBOR 1/2 RAZUM MARIJA, OIB: 91758552557, LJUDEVITA GAJA BR.12, BREGANA	
7.	Suvlasnički dio: 11,41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Jednoiposoban stan br. 7 na II (drugom) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S7 u podrumu ukupne korisne površine 43,16 čm. KRUŠLIN KREŠIMIRA, OIB: 51659884356, MARGALIĆI 37, 10000 ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio: 22,62/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Trosobni stan br. 10 na III (trećem) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S10 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 85,58 čm. RAJKOVIĆ JELENA, OIB: 20895378463, GOSPINO 32, OKRUG GORNJI 21220 TROGIR	
9.	Suvlasnički dio: 14,69/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Dvosobni stan br. 12 u potkrovlju zgrade s pridruženim spremištem oznake S12 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 55,59 čm. 1/2 HATIČIĆ KADIRA, OIB: 59180654851, ZAGREB, BOLNIČKA CESTA 95	
9.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 HATIČIĆ KADIRA, OIB: 59180654851, RAPAJINSKA ULICA 12A, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 6 (11,24/100)		
1.1	Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-55260/14 Temeljem ugovora o namjenskom kreditu od 15. prosinca 2014., punomoći broj 89/2014 od 07. siječnja 2014. i punomoći broj 1422/2014 od 10. prosinca 2014., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 43.900,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te uz ostale uvjete iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10	43.900,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.04.2025. 20:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 3652

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24127/2024
Aktivne plombe:

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.	157/32	ZGRADA BR. 12/B I DVORIŠTE, RAPAJINSKA		56	200	
		UKUPNO:		56	200	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 11,42/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Jednopolosoban stan br. 6 na II (drugom) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S6 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 43,16 čm. 1/2 FRLJUŽEC ŠTEFANIJA, OIB: 33928369010, RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB 1/2 FRLJUŽEC MIRKO, OIB: 99448763836, RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 11,76/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L - 1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade površine 36,77 čm i prostora u prizemlju zgrade površine 23,66 čm s pridruženim spremištem oznake S13 u podrumu površine 3, 19 čm. SEASIDE CONSTRUCTION D.O.O. U STEČAJU, OIB: 11508553278, ULICA GRIGORA VITEZA 5, 10000 ZAGREB	
2.5	Zaprimljeno 10.05.2024.g. pod brojem Z-24127/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1718/2023 10.05.2024	na 2 (2.3)
3.	Suvlasnički dio: 2,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Garaža oznake G3 u prizemlju zgrade, površine 13,83 čm. RELJIĆ MARIJA, OIB: 52595000446, HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 11,38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Jednopolosobni stan br. 2 na I (prvom) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S2 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 43,01 čm. SPB ZAGREB D.O.O., ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 11,18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Jednopolosoban stan br. 4 na I (prvom) katu zgrade, s pridruženim spremištem oznake S4 u podrumu ukupne korisne površine 42,25 čm. SELIĆ MILIVOJ, OIB: 39328412940, RAPAJINSKA ULICA 12B, 10000 ZAGREB	

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

IZVADAK IZ ZEMLJISNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3652
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 11,42/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Jednoiposoban stan br. 5 na II (drugom) katu zgrade, s pridruženim spremištem oznake S5 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 43,16 čm. BENC MARIJO, OIB: 75287911578, I. PODFUŠČAK 11/2, 10000 ZAGREB	
7.	Suvlasnički dio: 22,65/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Trosobni stan br. 9 na III (trećem) katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S9 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 85,58 čm.	
7.1.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 POTROŠKO POŽEGA ANA, OIB: 72143584862, ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ	
7.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 POŽEGA TOMISLAV, OIB: 27597502631, ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ	
8.	Suvlasnički dio: 14,71/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) Dvosobni stan br. 11 u potkrovlju zgrade s pridruženim spremištem oznake S11 u podrumu zgrade ukupne korisne površine 55,59 čm. SALATOVIĆ NIKO, ZAGREB, RAPAJINSKA 12 B	
9.	Suvlasnički dio: 2,74/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Garaža oznake G 4 u prizemlju zgrade, površine 13,83 čm. RELJIĆ MARIJA, OIB: 52595000446, HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 6 (11,42/100)		
4.1	Zaprimljeno 22.02.2018.g. pod brojem Z-10900/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU BROJ UGOVORA 3259820206 21.02.2018, u iznosu od 45.500,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	45.500,00 EUR	vezano uz B 6 (1.2)
5.	Na suvlasnički dio: 8 (14,71/100)		
5.1	Zaprimljeno 26.08.2019.g. pod brojem Z-39838/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O STAMBENOM KREDITU BROJ: 3269876043 22.08.2019, PUNOMOĆ 224/2019 11.02.2019, PUNOMOĆ 699/2019 15.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 41.900,00 EUR (slovima: četrdesetjednatisučetsto eura) plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	41.900,00 EUR	vezano uz B 8 (1.3)
6.	Na suvlasnički dio: 7 (22,65/100)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

