

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: parkirno mjesto oznake 22 (E-22) u podrum površine 7,50 m² NKP (15,00 m² podne površine) na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A (z.k.č. br. 5659/1 k.o. Centar, k.č. br. 5659/1 k.o. Centar)



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj
MARKO MARIĆ

IZRADIO

Zagreb, ožujak 2025.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, Trg Petra Petretića 2A
Tip nekretnine	parkirno mjesto u podrumu
z.k.ul.	6432 k.o. Centar
Poduložak broj	etažno vlasništvo E-22 22. Suvlasnički udio
z.k.č. br.	5659/1
k.o.	Centar
k.č.	5659/1 k.o. Centar
površina građevina (m ²)	7,50 m² NKP (15,00 m² podne površine)
Tržišna vrijednost (€)	22.300,00 €
Legalitet	DA Uporabna dozvola.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	2005.
Godina obnove	NE
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.

NAPOMENA: sukladno navedenom u točki 2.9., a vidljivo iz točke 2.9.1. nedvojbeno je utvrđena razlika između stanja prema zemljišnoj knjizi i stvarnog stanja na terenu odnosno da nekretnina koja je predmet procjene ne postoji u naravi, nego da čini dio sprinkler stanice.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	10
2.1. Adresa nekretnine	10
2.2. Vrsta nekretnine	10
2.3. Predmet procjene	10
2.4. Dokumentacija	10
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	10
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	11
2.7. Kartografski prikaz	12
2.8 Očevid	15
2.9. Opis predmetne nekretnine	16
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	19
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	20
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	21
3.1. Odabir metode i obrazloženje	21
3.1.1. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	22
3.1.2. Prikaz kupoprodaja garažno-parkirnih mjesta u Zagrebu	30
3.2. Procjena vrijednosti parkirnog mjesta u podzemnoj garaži	35
4. MIŠLJENJE	43
5. IZJAVA VJEŠTAKA	44
6. PRILOZI	46

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti parkirnog mjesta oznake 22 u podrumu stambeno-poslovne zgrade površine 7,50 m² NKP (15,00 m² podne površine) na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A. Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 14. 02. 2025., na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

1.5. Datum vrednovanja: 14. 02. 2025.

Datum kakvoće: 14. 02. 2025.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

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 (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

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

Zagreb, 13. 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 Marija Čutura, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032401927|4

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 državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj 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. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401927|4



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

Broj: 4 Su-207/2021
Zagreb, 22. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Domagoja Špoljarića, 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

Domagoj Špoljarić (OIB 33050705556), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Josipa Kozarca 39, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Domagoj Špoljarić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu neketnina, 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 Blažković



- O tome obavijest:
1. Domagoj Špoljarić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Trg Petra Petretića 2A

2.2. VRSTA NEKRETNINE – parkirno mjesto u podrumu

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 6432 k.o. Centar 22. Suvlasnički dio 23/10000 Etažno vlasništvo (E-22) opisana kao parkirno mjesto oznake 22 u podrumu stambeno poslovnog objekta sagrašenog na z.k.č. br. 5659/1 k.o. Zagreb (odgovara k.č. br. 5659/1 k.o. Centar), na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 14. 02. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 26342 k.o. Centar

2.4.2. Posjedovni list broj 6432 k.o. Centar

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Dispozicija garaže

2.5. IDENTIFIKACIJA

Predmetna nekretnina je garažno parkirno mjesto u podrumu stambeno poslovne zgrade sagrađene na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja etažno vlasništvo s određenim omjerom upisana u z.k.ul. br. 6432 k.o. Centar označena kao 22. Suvlasnički dio 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) opisana kao parkirno mjesto oznake 22 u podrumu površine 7,50 m² u nacrtu označena svjetloplavom bojom u vlasništvu Niva Inženjering d.o.o. u stečaju.

