

**INSTO CENTAR** d.o.o. za savjetovanje i usluge

Zagreb, Vladimira Varićaka 4, mobitel: **091 401 00 55**, e-mail: [avujeva@instocentar.hr](mailto:avujeva@instocentar.hr)

OIB: 14987768907 IBAN: HR0524840081105418952 RBA d.d. Zagreb

Naručitelj:	STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26
Zadatak:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U SVRHU PRODAJE PUTEM JAVNOG OGLAŠAVANJA
Adresa :	ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1
Namjena:	ULIČNI LOKAL S SKLADIŠTEM (SPREMIŠTEM) U PODRUMU
Katastarska općina:	CENTAR NOVI
Broj ZK uloška:	12862
Broj katastarske čestice:	5404/2
ETAŽNO VLASNIŠTVO	E-81
ETAŽNO VLASNIŠTVO	E-95

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (STRUČNO MIŠLJENJE)

Tržišna vrijednost poslovnog prostora oznake E-81 i E-95 :	<b>302.000,00 €</b>
--	---------------------



Procjenitelj: Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.  
Stalna sudska vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Procjembeni elaborat br.  
Datum izrade elaborata:

**P-2025-10-01**  
20.10.2025.g.

## IMENOVANJE - RJEŠENJE



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/1069  
URBROJ: 514-03-04/01-25-08

Zagreb, 6. ožujka 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 Anđelka Vujeva, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Vladimira Varičaka 4, OIB: 51553413640, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Anđelko Vujeva, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Vladimira Varičaka 4, OIB: 51553413640, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 6. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Anđelko Vujeva, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz 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



514|UPI7100324011069|8

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, 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 državljani 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 Velikoj Gorici.

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 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. Anđelko Vujeva, Zagreb, Ulica Vladimira Varićaka 4
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI7100324011069|8





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

KLASA: UP/I-710-03/23-01/42  
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 25. srpnja 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 pravne osobe INSTO CENTAR d.o.o., Zagreb, Ulica Vladimira Varićaka 4/4, OIB: 14987768907, podnesenog po Anđelku Vujevi iz Zagreba, Ulica Vladimira Varićaka 4, OIB: 51553413640, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

**RJEŠENJE**

- I. Pravnoj osobi INSTO CENTAR d.o.o., Zagreb, Ulica Vladimira Varićaka 4/4, OIB: 14987768907, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 25. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

**Obrazloženje**

Anđelko Vujeva iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe INSTO CENTAR d.o.o., Zagreb, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjenu nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Anđelka Vujevu, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/1069, URBROJ: 514-03-04/01-25-08 od 6. ožujka 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.



514|UP171003230142|6

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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.

MINISTAR  
Damir Habijan



**DOSTAVITI:**

1. INSTO CENTAR d.o.o., Zagreb, Ulica Vladimira Varićaka 4/4  
– n/r Anđelka Vujeva
2. Pismohrana-ovdje.

---

## SADRŽAJ

---

RJEŠENJE O IMENOVANJU

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I JAVNIH BAZA PODATAKA

2. SAŽETAK

3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

4. KAKOĆA NEKRETNOSTI

5. FOTODOKUMENTACIJA

6. VRIJEDNOSNI ODNOSI

7. ODABIR METODE

8. PRIKAZ PRIBAVLJENIH POREDBENIH NEKRETNOSTI

9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE SA  
STATISTIČKOM OBRADOM I IZRAČUNOM

10. ZAKLJUČAK

11. IZJAVA

12. PRILOZI

---

## **1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I JAVNIH BAZA PODATAKA**

---

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. br. 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N. br. 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine (N.N. br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 6
- 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 (N.N. br. 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Katastarske podloge preuzete kao neslužbene informacije preko internetskog web preglednika <http://katastar.hr/dgu/> i <http://geoportal.dgu.hr>
- Informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- Podaci iz eNekretnina preko internetskog web preglednika <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>
- IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB
- Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, 23.05.2025. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klas: 364-04/21-01/2 Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.
- Podaci/isprave dobivene od naručitelja
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - Kupoprodaja poslovnog prostora, ID IZVATKA 67988, Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovima

## 2. SAŽETAK

Oznaka elaborata:	P-2025-10-01
Zadatak:	Potrebno je izvršiti tržišnu procjenu vrijednosti nekretnine u svrhu kupoprodaje putem javnog oglašavanja

### PODACI O NARUČITELJU

Naručitelj	STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26

### PODACI O ZGRADI

Adresa:	ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1
Godina izgradnje zgrade:	cca 1990.
Namjena :	Stambeno-poslovna
Tip gradnje:	Ugrađena zgrada, masivna armiranobetonska nosiva konstrukcija.
Zakornost zgrade:	Dozvola za upotrebu Grada Zagreba, klasa: UP/I-361-05/91-01/87, urbroj: 251-05-04-91-3 od 25. rujna 1991.
Komunalni priključci:	Zgrada je priključena na sve izvedene javne komunalne priključke.

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina:	CENTAR NOVI
Broj ZK uloška:	12862
Katastarska čestica broj:	5404/2
Etažno vlasništvo:	E-81
Etažno vlasništvo:	E-95
Zabilježba:	PRIGOVOR, Sandre Batarelo Krešić, Zaprimljeno 17.07.2025.g. pod brojem Z-38887/2025
Teretovnica:	Tereta nema!

### PODACI O POSLOVNOM PROSTORU

Vrsta nekretnine:	poslovna, ulični lokal s skladištem (spremištem) u podrumu
-------------------	--



Vrsta vlasništva:	etažno vlasništvo
Smještaj u zgradi:	podrum i prizemlje
Orijentacija:	istok-zapad
Pristup:	Izravno sa javne površine iz Ulice Jakova Gotovca
Grijanje:	Centralno
Stanje nekretnine:	Vidljiv je zastoj u održavanja, potrebna je adaptacija i sanacija prostorija prije korištenja, poslovni prostor na dan pregleda nije bio u upotrebi.

