

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Kuća sa garažom i dvorište
Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7
zk.čest.br. 6978/50, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 226583

NARUČITELJ: INDO-MONT d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Branimirova 21
OIB: 47987637007
Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić

BROJ ELABORATA: P-35-2026

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 24. ožujka 2026.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Kuća sa garažom i dvorište Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7 zk.čest.br. 6978/50, k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 226583
NARUČITELJ:	INDO-MONT d.o.o. u stečaju, Slavonski Brod, Branimirova 21 OIB: 47987637007 Stečajna upraviteljica: Biserka Šmit-Sabolić
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	18.03.2026.
DAN VREDNOVANJA:	18.03.2026.
DAN KAKVOĆE:	18.03.2026.
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m ²):	190,47
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	156.000,00 €
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
SURADNICA:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

Sažetak procjembenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	12
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	15
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	16
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	21
9. Fotografije nekretnine.....	22

Prilozi:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 76656
- zk izvadak
- posjedovni list
- katastarski plan
- Rješenje o izvedenom stanju.

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu	<ul style="list-style-type: none">* turističke usluge u nautičkom turizmu* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude* ostale turističke usluge* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti* poslovanje nekretninama* posredovanje u prometu nekretnina* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina* usluge informacijskog društva* računalne i srodne djelatnosti* izrada i održavanje web stranica* web dizajn* poduke iz informatike* proizvodnja računala i periferne opreme* čišćenje svih vrsta objekata* uređenje i održavanje krajolika* poljoprivredna djelatnost* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda* proizvodnja brašna i slavljanje brašna na tržište* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika* stručni poslovi zaštite okoliša* usluge fotografiranja* usluge prevođenja* pružanje poduka iz stranih jezika* iznajmljivanje motornih vozila
MBS 080395082	
OIB 89243570715	
UID HRSR.080395082	
Status Bez postupka	
TVrtka DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje DESIDIA d.o.o.	
Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	
Temeljni kapital 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)	
Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću	Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Predmet poslovanja <ul style="list-style-type: none">* kupnja i prodaja robe* pružanje usluga u trgovini* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu* zaspunjanje inozemnih tvrtki* vještačenje iz područja graditeljstva* vještačenje iz područja procjene nekretnina* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi* stručni poslovi prostornog uređenja* djelatnost upravljanja projektom gradnje* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize* skladištenje robe* djelatnost pakiranja* istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem* promidžba (reklama i propaganda)* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija* izdavačka djelatnost* tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, plakata, igračih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada* iznajmljivanje strojeva i opreme* industrijski dizajn* grafički dizajn* dizajn interijera* pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja* pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)	Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
	Pravni odnosi Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava. Pronijene temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
	Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348. Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrstia izvješćaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:2823093508696:NO:29:P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B8B08E1A... 2/2https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:2823093508696:NO:29:P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B8B08E1A... 1/2

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila 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 imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan 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 imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni 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. Goran Korica, Zagreb, Rapska 46B
2. Pismohrana-ovdje



514/UP1710032401648/7



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP1710-03/24-01/648
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-07

Zagreb, 30. siječnja 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 Gorana Korice, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 30. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Imenovani je zahtjevu priložio 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 sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio 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 koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514/UP1710032401648/7

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Zakon o održavanju i upravljanju zgrada NN 152/24
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., Bilten IX. - 2025.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKA
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih objekata ICSO, Državni zavod za statistiku
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje-Grad Zagreb, ožujak 2025.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 76656

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

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 vizualni pregled nekretnine i 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 ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 24. ožujka 2026.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



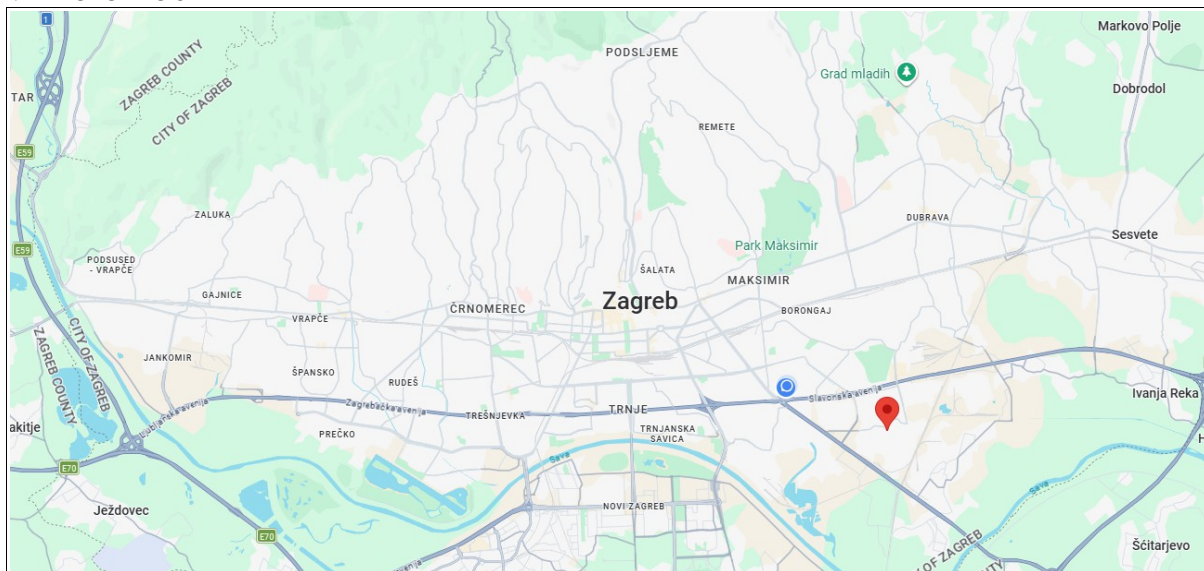
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, kuće sa garažom i pripadajućeg dvorišta u Zagrebu, II. Kanalski put I. odvojak 7, u svrhu prodaje stečajne mase. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta dana 18.03.2026. g. uz nazočnost stečajne upraviteljice te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