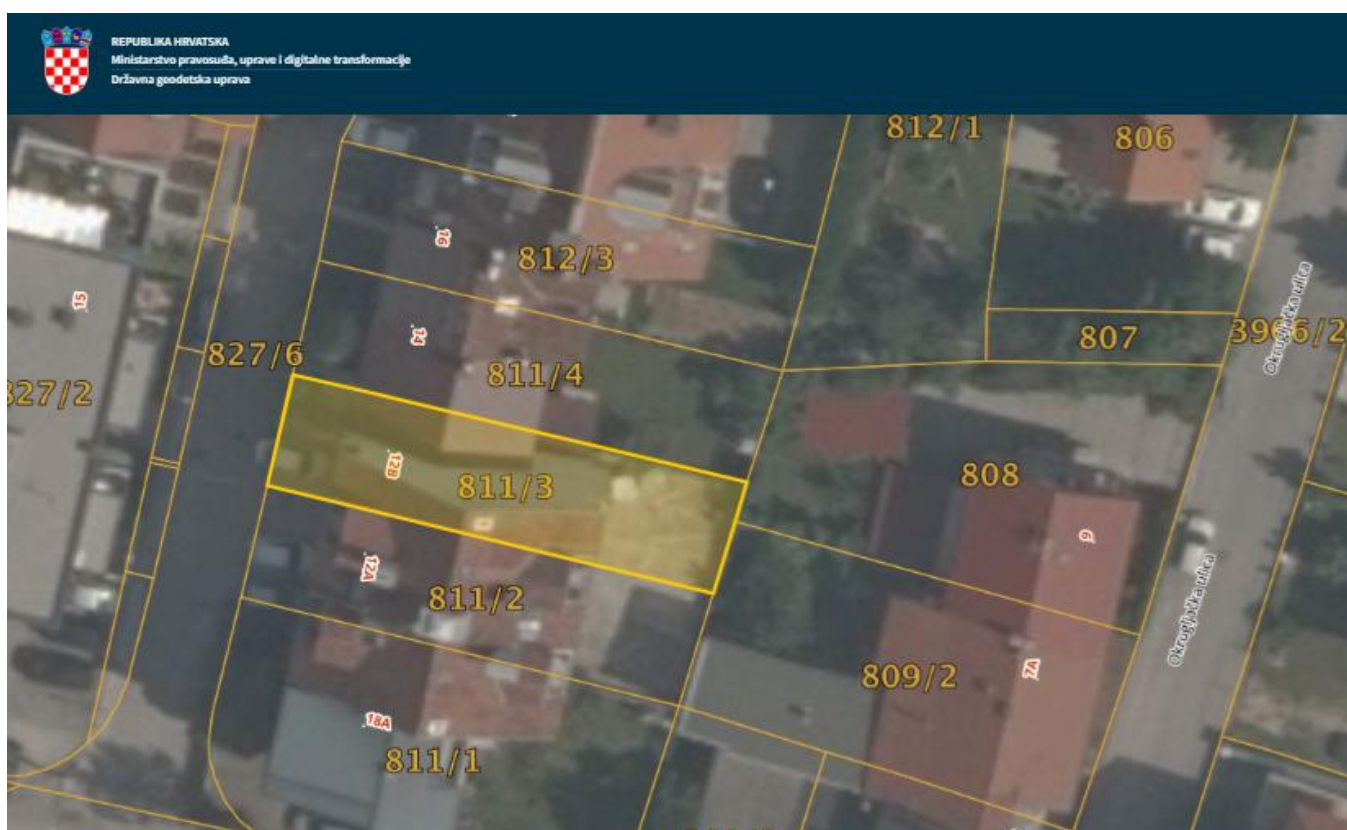
Broj ZK uložka: 3652

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 26.08.2021.g. pod brojem Z-45618/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU BR. 056-50-8820400 23.08.2021, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od EUR 90.000,00, u kunsnoj protuvrijednosti obračunato srednjem tečaju HNB na dan dospeljeća tražbine, s redovnom kamatom po stopi od 2,70% godišnja, fiksna na rok od 60 mjeseci, računajući od datuma stavljanja kredita u otplatu, a nakon toga promjenjiva u visini zbroja 12 mjesečnog EURIBORa, uvećano za fiksnu maržu u visini 3,48 postotnih bodova, s kamatom po dospeljeću u visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenjiva u skladu s propisima, te pripadajućim naknadama i drugim troškovima, sukladno ugovorenim uvjetima citiranim ugovorom. RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D. , OIB: 53056966535, MAGAZINSKA CESTA 69, 10000 ZAGREB	90.000,00 EUR	vezano uz B 7.1 (7.1.1), (7.2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.04.2025.



k.č.br. **811/2**


Izradi javnu ispravu ▾

Katastarska općina: **STENJEVEC, 335592**

Površina (m2): **195** Broj posjedovnog lista: **4497**

Adresa: **RAPAJINSKA**

Neslužbena javna isprava ▾

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
TUBONJIĆ LJUBICA	DRAŠKOVIĆEVA BR. 58, ZAGREB	1/1
SPB ZAGREB D.O.O.	ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB	1/1
SAAL BOŽENA	ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	1/2
SAAL FRANJO	ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	1/2
SAAL BOŽENA	ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	1/2
SAAL FRANJO	ZAPREŠIĆ , ULICA KISELJAK 13	1/2
RAZUM Marija	LJUDEVITA GAJA BR.12, BREGANA	1/2
BELOBRAJDIĆ HRVOJE	MALINSKA BR.6, SAMOBOR	1/2