## PROCJENA

Osnovica za vrednovanje	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Metoda procjene	POREDBENA METODA
Datum izrade elaborata:	20.10.2025.g.
Datum vrednovanja (procjene)	02.10.2025.g.
Datum kakvoće	02.10.2025.g.
Tržišna vrijednost dobivena poredbenom metodom:	<b>302.000,00 €</b>

### 3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

#### IDENTIFIKACIJA ZGRADE U KATASTARSKOM OPERATU



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.10.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. CENTAR NOVI

k.č.br.: 5404/2

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



## IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 02.10.2025. 07:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 12862

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38887/2025  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 81, 95 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5404/2	ULICA JAKOVA GOTOVCA			2937	
		DVORIŠTE			86	
		DVORIŠTE			473	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1A			99	
		DVORIŠTE			14	
		DVORIŠTE			23	
		DVORIŠTE			277	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 3			231	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1, 5			1696	
		DVORIŠTE			38	
		UKUPNO:			2937	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika posl.br. Z-47118/2022/12862 zabilježuje se da je za upis poslovne zgrade, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1,5, poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3 i poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A priložena dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/91-01/87, urbroj: 251-05-04-91-3 od 25. rujna 1991.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
81.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) poslovni prostor br. 1a u prizemlju površine 107,02 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
95.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-95) skladište u podrumu oznake "S" površine 128,85 m2, koje je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 17.07.2025.g. pod brojem Z-38887/2025 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Sandre Batarelo Krešić	Z-47118/2022

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 780955/2025



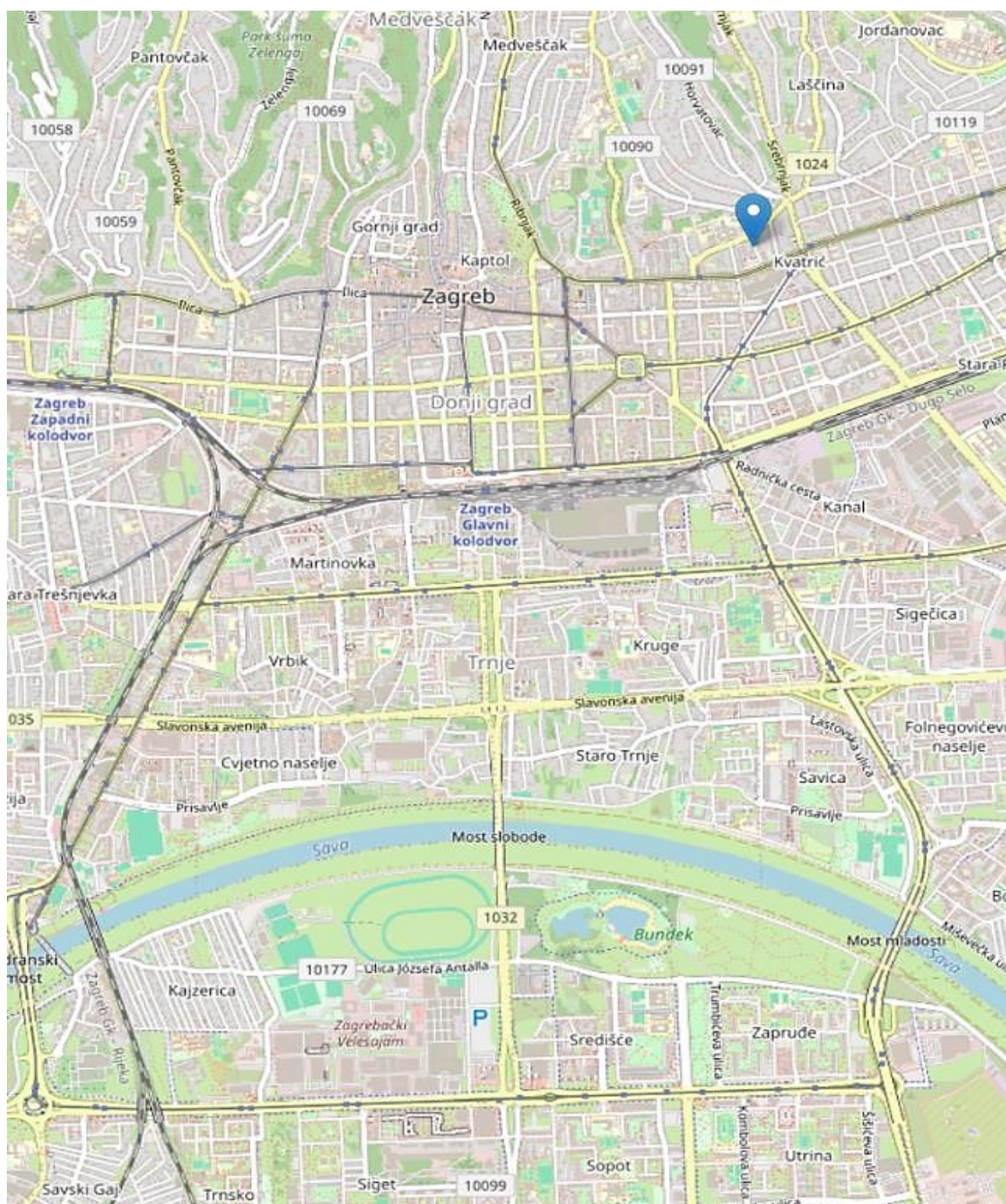
Kontrolni broj: 34245915f9e04eb

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.









