

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

radi stečajnog postupka



NEKRETNINA:

**POSLOVNI PROSTOR površine 31,50 m²
u aneksu stambeno-poslovne zgrade
Vukovarska 254 - Korčulanska 3A-F, Zagreb**

**ZK uložak broj 2942 k.o.Trnje
Posebni izvadak:
Suvlasnički udio redni broj: 225**

LOKACIJA:

**Korčulanska 3F, Zagreb
k.č.2404 k.o. Trnje**

NARUČITELJ:

**DARKO ŠTEFEK
Gorice 66 - Zagreb**

Zagreb, rujan 2023.

Ev. broj: 22/23

IZRADILA:

**Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.
stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina**

SAŽETAK

Predmet procjene

- Poslovni prostor površine 31,50 m² u aneksu stambeno - poslovno zgrade Vukovarska 254 - Korčulanska 3 A-F, Zagreb
- Lokacija - Korčulanska 3F, Zagreb
- Zgrada je sagrađena oko 1995. godine

Svrha procjene

- Procjena sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine radi stečajnog postupka

Dokumentacija

- Zk Uložak broj 2942 k.o. Trnje
Posebni izvadak: Suvlasnički udio redni broj: 225

Tržišna vrijednosti nekretnine procjenjuje se na

- **34.600,00 EUR**
(1098,41 EUR/m²)

Napomena:

Nekretnina je procijenjena poredbenom metodom

U Zagrebu, rujan 2023. godine

IZRADILA:

*Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.
stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina*

SADRŽAJ

***** PODACI O PROCJENITELJU**

1.0. UVOD

2.0. OPĆE INFORMACIJE

- 2.1. Podaci o predmetu procjene
- 2.2. Podaci o legalitetu nekretnine

3.0. LOKACIJA

- 3.1. Makrolokacija
- 3.2. Mikrolokacija/Položaj i prilaz
- 3.2. Buka, zagađenje

4.0. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.0. OPIS NEKRETNINE/ POSLOVNOG PROSTORA

- 5.1. Zgrada – tlocrtna i vertikalna organizacija
- 5.2. Poslovni prostor – tlocrtna organizacija/tlocrt prostora
- 5.3. Tehnički opis - zgrada/poslovni prostor
- 5.4. Uređenje čestice
- 5.5. Ocjena stanja
- 5.6. Iskaz površina i zapremnina
- 5.7. Fotodokumentacija

6.0 TRŽIŠNA VRIJEDNOST

- 6.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 6.2. Procjena vrijednosti - poredbena metoda
 - 6.2.1. Poredbene nekretnine, kupoprodajne cijene
 - 6.2.2. Vremensko izjednačavanje
 - 6.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje
 - 6.2.4. Statistička obrada
 - 6.2.5. Privremena vrijednost nekretnine
- 6.3. Zaključak - Tržišna vrijednost nekretnine

7.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

8.0. PRILOZI

- 8.1. e-ZK-izvadak 2942 k.o. Trnje, Poduložak 225
- 8.2. Izvod iz DKP-a za k.č. 2404 k.o. Trnje

PODACI O PROCJENITELJU



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-4/2021-4
Velika Gorica, 8. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Jasmine Šokman Matulić, dipl. ing. arh., za ponovno imenovanje stalnom sudsom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 8. veljače 2021.

riješio je

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh., OIB: 26243870107, iz Samobora, Petra Katančića 34, ponovno se imenuje stalnom sudsom vještakinjom za ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudsom vještakinjom za arhitekturu i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja od odgovornosti, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu u upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, uvjerenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja o položenom stručnom ispitu, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-737/16-4 od 8. veljače 2017. ponovno imenovana stalnom sudska vještakinjom za arhitekturu i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U prethodnom razdoblju obavljala je vještačenja u kojima bi bila angažirana od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudska vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMU AK
Vrijeme potpisivanja:
08-02-2021
08:49:09

DN:
C=HR
O= ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=f130d48523136353830303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMU AK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMU AK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Jasmina Šokman Matulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-fe521**

Kontrolni broj: **02b5a-b815b-e5d63**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.0. UVOD

Na zahtjev gospodina Darka Štefeka iz Zagreba, Gorice 66 izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poslovnog prostora površine 31,50m² – koji se nalazi u aneksu stambeno-poslovne zgrade Vukovarska 254 - Korčulanska 3A-F u Zagrebu. Poslovni prostor je na adresi Korčulanska 3f.

Poslovni prostor je u vlasništvu tvrtke ZAG - INVEST d.o.o. u stečaju, OIB 93555067849, Gorice 66, Zagreb, a procjena je potrebna radi stečajnog postupka. Dan kakvoće i dan vrednovanja je 23. rujan 2023. godine, kada je obavljen očevid. Osnovica za procjenu je tržišna vrijednost.

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. (čl. 4 točka 76 Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.

- **Popis primijenjenih propisa i literature**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
Zakon o vlasništvu i drugi 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)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
Građevinska regulativa i pravila struke
Priopćenje *Indeksi cijena stambenih objekata za prvo tromjesečje 2023.* - DZS
Priopćenje *Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2023.* - DZS

Uhlir Ž, Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina - DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

European Valuation Standards (EVS 2020)

2.0. OPĆE INFORMACIJE

2.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene je poslovni prostor površine 31,50 m² na adresi Korčulanska 3F, Zagreb, u aneksu stambeno-poslovne zgrade Vukovarska 254 - Korčulanska 3A-F.

U poslovni prostor se ulazi iz unutrašnjeg hodnika. Sastoji se od jedne prostorije površine 25,00 m² koja je orijentirana na pristupni hodnik te sanitarnog čvora.