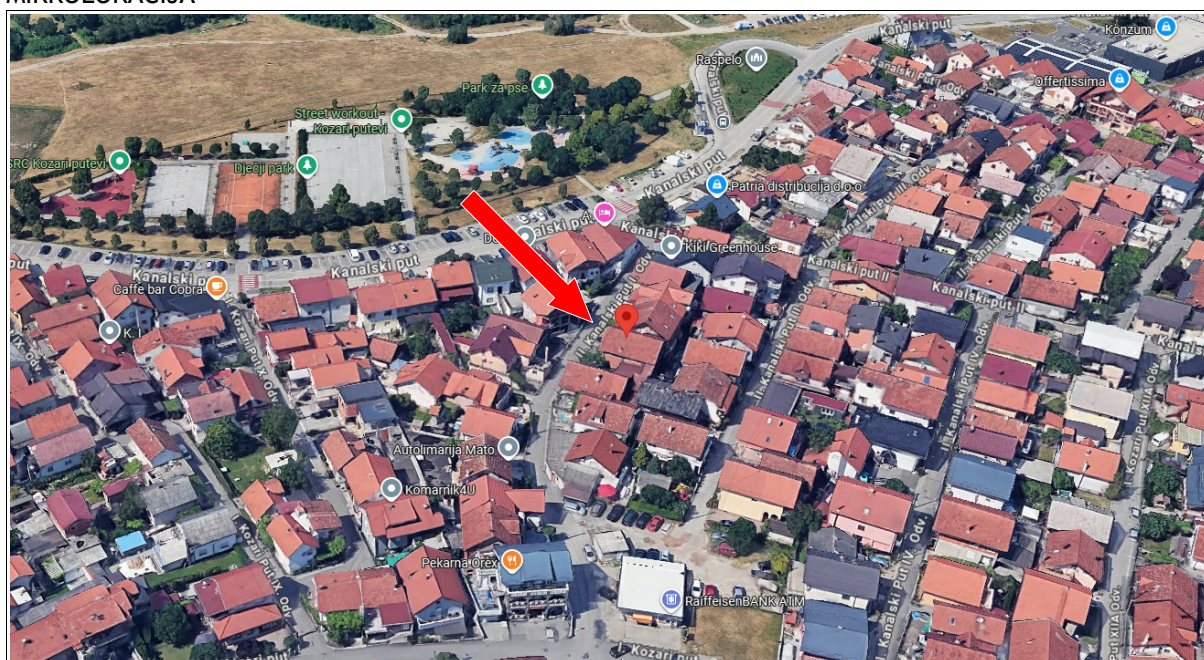
5. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi kuća dvokatnica sa garažom i dvorište, nalazi se u zagrebačkoj gradskoj četvrti Peščenica-Žitnjak, mjesni odbor Kozari putevi, na adresi Ulica II. Kanalski put I. odvojak 7, u gustom i neplanski izgrađenom dijelu naselja. Kuća je izgrađena u četiri etaže: podrum (djelomično), prizemlje, 1. kat i 2. kat. Kuća je u prosječnom do lošem stanju, većim dijelom nedovršena i neodržavana te se neko vrijeme ne koristi za stanovanje. Dvorište je dijelom betonirano, a dijelom zatravljeno, ograđeno. Ispred kuće do ulice je prizemna garaža sa ulazom direktno sa ulice.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Zagreba, razvidno je da se čestica k.č.br. 1534/6 k.o. Žitnjak nalazi u zoni mješovite namjene oznake M1 - pretežito stambene, uz primjenu procedura i urbanih pravila 2.5.

Ulica u kojoj se nalazi predmetna nekretnina u naravi je uska asfaltirana cesta bez rubnjaka i nogostupa, omeđena ogradama čestica. Javna rasvjeta provedena je na betonskim stupovima, odvodnja oborinske vode je cijevnim sustavom sa slivnicima. Teren je ravan. Predmetna čestica k.č.br. 1534/6 k.o. Žitnjak ima direktan pristup na javnu ulicu svojom sjeverozapadnom stranom.

Također, uvidom u prostorni plan razvidno je da preko predmetne čestice nisu evidentirani niti ucrtni planirani prometni niti drugi infrastrukturni koridori (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

Kategorizacija zemljišta

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Obzirom da se čestica zemljišta k.č.br. 1534/6 k.o. Žitnjak nalazi unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom te ima postojeću izgrađenost stambene kuće, predmetno zemljište utvrđuje se i analizira kao građevinsko zemljište 1. kategorije.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 226583, k.o. Grad Zagreb, upisano je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 6978/50 izgrađeno zemljište površine 95 m², izgrađeno zemljište površine 16 m² i dvorište površine 74 m², ukupne površine čestice 185 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik INDO-MONT d.o.o. u stečaju u vlasničkom dijelu 1/1 uz zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i rješenja o prodaji nekretnine, vidljive iz priloženog zk izvatka.

U teretovnici C upisana je zabilježba založnog prava vidljiva iz priloženog zk izvatka.

U posjedovni list broj 2944 k.o. Žitnjak, upisana je na kat.čest.br. 1534/6 kuća, Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7 tlocrtne površine 95 m², dvorište površine 74 m² i izgrađeno zemljište površine 16 m², ukupne površine čestice 185 m², a što je usklađeno sa upisom u zk.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Žitnjak vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1534/6, na kojoj je ucrтана kućasa kućnim brojem 7 i izgrađeno zemljište, a što odgovara stanju na terenu.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŽITNJAK 1534 / 6		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	6978/50	

Identifikacijom u katastru utvrđeno je da katastarska čestica k.č.br. 1534/6 k.o. Žitnjak odgovara zemljišnoknjižnoj čestici zk.č.br. 6978/50 k.o. Grad Zagreb.

Legalnost u prostoru

Za kuću i garažu na k.č.br. 1534/6 k.o. Žitnjak (Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7) izdano je Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/18622, Urbroj: 251-13-21/118-2015-10 u Zagrebu 05.06.2015., pravomoćno od 02.08.2015. godine.

