

PROJEKCIJSKI ELABORAT

TD: 2025/01/



NEKRETNINA: **Poslovni prostor i garažno parkirno mjesto**
LOKACIJA: Radnički dol 3, 10000 Zagreb

vlasnik: MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90091420648,
ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE

NARUČITELJ: **MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju**
Ulica 4. gardijske brigade 5
Dugopolje

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

U Zagrebu, siječanj 2025. godine



0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	MUCIĆ & Co d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	10000 Zagreb
	Naziv ulica i k.br.	Radnički dol 3
	Gradska četvrt	Gornji grad Medveščak
	zemljopisne koordinate	45°48'52.3"N 15°57'51.1"E
Tip nekretnine:	Zgrada mješovite namjene	
Namjena nekretnine:	Prizemlje: poslovno i garaže, katovi stambeno	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	5282
	poduložak:	E-9, E-12
	zk. čestica, br.:	1203
	katastarska općina:	Centar
Katastar	posjedovni list, br:	5282
	k. čestica, br.:	1203
	katastarska općina:	Centar
Katnost zgrade:	Prizemlje + 5	
Pripadak:	garaža	
Površina zemljišta [m ²]:	351,00	
tržišna vrijednost nekretnine:		224.000,00 €
Legalitet:	nije poznato	
Odobrenje za građenje:	nije poznato	
Uporabna dozvola:	nije poznato	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	DA	
Godina završetka izgradnje:	2011	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. Nova cesta 52, Zagreb OIB:06653845836
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



- O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ:

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE
2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE
8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
11. PRILOZI
fotografije
zk izvadak
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17,39/19,98/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19, 128/22, 155/23)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, koje u naravi predstavljaju poslovni prostor i garažno parkirno mjesto, u Radnički dol 3, 10000 Zagreb:

Zemljišni odjel Suda						odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
1203	5282	E-9, E-12	Centar	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 3 I DVORIŠTE	351,00		1203	Centar	5282

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **16.01.2025.**

DAN KAKVOĆE: **17.01.2025.**

DAN VREDNOVANJA: **17.01.2025.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, zk.ul. 5282, k.o. Centar, od 16.01.2025.
- POSJEDOVNI LIST 5282, k.o. Centar, od 17.01.2025. godine.

Projektna dokumentacija	postoji - nije priloženo
Građevinska dozvola	postoji - nije priloženo
Uporabna dozvola	postoji - nije priloženo

Stanje u zemljišniku i katastru je usklađeno

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.

ZGRADA je novije gradnje, u dobrom stanju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

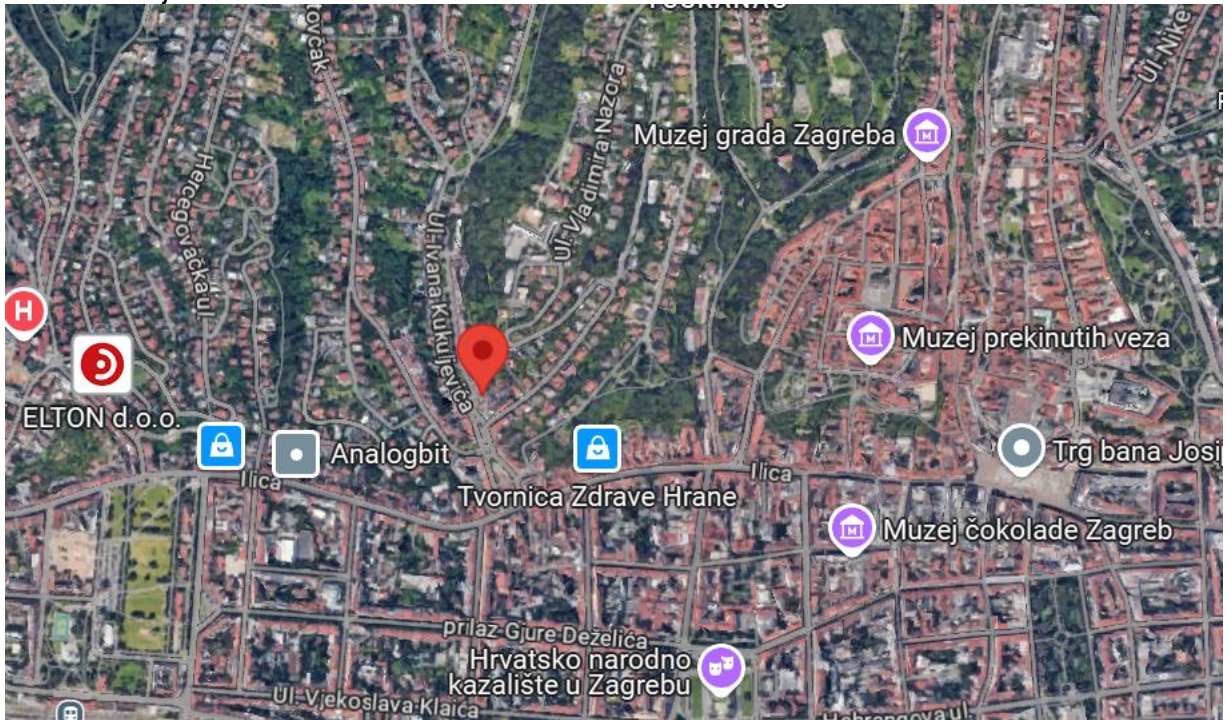
Nekretnine se nalaze u gradskoj četvrti Gornji grad – Medveščak, na atraktivnoj lokaciji u blizini Britanskog trga u Zagrebu. Lokacija je udaljena oko 200 od tramvajske stanice, a autobusna stanica je u neposrednoj blizini. Ostali sadržaji (trgovine, škole, tržnica..) također u neposrednoj blizini.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