#### 4. KAKVOĆA NEKRETNINE

LOKACIJA ZGRADE	
Adresa:	ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1
Mikrolokacija:	centar, neposredno uz Kvaternikov trg
Okoliš:	poslovno-stambeni blok zgrada, gusto izgrađena gradska zona
Graditeljski koncept:	ugrađena zgrada, podijeljena na više građevinskih dilatacija, u prizemlju su smješteni poslovni prostori a na katovima dijelom stanovi a dijelom poslovni uredi, u podrumu su smještena garažno-parkirna mjesta, pješački pristup s prolazom je iz Vlaške ulice i iz ulice Jakova Gotovca
Godina gradnje:	cca 1990.
Vrsta konstrukcije:	masivna armiranobetonska koja se sastoji od armiranobetonskih zidova i međukatnih ploča,
Pročelje:	pročelja pripadajućeg dijela zgrade prizemlja se sastoji se od zidova obloženih dekorativnim opekama i staklenih stijena u aluminijskim okvirima
Broj etaža:	dio zgrade se sastoji od prizemlja i kata, dio se sastoj od prizemlja i pet katova
Legalnost:	dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/91-01/87, urbroj: 251-05-04-91-3 od 25. rujna 1991.
Stanje zgrade:	prosječno održavana zgrada
POSLOVNI PROSTOR	
Opis preuzet iz zemljišnoknjižnog izvotka ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81)	poslovni prostor br. 1a u prizemlju površine 107,02 m2
Izmjerena stvarna (podna) površina ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81)	cca 91,00 m2
Opis preuzet iz zemljišnoknjižnog izvotka ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-95)	skladište u podrumu oznake "S" površine 128,85 m2

Izmjerena stvarna (podna) površina ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-951)	cca 123,00 m2 koja površina se nije mogla preciznija e odrediti zbog nepoznatih debljina stjenki rashladnih komora, korisna površina spremišta (skladišta) se dobavna umanjnjem tlocrte (stvarne) površine za 50 % sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina,
Opis zatečenog stanja nastao nakon pregleda nekretnine	Poslovni prostor evidentiran u zemljišnim knjigama kao E-81 i E-95 čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu. U prizemlju se sastoji od lokala koji je u naravi bio namijenjen za prodavaonicu ribe, dio prizemlja je bio uredski s nusprostorijama. Podrum se funkcionalno sastoji od prijema ribe s hladnjačama i s nuz prostorijama. U podrum se iz prizemlja ulazi trokrakim stubištem i ima pomoćni izlaz u zajednički garažni prostor smješten u podrum i ima otvor za prijem robe.
Vanjska stolarija prizemlja:	ulazna vrata i staklene stijene su izvedeni od termozolirajućih izo staklenih ploha smještenih u aluminijske okvire, zbog starosti i zastoja u održavanju nalaze se u prosječnom građevinskom stanju
Unutrašnja stolarija prizemlja:	Vata su puna drvena i dijelom staklen au aluminijskim okvirima, zbog starosti i zastoja u održavanju nalaze se u prosječnom građevinskom stanju.
Grijanje:	centralno etažno grijanje
Završna obrada zidova i podova:	vidljivi iz fotodokumentacije, zbog starosti i zastoja u održavanju potrebna je zamjena ili adaptacija istih
Instalacije:	elektro, vodovod i odvodnja
Podrum:	u zatečenom stanju u podrumu su izvedene tri rashladne komore, predprostor s kompresorskom stanicom, traka za prijem robe i nusprostorija
Nedostatak poslovnog prostora:	zbog starosti i zastoja u održavanju potrebna je adaptacija i sanacija prostora, relativno je velika površina podruma u odnosu na površinu prizemlja
Prednost poslovnog prostora:	blizina gradskog trga i tramvajskih stajališta, pješačka zona, stambeno-poslovno okruženja, zgrada j novijeg datum gradnje i njena nosiva konstrukcija zadovoljava suvremene protupotresne propise



## PRILOG 1.

## KOEFIČIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

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

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 0,3 < 1,0$  m već postojeći koeficijent

## II.c SKLADIŠNA / SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA

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

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

## SPREMIŠTA

## koeficijent

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

## 5. KARAKTERISTIČNE FOTOGRAFIJE



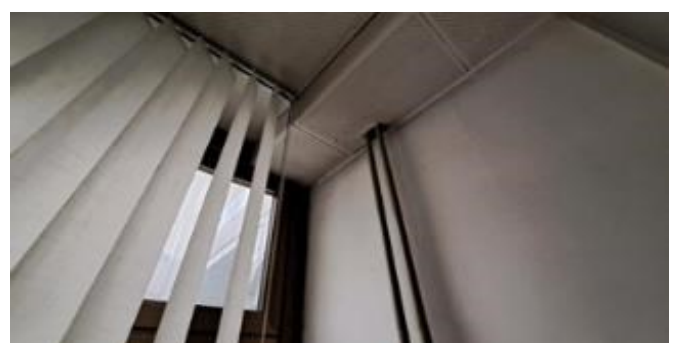
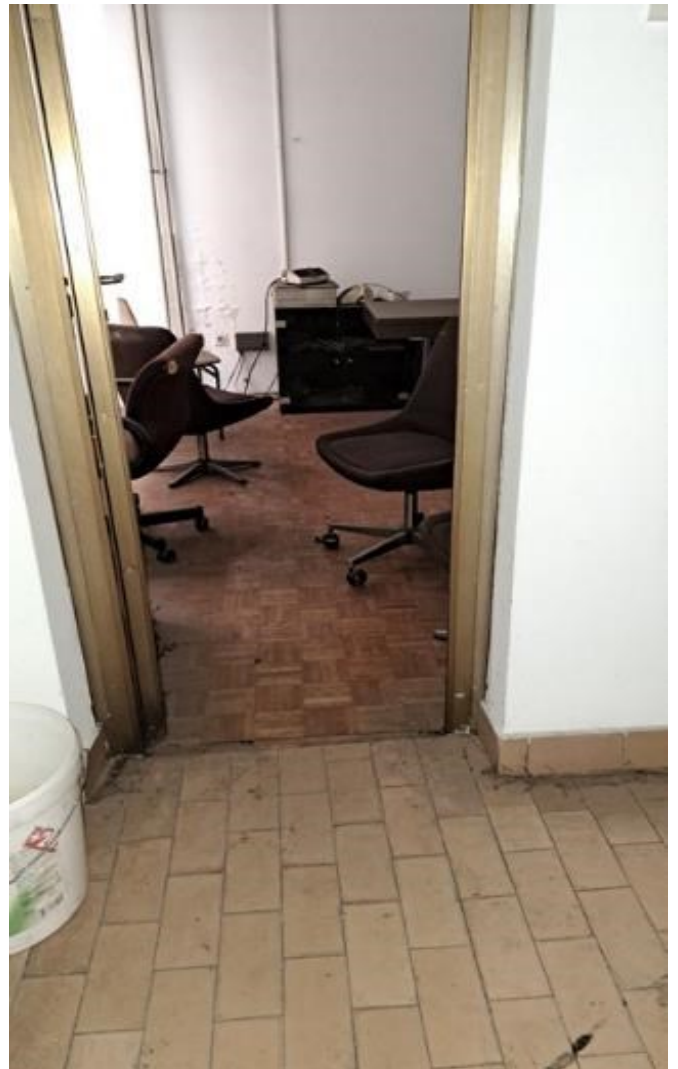
### POSLOVNI PROSTOR (EX. RIBARNICA) S GAREDROBOM U PRIZEMLJU