Temeljem Rješenja o izvedenom stanju smatra se da kuća s garažom ima potrebnu legalnost u prostoru.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine dobivena je izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Bosch GLM 150 te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
Podrum (h=261 cm)				
1	Ulazno stubište	2,70	0,50	1,35
2	Spremište	13,00	0,50	6,50
		15,70		7,85
Prizemlje (h=247 cm)				
1	Ulaz	1,85	1,00	1,85
2	Blagovaonica i kuhinja	16,15	1,00	16,15
3	Kupaonica	3,80	1,00	3,80
4	Soba	18,40	1,00	18,40
5	Ulaz	2,50	1,00	2,50
6	Kupaonica	3,90	1,00	3,90
7	Kuhinja	16,00	1,00	16,00
8	Soba	18,60	1,00	18,60
9	Garaža	13,55	0,50	6,78
		94,75		87,98
1. kat (h=270 cm); roh-bau nivo izgradnje				
1	Vanjsko stubište	5,60	0,25	1,40
2	Balkon	7,20	0,25	1,80
3	Ulaz	2,75	0,50	1,38
4	Soba	41,75	0,50	20,88
5	Soba	41,75	0,50	20,88
6	Terasa iznad garaže	17,20	0,25	4,30
		116,25		50,64
2. kat; roh-bau nivo izgradnje				
1	Neuređeni prostor	86,00	0,50	43,00
2	Balkon	4,00	0,25	1,00
		90,00		44,00
Kuća ukupna površina:		316,70		190,47

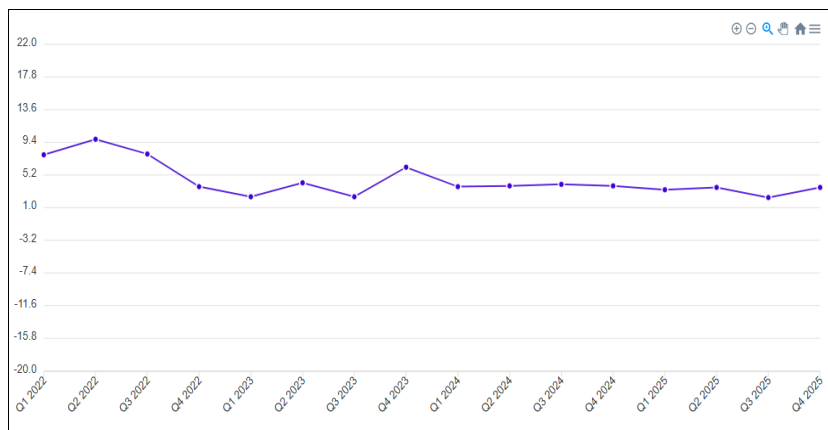
6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Samostojeća kuća.
Godina gradnje:	1995.g., nedovršena.
Etažnost:	Podrum (djelomično), prizemlje, 1. kat i 2. kat.
Infrastruktura:	Uska dvosmjerna asfaltirana, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	Nosivi zidovi zidani blok opekom sa AB nosivim elementima, pregradni zidovi zidani blok opekom, međukatne konstrukcije fere stropovi. Vanjsko stubište prema podrumu AB jednokrako, vanjsko stubište prema katu AB dvokrako sa podestom. Stubište prema 2. katu nije izvedeno, predviđen pristup iz 1. kata u sredini.
Krovište:	Drveno dvostrešno krovište bez toplinske izolacije pokriveno crijepom. Izvedena pocinčana limarija - oluci, žlijebovi.
Pročelja:	Neuređena, naličje nosiva konstrukcija.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi i stropovi prizemlja gletani i soboslikani, keramičke pločice u kupaoćama i kuhinji. U podrumu, 1. katu i 2. katu zidovi i stropovi bez završne obrade, naličje i podgled nosiva konstrukcija.
Podovi:	Keramičke pločice u kupaoćama i ulazu prizemlja, laminat u sobi prizemlja, betonska glazura u dijelu prizemlja. Na 1. i 2. katu bez završnih slojeva podova, betonska podloga.
Stolarija:	Vanjska stolarija dijela prizemlja aluminijski prozori ostakljeni dvoslojnim IZO staklom, u dijelu prizemlja i katu drveni dvostruki prozori ostakljeni obićnim staklom. Zaštita od sunca PVC roletama. Ulazna vrata u prizemlju drvena i aluminijska ostakljena armiranim staklom, na katu aluminijska ostakljena armiranim staklom. Unutarnja stolarija u prizemlju drvena vratna krila i drveni slijepi dovratnici, na 1. i 2. katu nije ugrađena. Garažna vrata metalna podizna sa nadsvjjetlom.
Instalacije:	U prizemlju provedene instalacije struje, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu. Na 1. i 2. katu instalacije nisu provedene. Plina nema, mogućnost priključka na plinovod u ulici.
Grijanje i hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Prostrana kuća etažnosti podrum (djelomično-ispod garaže), prizemlje, 1. kat i 2. kat. Koncipirano kao tri stambene jedinice - dvije u prizemlju te jedna u 1. katu i 2. katu. Ulazi u podrum, prizemlje i 1. kat su izvana, 2. katu se pristupa iz 2. kata kroz otvor jer stubište nije izvedeno. Svijetla visina prostorija podruma iznosi 261 cm, prizemlja 247 cm, 1. kata 270 cm i 2. kata od 140 do 405 cm.
Održavanje:	Kuća prosječne kvalitete građenja, nedovršena, zapuštena i ne koristi se. U prizemlju vidljivi tragovi temeljne vlage na zidovima.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - stambenu.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije:	Nisu uočene prilikom oćevida.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u vrlo gusto izgrađenom naselju u okruženju sličnih obiteljskih kuća. U blizini se nalaze pekara, dječji park, trgovina i caffè bar, ostali sadržaji potrebni za svakodnevni život nalaze se u širem krugu te prema centru grada i drugim četvrtima.
Specifičnosti nekretnine:	Dvorište je dijelom betonirano, dijelom zatravljeno i ograđeno metalnom ogradom za kliznim vratima za kolni pristup.

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 117,633% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja kuća što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina.

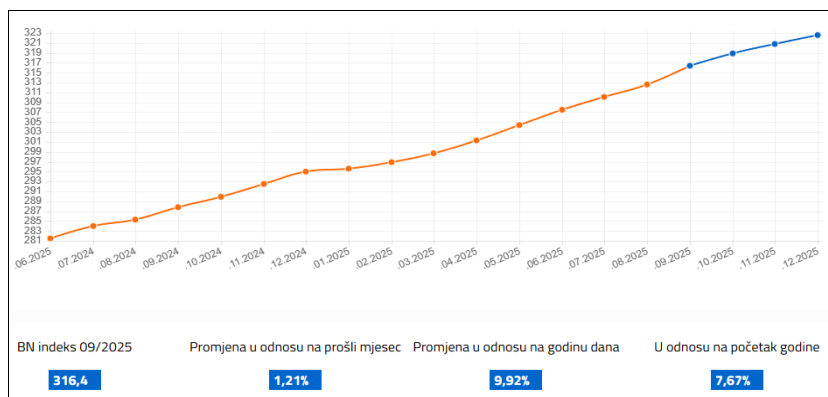


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. više su za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. više su za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2% i za Ostalo za 17,1%.