Prostor je potpuno uređen, te (trenutno) u funkciji servisa za bicikle.

2.2. Podaci o legalitetu nekretnine

Zgrada Vukovarska 254 - Korčulanska 3A-F u Zagrebu je upisana u ZK uložak br 2942 k.o. Trnje. Zgrada je sagrađena na k.č. 2404 k.o. Trnje, površine 5745 m² (prema ZK).

Za zgradu je izdana Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-01-05/95-01/24 Ur. broj: 251-05-20-96-6 od 17. prosinca 1996. godine, kako je vidljivo iz ZK-izvatka, te ona ima legalan status u prostoru.

Zgrada je etažirana kao etažno vlasništvo s određenim omjerima. Predmetni poslovni prostor upisan je u Posebni izvadak: Suvlasnički udio redni broj: 225, a opisan je kao:

225. Suvlasnički dio: 41,556/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-225)

Lokal L7u prizemlju anexa stambeno-poslovne zgrade površine 31,50 m²

3.0. LOKACIJA

3.1. Makrolokacija

9/2023 google.hr.maps

Predmetni poslovni prostor se nalazi u Zagrebu, glavnom gradu Hrvatske. Zagreb je smješten u sjeverozapadnom dijelu Hrvatske, na obroncima Medvednice i uz rijeku Savu. Zagreb je ekonomsko, administrativno i kulturno središte Hrvatske. Gotovo sve veće hrvatske tvrtke, medijske kuće i znanstvene institucije imaju sjedište u Zagrebu. Zagreb je i prometno središte.



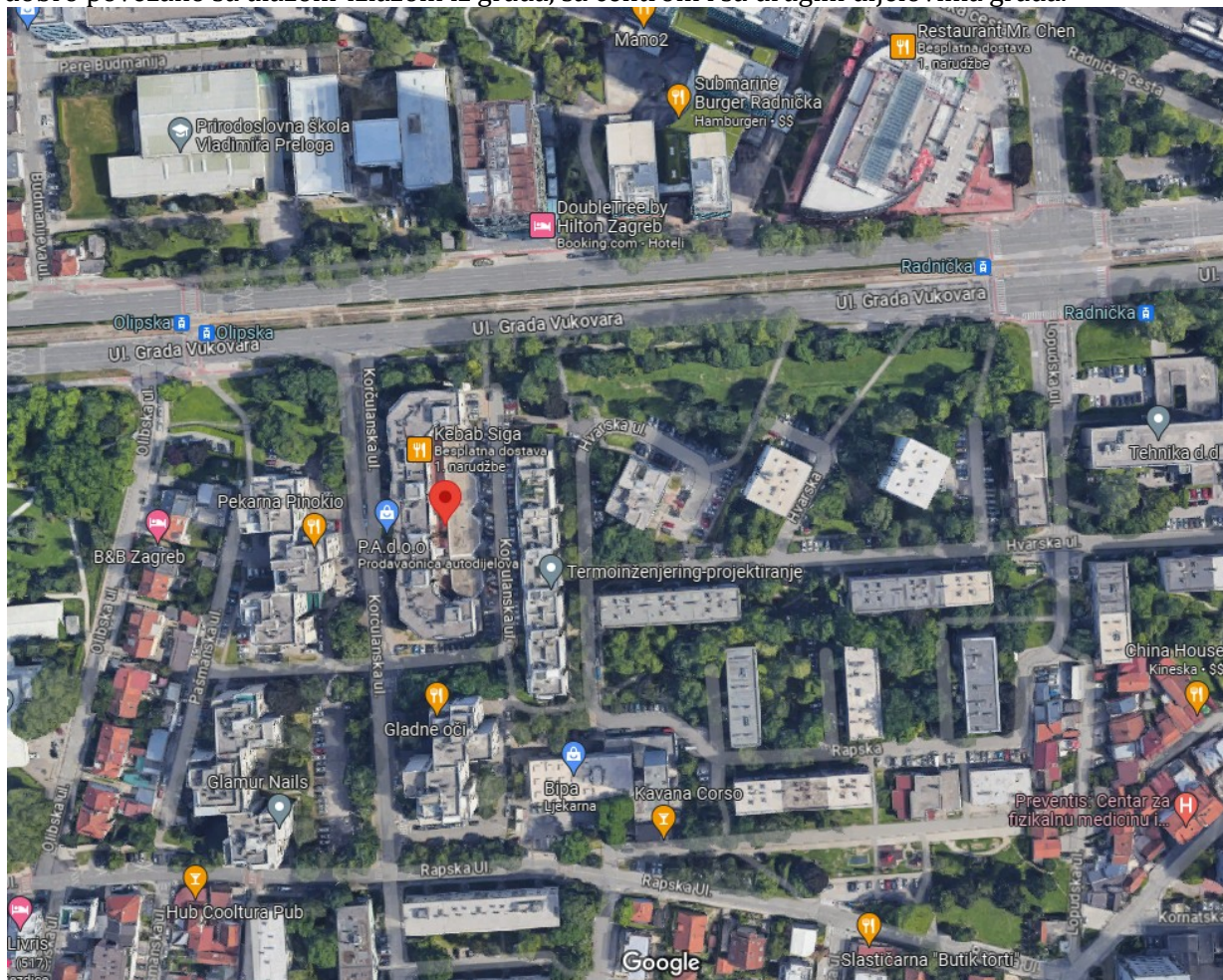
Zagreb se proteže na preko 30km u smjeru istok - zapad i preko 20 km u smjeru sjever-jug. Površina Zagreba iznosi 641 km². Prema popisu stanovnika iz 2021. u Zagrebu živi 769.944 stanovnika, a na širem području grada preko 1.070.000.