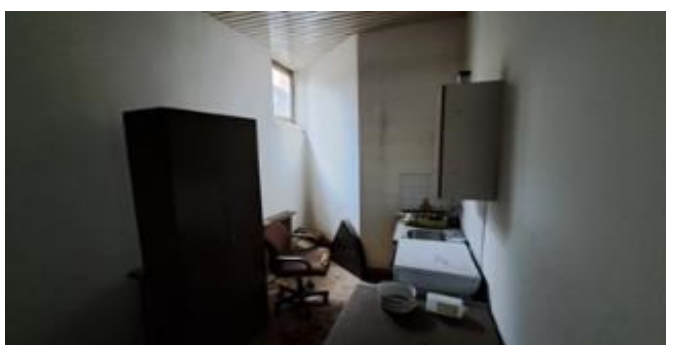
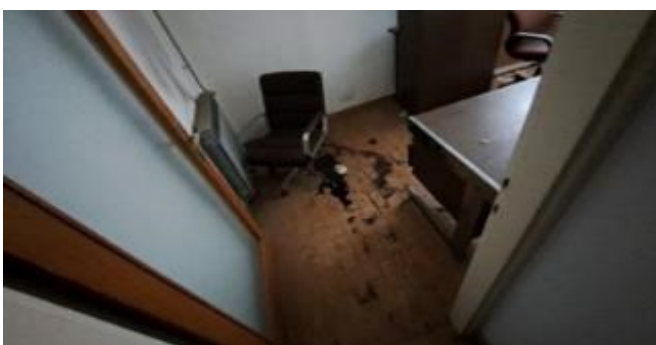




## UREDSKI PROSTORI S NUZPROSTORIJAMA U PRIZEMLJU

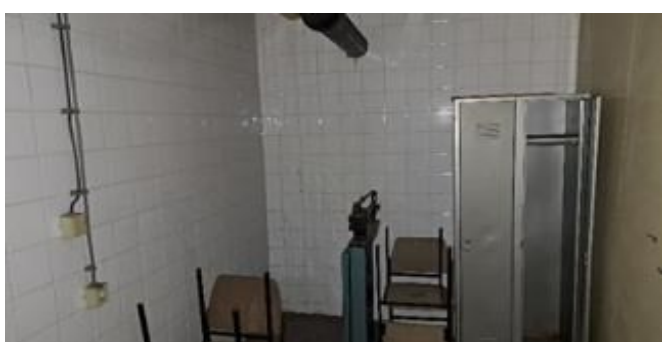




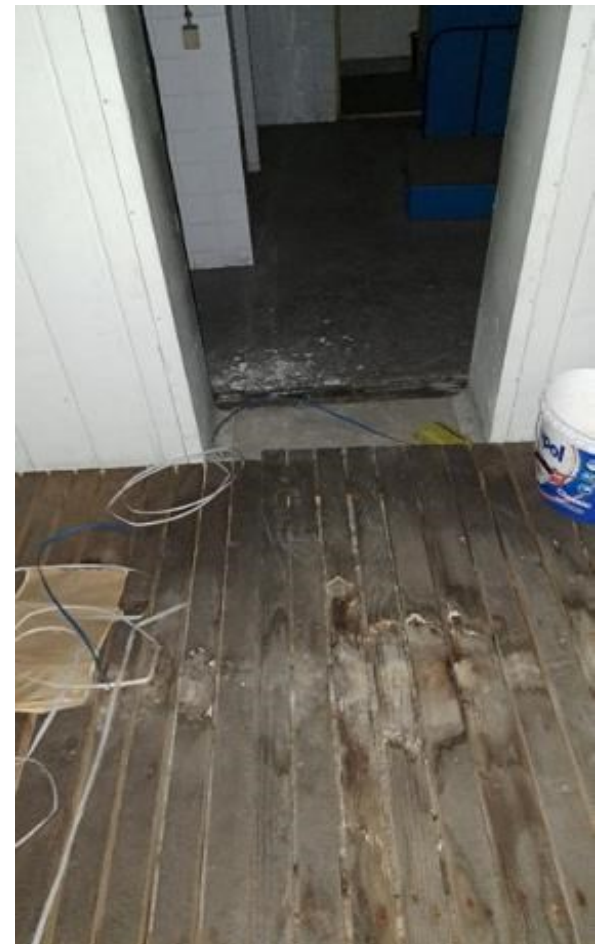




## SPREMIŠTE U PODRUMU

















## 6. VRIJEDNOSNI ODNOSI

### OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Stavak 4. članka 22. ZPVN: Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

**Izvor: BILTEN HNB "Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima, listopad 2025" ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)), Sažetak:**

Rast gospodarske aktivnosti u europodručju mogao bi i u trećem tromjesečju biti prigušen, nakon što je u drugom tromjesečju rast BDP-a iznosio 0,1%. Mjesečni podaci za hrvatsko gospodarstvo za treće tromjesečje 2025. upućuju na sporiji rast gospodarske aktivnosti. Tijekom trećeg tromjesečja broj zaposlenih vrlo se blago povećao, a rast plaća znatno se usporio, djelomično i zbog baznih učinaka