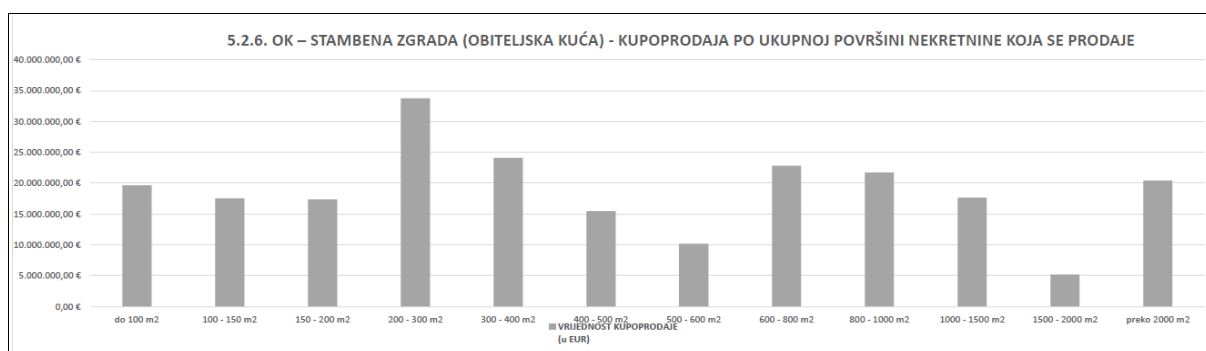
Prema portalu Burza nekretnina, trend usporavanja prometa nekretninama nastavljen je u 2025. Uspoređujući kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Potražnja slabi, a razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova, koje bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025. BN indeks za rujna 2025. godine iznosi 316,4, a što je promjena 1,21% u odnosu na prošli mjesec, tj. 9,92% u odnosu na godinu dana te 7,67% u odnosu na početak godine.

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2024. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja obiteljskih kuća od ukupno 1229, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična vrijednost od 400,80 €/m².

5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1229	225.843.887,72 €	563.481,55 m ²	400,80 €/m ²

5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE				
POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	328	19.669.090,37 €	17.600,83 m ²	1.117,51 €/m ²
100 - 150 m ²	127	17.531.396,39 €	15.687,98 m ²	1.117,51 €/m ²
150 - 200 m ²	114	17.353.940,17 €	19.929,91 m ²	870,75 €/m ²
200 - 300 m ²	165	33.763.395,75 €	40.387,87 m ²	835,98 €/m ²
300 - 400 m ²	108	24.097.192,22 €	37.632,76 m ²	640,32 €/m ²
400 - 500 m ²	60	15.459.500,00 €	26.883,08 m ²	575,06 €/m ²
500 - 600 m ²	52	10.165.108,00 €	28.622,70 m ²	355,14 €/m ²
600 - 800 m ²	86	22.839.908,91 €	59.087,09 m ²	386,55 €/m ²
800 - 1000 m ²	63	21.718.455,11 €	57.626,10 m ²	376,89 €/m ²
1000 - 1500 m ²	61	17.659.569,00 €	73.726,36 m ²	239,53 €/m ²
1500 - 2000 m ²	25	5.175.172,80 €	42.120,77 m ²	122,87 €/m ²
preko 2000 m ²	40	20.411.159,00 €	144.176,10 m ²	141,57 €/m ²

Analizirajući prosječne cijene prema površini zemljišta i kuće tu je razvidno da povećanjem površine opada jedinična cijena kuće po m².



7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

ekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena kuća te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena Klasa: 940-01/26-028/188, Urbroj: 251-11-31/012-26-3 izdan u Zagrebu 20.3.2026. od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Poredbena metoda - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci, a Zakon i pripadajući Pravilnik proširuju recentni period na 48 mjeseci. S obzirom na različita vremena transakcija provodi se međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, a u ovom izračunu koriste se Indeksi cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku, aktualno izdanje 3Q2025.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- | | |
|---|--|
| • Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | - prva kategorija |
| • Vrsta i mjera planskog korištenja | - utvrđuje se proporcionalno nekretnini |
| • Upisana prava i tereti | - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje |
| • Položajna obilježja | - uspoređuju se tabelarnim prikazom |

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM

Za potrebe ove procjene od nadležnog Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba, Službe za procjenu vrijednosti nekretnina zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za obiteljske kuće. Dobiven je Izvadak iz zbirke cijena pod brojem ID: 76656 koji sadrži ukupno 14 transakcija u cjenovnom bloku Kozari putevi prema Planu približnih vrijednosti.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/26-028/188
URBROJ: 251-11-31/012-26-4
Zagreb, 20.3.2026.

GORAN KORICA

PREDMET: Obiteljska kuća, II. Kanalski put 1. odvojak 7, k.č. 1534/6 k.o. Žitnjak
- izvadak iz ZKC-a ID: 76656
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti obiteljske kuće na adresi II. Kanalski put 1. odvojak 7, k.č. 1534/6 k.o. Žitnjak.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Kozari putevi. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: Obiteljska kuća etažnosti PO+PR+K+PK tlocrtne površine 95 m², ukupne površine sa zemljištem 185 m², godina izgradnje 1995., dan vrednovanja: 6.3.2026. Izvadak sadrži transakcije obiteljskih kuća s više od jedne nadzemne etaže iz blizine predmetne nekretnine.

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tarifi br. 19. sv. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Broj zapisa: 940-01/26-028/188 251-11-31/012-26-4
Kontrolni broj: OKq93Y6Sv026gc0_f8NjHg
Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na Internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica>