3.1. Mikrolokacija/položaj i prilaz

Mikrolokacija nekretnine je u gradskoj četvrti Trnje koja zauzima južni dio središnjeg gradskog prostora. Nekretnina je u istočnom dijelu četvrti, cca 2,5 km jugoistočno od centra grada, u kvartu Sigečica u dijelu koji je omeđen ulicom grada Vukovara sa sjevera, Avenijom Marina Držića sa zapada, Radničkom cestom i Folnegovićevom ulicom sa istoka a Slavonskom avenijom sa juga. Najveći dio Sigečice zauzimaju stambene i stambeno-poslovne zgrade građene od 50-ih godina XX. stoljeća do danas, dok su u manjem, starijem dijelu obiteljske kuće. Višestambene zgrade su građene na slobodnostojeći način (tzv. štapićasti urbanizam), okružene parkiralištima i zelenim površinama, dok su obiteljske kuće na manjim česticama u relativno uskim ulicama. U kvartu se nalazi dječji vrtić, osnovna škola i crkva, razni poslovni, ugostiteljski i drugi uslužni sadržaji, zatim ljekarna, nekoliko klinika i drugo. [google.com/maps](https://www.google.com/maps)



Ulice koje omeđuju Sigečicu su velike gradske prometnice, pa je kvart prometno jako dobro povezano sa ulazom-izlazom iz grada, sa centrom i sa drugim dijelovima grada.



Predmetna nekretnina se nalazi u srednjem - sjevernom dijelu kvarta, uz T-križanje Korčulanske i Vukovarske ulice, koje je podjednako udaljeno od križanja Vukovarske i Držićeve te Vukovarske i Radničke. Predmetna zgrada je na jugoistočnoj zgradi križanja, uvučena od Vukovarske i od Korčulanske. Suprotno od nje je slična stambeno-poslovna zgrada, podjednake starosti. Preko puta, u Vukovarskoj, na sjevernoj strani križanja, je srednja škola te poslovni centar Green Gold.

Lokacija je dostupna javnim gradskim prometom i to tramvajima koji prolaze Vukovarskom (linije 2, 3 i 13) te Držićevom (linije 6, 7 i 8). Tramvajska stanica na Vukovarskoj je udaljena cca 50m, a na Držićevoj cca 400m od križanja Vukovarske i Korčulanske. [google.hr/maps](https://www.google.hr/maps)

Prema strateškoj karti buke (geoportal.zagreb.hr) na lokaciji je nešto povećana buka od prometa. Ostalih izvora zagađenja nema.

4.0. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima DZS-a (dzs.hr) u drugom je tromjesečju 2023. BDP realno veći za 2,7% u odnosu na isto tromjesečje 2022.

Prva procjena, prema izvornim podacima, pokazuje da je tromjesečna bruto dodana vrijednost (BDV) u drugom tromjesečju 2023. realno veća za 2,1% u odnosu na isto tromjesečje 2022. Tromjesečni rast BDV-a vidljiv je u većini skupina djelatnosti, a na njega su najviše utjecale Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti te Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti.

Potrošnja kućanstava realno je porasla za 2,3% u drugom tromjesečju 2023., a na to je najviše utjecao porast prometa uslužnih djelatnosti.

Potrošnja države u drugom tromjesečju 2023. ostvaruje realni rast od 0,3% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

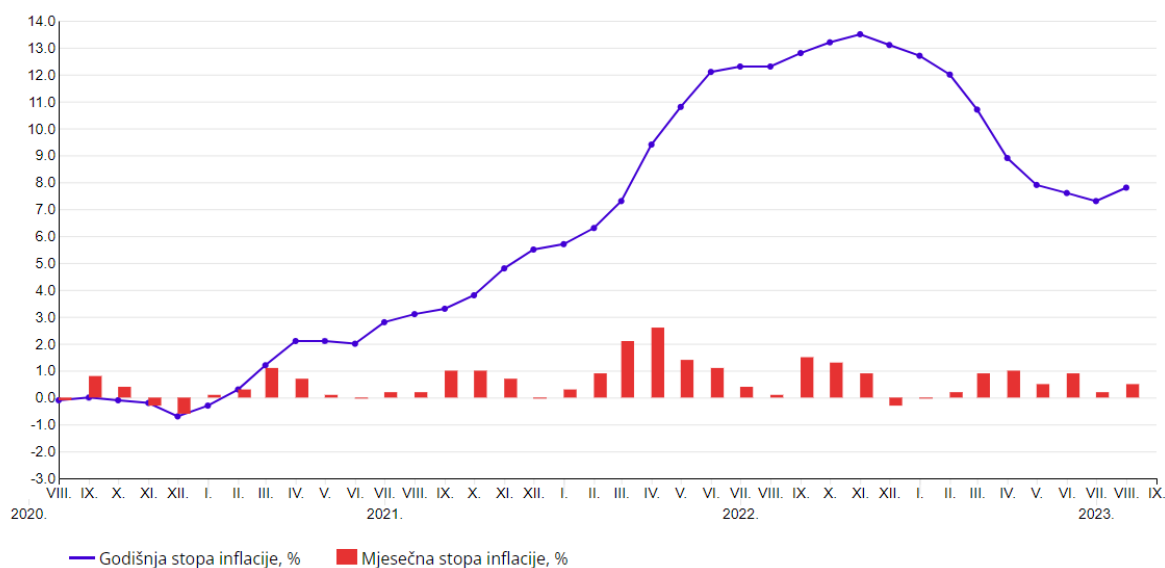
U drugom tromjesečju 2023. izvoz roba i usluga realno je pao za 1,6%, a uvoz roba i usluga realno je pao za 3,6%.