U kolovozu su se u Hrvatskoj kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima povećale, dok su na stambene i gotovinske nenamjenske kredite stanovništvu ostale gotovo nepromijenjene. Kamatne stope na postojeće kredite u kolovozu su ostale gotovo nepromijenjene. Kamatna stopa na prvi put oročene depozite poduzeća u kolovozu se blago povećala u odnosu na srpanj, dok se za stanovništvo nastavila smanjivati. U kolovozu su se krediti domaćim sektorima (isključujući opću državu) smanjili i odražavaju učinak otplate kredita jednoga velikog poduzeća. Istodobno su krediti stanovništvu nastavili rasti, no slabijim intenzitetom nego prethodnih nekoliko mjeseci kada se stanovništvo pojačano zaduživalo u uvjetima "akcijskih" kamatnih stopa uvedenih uoči najave makrobonitetnih mjera. S druge strane, depoziti domaćih sektora kod kreditnih institucija (isključujući opću državu) porasli su za 1,2 mlrd. EUR ili 1,9%.

### IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m <sup>2</sup>	1.952,35 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m <sup>2</sup>	1.815,81 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m <sup>2</sup>	1.888,26 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m <sup>2</sup>	1.762,00 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m <sup>2</sup>	1.837,58 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m <sup>2</sup>	1.151,86 €/m <sup>2</sup>

5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRUJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	10	1.033.000,00 €	993,42 m <sup>2</sup>	1.039,84 €/m <sup>2</sup>
Suteren	6	485.600,00 €	378,89 m <sup>2</sup>	1.281,64 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	175	36.145.786,30 €	15.608,07 m <sup>2</sup>	2.315,84 €/m <sup>2</sup>
1. kat	24	7.586.613,26 €	2.861,46 m <sup>2</sup>	2.651,31 €/m <sup>2</sup>
2. kat	10	3.919.000,00 €	3.070,86 m <sup>2</sup>	1.276,19 €/m <sup>2</sup>
3. kat	7	2.904.125,00 €	1.971,39 m <sup>2</sup>	1.473,14 €/m <sup>2</sup>
4. kat	4	6.651.506,00 €	1.640,03 m <sup>2</sup>	4.055,72 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	1	140.000,00 €	62,94 m <sup>2</sup>	2.224,34 €/m <sup>2</sup>
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m <sup>2</sup>	2.020,86 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	2	224.000,00 €	218,51 m <sup>2</sup>	1.025,12 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	1	159.750,00 €	126,84 m <sup>2</sup>	1.259,46 €/m <sup>2</sup>

5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRUJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Buzin	6	1.708.101,68 €	2.717,72 m <sup>2</sup>	628,51 €/m <sup>2</sup>
Dobrodol	1	140.000,00 €	280,27 m <sup>2</sup>	499,52 €/m <sup>2</sup>
Lučko	4	1.447.000,00 €	24.339,41 m <sup>2</sup>	59,45 €/m <sup>2</sup>
Sesvete	38	6.951.511,28 €	10.182,85 m <sup>2</sup>	682,67 €/m <sup>2</sup>
Veliko Polje	6	908.022,14 €	5.039,35 m <sup>2</sup>	180,19 €/m <sup>2</sup>
Zadvorsko	2	606.000,00 €	2.037,80 m <sup>2</sup>	297,38 €/m <sup>2</sup>
Zagreb	506	123.288.881,10 €	62.455,05 m <sup>2</sup>	1.974,04 €/m <sup>2</sup>



---

## 7. ODABRANA METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI

---

Sukladno čl. 22. ZPVN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPVN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPVN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPVN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPVN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

**Poredbena metoda** temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može s zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

---

**Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda za procjenu stana i poslovnog prostora.**

---

## 8.PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbene cijene poslovnih prostora dobivene su od strane stručnih službi Grada Zagreba, ID Izvatka: 67988 sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina .

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MAKSIMIRSKA CESTA 3, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 15, GRAD ZAGREB	ULICA ADAMA MANDROVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA ARMINA ŠRAPCA 7, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 15, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 70, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA  KATASTAR	5253/1	5229	4606,4606	1783	5229	2380/1
6	K.O.		CENTAR	GRAD ZAGREB	CENTAR,CENTAR	GRAD ZAGREB	CENTAR	GRAD ZAGREB
7	K.Č.		5253/1	5229	4606	4510	5229	6190
8	K.O.		CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR NOVI
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		61.30	51.95	120,58	66,48	51,95	58
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	POVRŠINA PP (m²)		61.30	51.95	120,58	66,48	51,95	58
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)							
13	GODINA IZGRADNJE		1910	1930	1998	1968	1930	1870
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>1,ind</sub>		-	-	-	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m²a)]							
16	nZEB							
17	Dizalo		NE	NE	NE	DA	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		3	3	5	6	3	4
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		U	U	N	N	N	U
21	NAMJENA PP		UGOSTITELJSTVO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		154.259,24	120.000,00	340.000,00	190.000,00	91.000,00	190.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.12.2021	24.03.2022	17.09.2024	20.06.2022	19.08.2022	22.03.2023
25	CIJENOVNI BLOK		KVATERNIKOV TRG	KVATERNIKOV TRG	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	KVATERNIKOV TRG	VLAŠKA
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 67988