Analitički proračun

KUPOPRODAJNE CIJENE KUĆA

R.br.	Lokacija/ulica	Tlocrtna površina kuće (m ²)	Tlocrtna površina pomoćne zgrade (m ²)	Ukupna površina zemljišta (m ²)	Obračunska površina kuće KVP (m ²)	Godina izgradnje	Broj etaža	Kupoprodajna cijena (€)	Su vlasnički udio koji je u prometu	Kupoprodajna cijena (€/m ² KVP-a)	Datum sklapanja ugovora	Izvor podatka: ID izvatka, eNekretnine IDPN
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	109		381	209,28	1979	Po+Pr+K	180.000,00		860	14.04.2025.	76656
2	I. Kozari put XI. odvojak 8	122		183	268,40	1990	Pr+K+Pk	90.000,00		1.006	18.12.2024.	76656
3	I. Kozari put 65C	55	10	175	88,10	2000	Pr+K	130.000,00		1.476	30.08.2024.	76656
4	I. Kozari put IV. odvojak 8	105		173	147,00	1999	Pr+Pk	155.000,00		1.054	06.08.2024.	76656
5	I. Kozari put XV. Odvojak 13	90	41	384	144,45	1980	Pr+Pk	165.000,00		1.142	26.06.2024.	76656
6	II. Kanalski put 17A	81		192	129,60	1980	Pr+K	100.000,00		772	27.05.2024.	76656
7	I. Kozari put XII. Odvojak 16	119		488	223,72	1973	Pr+K+Pk	52.000,00		232	24.04.2023.	76656
8	II. Kanalski put 20	139		309	194,60	1987	Pr+K	70.000,00		360	20.01.2023.	76656
9	Kozari 6A	123	82	430	209,10	1980	Pr+Pk	200.000,00		956	19.06.2024.	76656
10	Kozari II. odvojak 3	123		220	295,20	1980	Pr+K+Pk	205.000,00		2.778	27.05.2023.	76656
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	188	15	346	420,35	1980	Pr+K+Pk	195.000,00		464	15.12.2023.	76656
12	I. Kozari put 69	124		244	198,40	1990	Pr+K	150.000,00		756	04.12.2023.	76656
13	I. Kozari put II. odvojak 5	153		364	244,80	1970	Pr+K	150.000,00		613	28.08.2023.	76656
14	II. Kanalski put VI. Odvojak 14A	67		138	147,40	1984	Pr+K+Pk	152.000,00		1.031	02.07.2024.	76656

Izračun KVP

1	109*0,8*2,4=209,28	8	139*0,8*1,75=194,60
2	122*0,8*2,75=268,40	9	123*0,8*1,75+82*0,9*0,5=209,10
3	55*0,8*1,9+10*0,9*0,5=88,10	10	123*0,8*3=295,20
4	105*0,8*1,75=147,00	11	188*0,8*2,75+15*0,9*0,5=420,35
5	90*0,8*1,75+41*0,9*0,5=144,45	12	124*0,8*2=198,40
6	81*0,8*2=129,60	13	153*0,8*2=244,80
7	119*0,8*2,35=223,72	14	67*0,8*2,75=147,40

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine

Površina KVP (m ²):	190,47
Lokacija:	Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7
Namjena:	Stambena
Etaža:	Po(djelomično)+Pr+1K+2K
Zemljište:	185 m2
Godina izgradnje:	Oko 1995.g.
Dan vrednovanja:	18.03.2026.

GRUBO ČIŠĆENJE

R.br.	Lokacija/ulica	Tlocrtna površina kuće (m2)	Tlocrtna površina pomoćne zgrade (m2)	Ukupna površina zemljišta (m2)	Obračunska površina kuće KVP (m2)	Godina izgradnje	Broj etaža	Kupoprodajna cijena (€)	Kupoprodajna cijena (€/m ² KVP-a)	Datum sklapanja ugovora
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	109	0	381	209	1979	Po+Pr+K	180.000,00	860	14.04.2025.
2	I. Kozari put XI. odvojak 8	122	0	183	268	1990	Pr+K+Pk	90.000,00	1.006	18.12.2024.
3	I. Kozari put 65C	55	10	175	88	2000	Pr+K	130.000,00	1.476	30.08.2024.
4	I. Kozari put IV. odvojak 8	105	0	173	147	1999	Pr+Pk	155.000,00	1.054	06.08.2024.
5	I. Kozari put XV. Odvojak 13	90	41	384	144	1980	Pr+Pk	165.000,00	1.142	26.06.2024.
6	II. Kanalski put 17A	81	0	192	130	1980	Pr+K	100.000,00	772	27.05.2024.
7	I. Kozari put XII. Odvojak 16	119	0	488	224	1973	Pr+K+Pk	52.000,00	232	24.04.2023.
8	II. Kanalski put 20	139	0	309	195	1987	Pr+K	70.000,00	360	20.01.2023.
9	Kozari 6A	123	82	430	209	1980	Pr+Pk	200.000,00	956	19.06.2024.
10	Kozari II. odvojak 3	123	0	220	295	1980	Pr+K+Pk	205.000,00	2.778	27.05.2023.
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	188	15	346	420	1980	Pr+K+Pk	195.000,00	464	15.12.2023.
12	I. Kozari put 69	124	0	244	198	1990	Pr+K	150.000,00	756	04.12.2023.
13	I. Kozari put II. odvojak 5	153	0	364	245	1970	Pr+K	150.000,00	613	28.08.2023.
14	II. Kanalski put VI. Odvojak 14A	67	0	138	147	1984	Pr+K+Pk	152.000,00	1.031	02.07.2024.


Transakcija br.	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnijeg izračuna:
2, 3, 4, 5, 10, 14	visoka cijena, značajno odstupanje od obilježja predmetne nekretnine
7	niska cijena, značajno odstupanje od obilježja predmetne nekretnine

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU

R.br.	Lokacija/ulica	Obračunska površina kuće KVP (m ²)	Godina izgradnje	Broj etaža	Kupoprodajna cijena (€/m ² KVP-a)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks [^] na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks [^] na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	209	1979	Po+Pr+K	860	14.04.2025.	245,11	257,03	1,05	902
6	II. Kanalski put 17A	130	1980	Pr+K	772	27.05.2024.	218,40	257,03	1,18	908
8	II. Kanalski put 20	195	1987	Pr+K	360	20.01.2023.	193,34	257,03	1,33	478
9	Kozari 6A	209	1980	Pr+Pk	956	19.06.2024.	218,40	257,03	1,18	1.126
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	420	1980	Pr+K+Pk	464	15.12.2023.	206,63	257,03	1,24	577
12	I. Kozari put 69	198	1990	Pr+K	756	04.12.2023.	206,63	257,03	1,24	940
13	I. Kozari put II. odvojak 5	245	1970	Pr+K	613	28.08.2023.	204,40	257,03	1,26	771

[^] izvor: Državni zavod za statistiku, Indeksi cijena stambenih nekretnine 3Q2025

Indeks cijena stambenih objekata ICSO 3Q2025

 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Adrijan	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q2 (4-6)	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4 (10-12)	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1 (1-3)	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2 (4-6)	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3 (7-9)	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4 (10-12)	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1 (1-3)	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2 (4-6)	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3 (7-9)	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4 (10-12)	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1 (1-3)	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,53
	Q2 (4-6)	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3 (7-9)	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36

<https://podaci.dzs.hr/hr/>

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI)