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

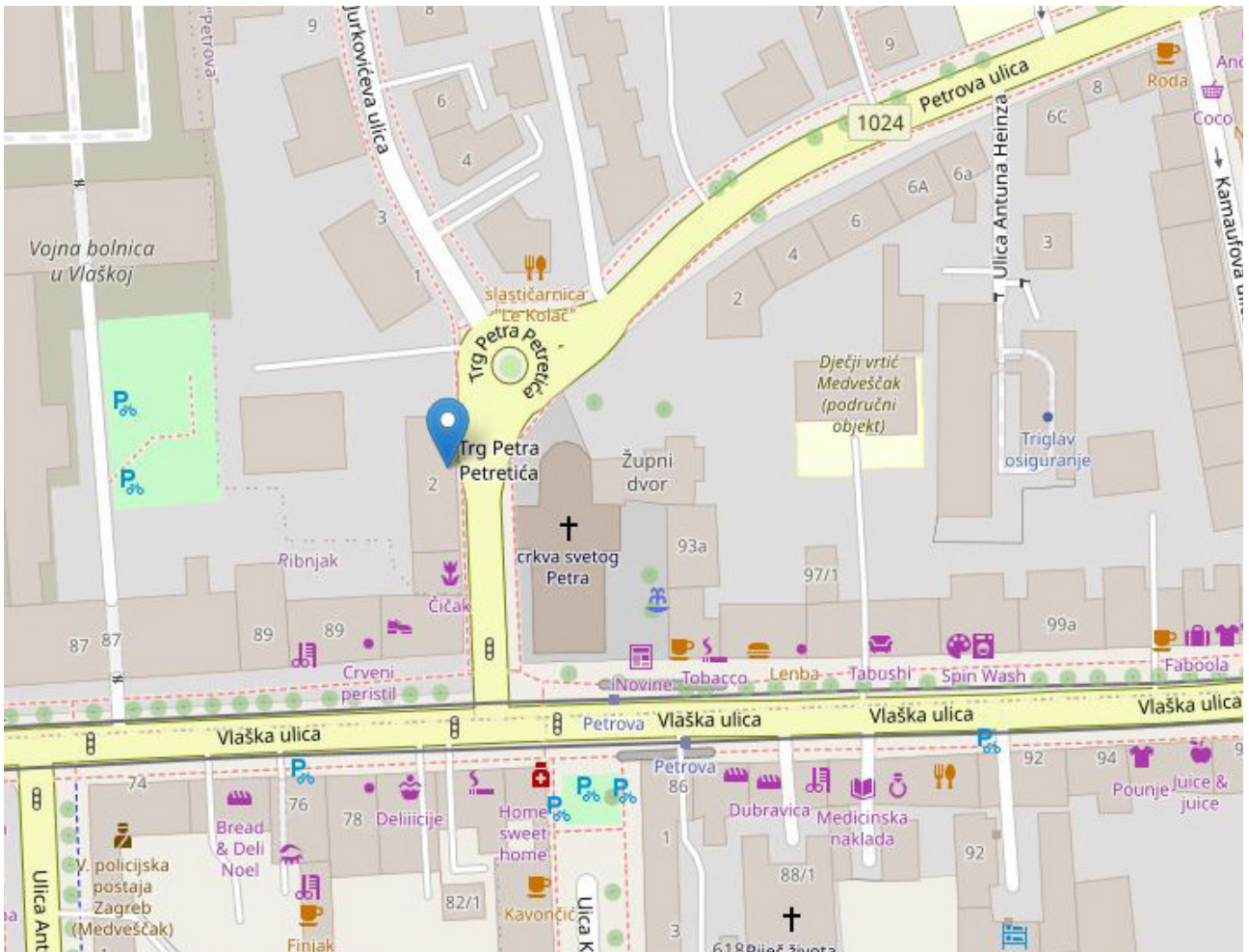
Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene - parkirno mjesto nalazi se u podrumu stambeno-poslovne zgrade katnosti podrum, prizemlje i 7 katova u prvom gradskom području izgradnje zone M1, Urbana pravila 1.2 na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A.

Podzemna garaža je u okružju stambenih, stambeno-poslovnih i javnih zgrada.

Zgrada ima izravan pristup na JPP.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m²)
1784.58

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

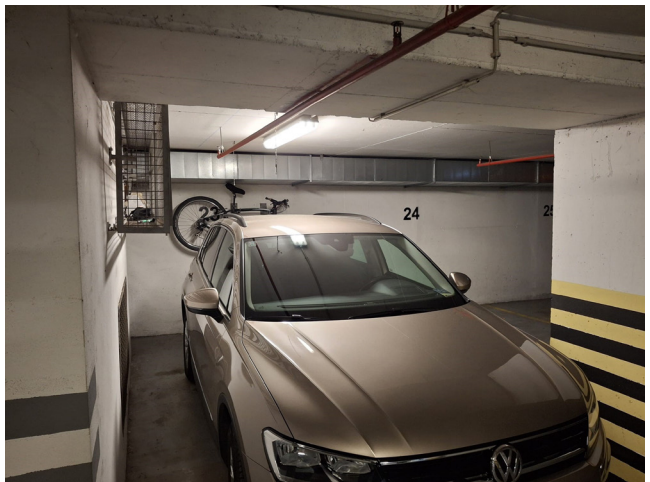
Napomena: ovaj preslik **ne može** se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 14.2.2025.

2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 14. 02. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA



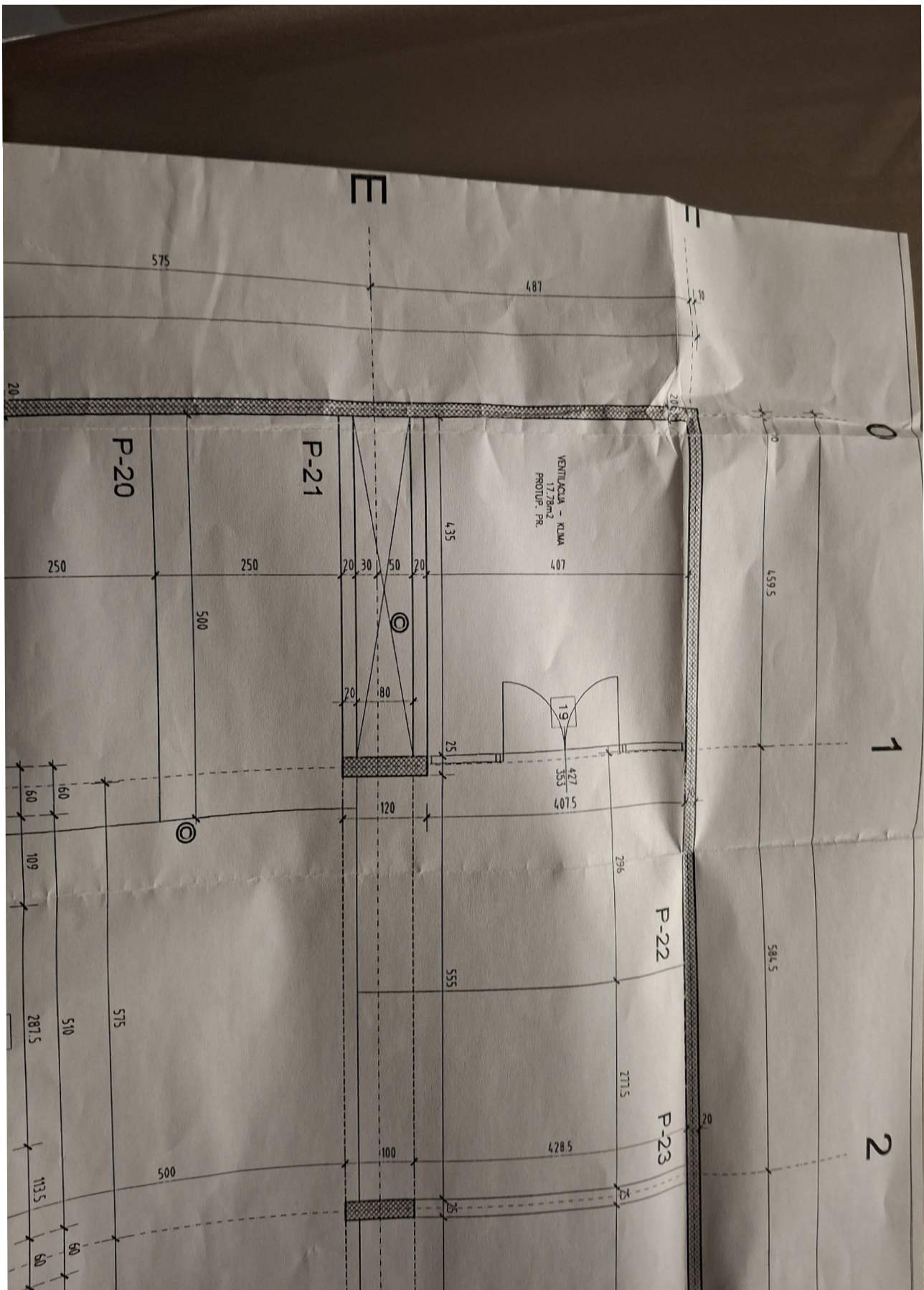
2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine obavljen je 14. i 18. veljače 2025. godine u nazočnosti predstavnika stanara.