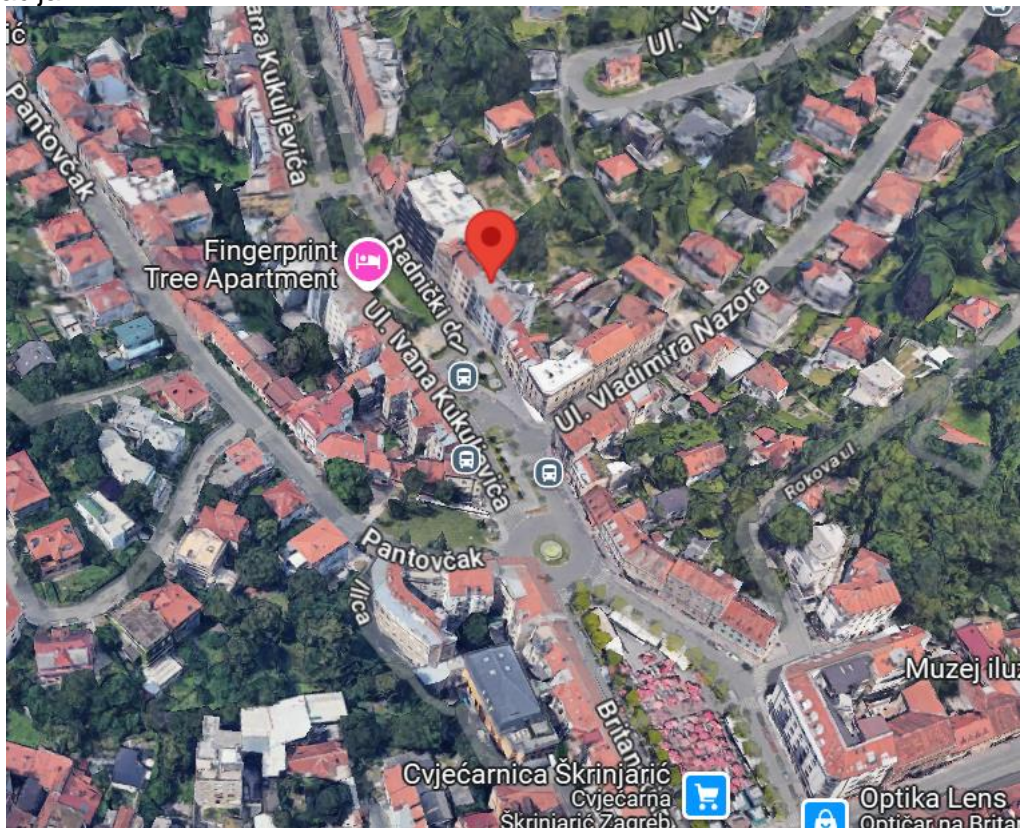
Predmet procjene predstavljaju poslovni prostor i garažno parkirno mjesto, oboje u prizemlju zgrade mješovite namjene (pretežito stambene). Poslovni prostor je u naravi kafić, površine 37,6 m². Poslovni prostor ima 3 sanitarna čvora. Grijanje je plinsko
Garažno parkirno mjesto GPM 7, površine 13,35 m², ograđeno je zidom i trenutno se koristi kao skladište u služni predmetnog poslovnog prostora (kafića).

Stanje nekretnina je dobro. Nekretnine su u upotrebi.

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



Prostorno-planska analiza:

Nekretnina se nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Zagreba. Nekretnina se nalazi u zoni M1 (mješovite-pretežito stambene namjene), urbano pravilo 1.3.

GUP:





4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>
--

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

-

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 16.01.2025.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu elektro distribucije, plina, vodovoda i odvodnje.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnine su u dobrom stanju.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS

Godina gradnje:	2011
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	Prizemlje + 5
Namjena po etažama:	Prizemlje: poslovno i garaže, katovi stambeno
Uporaba građevine:	Građevina se koristi.
Pripadak:	Garažno parkirno mjesto

Konstrukcija zgrade

Temelji:	ab podne ploče
Nosiva konstrukcija:	sustav zidova od armiranog betona s monolitnim ab stropnim pločama
Međukatna konstrukcija:	ab
Krovište:	ravni krov
Pokrov:	sintetske hidroizolacijske trake
Pregradni zidovi:	ab zid, opeka, gipskatonski
Pročelja:	provjetravana fasadna obloga s fasadnim pločama, zidovi s kontaktnom etics fasadnom oblogom
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	PVC

Interijeri

Podovi:	keramika u poslovnom prostoru, beton GPM
Zidovi:	ožbukani i obojeni
Stropovi:	ožbukani i obojeni
Unutarnja stolarija:	PVC

Instalacije

Niskonaponska	priključeno na javnu mrežu
Vodoopskrba:	priključeno na javnu mrežu
Odvodnja:	priključeno na javnu mrežu
Plin:	priključeno na javnu mrežu
Toplovod:	ne
Telefon:	nije poznato
Klimatizacija	postoji
Protupožarni sustav	postoji
Protuprovalni sustav:	postoji

Napomene:

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

U 2024. godini, predviđa se da će realni BDP također rasti za 2,6%, uglavnom zbog snažne domaće potražnje i značajnog prijenosa učinaka iz prethodnog razdoblja. Ovo je malo iznad jesenske prognoze. Očekuje se ubrzanje rasta potrošnje kućanstava kako inflacija popušta, a zaposlenost i realne plaće nastavljaju rasti. Značajna potpora rastu plaća očekuje se iz državnog sektora, gdje su predviđena značajna (jednokratna) povećanja uslijed reforme sustava plaća u javnom sektoru. Očekuje se usporavanje rasta investicija i javne potrošnje, ali će i dalje ostati stabilni, uzimajući u obzir nastavak provedbe Plana oporavka i otpornosti te očekivano olakšanje uvjeta financiranja. Nakon što je dosegao relativno visoke razine, očekuje se usporavanje rasta izvoza usluga, dok se predviđa ponovni rast izvoza roba uz postupni oporavak vanjske potražnje. Zbog većeg rasta uvoza, očekuje se da će neto izvoz dati mali negativni doprinos rastu BDP-a. U 2025. godini, predviđa se rast BDP-a od 2,8%, što je nepromijenjeno u odnosu na jesen, i očekuje se da će ostati široko utemeljen. Očekuje se određeno preusmjeravanje, pri čemu će se pozitivan doprinos domaće potražnje vjerojatno smanjiti, a vanjska trgovina dodati rastu uz daljnje jačanje izvoza.

HICP inflacija smanjila se na 8,4% u 2023. godini, sa 10,7% u 2022. godini, dok je inflacija isključujući energiju i hranu iznosila 8,8%. Obje su stope bile iznad odgovarajućih stopa za eurozonu od 5,4% i 5%. Usporavanje HICP inflacije tijekom 2023. godine uglavnom je bilo vođeno cijenama energije i prerađene hrane. Inflacija usluga pokazala se postojanijom, s značajnim doprinosom usluga povezanih s turizmom, što uglavnom odražava inozemnu potražnju. Predviđa se da će HICP inflacija iznositi 2,5% i 2% u 2024. i 2025. godini, s očekivanjem da će cijene energije i neprerađene hrane biti glavni pokretači pada, dok se predviđa da će inflacija usluga ostati otpornija. U usporedbi s jeseni, to je uglavnom nepromijenjeno za 2024. godinu, ali revidirano naviše za 2025. godinu. Postoji rizik od sporijeg pada inflacije od očekivanog zbog pritiska troškova plaća, posebno ako se ti pritisci ne apsorbiraju kroz profit poduzeća.

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% , yoy)	3.1	3.3	2.9
Inflation (% , yoy)	8.4	3.5	2.2

1

¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia_en

	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Realni BDP	7,0	3,1	3,3	2,8	2,6
Osobna potrošnja	6,7	3,1	4,9	2,9	2,7
Potrošnja države	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2
Investicije u kapital	0,1	4,2	2,4	2,4	3,1
Izvoz robe i usluga	27,0	-2,9	2,5	2,4	2,4
Uvoz robe i usluga	26,5	-5,3	3,6	2,6	2,5
Doprinosi rastu BDP-a*					
Domaća potražnja	4,4	4,0	3,9	2,8	2,7
Izvoz robe i usluga	13,3	-1,7	1,4	1,2	1,3
Uvoz robe i usluga	-13,8	3,4	-2,0	-1,4	-1,4
Zalihe	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0

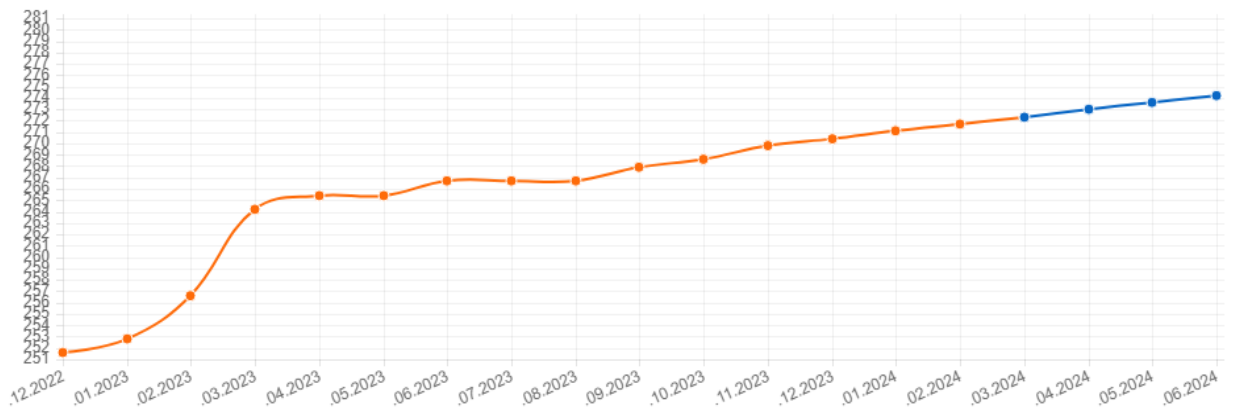
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