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K=C*I*J
R.br.	Lokacija/ulica	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kat	Orijentacija	Geografski položaj	Utjecaj okoliša	Komfor stanovanja	Koeficijent za preračunavanje	Koeficijent izgrađenosti i opremljenosti	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	902	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	902
6	II. Kanalski put 17A	908	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	908
8	II. Kanalski put 20	478	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	478
9	Kozari 6A	1.126	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.126
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	577	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	577
12	I. Kozari put 69	940	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	940
13	I. Kozari put II. odvojak 5	771	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	771

	Adresa		Kat	Orijentacija	Geografski položaj	Utjecaj okoliša	Komfor stanovanja
	Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
1	II. Kanalski put II. odvojak 14		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
6	II. Kanalski put 17A		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
8	II. Kanalski put 20		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
9	Kozari 6A		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
12	I. Kozari put 69		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
13	I. Kozari put II. odvojak 5		1,08	1,08	1,08	1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)

R.br.	Lokacija/ulica	Ukupna površina zemljišta (m ²)	Obračunska površina kuće KVP (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ² KVP-a)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	381	209	14.04.2025.	860	902	-11%	-87	7.555
6	II. Kanalski put 17A	192	130	27.05.2024.	772	908	-11%	-93	8.665
8	II. Kanalski put 20	309	195	20.01.2023.	360	478	41%	337	113.429
9	Kozari 6A	430	209	19.06.2024.	956	1.126	-38%	-311	96.509
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	346	420	15.12.2023.	464	577	29%	238	56.620
12	I. Kozari put 69	244	198	04.12.2023.	756	940	-15%	-125	15.740
13	I. Kozari put II. odvojak 5	364	245	28.08.2023.	613	771	5%	44	1.979

pravilo: zadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja <30% pravilo
2-sigmaProsječna cijena (€/m²): 815

Standardno odstupanje (±): 207 25%

Pravilo dva-sigma (±): 414

Transakcija br.	Razlozi isključivanja
9	visoka cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%
8	niska cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (2. iteracija)

R.br.	Lokacija/ulica	Ukupna površina zemljišta (m ²)	Obračunska površina kuće KVP (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ² KVP-a)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	II. Kanalski put II. odvojak 14	381	209	14.04.2025.	860	902	-10%	-82	6.711
6	II. Kanalski put 17A	192	130	27.05.2024.	772	908	-11%	-88	7.759
11	I. Kozari put V. Odvojak 1A	346	420	15.12.2023.	464	577	30%	243	59.024
12	I. Kozari put 69	244	198	04.12.2023.	756	940	-15%	-120	14.510
13	I. Kozari put II. odvojak 5	364	245	28.08.2023.	613	771	6%	49	2.448

pravilo: zadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja <30% pravilo
2-sigma

Prosječna cijena (€/m²):

820

Standardno odstupanje (±):

135

16%

Pravilo dva-sigma (±):

269

Transakcija br.	Razlozi isključivanja
-	nema odstupanja, sva pravila zadovoljavaju u 2. iteraciji proračuna

Prosječna cijena iznosi 820 €/m²

$$TV = C_{pr} \times POV_{zgr.} = 820 \text{ €/m}^2 \times 190,47 \text{ m}^2 = 156.185 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po usporednoj metodi iznosi 156.000 €

Nekretnina	KVP kuća (m ²)	Vrijednost (€/m ²)
Kuća, pomoćna zgrada i dvorište ukupne površine čestice 185 m ²	190,47	819

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 226583, k.o. Grad Zagreb na zk.čest.br. 6978/50, u naravi kuća sa garažom ukupne korisne vrijednosti površine 190,47 m² i dvorište, ukupne površine čestice 185 m², koja se nalazi u Zagrebu, Ul. II. Kanalski put I. odvojak 7, procjenjuje se na iznos:

156.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu, 24. ožujka 2026.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE



pročelja



pročelja



prizemlje



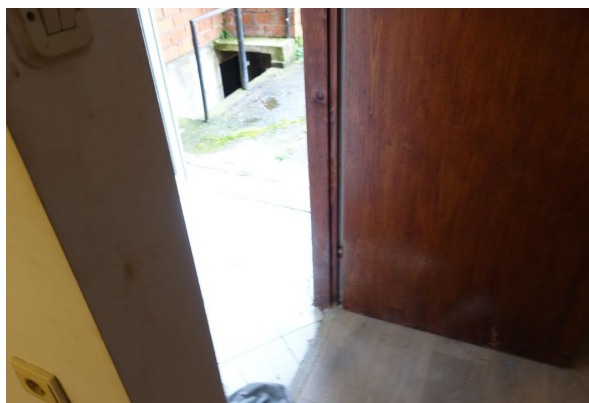
prizemlje



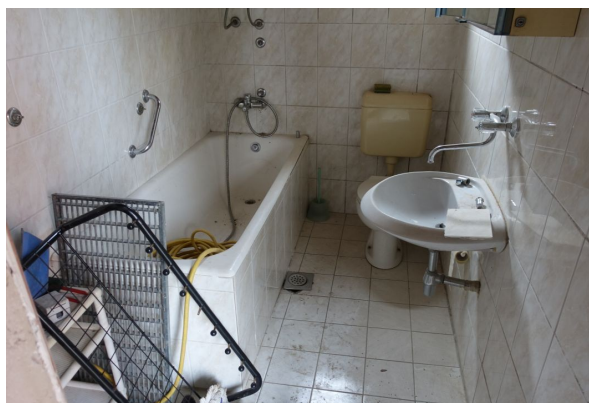
prizemlje



prizemlje



prizemlje



prizemlje





prizemlje



1. kat



1. kat



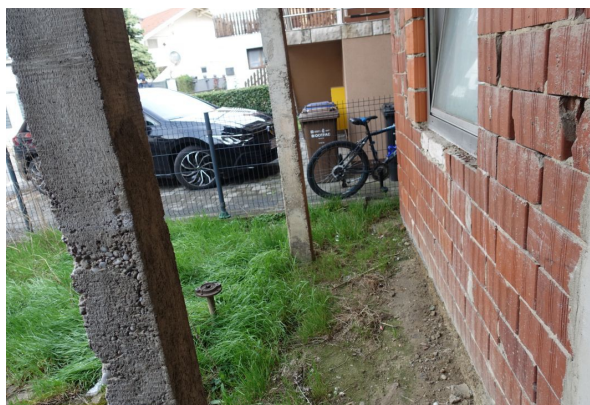
2. kat



garaža



dvorište



dvorište



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-
KUĆA ZA PUVREMENI BORAVAK

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 76656

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	II. KANALSKI PUT II. ODVOJAK 14, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT XI. ODVOJAK 8, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT 65C, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT IV. ODVOJAK 8, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT XV. ODVOJAK 13, GRAD ZAGREB	II. KANALSKI PUT 17A, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6968/52	6985/5	6971/8	6988/7	7075/606
6	K.O.		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		381	183	175	173	384
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		381	183	175	173	384
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	KATASTAR	880/8	1548/5	883/2	1569/6	1533/46
11	K.O.		ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)		109	122	55	105	90
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)				10	41	
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)		272	61	110	68	253
15	GODINA IZGRADNJE		1979	1990	2000	1999	1980
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{st,ind} [kWh/(m²a)]		-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m²a)]						
18	nZEB						
19	ETAŽNOST		PO + PR + K	PR + PK	PR + K	PR + PK	PR + PK
20	GBP						
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		180.000,00	90.000,00	130.000,00	155.000,00	165.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.04.2025	18.12.2024	30.08.2024	06.08.2024	26.06.2024
24	CJENOVNI BLOK		KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	I. KOZARI PUT XII. ODVOJAK 16, GRAD ZAGREB	II. KANALSKI PUT 20, GRAD ZAGREB	KOZARI 6A, GRAD ZAGREB	KOZARI II. ODVOJAK 3, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT V. ODVOJAK 1A, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT 69, GRAD ZAGREB	I. KOZARI PUT II. ODVOJAK 5, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7075/3		6953/5	6954/11	6990/57	6968/42	6990/35
6	K.O.		GRAD ZAGREB		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZSGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		488	309	430	220	346	244	364
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	488	309	430	220	346	244	364	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	1524/13, 1524/14	1534/32	896/4	897/13	1546/44	877/6	1546/6
11	K.O.		ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m ²)		119	139	123	123	188	124	153
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)				82		15		
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)		369	170	225	97	143	120	211
15	GODINA IZGRADNJE	1973	1987	1980	1980	1980	1990	1970	
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{it,nd} [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-				
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]								
18	nZEB								
19	ETAŽNOST	PR + K + PK	PO + PR + K	PR + PK	PR + K + PK	PR + K + PK	PR + K	PR + K	
20	GBP								
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	52.000,00	70.000,00	200.000,00	205.000,00	195.000,00	150.000,00	150.000,00	
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.04.2023	20.01.2023	19.06.2024	27.05.2023	15.12.2023	04.12.2023	28.08.2023	
24	CJENOVNI BLOK	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	KOZARI PUTEVI	
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		II. KANALSKI PUT VI. ODVOJAK 14A, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		OK
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6971/1
6	K.O.		GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		138
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		138
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	871/37
11	K.O.		ŽITNJAK
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m ²)		67
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)		
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)		71
15	GODINA IZGRADNJE		1984
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd} [kWh/(m ² a)]		
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]		
18	nZEB		
19	ETAŽNOST		PR + K + PK
20	GBP		
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		152.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		02.07.2024
24	CIJENOVNI BLOK		KOZARI PUTEVI
25	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
6	II. KANALSKI PUT 17A, GRAD ZAGREB	RIS 2014.
7	I. KOZARI PUT XII. ODVOJAK 16, GRAD ZAGREB	VANKNJIŽNO VLASNIŠTVO
8	II. KANALSKI PUT 20, GRAD ZAGREB	RIS 2014. KUPNJA PO OZNACI U KATASTRU
11	I. KOZARI PUT V. ODVOJAK 1A, GRAD ZAGREB	KUĆA 108 M2 I KUĆA 80 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi II. KANALSKI PUT 1. ODVOJAK 7, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1534/6 k.o. ŽITNJAK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KOZARI PUTEVI.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati 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 Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/26-028/188

URBROJ: 251-11-31/012-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARKO MATUN

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 20.3.2026.

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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suteran, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.03.2026. 09:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 226583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7318/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6978/50	II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE			185 95 16 74	
		UKUPNO:			185	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
INDO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47987637007, BRANIMIROVA ULICA 21, 35000 SLAVONSKI BROD		
1.3	Zaprimljeno 19.05.2025.g. pod brojem Z-26569/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR.ST-148/2025-13 19.05.2025, nad društvom INDO-MONT d.o.o., OIB: 47987637007.	na 1 (1.2)
1.5	Zaprimljeno 30.09.2025.g. pod brojem Z-50329/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BR. ST-148/2025-28 30.09.2025, rješenja o prodaji nekretnine	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2023.g. pod brojem Z-37304/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U EURIMA BROJ: 2200174903 21.07.2023, PUNOMOĆ 18.07.2023, PUNOMOĆ BROJ 23/22 01.08.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000.00 EUR (stopedesettisućaeura), uvećano za ugovornu (redovnu) kamatu po stopi tromjesečni EURIBOR za EUR+kamatna marža 3,60 p.p (slovima: trizarezšezdesetpostotnih poena) godišnje, promjenjiva, uz anuitetnu otplatu te interkalarnu kamatu u visini ugovorne(redovne) kamatne stope, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade i druge troškove te ostale uvjete iz ovog Ugovora, za korist:	150.000,00 EUR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.03.2026. 14:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 2944

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ANDRIJANIĆ MATO, II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	65261654439

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1534/6	II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK	185	24		
			KUĆA, Zagreb, II. Kanalski put I. odvojak 7	95			
			DVORIŠTE	74			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	16			
Ukupna površina katastarskih čestica				185			