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MAKSIMIRSKA CESTA 76, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 69, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 69, GRAD ZAGREB	ULICA PAVLA ŠUBIĆA 36, GRAD ZAGREB	ULICA BARTULA KAŠIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA BARTULA KAŠIĆA 4, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 118, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA  KATASTAR	1848	1860/21	1860/21	2154/101	2154/97	2154/97	1932/26
6	K.O.		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.		4927	4806/5	4806/5	6477	6480/15	6480/15	177/3
8	K.O.		CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR NOVI	CENTAR NOVI	CENTAR NOVI	PEŠČENICA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		32,03	25,26	25,26	70,76	40	40	52,75
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		16/32	1/2	1/2		4/8	4/8	
11	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )		64,07	50,53	50,53	70,76	80	80	52,75
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )					B - 0 SP - 0 SP - 0			
13	GODINA IZGRADNJE		1934	1990	1990	1957	1998	1998	1985
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>U,od</sub>								
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>gsm</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]								
16	nZEB								
17	Dizalo		NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4	9	9	6	6	6	7
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		U	U	U	N	N	N	N
21	NAMJENA PP		OBRT	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRUEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		40.000,00	50.000,00	25.000,00	104.593,87	130.000,00	145.000,00	100.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.02.2022	20.05.2024	20.05.2024	18.07.2022	13.06.2024	20.09.2024	09.03.2022
25	CJENOVNI BLOK		MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	ZVONIMIROVA CENTAR	ZVONIMIROVA CENTAR	ZVONIMIROVA CENTAR	MAKSIMIRSKA
26	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		ULICA JAKOVA GOTOVCA 6, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	2429/1
6	K.O.		GRAD ZAGREB
7	K.Č.	KATASTAR	5426
8	K.O.		CENTAR
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		166,10
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
11	POVRŠINA PP (m²)		166,10
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		
13	GODINA IZGRADNJE		1983
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{H,nd}$		
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{prim}$ [kWh/(m²·a)]		
16	nZEB		
17	Dizalo		DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		6
19	ETAŽA (KAT)		VE - PO+PR
20	POLOŽAJ PP		N
21	NAMJENA PP		NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		181.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.04.2025
25	CIENOVNI BLOK		PETROVA ZAPAD
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Ukupno je dostavljano četrnaest poredbenih nekretnine.

**RAZLOZI ZA IZUZEĆE (NEUVRŠTAVANJE) NEKRETNINA U POREDBENI POSTUPAK.**

Članka 4. stava 1. Pravilnika: "Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena". Indikator utjecaja neuobičajenih cijena su kupoprodajne jedinične cijena poredbenih nekretnina čije su jedinične cijene ispod ili iznad prosječne jedinične cijene poslovnih prostora u Gradu Zagrebu.

Polazim od prosječne jedinične cijene poslovnih prostora u Gradu Zagrebu za 2024.godinu. Prosječna jedinična cijena za poslovne prostore površine od 75,00 m2 do 119 m2 iznosi 1.837,58 €/m2.

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m <sup>2</sup>	1.952,35 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m <sup>2</sup>	1.815,81 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m <sup>2</sup>	1.888,26 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m <sup>2</sup>	1.762,00 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m <sup>2</sup>	1.837,58 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m <sup>2</sup>	1.151,86 €/m <sup>2</sup>

1. Temeljem odredbe članka 4. stava 1. Pravilnika, ne uvrštavaju se u poredbeni postupka kupoprodaje zbog niskih jediničnih cijena nekretnina čije cijene su niže od 1.286,31 €/m<sup>2</sup> i koje su niže za 30 % u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu od 1.837,58 €/m<sup>2</sup>.

Redni broj 7	1.248,83	€/m2
Redni broj 14	1.089,70	€/m2

2. Ne uvrštavaju se u poredbeni postupak kupoprodaje zbog nepouzdatih jediničnih cijena nekretnine čija je kupoprodaje vlasničkih udjela izvršene u istom danu pri čemu se jedinične cijene bitno razlikuju pri čemu je 1/2 vlasničkog udjela kupoprodajna obavljena na 989,71 €/m<sup>2</sup> a drugi dio u 1/2 vlasničkog udjela iste nekretnine kupoprodaja obavljena za 1.979,41 €/m<sup>2</sup>.

Redni broj 8	1.979,41	€/m2
Redni broj 9	989,71	€/m2

3. Temeljem odredbe članka 4. stava 1. Pravilnika, ne uvrštavaju se u poredbeni postupak kupoprodaje zbog visokih jediničnih cijena nekretnina čije cijene su više od 2.388,85 €/m<sup>2</sup> i koje su više za 30 % u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu od 1.837,58 €/m<sup>2</sup>. Dodatni argument ne uvrštavanja nekretnina čije su jedinične cijene više od 30 % u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu leži u razlogu da precjenjivanja nekretnina ima zastoj u održavanju i čitav niz godina nije u funkciji. Da bi se ista stavila u funkciju potrebno je izvršiti građevinsku adaptaciju i sanaciju poslovnog prostora.

Redni broj 1	2.516,46	€/m2
Redni broj 3	2.819,70	€/m2
Redni broj 4	2.858,00	€/m2
Redni broj 6	3.275,86	€/m2
Redni broj 11	3.250,00	€/m2
Redni broj 12	3.625,00	€/m2

## 9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE SA STATISTIČKOM OBRADOM I IZRAČUNOM (sintetizirani tabelarni prikaz)

Poredbena nekretnina broj	Identifikacija nekretnine u katastarskom operatu		Adresa zgrade	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Vrijednost nekretnine (EUR)	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Datum ugovora	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA ( INDEKSNI NIZOVI – GRAD ZAGREB na području GUP-a i PPGZ-a 2012. - 2024. - mješovita i proizvodna namjena - )			MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )	STATISTIČKA OBRADA		
	katastarska općina	katastarska čestica broj						Indeks cijena 2024. (A)	Indeks cijena na godinu sklapanja ugovora (B)	Korekcijski koeficijent (A/B)		PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (max +/- 30 %)	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA (€/m <sup>2</sup> )
2	Centar	5229	Maksimirska 15	51,95	120.000,00	2.309,91	24.09.2022.	151,70	145,20	1,04	2.413,32	4,48%	19%	1.942,08
5	Centar	5229	Maksimirska 15	51,95	91.000,00	1.751,68	19.08.2022.	151,70	145,20	1,04	1.830,10	4,48%	-10%	1.942,08
10	Centar Novi	6477	Šubićeva 36	70,76	104.593,87	1.478,15	18.07.2022.	151,70	145,20	1,04	1.544,32	4,48%	-24%	1.942,08
13	Peščenica	177/3	Maksimirska 118	52,75	100.000,00	1.895,73	09.03.2022.	151,70	145,20	1,04	1.980,60	4,48%	-2%	1.942,08
prosječna jedinična cijena poredbenih nekretnina nakon izjednačavanja i statističke obrade											<b>1.942,08</b>	€/m <sup>2</sup>		