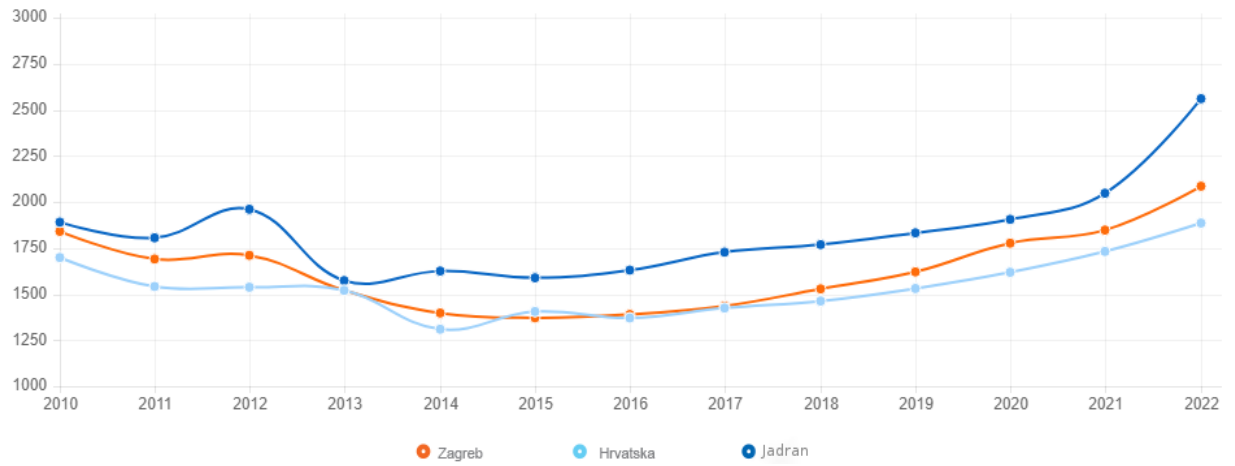
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



² izvor: www.hnb.hr

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

U nastavku je prikazana procjena površina predmetnih nekretnina.

Površine nekretnina u m2	
Poslovni prostor E-12	37,60
Garažno parkirno mjesto E-9 (tlocrtna površina)	13,35

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, vrijednost poslovnog prostora procijenjena je prihodovnom metodom, dok je vrijednost garažnog parkirnog mjesta procijenjena poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambene namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju. Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GARAŽNIH PARKIRNIH MJESTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	k.č.br	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena €	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1888701	1207 k.o. Centar	garažno parkirno mjesto	20,80	40.000,00 €	1.923,08 €	11.05.2023	199,62	220,10	1,10	2.120,37 €
2	1647952	1207 k.o. Centar	garažno parkirno mjesto	12,00	18.000,00 €	1.500,00 €	11.04.2022	175,12	220,10	1,26	1.885,28 €
3	1646600	1207 k.o. Centar	garažno parkirno mjesto	12,00	35.000,00 €	2.916,67 €	08.03.2022	168,63	220,10	1,31	3.806,90 €
4	1604502	1207 k.o. Centar	garažno parkirno mjesto	14,40	25.000,00 €	1.736,11 €	16.11.2021	158,32	220,10	1,39	2.413,58 €
5	1543928	1207 k.o. Centar	garažno parkirno mjesto	16,70	35.000,00 €	2.095,81 €	15.11.2021	158,32	220,10	1,39	2.913,64 €

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	1888701	garažno parkirno mjesto	20,8	1.923,08 €	199,62	220,10	1,10	2120,37
4	1604502	garažno parkirno mjesto	14,4	1.736,11 €	158,32	220,10	1,39	2413,58
5	1543928	garažno parkirno mjesto	16,7	2.095,81 €	158,32	220,10	1,39	2913,64

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Garažno parkirno mjesto u prizemlju E-9	<i>Procjenjivana nekretnina</i>	<i>Usporedba 1</i>	<i>Usporedba 2</i>	<i>Usporedba 3</i>
	<i>Radnički dol 3, Zagreb</i>	1888701	1604502	1543928
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--			
Površina (m²)	13,35	21	14	17
Cijena po m²	--	2120,37	2413,58	2913,64
FIZIČKI ASPEKTI				
Tip nekretnine	<i>garažno parkirno mjesto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2482,53	2120,37	2413,58	2913,64
Namjena	<i>parking</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2482,53	2120,37	2413,58	2913,64
Stanje nekretnine	<i>dobro</i>	<i>bolje</i>	<i>bolje</i>	<i>bolje</i>
<i>Prilagodba</i>	1	0,90	0,90	0,90
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2234,28	1908,34	2172,22	2622,28
Atraktivnost lokacije	<i>vrlo dobra</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2234,28	1908,34	2172,22	2622,28
Cestovni pristup	<i>dobar</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2234,28	1908,34	2172,22	2622,28
Pristup sredstvima javnog prijevoza	<i>dobar</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2234,28	1908,34	2172,22	2622,28
Komunalna infrastruktura	<i>kompletna</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>	<i>isto</i>
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2234,28	1908,34	2172,22	2622,28
Površina	13,35	20,80	14,40	16,70
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,10	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2297,89	2099,17	2172,22	2622,28
Ostale prilagodbe	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagodba</i>	1	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m²</i>	2297,89	2099,17	2172,22	2622,28
Indikator vrijednosti € / m²				
2.297,89		2.099,17	2.172,22	2.622,28

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

<i>Odstupanje od prosjeka:</i>		-198,72	125,67	324,39
<i>Odstupanje od prosjeka u postotku:</i>		-9%	5%	14%
<i>Kvadrat odstupanja:</i>		39489,09	15792,28	105226,24
<i>Standardno odstupanje:</i>	53502,53	2328%	zadovoljava	zadovoljava
<i>Dvostruko standardno odstupanje:</i>	107005,07	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

**UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA/CIJENA ZAKUPA**

Procjena vrijednosti tržišne zakupnine:

Redni broj	ID ZKC	k.č.br	Opis nekretnine	Površina (m2)	Zakupnina €	Zakupnina po m2 (€)	Datum transakcije	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena zakupnina (€/m2)
1	1207946	1312 k.o. Centar	poslovni prostor	9,02	163,76 €	18,16 €	02.12.2019	137,38	220,10	1,60	29,09 €
2	1146121	1312 k.o. Centar	poslovni prostor	27,41	1.114,42 €	40,66 €	30.07.2019	133,46	220,10	1,65	67,05 €
3	1278130	3904 k.o. Centar	poslovni prostor	40,00	463,13 €	11,58 €	17.06.2020	142,54	220,10	1,54	17,88 €
4	1814573	92/1 k.o. Centar	poslovni prostor	52,67	733,33 €	13,92 €	01.02.2020	140,79	220,10	1,56	21,77 €
5	1885142	1315 k.o. Centar	poslovni prostor	40,00	1.300,00 €	32,50 €	14.10.2022	193,94	220,10	1,13	36,88 €

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Zakupnina po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena zakupnina (€/m2)
1	1207946	poslovni prostor	9,0	18,16 €	137,38	220,10	1,60	29,09
4	1814573	poslovni prostor	52,7	13,92 €	140,79	220,10	1,56	21,77
5	1885142	poslovni prostor	40,0	32,50 €	193,94	220,10	1,13	36,88

Poslovni prostor - procjena vrijednosti zakupa	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Radnički dol 3, Zagreb	1207946	1814573	1885142
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena	--			
Površina (m ²)	37,60	9	53	40
Cijena po m ²	--	29,09	21,77	36,88
FIZIČKI ASPEKTI				
Tip nekretnine	poslovni prostor	isto	isto	isto
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	29,25	29,09	21,77	36,88
Namjena	poslovna	isto	isto	isto
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	29,25	29,09	21,77	36,88
Stanje nekretnine	dobro	lošije	lošije	lošije
Prilagodba	1	1,05	1,05	1,05
Prilagođena zakupnina po m ²	30,71	30,54	22,85	38,73
Atraktivnost lokacije	vrlo dobra	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	1	0,90	0,90	0,90
Prilagođena zakupnina po m ²	27,64	27,49	20,57	34,86
Cestovni pristup	dobar	isto	isto	isto
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	27,64	27,49	20,57	34,86
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isto	isto	isto
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	27,64	27,49	20,57	34,86
Komunalna infrastruktura	kompletna	isto	isto	isto
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	27,64	27,49	20,57	34,86
Površina	37,60	9,02	52,67	40,00
Prilagodba	1,00	0,90	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	26,72	24,74	20,57	34,86
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena zakupnina po m ²	26,72	24,74	20,57	34,86
Indikator vrijednosti	€/m²	26,72	24,74	20,57
			20,57	34,86

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-1,98	6,15	8,13
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-7%	23%	30%
Kvadrat odstupanja:			3,93	37,84	66,17
Standardno odstupanje:	35,98	135%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	71,96	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI - poslovni prostor

Godina izgradnje/adaptacije	2011
Starost objekta	14
Tip nekretnine	poslovni prostor
Održivi vijek korištenja (granice)	50-70
Održivi vijek korištenja (odabrano)	70
Faktor korištenja zgrade:	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	1,0
C - stanje zgrade	1,0
FK odabrano:	1,0
Relativna starost	20,00%
OOVK (%)	84
OOVK (god)	58,8
Zamjenska starost zgrade	11,2
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	16,00%

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	vrlo dobar do izvrstan	-0,5%	-0,5%
Kvaliteta građevine	naročito dobra	-0,5%	-0,5%
Rizik naplate zakupnine	niska	0,0%	0,0%
Gospodarska situacija	dobra	0,0%	0,0%
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0%	0,0%
			-1,0%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa	Korigirana stopa
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	6,0%	5,0%

Elementi izračuna:	VRIJEDNOST €
Mjesečni bruto prihod	847,59
Godišnji bruto prihod	10.171,11
Rizik gubitka zakupa / najma	4,00%
Troškovi upravljanja	3,00%
Troškovi održavanja	4,00%
Modernizacija	3,00%
Pogonski (režijski) troškovi	0,00%
Ukupni troškovi gospodarenja	1.423,96
Vrijednost zemljišta	0,00
Kamata na vrijednost zemljišta	0,00
Godišnji neto prihod	8.747,16
Tržišna kamatna stopa na nekretninu	5,00%
Održivi vijek korištenja građevine	58,80
Multiplikator	18,86
Prihodovna vrijednost zgrade	165.012,78
Vrijednost zemljišta	0,00
Dodatni prihodi	0,00
Dodatni troškovi (uređenje prostora do minimalne funkcionalnosti)	0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine	165.000,00
Prihodovna vrijednost nekretnine po m2	5.145,00
Prihodovna vrijednost nekretnine po m2 (zaokruženo)	5.100,00

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina koje su u naravi prizemni poslovni prostor i garažno parkirno mjesto, na adresi Radnički dol 3, Zagreb, tržišna vrijednost nekretnina iznosi:

Rekapitulacija procjene							
z.k. čestica	zk. uložak	katstarska općina	katstarska čestica	Predmet procjene	površina /m2/	Procjenjena vrijednost po m2	Ukupna vrijednost
1203	5282	Centar	1203	Poslovni prostor E-12	37,60	5.145,00 €	193.451,82 €
				Garažno parkirno mjesto E-9 (tlocrtna površina)	13,35	2.297,89 €	30.676,83 €
							224.128,65 €
							Zaokruženo:
							224.000,00

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-125/2021

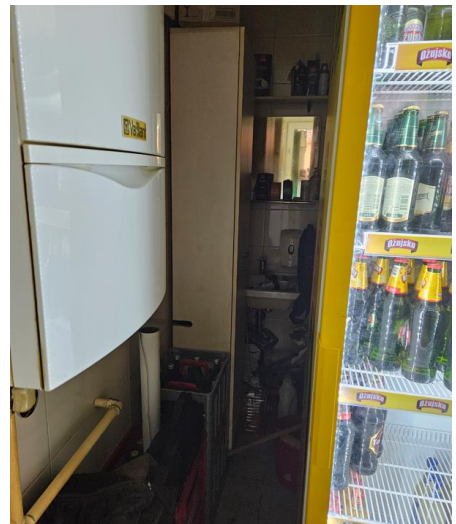


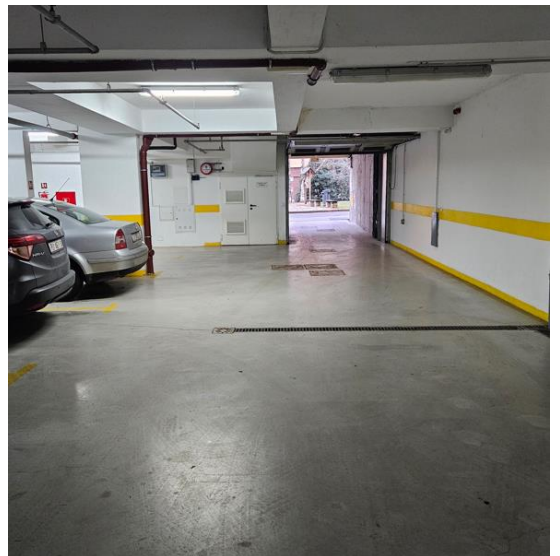
Zagreb, 17.01.2025.

11. PRILOZI

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.01.2025. 19:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5282

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7960/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1203	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 3 I DVORIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Radnički dol 3			351 131 220	
		UKUPNO:			351	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-61390/2011	
2.1	Zaprimljeno 14.12.2011. broj Z-61390/11 Zabilježuje se da je za objekt sagrađen na kčbr. 1203 (po staroj izmjeri kčbr. 1125 k.o. Grad Zagreb) priložena pravomoćna uporabna dozvola klasa: UPI-361-05/11-01/192 ur. broj:251-13-22/119-11-5 od 24. listopada 2011. g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 72/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) garažno parkirno mjesto GPM 3, u prizemlju objekta, površine 12,15 m2, u etažnom elaboratu označeno žutom bojom PILARIĆ-CIANI MAJA, OIB: 37514172902, RADNIČKI DOL BR. 3, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) trosobni stan oznake S5, na trećem katu objekta, koji sa sastoji od halla, wc, kuhinje i blagovaonice, dnevnog boravka, hodnika, dvije sobe i kupaonice, površine 84,55 m2, s terasom površine 7,14 m2, terasom površine 4,45 m2, loggiom površine 6,74 m2 i zelenim krovom površine 7,42 m2, sveukupne površine 110,30 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom PILARIĆ-CIANI MAJA, OIB: 37514172902, RADNIČKI DOL BR. 3, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 74/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) garažno parkirno mjesto GPM 4, u prizemlju objekta, površine 12,40 m2, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom STIPIĆ MIRA, OIB: 05818313812, ZAGREB, RADNIČKI DOL 3	
4.	Suvlasnički dio: 1002/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>trosobni stan oznake S2, na drugom katu objekta, koji sa sastoji od halla, wc, dvije sobe garderobe, kupaoznice, i dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonicom, površine 80,18 m2, s loggiom površine 5,45 m2, sveukupne površine 85,63 m2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom</p> <p>STIPIĆ MIRA, OIB: 05818313812, ZAGREB, RADNIČKI DOL 3</p>	
5.	<p>Suvlasnički dio: 68/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 1, u prizemlju objekta, površine 11,40 m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom</p> <p>MARIĆ JOŠKO, OIB: 37352413158, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB</p>	
6.	<p>Suvlasnički dio: 66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 2, u prizemlju objekta, površine 11,20 m2, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom</p> <p>MARIĆ JOŠKO, OIB: 37352413158, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB</p>	
7.	<p>Suvlasnički dio: 73/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 5, u prizemlju objekta, površine 12,30 m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom</p> <p>MAMIĆ ANKICA, OIB: 24954092105, ZAGREB, GRAČANSKA CESTA 14 B</p>	
8.	<p>Suvlasnički dio: 73/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 6, u prizemlju objekta, površine 12,25 m2, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom</p> <p>SIMEUNOVIĆ NIVES, OIB: 92359372147, PANTOVČAK 125, 10000 ZAGREB</p>	
9.	<p>Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 7, u prizemlju objekta, površine 13,35 m2, u etažnom elaboratu označeno žutom bojom</p> <p>MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90091420648, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE</p>	
9.3	<p>Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-5577/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR.ST-648/2022-20 27.01.2023, nad dužnikom MUCIĆ&CO d.o.o. u stečaju (OIB 90091420648).</p>	na 9 (9.1), 12 (12.1)
10.	<p>Suvlasnički dio: 75/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 8, u prizemlju objekta, površine 12,60 m2, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom</p> <p>MUCIĆ MARIJA, OIB: 00890660736, HRGOVIĆI BR.99, ZAGREB</p>	
11.	<p>Suvlasnički dio: 76/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</p> <p>garažno parkirno mjesto GPM 9, u prizemlju objekta, površine 12,80 m2, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom</p> <p>ROČIĆ DARKO, OIB: 38963391815, MIROŠEVEČKA CESTA 146, 10000 ZAGREB</p>	
12.	<p>Suvlasnički dio: 447/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)</p> <p>poslovni prostor - trgovina neprehrambenim proizvodima, u prizemlju objekta, koji se sastoji od poslovnog prostora, garderobe i wc-a, ukupne površine 37,60 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom</p> <p>MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90091420648, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE</p>	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5282