Prema pridonešenom tlocrtu podruma zgrade u kojoj se nalazi predmetno garažno-parkirno mjesto evidentno je da se predmetna nekretnina prema projektu nalazi na sjeverozapadnoj strani između prostorije označene u nacrtu Ventilacija - klima (sprinkler stanica) i garažno-parkirnog mjesta oznake P-23.

Međutim očevidom na licu mjesta utvrđeno je stvarno - činjenično stanje, a to je da nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi NE POSTOJI odnosno nedvojbeno je utvrđeno da se je prostorija oznake Ventilacija - klima (dimenzija 4,07 × 4,35 m po projektu) "proširila" i na predmetno parkirno mjesto oznake P-22.

2.9.1. TLOCRTNA DISPOZICIJA P-22



2.9.2. FOTOGRAFIJA



2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (ETAŽE U KOJOJ SE NALAZI PREDMETNA NEKRETNINA)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	Po (Po + Pr + 7K)
Visina etaže:	2,20 m
Temeljna ploča:	puna, ab ploča
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča
Zidovi:	nosivi konstruktivni zidovi – ab konstrukcija
Zidovi pregradni:	siporex blokovi

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Zidovi i stropovi:	natur beton dijelom, dijelom dersovani i oličeni posnim bojama
Podovi:	češka glazura, dijelom oličeni
Ulazna vrata u garažu::	segmentna izvedena od Al profila
Zid predmetnog GP:	nije izveden

INSTALACIJE

Vodovodna:	izvedena priključkom na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	izvedena
Elektrika:	izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu
Gromobran:	izveden
Telefon:	nije izveden
Grijanje:	izvedeno
Klimatizacija:	izvedena
Ventilacija:	prirodno provjetranje
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden
Protupožarna dojava:	izvedena

PREDMETNA GARAŽA

- izvedene instalacije električne struje (rasvjetno tijelo i utičnica)
- protupožarna zaštita – izvedene instalacije splinker sustav

OPĆE STANJE

Praktičnost prostora:	primjerena namjeni
Održavanje:	prosječno
Vlažnost:	nije zamijećena.

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

PRIKAZ POVRŠINA

Preuzeta iz z.k.ul. br. 6432 k.o. Centar 22. Suvlasnički dio 23/10000 Etažno vlasništvo (E-22).

Garažno parkirno mjesto broj 11 u podrumu površine 7,50 m² NKP (15,00 m² podne površine).

NAPOMENA: NKP parkirno-garažnog mjesta izračunat je prema Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, Koeficijent korisne vrijednosti površina za parkirno mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi, neograđeno iznosi 0,50.

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

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

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

🇺🇦 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnerala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam.

Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća.

Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci. Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzeo maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

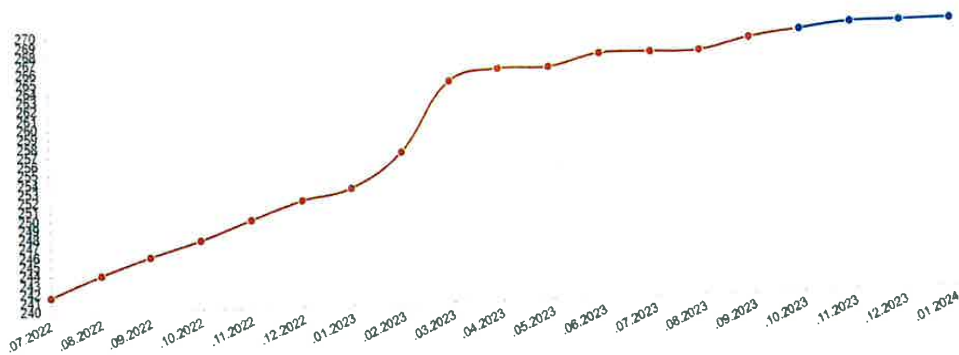
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1	....
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	....
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	....
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	....
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	....
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	....
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	....
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	....
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	....
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	....
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	....
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	....
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	....
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	....
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	....
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	....
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	....
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	....
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	....
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	....
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	....
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	....
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0
	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0