INDEKSNI NIZOVI – GRAD ZAGREB na području GUP-a i PPGZ-a 2012. - 2024. - mješovita i proizvodna namjena -										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mješovita namjena (M, M1, M2)	100,00	113,3	113,9	116,8	120,1	118,3	125,0	145,2	167,3	151,7
Proizvodna namjena (I, G)	100,00	105,2	107,6	114,6	118,4	121,7	130,3	137,8	166,1	167,8



## 10. ZAKLJUČAK

Temeljem uvida na licu mjesta i izvršenog procjembenog postupka mišljenja sam da tržišna vrijednost poslovnog prostora smještenog u prizemlju s skladištem (spremištem) u podrumu koji čini jednu funkcionalnu cjelinu, prema slijedećem, iznosi :

Adresa nekretnine: ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1

<b>Jedinična cijena poslovnog prostora dobivena poredbenom metodom</b>	<b>1.942,08</b>	€/m2
A. Poslovni prostor smješten u prizemlju		
Površina iz ZK izvotka (E-81)	107,02	m2
Izmjerena korisna površina (površina je mjerodavna za izračun procjene vrijednosti), cca	<b>91,00</b>	m2
<b>Tržišna vrijednost poslovnog prostora smještenog u prizemlju</b>	<b>176.729,68 €</b>	
B. Skladište (spremište) u naravi je dio funkcionalne cjelina smješten u podrumu i koje je u funkciji poslovnog prostora smještenog u prizemlju		
Površina iz ZK izvotka (E-95)	128,85	m2
Korisna površina skladišta (spremišta) u podrumu iznosi 50 % od korisne površine poslovnog prostora u prizemlju i ista je mjerodavna za izračun procjene vrijednosti.	<b>64,43</b>	m2
<b>Tržišna vrijednost skladišta (spremišta) smještenog u podrumu</b>	<b>125.118,79 €</b>	
Tržišna vrijednost etažnih vlasništva (E-81) i (E-95) koji čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu koja se sastoji od poslovnog prostora u prizemlju i od skladišta (spremišta) u podrumu	<b>301.848,47 €</b>	
<b>Zaokruženo prema Pravilniku o procjenama vrijednosti nekretnina</b>	<b>302.000,00 €</b>	

Vrijednost bez PDV-a ukoliko promet ne podliježe naplati PDV-a, odnosno vrijednost s uključenim PDV-om ukoliko promet podliježe naplati PDV-a.

## 11. IZJAVA VJEŠTAKA

Sudski vještak je izradio procjembeni elaborat nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenama nekretnina.

Mjesto : Zagreb

Datum : 20.10.2025.g.

Anđelko Vujeva,  
Stalna sudska vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



*A Vujeva*

### NAPOMENA

Ovaj elaborat izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja stanja i vrijednosti nekretnine u svrhu koja je navedena u elaboratu i ne može se koristiti u druge svrhe.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem vijesti, objavljivanjem, davanjem na uvid ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Navedeno vrijedi kako za Naručitelja tako i za stranke u postupku.

---

## **12. PRILOZI**

---





IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 81, 95 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5404/2	ULICA JAKOVA GOTOVCA			2937	
		DVORIŠTE			86	
		DVORIŠTE			473	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1A			99	
		DVORIŠTE			14	
		DVORIŠTE			23	
		DVORIŠTE			277	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 3			231	
		POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, ULICA JAKOVA GOTOVCA 1, 5			1696	
		DVORIŠTE			38	
		UKUPNO:			2937	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika posl.br. Z-47118/2022/12862 zabilježuje se da je za upis poslovne zgrade, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1,5, poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3 i poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A priložena dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/91-01/87, urbroj: 251-05-04-91-3 od 25. rujna 1991.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
81.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-81) poslovni prostor br. 1a u prizemlju površine 107,02 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
95.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-95) skladište u podrumu oznake "S" površine 128,85 m2, koje je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi STEČAJNA MASA IZA RIBA - RIJEKA D.D., OIB: 59181525457, KASTAV, ČIKOVIĆI 26	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 17.07.2025.g. pod brojem Z-38887/2025 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Sandre Batarelo Krešić	Z-47118/2022

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.10.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 780955/2025



Kontrolni broj: 34245915f9e04eb

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

<b>ID Zahtjeva: 92769</b>	
<b>Datum podnošenja zahtjeva: 2.10.2025.</b>	
<b>ZAHTJEV</b> <b>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b> <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJE
<b>ZADATAK</b>	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CENTAR NOVI, GRAD ZAGREB 5404/2
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CENTAR NOVI 5404/2
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	JAKOVA GOTOVCA
Kućni broj:	1
Slovčani dodatak kućnom broju:	A
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	2.10.2025.
Dan kakvoće:	2.10.2025.
<b>SVRHA</b>	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE</b>	
Površina (m2):	107,02
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, NISKO I VISOKO PRIZEMLJE
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	U
GBP:	
Godina građenja:	1990
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	ULIČNI LOKAL/TRGOVINA
<b>OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	107,02
<b>NAPOMENA</b>	
POSLOVNI PROSTOR U STAMBENO-POSLOVNOJ ZGRADI SMJEŠTEN U PRIZEMLJU POVRŠINE 107,02 M2,	
<b>OVLAŠTENJE</b>	
Dan izdavanja:	6.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
<b>KONTAKTNI PODATCI</b>	
Ime:	ANĐELKO
Prezime:	VUJEVA
Adresa:	V. VARIĆAKA 4
Telefon:	091 401 00 55
e-mail:	AVUJEVA@INSTOCENTAR.HR





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
**Gradski ured za upravljanje**  
**imovinom i stanovanje**

KLASA: 940-01/25-028/845  
URBROJ: 251-11-31/007-25-5  
Zagreb, 14.10.2025.