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.5	Zaprimljeno 01.02.2023.g. pod brojem Z-5577/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR.ST-648/2022-20 27.01.2023, nad dužnikom MUCIĆ&CO d.o.o. u stečaju (OIB 90091420648).	na 9 (9.1), 12 (12.1)
13.	Suvlasnički dio: 2191/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) peterosobni stan oznake S1, na prvom katu objekta, koji sa sastoji od halla, ostave, wc, hodnika, dvije garderobe, tri kupaonice, četiri sobe, kuhinje, blagovaonice sa dnevnim boravkom i degažmana, površine 161,83 m2, s loggiom površine 5,50 m2 i zelenim krovom površine 73,58 m2, sveukupne površine 240,91 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom MUCIĆ MARIJA, OIB: 00890660736, HRGOVIĆI BR.99, ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio: 982/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) trosobni stan oznake S3, na drugom katu objekta, koji sa sastoji od halla, wc, kuhinje i blagovaonice, dnevnog boravka, hodnika, kupaonice i dvije sobe, površine 78,43 m2, s loggiom površine 5,59 m2, sveukupne površine 84,02 m2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom SIMEUNOVIĆ NIVES, OIB: 92359372147, PANTOVČAK 125, 10000 ZAGREB	
15.	Suvlasnički dio: 717/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) dvosobni stan oznake S4, na trećem katu objekta, koji sa sastoji od halla, kupaonice, sobe, kuhinje i dnevnog boravka sa blagovaonicom, površine 56,31 m2, s loggiom površine 5,37 m2, sveukupne površine 61,68 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom ROČIĆ DARKO, OIB: 38963391815, MIROŠEVEČKA CESTA 146, 10000 ZAGREB	
16.	Suvlasnički dio: 1667/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) trosobni stan oznake S6, na četvrtom katu objekta, koji sa sastoji od dva halla, hodnika, pet garderoba, dvije sobe, wc, dvije kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka sa blagovaonicom, površine 132,26 m2, s terasom površine 7,33 m2, loggiom površine 5,49 m2 i zelenim krovom površine 8,22 m2, sveukupne površine 153,30 m2, u etažnom elaboratu sve označeno zelenom bojom MARIĆ JOŠKO, OIB: 37352413158, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB	
17.	Suvlasnički dio: 1216/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17) trosobni stan oznake S7, na petom katu objekta, koji sa sastoji od dva halla, wc, dvije sobe, kuhinje, dnevnog boravka sa blagovaonicom, garderobe, kupaonice i spremišta, površine 89,15 m2, s terasom površine 5,56 m2 i terasom površine 15,51 m2 i zelenim krovom površine 31,66 m2, sveukupne površine 141,88 m2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom MAMIĆ ANKICA, OIB: 24954092105, ZAGREB, GRAČANSKA CESTA 14 B	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 9 (79/10000)		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2013. g., punomoći od 20. kolovoza 2012.g. koja se nalazi u ovisnoj zbirici pod posl. br. Z-41698/12, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kn što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26.02.2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR uvećano za kamatnu stopu od 5% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DT-5/13, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	35.249.998,00 KN	Sporedni uložak
2.2	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 14112 (E-92, E-98) k.o. Vrapče		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 10 (75/10000)			
3.1	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2013. g., punomoći od 20. kolovoza 2012.g. koja se nalazi u ovisnoj zbirici pod posl. br. Z-41698/12, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kn što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26.02.2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR uvećano za kamatnu stopu od 5% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DT-5/13, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	35.249.998,00 KN	Sporedni uložak