RAJKOVIĆ SLAVEN	RAPAJINSKA BR. 12A, ZAGREB	1/1
Kadira Hatičić	Rapajinska ulica 12A, 10000 Zagreb, Hrvatska	1/1
Manda Sigurnjak	Ghandijeva 4, Zagreb	1/1
Matilda Domitrović	Medpotoki 11, 10000 Zagreb, Hrvatska	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
DVORIŠTE	-	96
KUĆA BR.12/A, Zagreb, Rapajinska ulica 12A	Zgrada	99

DETALJI

Broj zadnje promjene 299/2017	Oznaka zadnjeg elaborata 3055/1999	Klasa zadnjeg upravnog rješenja 932-07/1999-01/819
Posebni pravni režim NE	Pravo građenja NE	Broj detaljnog lista 10
Plombe/Oznake -		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.ul.
STENJEVEC	<u>157/31</u>	<u>3651</u>

k.č.br. **811/3**

Katastarska općina: **STENJEVEC, 335592**

Površina (m2): **200** Broj posjedovnog lista: **3798**

Adresa: **RAPAJINSKA**

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
FRLJUŽEC ŠTEFANIJA	RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB	1/2
FRLJUŽEC MIRKO	RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB	1/2
SPB ZAGREB D.O.O.	ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB	1/1
RELJIĆ MARIJA	HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB	1/1
SPB ZAGREB D.O.O.	ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB	1/1
FLANJAK INES	ZAGREB, RAPAJINSKA 12B	1/1
Ana Potroško Požega	ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, Pojatno 10290 Zaprešić, Hrvatska	1/2
Tomislav Požega	ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, Pojatno 10290 Zaprešić, Hrvatska	1/2
SALATOVIĆ NIKO	ZAGREB, RAPAJINSKA 12 B	1/1
RELJIĆ MARIJA	HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB	1/1
MILIVOJ SELIĆ	Rapajinska ulica 12B, 10000 Zagreb, Hrvatska	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m2)
DVORIŠTE	-	101
KUĆA BR.12/B, Zagreb, Rapajinska ulica 12B	Zgrada	99