1. BRUTO DOMAĆI PROIZVOD, REALNE STOPE RASTA I TEKUĆE CIJENE

	2022.			2023.	
	IV. – VI.	VII. – IX.	X. – XII.	I. – III.	IV. – VI.
Izvorni podaci, realne stope rasta (%)					
Odnos prema istom razdoblju prethodne godine	8,7	5,3	3,5	2,8	2,7
Sezonski prilagođeni podaci, realne stope rasta (%)					
Odnos prema prethodnom razdoblju	1,2	-0,5	0,5	1,3	1,1
Odnos prema istom razdoblju prethodne godine	8,4	5,5	3,7	2,6	2,5
Tekuće cijene, mil. eura					
Bruto domaći proizvod	16 888	18 776	16 884	16 713	18 797

Prema DZS, godišnja stopa inflacije za 8/23 iznosi 7,8% (izvor: dzs.hr - 9/23)

Inflacija



Priopćenje **Indeksi cijena stambenih nekretnina za prvo tromjesečje 2023.** (CIJ-2023-2-1/1) Državnog zavoda za statistiku od 5.7.2023. godine objavljeno na www.dzs.hr navodi:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,0%. U odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 7,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2022. za 15,0%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2023. u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 0,3%, dok su za Jadran u prosjeku više za 3,6% i za Ostalo za 5,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 13,2% i za Ostalo za 16,6%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I. – III. 2023. ¹⁾ Ø 2015.	I. – III. 2023. X. – XII. 2022.	I. – III. 2023. I. – III. 2022.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	173,56	2,0	14,0
Novi stambeni objekti	146,93	0,9	7,7
Postojeći stambeni objekti	178,82	2,2	15,0
Grad Zagreb ²⁾	193,34	-0,3	14,7
Jadran ²⁾	166,65	3,6	13,2
Ostalo ²⁾	154,22	5,5	16,6

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u nizu pod naslovom Cijene.

Priopćenje **Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2023.** (GRAD-2023-4-1/1) Državnog zavoda za statistiku od 7.9.2023. godine objavljeno na www.dzs.hr navodi:

U prvom polugodištu 2023. prosječna cijena 1 m2 novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a1), iznosila je 2 326 eura. Ta cijena veća je za 1,7% u odnosu na drugo polugodište 2022. i za 6,8% u odnosu na prvo polugodište 2022.

Prosječna cijena 1 m2 stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u prvom polugodištu 2023. iznosila je 1 305 eura.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m2 svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 2 219 eura.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m2 stana u prvom polugodištu 2023. stanovi POS-a sudjelovali su s 10,6% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m2, a ostali prodavatelji s 89,4%.

Prema istom priopćenju je na području Zagreba u prvom polugodištu 2023. godine prodano sveukupno 999 novih stanova ukupne korisne površine 67777 m2 po prosječnoj cijeni od 2623 EUR/m2 kod čega su trgovačka društva i druge pravne osobe prodavatelji 992 stana

(67349 m²) po prosječnoj cijeni od 2633 EUR/m², dok je u programu POS -a prodano 7 stanova (438 m²), po prosječnoj cijeni od 1005 EUR/m².

Na području *Ostala naselja* je u prvom polugodištu 2023. godine prodano sveukupno 1354 novih stanova (ukupne korisne površine 90370 m²) po prosječnoj cijeni od 1916 EUR/m² kod čega su trgovačka društva i druge pravne osobe prodavatelji 1111 stanova (74110 m²) po prosječnoj cijeni od 2048 EUR/m² dok su u programu POS -a prodana 243 stana (16260 m²), po prosječnoj cijeni od 1313 EUR/m².

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2023.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , euri			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	2 353	158 147	2 219	251	1 351	617
Zagreb	999	67 777	2 623	331	1 517	775
Ostala naselja	1 354	90 370	1 916	191	1 227	498
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 103	141 459	2 326	265	1 390	671
Zagreb	992	67 349	2 633	332	1 522	779
Ostala naselja	1 111	74 110	2 048	204	1 270	574
POS						
Republika Hrvatska	250	16 688	1 305	134	1 023	148
Zagreb	7	428	1 005	175	736	94
Ostala naselja	243	16 260	1 313	132	1 031	150

www.dzs.hr 09/2023

Prema izvještaju "2022 Overview and 2023 Outlook Croatia" kojeg je na engleskom jeziku izradila tvrtka Colliers International i objavila na svojoj web stranici (datum pristupa 9/2023) u vezi tržišta poslovnih prostora (Office) navedeno je sljedeće:

Ključne tržišne brojke-Zagreb

Ukupna ponuda 1.500.000 m²

Nepopunjenost 4,0%

Mjesečna renta (po m²) - Klasa A - 13,0 €/m²

Prvoklasni prihod 6,75%

Tržišna aktivnost najjača je u Zagrebu i Splitu, uz potražnju zakupaca i investitora koja nadmašuje ponudu. Postojeći poslovni prostori su prilično stari, ali to će se promijeniti s projektima rekonstrukcije.

Najnovija značajna dovršenja uključuju 1. fazu

Kompleks City Island od KFK-a i Infobip Campusa u Zagrebu. GTC završava radove na Matrix C, treća zgrada u Matrix Office Parku.

U posljednje dvije godine značajno su rasli troškovi gradnje i cijene zemljišta. Efektivne neto najamnine bi trebale biti ≥ 15 €/m² da bi novi razvoji projekti bili isplativi.

Potražnja za fleksibilnim uredima raste. Visoka inflacija bi trebala rezultirati porastom najamnina s klauzulom indeksacije, međutim, zakupci će pokušati pregovarati.