	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	106,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	106,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7

	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tr
Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2025. iznosi 220,10

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2021. iznosi 154,60

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2023. iznosi 193,30

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2023. iznosi 204,40

Bazni indeks za Zagreb za IV. tromjesečje 2024. iznosi 206,60

3.1.2. Prikaz kretanja kupoprodaja garažno-parkirnih mjesta u Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Zagreba vidljivo je da je tijekom 2023. godine (od 01. 01. 2023. do 31. 12. 2023. godine) na području Grada Zagreba bilo 903 kupoprodaja garažno-parkirnih mjesta ukupne površine 22.696,68 m², ukupne kupoprodajne cijene od 19.310.342,28 € odnosno prosječne jedinične cijene 850,80 €/m² što je povećanje od 3,90% u odnosu na prošlu godinu.



REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

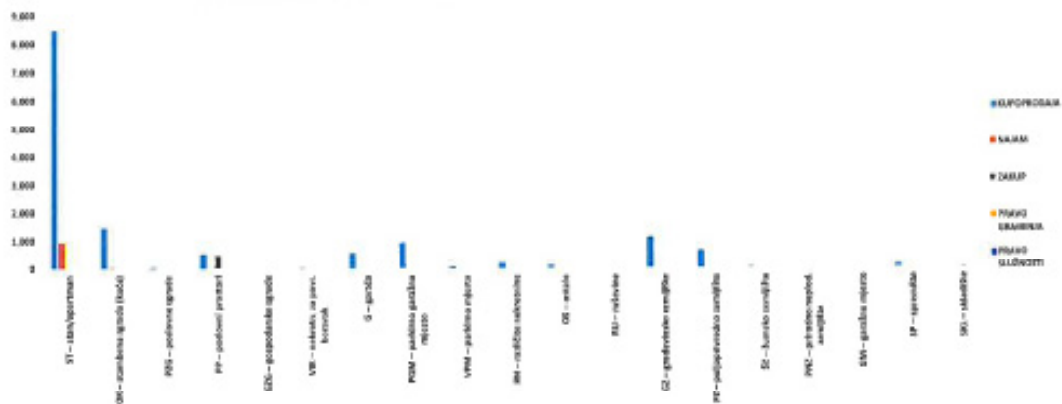
NAZIV	STR.
<u>1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>	1
<u>2. UVOD</u>	4
<u>3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA</u>	4
<u>4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	5
<u>4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	5
<u>5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA</u>	6
<u>5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.03.2023. DO 31.12.2023.</u>	6
<u>5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ČTAŽI I GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	7
<u>5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</u>	7
<u>5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	7
<u>5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ČTAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</u>	8
<u>5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	9
<u>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA</u>	10
<u>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE</u>	10
<u>5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	10
<u>5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</u>	12
<u>5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	12
<u>5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ČTAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI</u>	13
<u>5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	13
<u>5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	14
<u>5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	14
<u>5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	14
<u>5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	16
<u>5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	16
<u>5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	16
<u>5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	17
<u>5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	17
<u>5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	18
<u>5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	19
<u>5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA</u>	19
<u>5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)</u>	19
<u>5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</u>	20
<u>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	20
<u>5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	21
<u>5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</u>	21
<u>5.4. INDEKSI NIVOA KUPOPRODAJNIH CIJENA</u>	22
<u>5.5. IMAJ NEKRETNINA</u>	24

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	24
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, STAŽI I GRADU/OPĆINAMA/NASELIMA	24
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	24
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	25
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO STAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	25
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	27
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	27
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	27
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	27
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	27
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	27
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	28
7. ZAKUP NEKRETNINA	29
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	29
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINAMA/NASELIMA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	30
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	30
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	30
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	30
7.2.4. SZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	31
7.2.5. SZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	31
7.2.6. SZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	31
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP	32
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	32
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	32
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	32
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	32
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	32
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	33
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	33
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA	33
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	34
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	34
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJENIJSKIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SLEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVIJERSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	35
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENIJSKIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	35
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PRIMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	35
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJE SU VRAĆENE NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU I/BAZIKA U PROCJENIJSKIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I/NAKON ISPRAVKA I/ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENIJSKIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	36
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	36
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLENJE POVIJERSTVA	36
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU	37
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVIJERSTVOM	
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENIJSKIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	37
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENIJSKIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	37
9. ZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	38

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VRSTA NEKRETNINE	UKUPNO	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SUCIŠNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/kućinstvo	8.494	944	0	0	0	-22,20%
OK – stambena zgrada (kući)	1.402	82	0	0	0	-15,42%
PZO – poslovni zgrade	36	0	1	0	0	-83,00%
PP – poslovni prostori	540	0	479	0	0	-66,70%
GZG – gospodarske zgrade	8	0	0	0	0	-55,56%
VK – sakupni, za povr. borskih	32	0	0	0	0	-11,11%
G – garaža	669	0	6	0	0	-26,66%
PGM – parkirno garažno mjesto	924	0	3	0	0	-21,89%
VPM – parkirno mjesto	66	0	3	0	0	-80,00%
MS – različite namjene	134	0	0	0	0	+427,77%
OS – ostalo	81	0	0	0	0	-85,99%
RZ – ruzičine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinska zemljišta	1.154	0	3	0	0	-11,14%
PZ – poljoprivredna zemljišta	642	0	0	0	0	+17,15%
SZ – bunarizna zemljišta	28	0	0	0	0	-41,67%
PMZ – prirodno napoj. zemljišta	1	0	0	0	0	-50,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	81	0	0	0	0	-4,60%
SK – skladište	0	0	39	0	0	-70,62%
UKUPNO	34.258	976	522	0	0	
MEĐU ODOBROVJERNICAMA	200	13.818	4.520	89	1.083	
SUKUPNO	14.518	11.994	5.042	89	1.083	
		33.544		1.171		
			34.715			