DETALJI

Broj zadnje promjene 203/2022	Oznaka zadnjeg elaborata 3055/1999	Klasa zadnjeg upravnog rješenja 932-07/1999-01/819
Posebni pravni režim NE	Pravo građenja NE	Broj detaljnog lista 10
Plombe/Oznake -		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga STENJEVEC	k.č.br. <u>157/32</u>	Zk.ul. <u>3652</u>
----------------------------	--------------------------	-----------------------



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.04.2025. 21:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 4497
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
5	11,37/100	SIGURNJAK MANDA, GHANDIJEVA 4, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	56538835671
7	11,41/100	DOMITROVIĆ MATILDA, MEDPOTOKI 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	98274149124
8	22,62/100	RAJKOVIĆ SLAVEN, RAPAJINSKA BR. 12A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	91780249199
6	11,24/100	RAZUM Marija, LJUDEVITA GAJA BR.12, BREGANA (VLASNIK)	1/2	91758552557
		BELOBRAJDIĆ HRVOJE, MALINSKA BR.6, SAMOBOR (VLASNIK)	1/2	90522703950
2	11,75/100	SPB ZAGREB D.O.O., ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
1	11,44/100	TUBONJIĆ LJUBICA, DRAŠKOVIĆEVA BR. 58, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	51504545933
3	2,74/100	SAAL BOŽENA, ZAPREŠIĆ, ULICA KISELJAK 13 (VLASNIK)	1/2	20083106103
		SAAL FRANJO, ZAPREŠIĆ, ULICA KISELJAK 13 (VLASNIK)	1/2	89380049321
4	2,74/100	SAAL BOŽENA, ZAPREŠIĆ, ULICA KISELJAK 13 (VLASNIK)	1/2	20083106103
		SAAL FRANJO, ZAPREŠIĆ, ULICA KISELJAK 13 (VLASNIK)	1/2	89380049321
9	14,69/100	HATIČIĆ KADIRA, RAPAJINSKA ULICA 12A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	59180654851

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		811/2	RAPAJINSKA	195	10		
			KUĆA BR.12/A, Zagreb, Rapajinska ulica 12A	99			
			DVORIŠTE	96			
Ukupna površina katastarskih čestica				195			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.04.2025. 21:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 3798
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
2	11,76/100	SPB ZAGREB D.O.O., ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
4	11,38/100	SPB ZAGREB D.O.O., ALBAHARIJEVA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6	11,42/100	FLANJAK INES, ZAGREB, RAPAJINSKA 12B (VLASNIK)	1/1	54843439515
9	2,74/100	RELJIĆ MARIJA, HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	52595000446
1	11,42/100	FRLJUŽEC ŠTEFANIJA, RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	33928369010
		FRLJUŽEC MIRKO, RAPAJINSKA BR. 12 B, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	99448763836
5	11,18/100	SELIĆ MILIVOJ, RAPAJINSKA ULICA 12B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39328412940
7	22,65/100	POTROŠKO POŽEGA ANA, ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	72143584862
		POŽEGA TOMISLAV, ULICA LJUDEVITA GAJA 13B, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	27597502631
8	14,71/100	SALATOVIĆ NIKO, ZAGREB, RAPAJINSKA 12 B (VLASNIK)	1/1	
3	2,74/100	RELJIĆ MARIJA, HRVATSKIH ISELJENIKA 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	52595000446

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		811/3	RAPAJINSKA	200	10		
			KUĆA BR.12/B, Zagreb, Rapajinska ulica 12B	99			
			DVORIŠTE	101			
Ukupna površina katastarskih čestica				200			

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



AGENCIJA ZA INTELEKTUALNE USLUGE I
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
IZRADU KATASTARSKIH I PLANOVA
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
TEL. 01 4117 427, 01 4117 428, 01 4117 429



Plan posebnih dijelova nekretnine

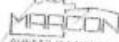
zk.č. 157/32 zk.o. Stenjevec

na adresi Zagreb, Rapajinska 12b



"MARCON"

Hubeny Marijan, dipl. oec.