**ANĐELKO VUJEVA**  
Vladimira Varičaka 4  
10 000 Zagreb

**PREDMET:** - poslovni prostor Jakova Gotovca 1A, k.č. 5404/2 k.o. Centar Novi  
- ID zahtjeva: 92769  
- izvadak iz ZKC-a ID: 67988  
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4. 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 poslovnog prostora u Zagrebu, Jakova Gotovca 1A.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Petrova zapad. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: poslovni prostor površine 107,02 m<sup>2</sup>, prizemlje, ulična orijentacija, godina izgradnje 1990.g., dan vrednovanja 2.10.2025. Obzirom da na predmetnom području na kojem se nalazi predmet procjene ne raspolažemo dovoljnim brojem usporedivih transakcija, dostavljaju se sve raspoložive kupoprodaje poslovnih prostora u prizemlju površine veće od 50 m<sup>2</sup> sa užeg područja predmetnog i okolnih cjenovnih blokova.

Napominje se da podatak u ćeliji „Površina u prometu (m<sup>2</sup>)“, evaluiran od 27.01.2024. predstavlja zatvoreni dio poslovnog prostora, bez dodanih pripadaka koji su također u prometu, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba (dostupno na web stranici: <https://zagreb.hr/vazne-upute-ministarstva-i-procjeniteljskog-povjer/173620>).

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.



GRAD ZAGREB



---

Elektronički potpisano (Electronically signed):  
RUŽA LISAC

GRAD ZAGREB  
OIB: HR61817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 14.10.2025. 15:00:53

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: ANĐELKO VUJEVA (51553413640)

ID Izvatka: 67988

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MAKSIMIRSKA CESTA 3, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 15, GRAD ZAGREB	ULICA ADAMA MANDROVIČA 3, GRAD ZAGREB	ULICA ARMINA ŠRAPCA 7, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 15, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 70, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5253/1	5229	4606,4606	1783	5229	2380/1
6	K.O.		CENTAR	GRAD ZAGREB	CENTAR,CENTAR	GRAD ZAGREB	CENTAR	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	KATASTAR	5253/1	5229	4606	4510	5229	6190
8	K.O.		CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR NOVI
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		61,30	51,95	120,58	66,48	51,95	58
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	POVRŠINA PP (m²)		61,30	51,95	120,58	66,48	51,95	58
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)							
13	GODINA IZGRADNJE		1910	1930	1998	1968	1930	1870
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>H,nd</sub>		-	-	-	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m²a)]							
16	nZEB							
17	Dizalo		NE	NE	NE	DA	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		3	3	5	6	3	4
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		U	U	N	N	N	U
21	NAMJENA PP		UGOSTITELJSTVO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		154.259,24	120.000,00	340.000,00	190.000,00	91.000,00	190.000,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.12.2021	24.03.2022	17.09.2024	20.06.2022	19.08.2022	22.03.2023
25	CIJENOVNI BLOK		KVATERNIKOV TRG	KVATERNIKOV TRG	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	KVATERNIKOV TRG	VLAŠKA
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	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	MAKSIMIRSKA CESTA 76, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 69, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 69, GRAD ZAGREB	ULICA PAVLA ŠUBIČA 36, GRAD ZAGREB	ULICA BARTULA KAŠIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA BARTULA KAŠIĆA 4, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKA CESTA 118, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	1848	1860/21	1860/21	2154/101	2154/97	1932/26
6	K.O.		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	KATASTAR	4927	4806/5	4806/5	6477	6480/15	177/3
8	K.O.		CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR NOVI	CENTAR NOVI	PEŠČENICA
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		32,03	25,26	25,26	70,76	40	52,75
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		16/32	1/2	1/2		4/8	
11	POVRŠINA PP (m²)		64,07	50,53	50,53	70,76	80	52,75
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)					B - 0 SP - 0 SP - 0		
13	GODINA IZGRADNJE		1934	1990	1990	1957	1998	1985
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>H,nd</sub>							
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m²a)]							
16	nZEB							
17	Dizalo		NE	DA	DA	DA	DA	DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		4	9	9	6	6	7
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		U	U	U	N	N	N
21	NAMJENA PP		OBRT	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		40.000,00	50.000,00	25.000,00	104.593,87	130.000,00	145.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		08.02.2022	20.05.2024	20.05.2024	18.07.2022	13.06.2024	20.09.2024
25	CJENOVNI BLOK		MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	ZVONIMIROVA CENTAR	ZVONIMIROVA CENTAR	MAKSIMIRSKA
26	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	R.BR. NEKRETNINE	14	
2	VRSTA UGOVORA	KP	
3	ADRESA	ULICA JAKOVA GOTOVCA 6, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2429/1
6	K.O.		GRAD ZAGREB
7	K.Č.	KATASTAR	5426
8	K.O.		CENTAR
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	166,10	
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
11	POVRŠINA PP (m²)	166,10	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		
13	GODINA IZGRADNJE	1983	
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>H,nd</sub>		
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m²a)]		
16	nZEB		
17	Dizalo	DA	
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	
19	ETAŽA (KAT)	VE - PO+PR	
20	POLOŽAJ PP	N	
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	181.000,00	
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.04.2025	
25	CJENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
3	ULICA ADAMA MANDROVIĆA 3, GRAD ZAGREB	PRODAJU SE 2 POSLOVNA PROSTORA POVRŠINA 53,23 M2 I 67,35 M2
10	ULICA PAVLA ŠUBIĆA 36, GRAD ZAGREB	ZA DVA SPREMIŠTA U SUTERENU ISKAZANA JE ZAJEDNIČKA POVRŠINA OD 11,8 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JAKOVA GOTOVCA 1 A, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 5404/2 k.o. CENTAR NOVI, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PETROVA ZAPAD.

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: 940-01/25-028/845

URBROJ: 251-11-31/007-25-4

IZRADIO/IZRADILA:  
TOMISLAV VUKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 14.10.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŽZ – 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

**ETAŽA (KAT):** PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT  
**POLOŽAJ PP:** U – ULIČNI, D – DVORIŠNI