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



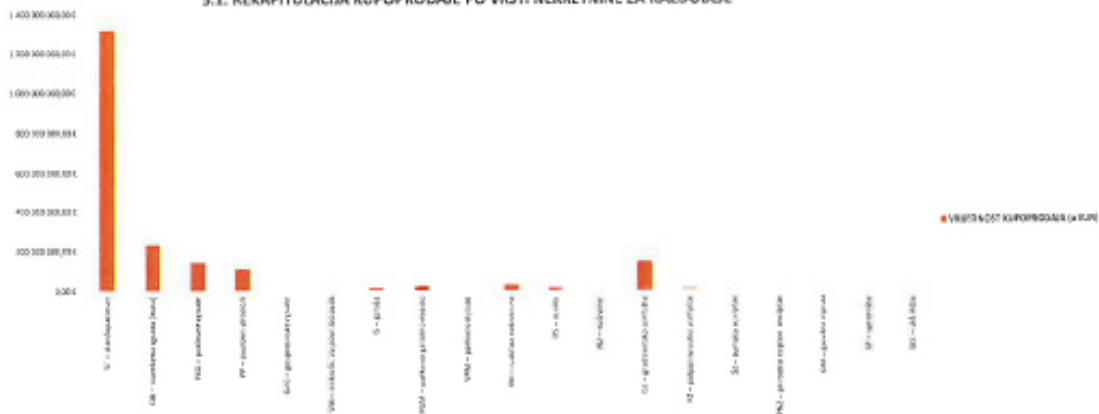
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	U OSMOSU NA PRITISNOJ GODINU (OS)
ST – stan/apartman	4278	1.320.625.397,27 €	573.036,74 m ²	2.296,59 €/m ²	+11,37%
OK – stambena zgrada (kuća)	1435	232.439.213,51 €	609.884,14 m ²	381,39 €/m ²	+8,02%
KO – poslovna zgrada	34	141.255.758,09 €	294.093,70 m ²	727,28 €/m ²	+53,11%
PP – pešački prostori	525	109.542.357,51 €	62.549,78 m ²	1.751,33 €/m ²	+23,77%
GO – gospodarske zgrade	7	1.356.356,49 €	9.713,51 m ²	243,54 €/m ²	+78,46%
VK – nekretn. za povr. berovak	91	846.320,08 €	11.342,04 m ²	74,67 €/m ²	-64,75%
G – garaža	558	30.465.635,03 €	9.903,23 m ²	3.077,88 €/m ²	+26,96%
POB – parkirno garažno mjesto	969	29.319.343,26 €	22.696,68 m ²	1.292,41 €/m ²	+1,82%
VPM – parkirno mjesto	58	483.124,05 €	603,60 m ²	800,71 €/m ²	+3,31%
KN – različite nekretnine	164	32.319.755,27 €	84.529,57 m ²	383,04 €/m ²	+95,14%
OS – ostalo	75	11.974.312,54 €	27.165,80 m ²	440,78 €/m ²	+81,97%
BU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – graditeljske zemljište	1091	343.587.170,76 €	1.402.244,99 m ²	245,05 €/m ²	-16,54%
PC – poljoprivredna zemljište	389	9.872.293,27 €	1.503.622,75 m ²	6,58 €/m ²	+38,46%
ŠZ – lumska zemljište	34	159.886,90 €	63.639,43 m ²	2,51 €/m ²	+64,81%
PRZ – prirodna jezera, zemljište	1	1.080,00 €	317,00 m ²	3,41 €/m ²	+131,13%
GM – garažna mjesta	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spavalište	82	1.193.308,32 €	1.516,28 m ²	787,24 €/m ²	-2,08%
SO – ostalo	8	398.590,00 €	8.913,92 m ²	447,19 €/m ²	-65,43%
UKUPNO OBAVEZNI	12073				
UKUPNO U ZVC	14262				

Napomena:
 O uspjehu uz određene selektivne karte različe sva podataka: "ukupno vrijednost nekretnosti" / "Površina u prometu (m²)" - UKUPNO obaveznih.
 Podatak UKUPNO U ZVC prikazuje ukupni broj nekretnosti u ZVC-u prema odobrenim činjenicama, razlikuje se time da li je ujedno ujedno za izradu projekata.
 Prosječna cijena ZVM je na osnovu toga što se izračunava na osnovu ukupne vrijednosti transakcija (OS) / Ukupne površine nekretnosti (m²).
 Za karte koje se izračunavaju u ZVC-u su: OS, PRZ, SZ i VPM (ostali su podaci u "Površini" u prometu - (m²) - površine ostalih u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



3.2. Procjena vrijednosti garažnog prostora

Za potrebe ove procjene - procjena tržišne vrijednosti parkirnog mjesta oznake 22 u podrumu (stambeno-poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5659/1 k.o. Centar, odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Centar na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petretića 2A) podnešen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC, oznake Zahtijeva ID7809.

Navedeni Zahtjev je rezultirao izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena oznake Izvatka ID 58217.

U Izvatku izdanom od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba dostavljeni su podaci o tržišnim vrijednostima na 9 usporednih nekretnina - parkirno garažnih mjesta sve iz cjevnog bloka Petrova - Zapad, 8 u k.o. Centar i jedna u k.o. Grad Zagreb od kojih dvije na lokaciji Trg Petra Petretića 2A, tri na lokaciji Vlačka 79 i četiri na lokaciji Jurkovićeve ulica, pet usporednih nekretnina nalazi se u etaći prizemlja, tri u etaži -1 i jedna u etaži -2.