U vezi tržišta poslovnih prostora (Retail market) isti izvještaj kaže:

Ključne tržišne brojke- Hrvatska

Trgovački centri i parkovi

1.500.000 m²

Nepopunjenost 3,0%

Mjesečna renta - prvoklasni centri - 10-45 €/m²

Prvoklasni prihod 6,75%

Maloprodajno tržište doživjelo je potpuni oporavak do precovid prometa. Međutim, visoka inflacija je smanjila kupovnu moć i to bi se moglo negativno odraziti na maloprodaju proizvoda koji nisu esencijalni.

Omjer troškova popunjenosti (OCR) je porastao kad su viši troškovi nadmašili rast prometa.

Maloprodajni parkovi i veliki prodavači hrane nastavljaju otvaranja diljem zemlje. Retail park SPOT domaćeg trgovca na malo Tommy bio je najveći završetak prošle godine.

Najaktivniji igrač bio je CPI Property Group (IMMOFINANZ) koja je širila svoje Stop Shop retail park portfelj kombinacijom razvoja i akvizicija.

Nekoliko novih projekata bit će dovršeno 2023.

www.colliers.com

Key figures - Zagreb



Total Stock
1.5 million m²



Vacancy
4.0 %



Class A Monthly Headline Rent
€13.0 / m²



Prime Yield
6.75 %

- Market activity is strongest in Zagreb and Split with occupier and investor demand outstripping the supply. The existing stock is quite old but this will change with pipeline projects and reconstructions
- Latest notable completions include 1st phase of City Island complex by KFK and Infobip Campus in Zagreb. GTC is finishing works on Matrix C, third building in Matrix Office Park
- Construction costs and land prices grew significantly in the last two years. Net effective rents should be ≥ 15 €/m² to make new developments feasible
- Demand for flexible offices is growing. High inflation should result in rising rents for leases with indexation clause, however, tenants will try to negotiate

Key figures - Croatia



Shopping malls and retail parks*
1.5 million m²



Vacancy in prime shopping malls
3.0 %



Headline rents in prime malls
€10 - €45 / m²



Prime Yield
6.75 %

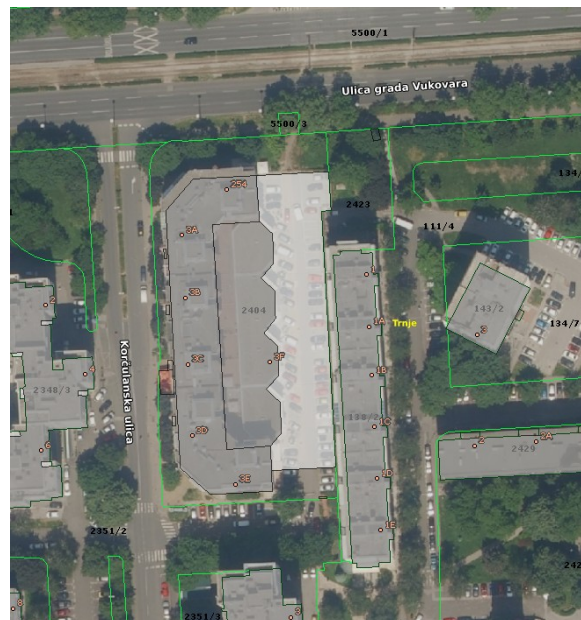
*excl. food, DIY, furniture big-boxes and old depart.

- Retail market has seen a full recovery to pre-covid turnovers. However, high inflation has eroded the purchasing power and this could in turn reflect negatively on non-essential retail businesses
- Occupancy cost ratio (OCR) has increased as higher costs outpaced the turnover growth
- Retail parks and food big-boxes continued opening across the country. Retail park SPOT by domestic retailer Tommy was the biggest completion last year
- The most active player was CPI Property Group (IMMOFINANZ) which has been expanding their Stop Shop retail park portfolio by a combination of developments and acquisitions
- Several new projects will be completed in 2023

5.0. OPIS NEKRETNINE /POSLOVNOG PROSTORA/

5.1. Zgrada – tlocrtna i vertikalna organizacija

Predmetni poslovni prostor se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi koja je sagrađena na slobodnostojeći način. Nadzemni dio zgrade se vizualno, funkcionalno i konstruktivno sastoji od stambeno-poslovnog dijela i aneksa, te ima razvedeni tlocrt i volumen. Tlocrt nadzemnog dijela je smješten unutar dimenzija cca 31,5x95 m, izdužen u smjeru sjever-jug. Sastoji se od stambeno-poslovnog dijela čiji tlocrt ima jedan duži i dva rubno smještena kraća kraka te aneksa uz duži krak. Nadzemna visina stambeno-poslovnog dijela je prizemlje + 5 katova, dok je visina aneksa prizemlje + kat. Zgrada ima jednu podrumsku etažu, čiji tlocrt je veći nego tlocrt nadzemnog dijela. U prizemlju stambenog poslovnog dijela i u aneksu su poslovni prostori, na ostalim etažama stanovi, a u podrumu su garaže i spremišta.



geoportal.zagreb.hr

U konstruktivnom smislu se zgrada sastoji od nekoliko dilatacija. U stambeno-poslovnom dijelu jedna dilatacija sadrži dva kućna broja (Vukovarska 254 i Korčulanska 3A-3E) dok je aneks jedan kućni broj (Korčulanska 3F). Ulaz u stubišta te u lokale u stambeno-poslovnom dijelu zgrade je direktno sa ulice na koju su orijentirani (Korčulanske ili Vukovarske). Aneks je tlocrtno koncipiran kao trgovački centar koji se sastoji od uzdužnog hodnika i lokala koji su orijentirani na taj hodnik i/ili na vanjski prostor, i to parkiralište sa stražnje strane zgrade. Ulaz u pojedine poslovne prostore je i/ili iz unutrašnjeg hodnika ili vanjskog prostora. Ulaz u unutrašnji hodnik je kroz prolaz u zgradi ili direktno iz vanjskog prostora, sa južne strane aneksa. Poslovni prostori su od hodnika odvojeni bravarskim stijenama.