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

Stanje na dan: 10.03.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

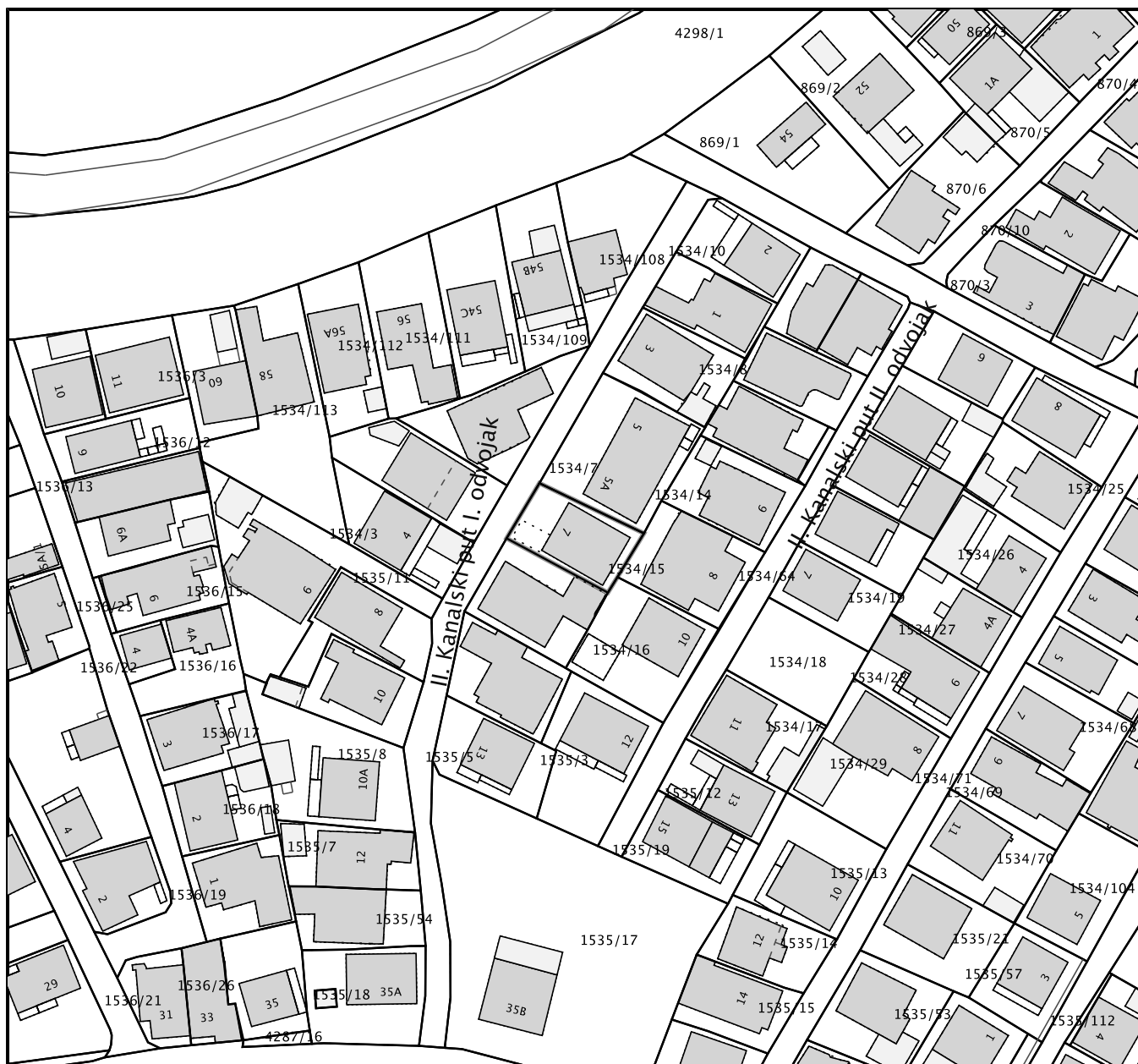
K.o. ŽITNJAK

k.č.br.: 1534/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Ispis



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
189.68

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 18.3.2026.

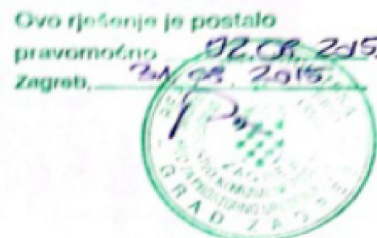


Republika Hrvatska
Grad Zagreb

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET,

Odjel za prostorno uređenje
Središnji odsjek za prostorno uređenje
Trg S. Radića 1, Zagreb;

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/18622
Urbroj: 251-13-21/118-2015-10
Zagreb, 05.06.2015.



Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13), po MATO ANDRIJANIĆ (OIB 65261654439) 2. KANALSKI PUT, 1. ODVOJAK 7, ZAGREB, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi;

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada stambene namjene na k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK, 2. KANALSKI PUT, 1. ODVOJAK 7, ZAGREB sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrada; - stambena namjena; - jedna (1) stambena jedinica
- stupanj dovršenosti zgrada; - nezavršena; - zgrada je završena i uporabljiva na nivou svih etaža, ali nije izvedena sigurnosna ograda na 2.katu i nije izvedena završna obrada zidova;
- podaci o stambenoj zgradi: - smještaj na čestici; slobodnostojeća; - zahtjevnost; manje zahtjevnost - razvedene tlocrtne forme; ukupnog tlocrtnog gabarita cca 11,05 m x 8,62 m / 3,21m x 5,01m garaža; - visina; podrum + prizemlje + 1.kat + 2.kat oblikovano dvostrešnim krovom; ukupne visine 10,16 m mjerena od konačno zaravnatog terena do sljemena
- a u svemu kao u:
- Geodetskom snimku izvedenog stanja; oznake 228/2013 od 24.05.2013 izrađenom po USUS FRUKTUS d.o.o. FORTISOVA br 25, ZAGREB
- snimci izvedenog stanja; oznake L13-02-31 od 06/2013 izrađenom po ADG d.o.o. VRAPČANSKA 2g, ZAGREB; koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu; te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena, a temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

IV Nezavršena zgrada iz točke I. izreke ovog rješenja, može se završiti u okviru ozakonjenih gabarita. Izvođenju radova na završavanju zgrade, može se pristupiti nakon što se izradi i /ili ovjeri dokument, u skladu s propisima važećim u vrijeme podnošenja zahtjeva.

V Nezavršena zgrada smatrat će se završenom zgradom kada se za nju ishodi uporabna dozvola.

VI Po izvršenosti ovog rješenja, za nezakonito izgrađenu zgradu iz toč. I ove izreke, podnositelj zahtjeva odnosno vlasnik zgrade, dužan je platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima, a temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

3

k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK, na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, te vlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na susjednim nekretnostima kao česticama koje neposredno graniče s česticom k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK te je pozvalo Grad Zagreb kao jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada; pozivom oglašenim dana 27.01.2014. na oglasnoj ploči ovog Ureda; da naprave uvid u spis predmeta radi izjašnjenja; u službenoj prostoriji ovog Ureda u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 15, soba 402a/IV kat Na ovako upućen poziv stranke se nisu odazvale.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11). Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik za prostorno uređenje

Tanja Ban Pelemić, dipl. ing. arh.



Dostaviti:

1. MATO ANDRIJANIĆ, 2. KANALSKI PUT, 1. ODVOJAK 7, ZAGREB
2. OGLASNA PLOČA, ovdje,
3. Arhiva, ovdje;