Poradi sukladnosti modela glede usvojenih ploština (naime, ploština jedne usporedne nekretnine i nekretnine koja je predmet procjene izražene su u NKP a ploština 8 usporednih nekretnina izražene su u neto površini poda) potrebno je sve ploštine svesti na NKP odnosno navedene ploštine usporednih nekretnina iz Izvatka Rb 1, te Rb od 3 do Rb 9 svesti (sukladno koeficijentu korisne vrijednosti površina, Prilog 1, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina) na neto korisne površine.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina iznosi 13,52 m² (u rasponu od 12,31 m² do 16,80 m². a prosječna (međuvremenski i interkvalitativno izjednačena) jedinična cijena iznosi 1.311,37 €/m² (u intervalu od 600,83 €/m² do 1.698,22 €/m²).

U postupku grubog čišćenja Izvatka iz ZKC za daljnji postupak procjene izostavit će se usporedne nekretnine od Rb 6 do Rb 9 zbog različite dispozicije u odnosu na usporednu nekretninu, a usporedna nekretnina Rb 5 izostavit će se poradi višestruko niže jedinične cijene u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu svih usporednih nekretnina.

ZAKLJUČAK: za daljnji postupak procjene izlučit će se usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/203
URBROJ: 251-11-31/007-25-4
Zagreb, 20.3.2025.

MARINA BRLIĆ
Ante Šercera 21
10 000 Zagreb

PREDMET: - parkirno-garažno mjesto Trg. P. Petretića 2A, k.č. 5659 k.o.
- izvadak iz ZKC-a ID 58217
- 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 prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti parkirno – garažnog mjesta u Zagrebu Trg Petra Petretića 2A.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Petrova zapad. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu za izdavanje izvataka iz ZKC-a: parkirno – garažno mjesto površine 7,50 m² u podrumu objekta izgrađenog 1999.g., dan vrednovanja 14.2.2025.

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

Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacije za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/203 251-11-31/007-25-4
GNqMBwC4NEG4HI-L5q8KgA

Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: MARINA BRLIĆ (91165972071)

ID Izvatka: 58217

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TRG PETRA PETRETIČA 2A, GRAD ZAGREB	TRG PETRA PETRETIČA 2A, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 79, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 79, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 79, GRAD ZAGREB	JURKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	5659/1	5659/1	5727/6	5727/6	5727/6	5733
6	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	13,30	8,40	13	13	15,18	13,04
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	13,30	8,40	13	13	15,18	13,04
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	5659/1	5659/1	5727/6	5727/6	5727/6	5733
11	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
12	GODINA IZGRADNJE	2005	2005	2000	2000	2000	2000
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	-1
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	15.000,00	20.041,51	18.000,00	18.000,00	7.315,63	16.000,00
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.03.2023	30.08.2021	16.10.2023	05.09.2023	18.01.2022	31.03.2022
17	CIJENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	JURKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	JURKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB	JURKOVIĆEVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	5733	5733	2502/18
6	K.O.	CENTAR	CENTAR	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	12,31	12,56	12,50
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	12,31	12,56	12,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	5733	5733	5733
11	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR
12	GODINA IZGRADNJE	2000	2000	2000
13	ETAŽA (KAT)	-1	-1	-2
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	5.320,00	11.000,00	20.000,00
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.11.2021	28.04.2021	23.01.2024
17	CJENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	TRG PETRA PETRETIĆA 2A, GRAD ZAGREB	POVRŠINA NKP 7,98 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TRG PETRA PETRETIĆA 2 A, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 5659/1 k.o. CENTAR, 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: 940-01/25-028/203

URBROJ: 251-11-31/007-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV VUKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 20.3.2025.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

3.2.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrane su 4 usporedne nekretnine (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br.</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Približna godina izgradnje</i>	<i>Etaža</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Ukupno ugovoreni iznos (€)</i>	<i>Datum sklopanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	Trg P. Petrečića 2A	2005.	Po	garaža - parkirališno mjesto	13,30	15.000,00	20.03.2023.	Petrova Zapad
2	Trg P. Petrečića 2A	2005.	Po	garaža - parkirališno mjesto	16,80	20.041,51	30.08.2021.	Petrova Zapad
3	Vlaška 79	2000.	Po	garaža - parkirališno mjesto	13,00	18.000,00	16.10.2023.	Petrova Zapad
4	Vlaška 79	2000.	Po	garaža - parkirališno mjesto	13,00	18.000,00	05.09.2023.	Petrova Zapad
predmetna nekretnina	Trg P. Petrečića 2A	2005.	Po	garaža - parkirališno mjesto	15,00	–	–	Petrova Zapad

3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	Adresa Zagreb	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena		Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vred- novanja (B)	Korekci- jski faktor (A/B)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
			€/m ²						
1	Trg P. Petretića 2A	13,30	1.127,81		20.03.2023.	220,10	193,30	1,1386	1.284,12
2	Trg P. Petretića 2A	16,80	1.192,91		30.08.2021.	220,10	154,60	1,4236	1-698,22
3	Vlaška 79	13,00	1.884,61		16.10.2023.	220,10	206,60	1,0653	1.475,02
4	Vlaška 79	13,00	1.384,61		05.09.2023.	220,10	204,40	1,0768	1.490,94
predmetna nekretnina	Trg P. Petretića 2A	15,00	–		–	–	–	–	–