Sa stražnje strane aneksa je parkiralište, kojem se prilazi sa južne strane čestice.

5.2. Poslovni prostor – tlocrtna organizacija

Predmetni poslovni je smješten u aneksu.

Ulaz u poslovni prostor je iz unutrašnjeg hodnika, na koji je isti orijentiran.

Tlocrtna organizacija poslovnog prostora je vidljiva iz priloženog nacрта. Isti se sastoji od jedne prostorije površine cca 25m² koja je orijentirana na pristupni hodnik te sanitarnog čvora sa njene stražnje strane.

Visina prostora je 3,08 m.

5.3. Tehnički opis

ZGRADA

POVRŠINA ČESTICE - prema ZK- 5745 m² (zajedno sa izgrađenim dijelom)

TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE – 4298 m²

NEIZGRAĐENI DIO ČESTICE - 1447 m²

NGP (neto građevinska površina) – /

GBP (građevinska bruto površina) – /

KATNOST

nadzemne etaže : prizemlje + 5 katova

GODINA GRADNJE

Zgrada je sagrađena oko 1995. godine

KONSTRUKCIJA

temelji – armirani beton

nosiva konstrukcija – armirani beton

stropna konstrukcija – armirani beton

međukatna konstrukcija – armirani beton

krovnna konstrukcija – ravni krov

VANJSKE ZAVRŠNE OBRADJE

Pročelje – stambeno-poslovni dio - polumontažni ab fasadni paneli

- aneks - ožbukano i obojeno

UNUTRAŠNJE ZAVRŠNE OBRADJE – ANEKS, unutrašnji hodnik

Podovi – teraco - ploče

Zidovi – ožbukani i poludisperzivna boja

Stropovi – beton, obojan

VRATA I PROZORI - ANEKS, unutrašnji hodnik

Vanjska stolarija – crna bravarija, oličena

INSTALACIJE - ANEKS

Zgrada ima sve komunalne priključke

Grijanje – centralno (lokali, hodnik nije grijan)

U prostoru unutrašnjeg hodnika vidljive su instalacije zgrade (ventilacija, kabalizacija, plin i dr.), a rasvjeta je riješena nadžbukno (rasvjetna tijela i instalacije struje)

LIFT

u aneksu nema lifta

ENERGETSKI RAZRED

/

VANJSKO UREĐENJE

/

POSLOVNI PROSTOR

NGP (neto građevinska površina) - 30,50m² (prema ZK)

POLOŽAJ PROSTORA – aneks, prizemlje; ulaz iz unutrašnjeg hodnika i orijentacija na isti

GODINA GRADNJE/UREĐENJA - iz doba gradnje (oko 1995. g.)

PREGRADNI ZIDOV
masivni

ZAVRŠNE OBRAD

Podovi – gres pločice u dvije boje, u sanitarijama keramičke pločice

Zidovi – poludisperzivna boja, u sanitarijama keramičke pločice

Stropovi – spuštteni stropovi tip Armstrong (sa vidljivim rasterom) i ugradbenom rasvjetom

VANJSKA STOLARIJA

Vanjska stolarija – alu – eloksirani profili, sa toniranim reflektirajućim izo-staklom; kao zaštita od sunca ugrađeni su „venecijaneri“

UNTARNJA STOLARIJA

štokovi i krila - drveni, furnirani,
krila puna, krila i štokovi
dijelom profilirani

ULAZNA VRATA

Poslovni prostor je od pristupnog
hodnika odvojen
višekrilnom ostakljenom
bravarskom stijenom