Zagreb, studeni 2001.

SADRŽAJ:

I. OPĆENITO

II. OPĆI PODACI O NEKRETNOSTI

III. OPIS POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNOSTI I NJIHOVIH SPOREDNIH DIJELOVA

IV. PRILOZI:

1. Izvadak iz posjedovnog lista
2. Kopija katastarskog plana za k.č. 811/3 k.o. Stenjevec
3. Tlocrt podruma (Mj = 1:100)
4. Tlocrt prizemlja (Mj = 1:100)
5. Tlocrt I. kata (Mj = 1:100)
6. Tlocrt II. kata (Mj = 1:100)
7. Tlocrt III. kata (Mj = 1:100)
8. Tlocrt potkrovlja (Mj = 1:100)

I. OPĆENITO

Elaborat - plan posebnih dijelova nekretnine zk.č. 157/32, k.o. Stenjevec (odgovara k.č. 811/3, k.o. Stenjevec), izrađen je kao tehnička podloga u postupku uspostave etažnog vlasništva na stanicama, garažama i poslovnim prostorima - lokalima na adresi Zagreb, Rapajinska 12b, a na zahtjev suvlasnika predmetne nekretnosti. Predmetni elaborat je izrađen u svrhu ishođenja potvrde nadležne upravne vlasti da u elaboratu navedeni posebni dijelovi nekretnosti zajedno s pripadajućim sporednim dijelovima, čine samostalne uporabne cjeline.

II. OPĆI PODACI O NEKRETNOSTI

Predmetnu nekretnost čini k.č. 157/32, k.o. Stenjevec, ukupne površine 56 čilv ili 200 m² (stambeno-poslovna zgrada površine 99 m² i dvorište površine 101 m²), na adresi Zagreb, Rapajinska 12b. U podrumu zgrade izgrađeno je 6 spremišta stanova, jedno spremište poslovnog prostora - lokala i podrumski dio dvoetažnog poslovnog prostora - lokala, u prizemlju su izgrađene dvije garaže i prizemni dio dvoetažnog poslovnog prostora - lokala, na 1. i 2. katu su smještena po 2 jednoipol sobna stana, na 3. etaži izgrađen jedan trosobni stan, a u potkrovlju jedan dvosobni stan, ukupno šest stanova. Osim posebnih dijelova, zgrada ima i zajedničke dijelove kao što su temelji, fasada, stubište, hodnici te dvostrešno krovništvo.

III. OPIS POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNOSTI I NJEJINIH SPOREDNIH DIJELOVA

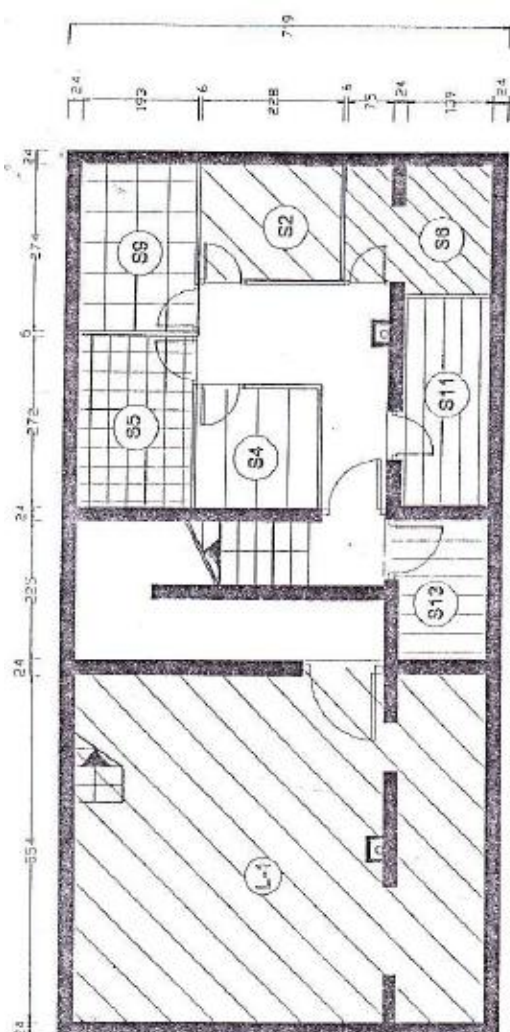
Predmetna nekretnost sadrži 9 posebnih dijelova (samostalnih uporabnih cjelina i njihovih sporednih dijelova), koji su predmet ovog etažiranja:

1. dvoetažni poslovni prostor - lokal oznake L-1 koji se sastoji od prostora u podrumu zgrade ukupne površine 36,77 m² i prostora u prizemlju zgrade ukupne površine 23,66 m², s pridruženim spremištem oznake S13 u podrumu površine 3,19 m²;
2. garaža oznake G3 u prizemlju zgrade, površine 13,83 m²;
3. garaža oznake G4 u prizemlju zgrade, površine 13,83 m²;
4. jednoipol sobni stan br. 2 na 1. katu zgrade, s pridruženim spremištem oznake S2 u podrumu zgrade, ukupne korisne površine 43,01 m²;
5. jednoipol sobni stan br. 4 na 1. katu zgrade s pridruženim spremištem oznake S4 u podrumu zgrade, ukupne korisne površine 42,25 m²;
6. jednoipol sobni stan br. 5 na 2. katu zgrade, s pridruženim spremištem oznake S5 u podrumu zgrade, ukupne korisne površine 43,16 m²;
7. jednoipol sobni stan br. 6 na 2. katu zgrade, s pridruženim spremištem u podrumu zgrade oznake S6, ukupne korisne površine 43,16 m²;
8. trosobni stan br. 9 na 3. katu zgrade, s pridruženim spremištem u podrumu zgrade oznake S9, ukupne korisne površine 85,58 m²;
9. dvosobni stan br. 11 u potkrovlju zgrade, s pridruženim spremištem oznake S11 u podrumu zgrade, ukupne korisne površine 55,59 m².

Sastavila:

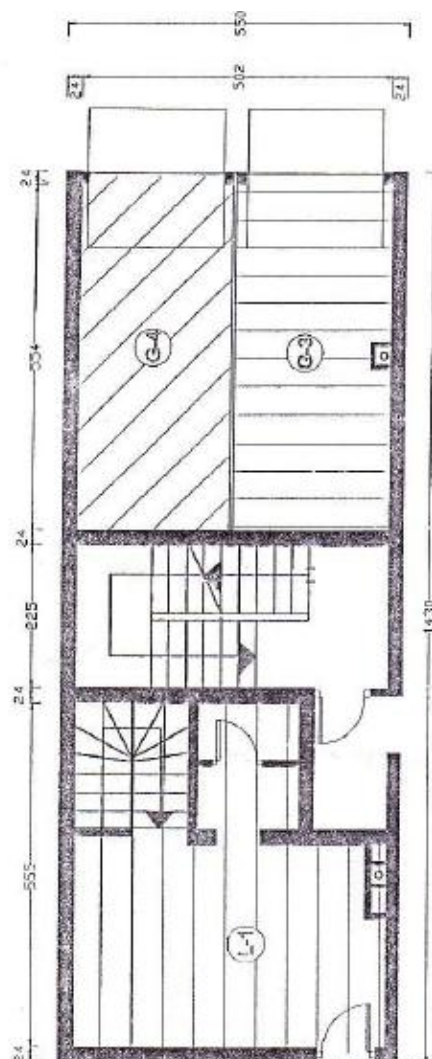
Jasminka Marić, dipl. ing. grad.

J. Marić



STAMBENA ZGRADA
Zagreb, Repajnska 12b
PODRUM
M 1:100

- L Lokal
- S Spremnište stana



STAMBENA ZGRADA
Zagreb, Repajnska 12b
PRIZEMLJE
M 1:100

- L Lokal
- G Garaža

PRAVOMOCNO 03.04.2000



Republika Hrvatska
Grad Zagreb
GRADSKI URED ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO, STAMBENE
I KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-05/99-01/228
URBROJ: 251-05-42/008-2000-6
Zagreb, 09.03.2000.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, na temelju čl. 45. Zakona o građenju (NN br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95) rješavajući po zahtjevu tvrtke "Bosna Zagreb" d.o.o. Zagreb, Albaharijeva 3, za izdavanje uporabne dozvole, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