S

3.2.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Red. br.	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m ²)	Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (€/m ²)	Kvadrat odstupanja od prosječne cijene	Pravilo 2-Sigma	Provedeno pojedinačno interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	1.127,81	1.284,12	1.487,07	202,95	41.188,70	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2	1.192,91	1-698,22	1.487,07	211,15	44.584,32	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
3	1.884,61	1.475,02	1.487,07	12,05	145,20	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
4	1.384,61	1.490,94	1.487,07	3,87	14,97	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena vrijednost iznosi: 1.487,07 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 146,57 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 293,14 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

$$15,00 \text{ m}^2 \times 1.487,07 \text{ €/m}^2 = 22.306,05 \text{ €}$$

zaokružena vrijednost 22.300,00 €

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 6432 k.o. Centar, 22 Suvlasnički dio 23/10000 Etažno vlasništvo (E-22) opisano kao parkirno mjesto oznake 22 u podrumu površine 7,50 m² NKP (15,00 m² podne površine) stambeno-poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5659/1 k.o. Centar (odgovara istoimenoj k.č. u k.o. Centar) na lokaciji Zagreb, Trg Petra Petrečića 2A

iznosi 22.300,00 €

Porezi se plaćaju sukladno posebnim Zakonima. Porez na nekretnine plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

NAPOMENA: Sukladno navedenom u točki 2.9., a vidljivo iz točke 2.9.1., nedvojbeno je utvrđena razlika između stanja prema zemljišnoj knjizi i stvarnog stanja na terenu, odnosno da nekretnina koja je predmet procjene ne postoji u naravi nego da čini dio sprinkler stanice.

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važeim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

IZJAVA VJEŠTAKA

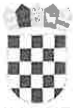
Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važeim propisima i najboljem znanjem.

Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 6432 k.o. Centar**
- Posjedovni list broj 6432 k.o. Centar**
- Kopija katastarskog plana**
- Dispozicija garažnog parkirnog mjesta u podrumu**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz kupoprodajnih cijena**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.02.2025. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6432

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1778/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 22 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5659/1	DVORIŠTE I STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 2A, TRG PETRA PETRETIČA 2A, ZAGREB			1794	
		DVORIŠTE			1250	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 2A, TRG PETRA PETRETIČA 2A, ZAGREB			544	
		UKUPNO:			1794	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.01.2019.g. pod brojem Z-1778/2019	
2.1	Prvenstveni red upisa: Z-14949/2014 Zaprimljeno 02.04.2014. broj Z-14949/14 Zabilježuje se da je za zgradu izgrađenu na kč.br. 5659/1 k.o. Centar priložen akt za uporabu građevine i to: Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/2005-01/00333, urbroj: 251-13-22/101-06-6 od 21. veljače 2006.g.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
22.	Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) parkirno mjesto oznake 22 u podrumu površine 7,50 m2, u nacrtu označeno svijetloplavom bojom NIVA INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78742307417, ULICA JURJA DALMATINCA 7, 10000 ZAGREB	

Katastarska općina: 335240, CENTAR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6432

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2025. 07:10

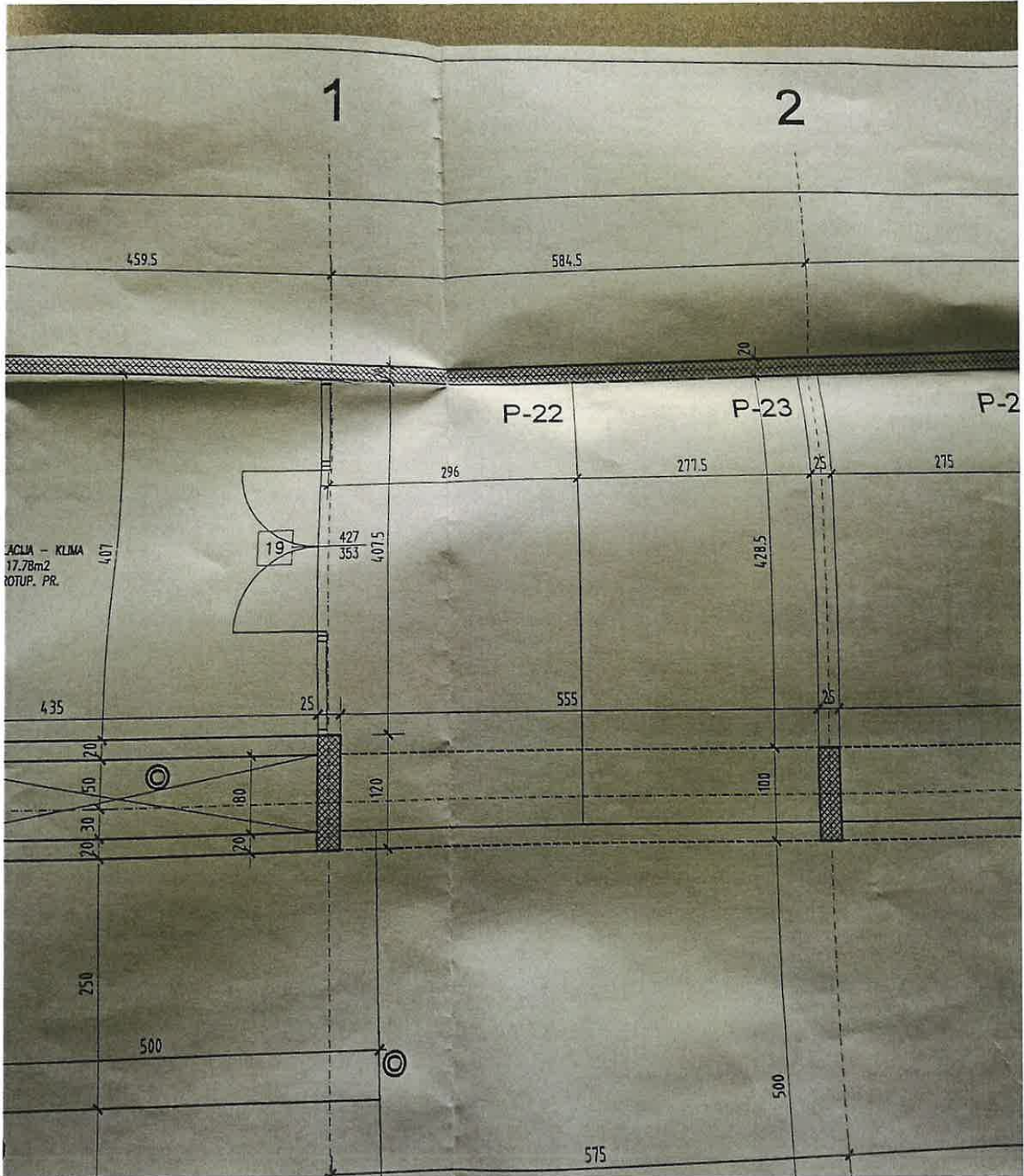
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 6432
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
1	32/10000	KISIĆ RUŽA, VLAŠKA ULICA 83, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	74154761331
		KISIĆ JOZO, VLAŠKA ULICA 83, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	11464163538
2	24/10000	TARNIK IRENA, ŠESTINSKA CESTA BR. 17, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	33156239524
3	24/10000	BANDIĆ ANA-MARIJA, ULICA HERMANA BUŽANA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39402329053
		BANDIĆ ANA-MARIJA, ULICA HERMANA BUŽANA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39402329053
4	24/10000	KOVAČEVIĆ ČOLIG MIRELA, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	08418258161
5	24/10000	KOVAČEVIĆ ČOLIG MIRELA, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	08418258161
6	24/10000	GALIĆ MISLAV, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	69432608618
		GALIĆ DOLORES, PETRETIĆEV TRG 2A, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	30327211124
7	24/10000	GALIĆ MISLAV, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	69432608618
		GALIĆ DOLORES, PETRETIĆEV TRG 2A, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	30327211124
8	24/10000	VEBER SIMONIDA, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 85, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88208315111
9	24/10000	VEBER SIMONIDA, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 85, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88208315111
10	24/10000	BULJAN ANDREA, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	29471055476
11	24/10000	PLEČKO EMIL, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	73448625300
12	24/10000	VIĐEN EDIB, PETROVA BR. 120, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	34175500063
13	23/10000	VIĐEN EDIB, PETROVA BR. 120, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	34175500063