SANITARNI ELEMENTI

Umivaonik i wc, standardne
kvalitete

INSTALACIJE

El. energija – vlastiti priključak

Telefon - vlastiti priključak

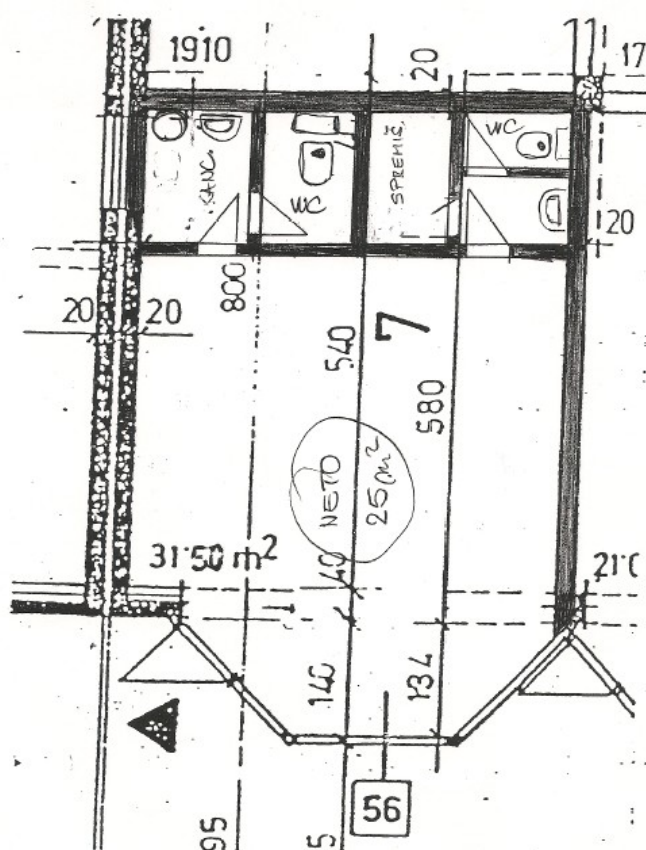
Voda, odvodnja – zajedničko za
zgradu

Grijanje - centralno , nadžbukni
cijevni razvod

Ogrijevna tijela- pločasti

radijatori od alu lijeva

Priprema tople vode – el. bojler



TLOCRT
PRIZEMLJA

tlocrt - od naručitelja

5.5. Ocjena stanja

Unutrašnji hodnik kroz koji se dolazi u poslovni prostor je zapušten, neodržavan, ostavlja loš dojam, ali nisu primijećeni građevinski nedostaci. Također nisu primijećene pukotine ili druga oštećenja vezana uz potres. Izvana je opći dojam zgrade (stambeno-poslovnog dijela i aneksa) prosječan.

U samom lokalu vidljivi su tragovi procurjevanja vode na spušenom stropu, dok drugih štete i/ili nedostataka nema. Lokal općenito djeluje zapušteno.

Obzirom na zapušteno stanje unutrašnjeg hodnika ocjenjuje se da je utrživost nekretnine otežana.

4.6. Iskaz površina i zapremnina nekretnine**ZEMLJIŠTE/ ZGRADA**

ZK ul. broj 2942 k.o. Trnje				Posjedovni list broj		
r.br.	čestica	opis	Površina /m ²	čestica	opis	Površina /m ²
1.	k.č. 2404 k.o. Trnje	Zgrada u Zagrebu, Vukovarska 254 i Korčulanska 3A-F i park	5745	k.č. 2404 k.o. Trnje	Park Zgr.br. 254-3/A-F, Korčulanska, 254 Vukovarska	1447 4298
		Ukupno:	5745		Ukupno:	-

Zagrebačka
infrastruktura
prostornih podataka

**ZG
-GEO-
PORTAL**

Slojevi

Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: TRNJE

Katastarska čestica: 2404 / Podbroj

✕ Poništi

✓ Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: TRNJE 2404

Ukupna površina: 5 745 m² 🔍 Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta PL	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K.Č.
4572	EV	ULICA GRADA V...	PARK	1 447 m ²
4572	EV	ULICA GRADA V...	ZGR.BR.254-3/A-F, Korčul...	4 298 m ²

geoportal.zagreb.hr

POSLOVNI PROSTOR**A) GRAĐEVINSKA BRUTTO POVRŠINA**

etaža		P /m ² /	k	BRP /m ² /
prizemlje	POSLOVNI PROSTOR	35,10	Cca 1,40	49,14
	UKUPNO			49,14

B) VOLUMEN

etaža		P /m ² /	Visina/m/	Volumen /m ³ /
prizemlje	zatvoreni dio	49,14	3,30	162,16
	UKUPNO			162,16

C) NETTO KORISNA POVRŠINA

Prema ZK						
r.br.	Etaža	Prostorija /prema nacrtu/	KP/m ² (prema nacrtu)	Koef.	NKP/m ² (prema nacrtu)	KP /prema ZK/
1	prizemlje	lokal	25,00	1,00	20,50	
		Sanitarije	1,80	1,00	1,80	
		Sanitarije	1,50	1,00	1,50	
		Spremište	1,35	1,00	1,35	
		Sanitarije	0,90	1,00	0,90	
		sanitarije	0,78	1,00	0,78	
		UKUPNO	31,33		31,33	31,50

5.7. Fotodokumentacija



unutrašnji hodnik aneksa



unutrašnji hodnik aneksa



unutrašnji hodnik aneksa

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com



lokal, pogled prema ulazu



lokal, pogled prema sanitarijama



lokal, južni zid



lokal, sjeverni zid



spremište



sanitarije



zgrada, okolina, Korčulanska, pogled prema jugu



pogled prema sjeveru i istoku



Korčulanska, aneks, pogled prema sjeveru; okolina



aneks, pogled prema jugu, okolina



Korčulanska, aneks, pogled prema sjeveru



Vukovarska, okolina, pogled prema zapadu

6.0. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

6.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) propisane su tri metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

- **poredbena metoda** - temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Propisana je poredba sa minimalno tri nekretnine koje su prodane maksimalno četiri godine unazad od dana procjene, a koje su dovoljno podudarne sa procjenjivanom nekretninom. Ova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- **prihodovna metoda** - temelji se na prihodu koji nekretnina postiže ili može postići na tržištu. Ova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda
- **troškovna metoda** - temelji se na izračunu troškova građenja nove građevine, sukladne procjenjivanoj građevini. Uračunavaju se svi troškovi vezani uz građenje (zemljište, projekt, doprinosi, priključci, građenje). Uzimaju se u obzir normalni troškovi građenja, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje utječu na vrijednost. Ova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Unutar troškovne metode vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Temeljem navedenog predmetna nekretnina procijeniti će se poredbenom metodom.

6.2. Procjena tržišne vrijednosti - poredbena metoda

6.2.1. Poredbene nekretnine, kupoprodajne cijene

Poredbene nekretnine su poslovni prostori u istoj poslovnoj zgradi te podjednake površie kao i procjenjivana nekretnina koji su prodani u periodu 2020. do 2023. godine. Podaci o kupoprodajama su preuzeti iz aplikacije e-Nekretnine.

Kupoprodajne cijene su prikazane u tablici 1.

6.2.2. Međuvremensko izjednačavanje

Međuvremensko izjednačavanje je prikazano u tablici br. 2. Međuvremensko izjednačavanje izvršeno je prema statistici Indeksi cijena stambenih objekata, Q1-2023. Novijih podataka nema.