1. Dozvoljava se uporaba dva ugrađena stambeno poslovna objekta u Zagrebu, Jovinovačka 14/4-5, visine: podrum, prizemlje, 3 kata te stambeno potkrovlje, sa 2 poslovna prostora u prizemlju i 12 stanova, BRP 922,64 m², izgrađena na k.č.br. 811/2 i 811/3 obe k.o. Stenjevec, za koje je izdana građevna dozvola, Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Klasa: UP/I-361-03/96-01/201, Ubroj: 251-05-04-96-2, od 01.04.1996.
2. Zapisnici Komisije za tehnički pregled Klasa UP/I-361-05/99-01/179 Ubroj 251-05-42-99-3, od 06.07.1999., Klasa UP/I-361-05/99-01/228 Ubroj 251-05-42/008-99-2, od 30.09.1999., sastavni su dio ovog rješenja.

Obrazloženje

"Bosna Zagreb" d.o.o. Zagreb, Albaharijeva 3, podnijela je dana 18.06.1999., zahtjev za izdavanje uporabne dozvole građevine iz točke 1. ovog Rješenja.

Zaključkom, Klasa: UP/I-361-05/99-01/179 Ubroj 251-05-42-99-2, od 24.06.1999., ovo tijelo graditeljstva osnovalo je Komisiju za tehnički pregled.

Tehnički pregled navedene građevine, kao i pregled svih isprava koje je investitor temeljem članka 48. Zakona o građenju, dužan Komisiji za tehnički pregled dati na uvid, izvršen je dana 06.07.1999., o čemu je sastavljen zapisnik, Klasa: UP/I-361-05/99-01/179, Ubroj: 251-05-42-99-3, od 06.07.1999.

Istim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa građevnom dozvolom, ali i nedostaci koje je potrebno otkloniti.

Ponovni tehnički pregled izvršen je dana 30.09.1999. o čemu je sastavljen zapisnik, Klasa UP/I-361-05/99-01/228, Urbroj: 251-05-42/088-99-2, od 30.09.1999., iz kojeg je vidljivo da investitor nije otklonio sve nedostatke utvrđene na tehničkom pregledu od 06.07.1999., te je dana 09.03.2000. izvršen ponovni tehnički pregled, o čemu je sastavljen zapisnik, Klasa UP/I-361-05/99-01/228, Urbroj: 251-05-42/088-99-5, od 09.03.2000., iz kojeg je vidljivo da je investitor otklonio sve nedostatke utvrđene na ranijim tehničkim pregledima.

Slijedom iznesenog u smislu članka 45. Zakona o građenju riješeno je kao u dispozitivu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

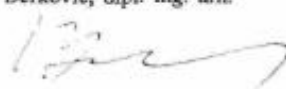
Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 kn prema Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine 8/96 i 77/96).

Pristojba na ovu uporabnu dozvolu prema Tbr. 63 Zakona o upravnim pristojbama, plaćena je u upravnim biljezima, nalijepljenim na zahtjevu u iznosu od 721,88 kuna u proračun grada Zagreba.

P.O. PROČELNIKA

ŠEF ODSJEKA

Vladimir Berković, dipl. ing. arh.



DOSTAVITI:

1. "Bosna Zagreb" d.o.o.
Zagreb, Albaharijeva 3
2. SZ "Zagreb"
Zagreb, Modulićeva 14
3. Građevinska inspekcija, ovdje
4. Dokumentacija, ovdje
5. Sedmi područni odsjek
Zagreb, Sigetje 2
6. Evidencija, ovdje
7. Pismohrana, ovdje

H-3

h. p.
Po odjelu
Arhiv 2/a
10.3.2000.
[Signature]

**UPUTA O NAČINU ZAOKRUŽIVANJA PROCIJENJENIH VRIJEDNOSTI
POVODOM UVOĐENJA EURA KAO SLUŽBENE VALUTE U RH**

Ova uputa donosi se zbog uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj, i jednoobraznog načina iskazivanja procijenjenih vrijednosti nekretnina u procjembenim elaboratima izrađenim prema Zakonu i Pravilniku.

U članku 68. stavku 5. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.