

## PROCJEMENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- zk.ul. 20300, k.o. Zaprudski otok, zk.č.br. 322/3, etažno vlasništvo (E-2), (E-3), (E-103), (E-104), (E-105), (E-106)



LOKACIJA: Ulica Brune Bušića 38, predio Središće, Grad Zagreb

NARUČITELJ: STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU  
Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb

SVRHA: Kupoprodaja

OZNAKA ELABORATA: PE 03 – 05 – 2022

OZNAKA NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
(1) Etažno vlasništvo (E-2) – poslovni prostor L7 u prizemlju s pripatkom skladište u podrumu, uk. korisne površine 91,10 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 943.171,97
(2) Etažno vlasništvo (E-3 – poslovni prostor L8 u prizemlju s pripatkom skladište u podrumu, uk. korisne površine 83,02 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 867.210,28
(3) Etažno vlasništvo (E-103) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,35 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 69.256,73
(4) Etažno vlasništvo (E-104) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,35 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 69.256,73
(5) Etažno vlasništvo (E-105) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,15 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 68.219,18
(6) Etažno vlasništvo (E-106) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,15 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 68.219,18
Tržišna vrijednost (1) – (6)	T <sub>v</sub> = 2.085.334,07
Tržišna vrijednost nekretnina, zaokruženo u skladu s čl. 68, st (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina	T <sub>v</sub> = 2.090.000,00

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

  
Ante Leko, diplomirani inženjer građevinarstva  
Zagreb, svibanj / 2022

## SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	4
3. ZADATAK.....	5
4. REZULTATI OČEVIDA.....	8
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA .....	15
6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	15
7. ODABIR METODE.....	17
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	19
9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	22
9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	22
9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA.....	26
9.2.1. POSLOVNI PROSTOR .....	26
9.2.2. GARAŽA.....	28
10. ZAKLJUČAK.....	30
11. PRILOZI: .....	31

## 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020  
Zagreb, 6. srpnja 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, 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

**Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Nikole Tomasića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljstvo 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.



O tome obavijest:  
1. Ante Leko  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

## 2. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

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

- **Građevinski propisi:**
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 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, 59/20)
  - Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)
- **Propisi o vlasništvu**
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 152/14)
  - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 79/14, 48/2014, 88/17)
- **Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)
- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**
  - Generalni urbanistički plan grada Zagreba – izmjene i dopune iz 2017.
- **Stručna literatura:**
  - Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
  - Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)
  - Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

### 3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, STRUJA-PROMET d.o.o. u stečaju, Brune Bušića 38, 10000 Zagreb, OIB: 96563113874, zastupan po stečajnoj upraviteljici gđa. Snježana Vrkljan, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu naručitelja, i to:

- nekretnine upisane u zk.ul. 20300, k.o. Zaprudski otok, zk.č.br. 322/3

2. Suvlasnički dio: 142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

poslovni prostor oznake L7 u prizemlju objekta površine 54,73 m<sup>2</sup> i skladište u podrumu objekta površine 36,37 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine 91,10 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom, Ulica Brune Bušića 38;

3. Suvlasnički dio: 129/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

poslovni prostor oznake L8 u prizemlju objekta površine 44,17 m<sup>2</sup> i skladište u podrumu objekta površine 38,85 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine 83,02 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom, Ulica Brune Bušića 38;

103. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)

garaža oznake G25 u podrumu objekta neto korisne površine 13,35 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom;

104. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104)

garaža oznake G26 u podrumu objekta neto korisne površine 13,35 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom.

105. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105)

garaža oznake G27 u podrumu objekta neto korisne površine 13,15 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom.

106. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-106)

garaža oznake G28 u podrumu objekta neto korisne površine 13,15 m<sup>2</sup>, u nacrtima označeno crvenom bojom.

*Napomena: Izvadak iz ZK uložka nalazi se u prilogu procjembenom elaboratu*

Dan kakvoće: 09.05.2022.

Dan vrednovanja: 09.05.2022.