6.2.3. Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačavanje prikazano je u tablici br. 3.

6.2.4. Statistička obrada i isključivanje neuobičajenih ili osobnih okolnosti

Prosječna cijena poredbenih nekretnina nakon međuvremenskog i kvalitativnog izjednačavanja i statističke obrade iznosi 1257,22 €/m².

6.3.5. Privremena vrijednost nekretnine

Privremena vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je u iznosu 1.099,73 €/m² površine iz ZK (prosječna cijena poslovnih prostora u aneksu).

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com


Tablica br. 1 POREDBENE NEKRETNINE – KUPOPRODANE CIJENE							
R. br.	k.č. k.o. Trnje	Adresa Zagreb	Površina u prometu M2	ID ZKC	Kupo prodajna cijena €	Datum sklapanja ugovora	€/m2
1	2404	Vukovarska 254– Korčulanska 3A–F	17,92	1818693	21.555,55	31/01/2023	1.202,88
2	2404	Vukovarska 254– Korčulanska 3A–F	38,13	1816843	38.000,00	31/01/2023	996,59
3	2404	Vukovarska 254– Korčulanska 3A–F	21,79	1293784	25.000,00	15/07/2020	1.147,32

Tablica br. 2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
R. br.	Površina u prometu M2	Datum sklapanja ugovora	Kupo prodajna cijena €/m2	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Kor. faktor (B/A)	Vremenski izjednačena cijena €/m2
1	17,92	31/01/2023	1.202,88	193,34	193,34	1,00	1.202,88
2	38,13	31/01/2023	996,59	193,34	193,34	1,00	996,59
3	21,79	15/07/2020	1.147,32	141,09	193,34	1,37	1.572,20

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com

Tablica br. 3		KVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
R. br.	Površina	Vremenski izjednačena cijena €/m ²	kat	Položaj (dio zgrade)	Uklj. PDV/podliježe PDV-u	Kvalitativno izjednačena cijena €/m ²
1	17,92	1.202,88	priz	anex	Ne/ne	1.202,88
2	38,13	996,59	priz	anex	Ne/ne	996,59
3	21,79	1.572,20	priz	Stamb-posl	Ne/ne	1.572,20
	30,50	30,50	priz	anex	-	-

Tablica br. 4		STATISTIČKA OBRADA			
R.br.	€/m ² (kvalitativno izjednačena cijena)	Odstupanje od prosjeka €	Odstupanje od prosjeka %	Kvadrati odstupanja	Zadovoljava
1	1.202,88	54,34	4,32	-2.953,20	da
2	996,59	260,63	20,73	67.927,68	da
3	1.572,20	-314,98	-25,05	99.213,47	da
				170.094,34	
				$2\Sigma = \sqrt{vv/(n-1)} = 2*291,63 = 583,26$	
Prosjeak	1561				

Tablica br. 5		PRIVREMENA VRIEDNOST NEKRETNINE			
	Površina (ZK) m ²	Površina (nacrt) M ²	koef	€/m ²	€
Poslovni prostor	31,50	31,33	1,00	1.099,73	34.641,61
	-				
ZAOKRUŽENO					34.600,00 (260.693,70 kn, 1EUR=7,54350 kn)

Napomena: vrijednost €/m² je utvrđena kao prosječna cijena poredbe r.br. 1 i 2 koje su smještene u aneksu, kao i procjenjivana nekretnina.

6.3. Zaključak – ukupna tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine - poslovnog prostora površine 31,50 m² koji se nalazi na adresi Korčulanska 3F, Zagreb, upisan u ZK uložak br. 2942 k.o. Trnje/ Posebni izvadak: Suvlasnički udio r.br 225 - procjenjuje se 34.600,00 EUR-a (privremena vrijednost nekretnine zaokružena prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, od 8.5.2023. g).

Kupoprodaja ove nekretnine podliježe plaćanju poreza na promet nekretnina.

Zagreb, 27. 09. 2023. godine

Izradila:

*Jasmina Šokman Matulić, dipl.ing.arh.
stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina*

7.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj elaborat je izrađen nepristrano i neovisno, u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardom procjenjivanja (EVS). Procjeniteljica nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zagreb, 27. 09. 2023. godine

*Jasmina Šokman Matulić, dipl.ing.arh.
stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina*

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com

8.0. PRILOZI

- 8.1. e-ZK-izvadak 2942 k.o. Trnje, Poduložak 225**
- 8.2. Izvod iz e-DKP-a za k.č. 2404 k.o. Trnje**

8.1. e-ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.09.2023. 09:57

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-63369/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2942

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 225 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2404	ZGRADA U ZAGREBU, VUKOVARSKA 254 I KORČULANSKA 3A - F I PARK		1597	5745	
		UKUPNO:		1597	5745	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 06.04.2012. broj Z-18993/12	
2.1	Zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na kčbr. 2404 priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/95-01/24 ur. br. 251-05-20-96-6 od 17. prosinca 1996. g. čiji se izvornik nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl. br. Z-32197/06.	ZABILJEŽBA
	Zaprimljeno 25.11.2022.g. pod brojem Z-63369/2022	
3.1	PODULOŠCI: 4133, 4116, 5934, 5508, 6635, 4266, 4086, 3663, 6636, 4672, 5865, 7396.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	225. Suvlasnički dio: 41,556/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-225)	
	Lokal L7 u prizemlju anexa stambeno-poslovne zgrade površine 31,50 m2	
	ZAG-INVEST, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 93555067849, GORICE 66, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.09.2023.

8.2. Izvadak iz DKP



REPUBLIKA HRVATSKA

GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRNJE

k.č.br.: 2404

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