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 14112 (E-92, E-98) k.o. Vrapče		ZABILJEŽBA
4. Na suvlasnički dio: 12 (447/10000)			
4.1	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2013. g., punomoći od 20. kolovoza 2012.g. koja se nalazi u ovosudnoj zbirci pod posl. br. Z-41698/12, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kn što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26.02.2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR uvećano za kamatnu stopu od 5% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DT-5/13, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	35.249.998,00 KN	Sporadni uložak
4.2	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 14112 (E-92, E-98) k.o. Vrapče		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 13 (2191/10000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. ožujka 2013. g., punomoći od 20. kolovoza 2012.g. koja se nalazi u ovisnoj zbirci pod posl. br. Z-41698/12, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DT-5/13 za kredit u iznosu od 35.249.998,00 kn što po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 26.02.2013. godine iznosi 4.646.128,80 EUR uvećano za kamatnu stopu od 5% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DT-5/13, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	35.249.998,00 KN	Sporadni uložak
5.2	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-10025/2018 Prvenstveni red upisa: Z-15904/2013 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 29.03.2013. broj Z-15904/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 14112 (E-92, E-98) k.o. Vrapče		ZABILJEŽBA
9. Na suvlasnički dio: 5 (68/10000)			
9.4	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-42467/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Marić Joška za uknjižbu brisanja založnog prava.		na 9.1
10. Na suvlasnički dio: 6 (66/10000)			
10.4	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-42467/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Marić Joška za uknjižbu brisanja založnog prava.		na 10.1
11. Na suvlasnički dio: 16 (1667/10000)			
11.4	Zaprimljeno 07.09.2023.g. pod brojem Z-42467/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Marić Joška za uknjižbu brisanja založnog prava.		na 11.1
12. Na suvlasnički dio: 7 (73/10000)			
12.1	Zaprimljeno 25.03.2021.g. pod brojem Z-16948/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 24.03.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 HRK (slovima: milijun kuna), sukladno uvjetima iz Ugovora, za korist: ŠKARICA BRANKO, OIB: 68710516219, ĐORĐIĆEVA ULICA 3B, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 HRK	vezano uz B 7 (7.1)
13. Na suvlasnički dio: 17 (1216/10000)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 25.03.2021.g. pod brojem Z-16948/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 24.03.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.000.000,00 HRK (slovima: milijun kuna), sukladno uvjetima iz Ugovora, za korist: ŠKARICA BRANKO, OIB: 68710516219, ĐORDIĆEVA ULICA 3B, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 HRK	vezano uz B 17 (17.1)
14. Na suvlasnički dio: 9 (79/10000)			
14.1	Zaprimljeno 12.09.2022.g. pod brojem Z-48490/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-2524/2022 07.09.2022, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.202.212,42 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 2.485.530,42 kuna tekućim od 28. srpnja 2022. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena kao i troškova ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	4.202.212,42 KN	vezano uz B 9 (9.1)
14.2	Zaprimljeno 12.09.2022.g. pod brojem Z-48490/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 12 (447/10000)			
15.1	Zaprimljeno 12.09.2022.g. pod brojem Z-48490/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-2524/2022 07.09.2022, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.202.212,42 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 2.485.530,42 kuna tekućim od 28. srpnja 2022. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena kao i troškova ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	4.202.212,42 KN	vezano uz B 12 (12.1)
15.2	Zaprimljeno 12.09.2022.g. pod brojem Z-48490/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 15.1
16. Na suvlasnički dio: 9 (79/10000)			
16.1	Zaprimljeno 30.01.2023.g. pod brojem Z-5012/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 11.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-2361/22 29.09.2022		vezano uz B 9 (9.1)
17. Na suvlasnički dio: 10 (75/10000)			
17.1	Zaprimljeno 30.01.2023.g. pod brojem Z-5012/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 11.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-2361/22 29.09.2022		vezano uz B 10 (10.1)
18. Na suvlasnički dio: 12 (447/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5282

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	Zaprimljeno 30.01.2023.g. pod brojem Z-5012/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 11.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-2361/22 29.09.2022		vezano uz B 12 (12.1)
19. Na suvlasnički dio: 13 (2191/10000)			
19.1	Zaprimljeno 30.01.2023.g. pod brojem Z-5012/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 11.08.2022, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR.OVR-2361/22 29.09.2022		vezano uz B 13 (13.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2025.

POSJEDOVNI LIST

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.01.2025. 09:58

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 5282
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
8	73/10000	SIMEUNOVIĆ NIVES, PANTOVČAK 125, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92359372147
3	74/10000	STIPIĆ MIRA, ZAGREB, RADNIČKI DOL 3 (VLASNIK)	1/1	05818313812
9	79/10000	MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, ULICA 4. GARDJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90091420648
11	76/10000	ROČIĆ DARKO, MIROŠEVEČKA CESTA 146, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38963391815
15	717/10000	ROČIĆ DARKO, MIROŠEVEČKA CESTA 146, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38963391815
6	66/10000	MARIĆ JOŠKO, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37352413158
12	447/10000	MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, ULICA 4. GARDJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90091420648
13	2191/10000	MUCIĆ MARIJA, HRGOVIĆI BR.99, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00890660736
4	1002/10000	STIPIĆ MIRA, ZAGREB, RADNIČKI DOL 3 (VLASNIK)	1/1	05818313812
17	1216/10000	MAMIĆ ANKICA, ZAGREB, GRAČANSKA CESTA 14 B (VLASNIK)	1/1	24954092105
16	1667/10000	MARIĆ JOŠKO, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37352413158
1	72/10000	PILARIĆ-CIANI MAJA, RADNIČKI DOL BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	37514172902
10	75/10000	MUCIĆ MARIJA, HRGOVIĆI BR.99, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00890660736
7	73/10000	MAMIĆ ANKICA, ZAGREB, GRAČANSKA CESTA 14 B (VLASNIK)	1/1	24954092105
14	982/10000	SIMEUNOVIĆ NIVES, PANTOVČAK 125, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92359372147
2	1122/10000	PILARIĆ-CIANI MAJA, RADNIČKI DOL BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	37514172902
5	68/10000	MARIĆ JOŠKO, RADNIČKI DOL 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37352413158

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1203	RADNIČKI DOL	351	18		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Radnički dol 3	220			
			DVORIŠTE	131			
Ukupna površina katastarskih čestica				351			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 17.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. CENTAR

k.č.br.: 1203

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