Stambeno-poslovna zgrada je izgrađena na zk.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok koja se identificira kao k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok. Zgrada se nalazi u Gradu Zagrebu, u predjelu Središće, unutar područja generalnog urbanističkog plana, na adresi Ulica Brune Bušića 38.



## PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da su predmetne nekretnine u vlasništvu naručitelja – etažno vlasništvo (E-2), (E-3), (E-103), (E-104), (E-105), (E-106),

## IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su površine i oznake čestica usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Tablica 1. Identifikacija čestice

KATASTAR			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	općina	površina (m <sup>2</sup> )	čestica	općina	površina (m <sup>2</sup> )
k.č.br. 322/3	k.o. Zaprudski otok	2439	zk.č.br. 322/3	k.o. Zaprudski otok	2439

## ISKAZ POVRŠINE PREDMETNE NEKRETNINE

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Prilikom očevida provjerene su podne tj. korisne površine iz etažnog elaborata koje su korištene za izradu procjemenog elaborata.

Tablica 2. Prikaz korisne neto površina predmetnih nekretnina

OZNAKA	ETAŽA	NEKRETNINA	PRIPADAK		UKUPNA KORISNA POVRŠINA NEKRETNINE (m <sup>2</sup> )
		KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	OZNAKA PRIPATKA	KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	
Poslovni prostor L7 (E-2)	Prizemlje	54,73	Skladište u podrumu	36,37	91,10
Poslovni prostor L8 (E-3)	Prizemlje	44,17	Skladište u podrumu	38,85	83,02
Garaža G25 (E-103)	Podrum	13,35	/	-	13,35
Garaža G26 (E-104)	Podrum	13,35	/	-	13,35
Garaža G27 (E-105)	Podrum	13,15	/	-	13,15
Garaža G28 (E-106)	Podrum	13,15	/	-	13,15
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>151,90</b>		<b>75,22</b>	<b>227,12</b>

## 4. REZULTATI OČEVIDA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen dana 11.04.2022. godine, identificirane su predmetne nekretnine na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, smještaj građevine, tehničko stanje predmetnih nekretnina, uređenje okoliša i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Vještaku je prilikom očevida omogućen ulazak u poslovne prostore i garaže koji su predmet ovog procjemenog elaborata. Nije poznato da li je izrađen energetska certifikat za nekretninu (pretpostavka je da objekt ima F energetska razred).

### Stambeno-poslovna zgrada

Na zk.č.br. 322/3, k.o. Grad Zagreb izgrađena je stambeno-poslovna zgrada na adresi Ulica Brune Bušića 38-42. Građevina je katnosti podrum + prizemlje + 7. kat, izvedena kao AB konstrukcija, izgrađena 1995. godine. Prilikom očevida nisu uočena vidljiva konstruktivna oštećenja ni pukotine na konstrukciji građevine.

U neposrednoj blizini nalaze se svi javni sadržaji (javni prijevoz, dućani i trgovački centar, škola, crkva, dom zdravlja, park i sl.).

### Predmetne nekretnine – poslovni prostor i garaža

Nekretnine koje su predmet procjene su poslovni prostori u prizemlju sa skladištem u podrumu (E-2) i (E-R) te garaže u podrumu (E-103), (E-104), (E-105), (E-106).

- Etažno vlasništvo (E-2) poslovni prostor oznake L7 u prizemlju i skladište u podrumu objekta  
Prema podacima iz ZK uloška površina poslovnog prostora oznake L7 u prizemlju iznosi 54,73 m<sup>2</sup> sa skladištem u podrumu površine 36,37 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine 91,10 m<sup>2</sup> (projektna dokumentacija prikazana na slikama 11 i 12).
- Etažno vlasništvo (E-3) poslovni prostor oznake L8 u prizemlju i skladište u podrumu objekta  
Prema podacima iz ZK uloška površina poslovnog prostora oznake L8 u prizemlju iznosi 44,17 m<sup>2</sup> sa skladištem u podrumu površine 38,85 m<sup>2</sup>, ukupne neto korisne površine 83,02 m<sup>2</sup> (projektna dokumentacija prikazana na slikama 11 i 12).