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
14	24/10000	PETROVIĆ IGOR, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	50357626096
15	24/10000	PETROVIĆ IGOR, PETRETIĆEV TRG BR. 2 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	50357626096
16	24/10000	VEBER MLADEN, SREBRNJAK 80A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	17985917910
17	24/10000	TARNIK BRANKO, ŠESTINSKA CESTA BR. 17, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	21624175494
18	24/10000	DVOJKOVIĆ ŽELJKO, KUSTOŠIJANSKA BR. 307, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00529027930
19	24/10000	DVOJKOVIĆ ŽELJKO, KUSTOŠIJANSKA BR. 307, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00529027930
20	24/10000	MATIĆ JADRANKA, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	81437991955
		MATIĆ HRVOJE, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	42148932429
21	23/10000	MATIĆ JADRANKA, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	81437991955
		MATIĆ HRVOJE, TRG PETRA PETRETIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	42148932429
22	23/10000	NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA BR. 83/1, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
23	24/10000	HUSEDŽINOVIĆ NATALIJA, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	89304659661
		HUSEDŽINOVIĆ BESIM, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	04063006792
24	24/10000	VRDOLJAK BRANKA, LAŠČINSKA BR. 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	37129713188
25	24/10000	VRDOLJAK BRANKA, LAŠČINSKA BR. 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	37129713188
26	24/10000	MIHOČINEC SPOMENKA, ZAGREB, PETRETIĆEV TRG 2 A (VLASNIK)	1/1	78749805934
27	24/10000	MIHOČINEC SPOMENKA, ZAGREB, PETRETIĆEV TRG 2 A (VLASNIK)	1/1	78749805934
28	24/10000	GREGURIĆ FRANJO, ZELENJAK BR.66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	68362879915
29	24/10000	NAKLADA HRID D.O.O., KOPAČEVSKI PUT BB, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	61368517216
30	24/10000	FILIPOVIĆ PAULINA, ULICA JOSIPA J. POSILOVIĆA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	93159039953
		FILIPOVIĆ FRANJO, ULICA JOSIPA J. POSILOVIĆA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63364313934
31	24/10000	FILIPOVIĆ PAULINA, ULICA JOSIPA J. POSILOVIĆA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	93159039953
		FILIPOVIĆ FRANJO, ULICA JOSIPA J. POSILOVIĆA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63364313934
32	24/10000	ANTUNOVIĆ ZORAN, MIRAMARSKA CESTA 15A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	14924345440



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 78079	
Datum podnošenja zahtjeva: 19.2.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, GARAŽA, PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, SPREMIŠTE I SKLADIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CENTAR, GRAD ZAGREB 5659/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CENTAR 5659/1
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	TRG PETRA PETRETIĆA
Kućni broj:	2
Slovčani dodatak kućnom broju:	A
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	14.2.2025.
Dan kakvoće:	14.2.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	7,50
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PO - PODRUM, PRETEŽITO UKOPANA ETAŽA
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	1999.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	7,50
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	12.3.2018. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	11.3.2026. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARINA
Prezime:	BRLIĆ
Adresa:	UL. DR. A. ŠERCERA 21
Telefon:	01/3703529, 0915176849
e-mail:	BRLIC02@BRLIC.HR