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju jednu funkcionalnu cjelinu - dio nosivog AB zida između poslovnih prostora L7 i L8 je uklonjen, a prostor stubišta u poslovnom prostoru L7 je prenamijenjen u čajnu kuhinju. S obzirom na navedeno, jasno je kako nekretnina oznake L7 nema direktan pristup skladištu, dok s druge strane, prostor L8 ne raspolaže sanitarnim čvorom jer se isti nalazi samo u PP L7. Zaključak je da predmetne nekretnine u naravi odstupaju od građevinske dozvole, odnosno ishoda akta o legalnosti (prikazano na slici 13.). Navedeno će se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na način da se odbiju troškovi uklanjanja navedenih šteta.

Prilikom očevida nisu uočena vidljiva konstruktivna oštećenja. Uočene su manje građevinske štete kozmetičke prirode (točkasta oštećenja završnih slojeva zida, oštećenja PVC obloge poda u skladištu). Također su uočena manja odstupanja u površini u odnosu na onu iz ZK uloška. Tržišna vrijednost nekretnine iskazat će se sukladno stanju po kojem su ishođena građevinska i uporabna dozvola – projektno stanje s površinama iz ZK uloška.

- Etažno vlasništvo (E-103) garaža oznake G25 u podrumu
- Etažno vlasništvo (E-104) garaža oznake G26 u podrumu
- Etažno vlasništvo (E-105) garaža oznake G27 u podrumu
- Etažno vlasništvo (E-106) garaža oznake G28 u podrumu

Nekretnine koje su predmet upisa etažnog vlasništva (E-103) – (E-106), u naravi odgovaraju stanju iz projektne dokumentacije odnosno upisu u zemljišno-knjižni uložak.



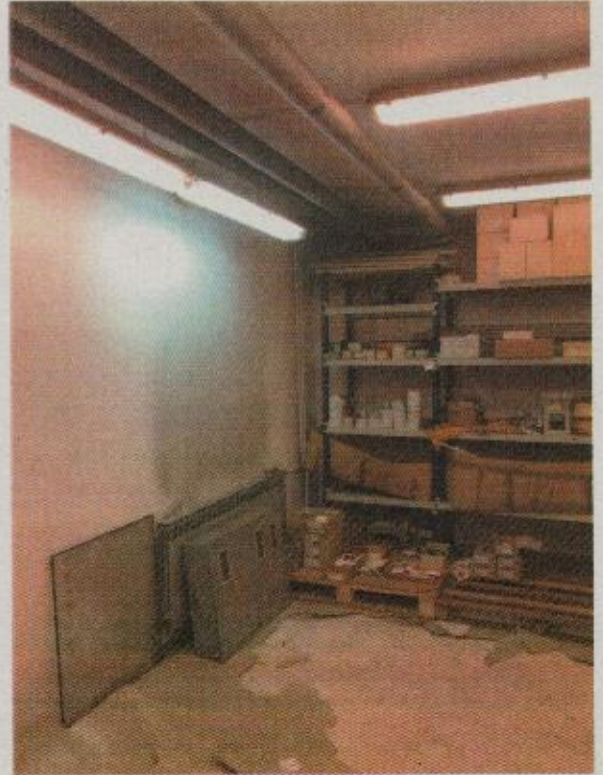
Slika 3. Pogled na stambeno-poslovnu zgradu – ulaz u poslovne prostore



Slika 4. Pogled na ulaz u garaže



Slika 5. Pogled na skladište (2)



Slika 6. Pogled na skladište (3)

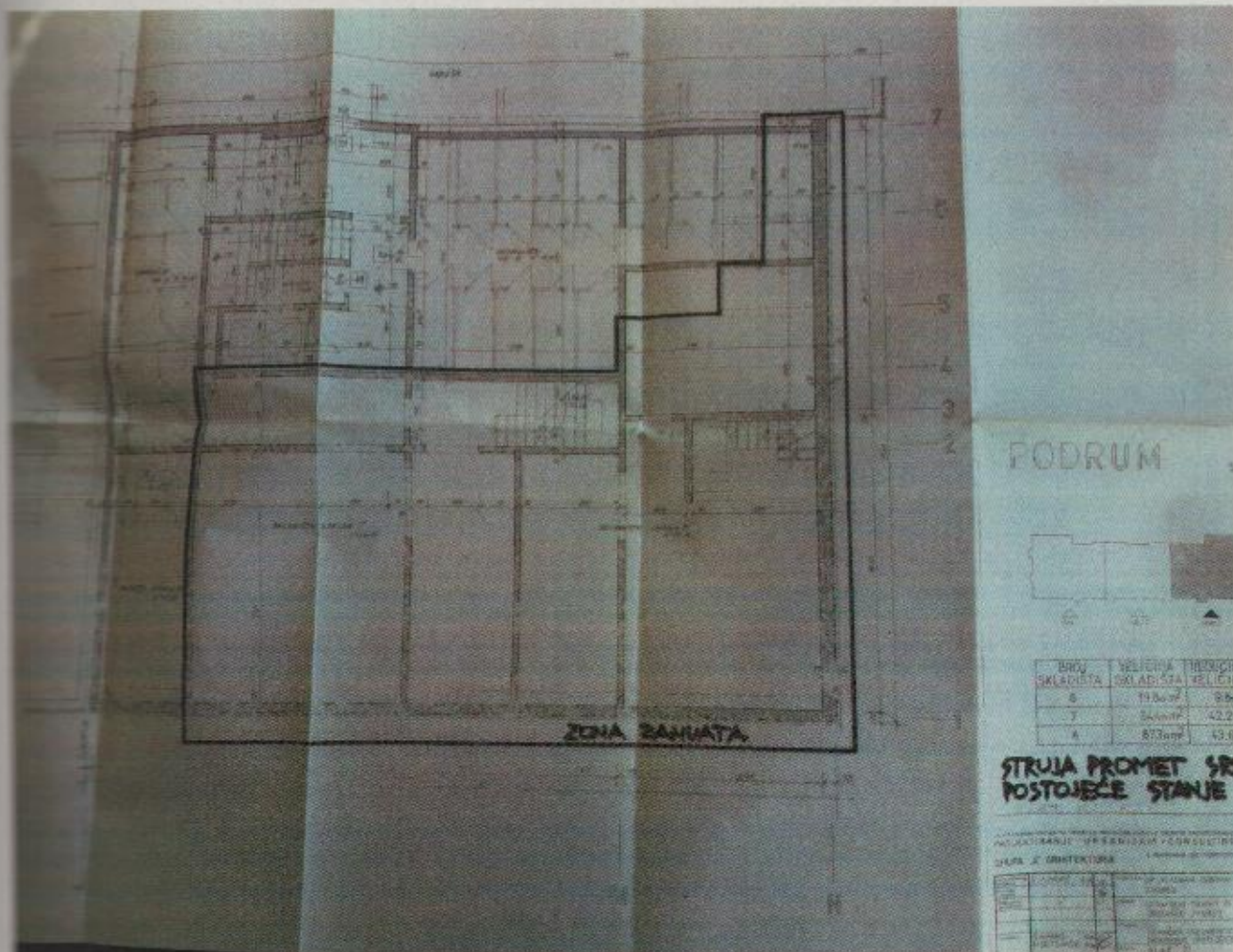


Slika 7. Pogled na stubište (veza podrum - prizemlje)

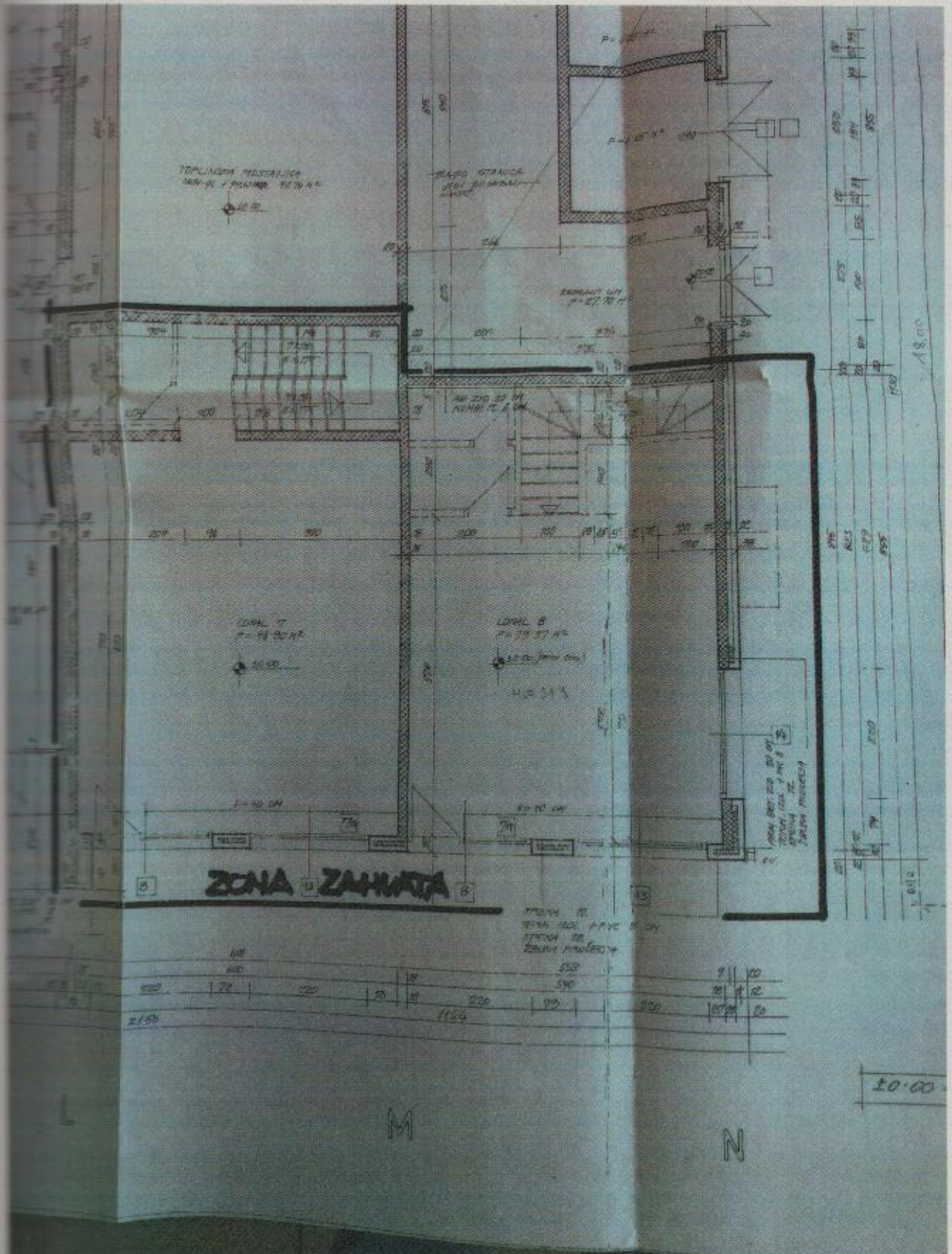


Slika 8. Ulazni prostor – prizemlje (poslovni prostor L8 po ZK ulošku)





Slika 11. Projektna dokumentacija - podrum



Slika 12. Projektna dokumentacija - prizemlje



## 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Tablica 3. Utvrđivanje kakvoće poslovnih prostora

ULAZNA VRATA	Aluminijska ostakljena – srednja kvaliteta
ZIDOVI	Ogletani, ofarbani
UNUTARNJA STOLARIJA	Drvena – visoka kvaliteta
VANJSKA STOLARIJA	Aluminijska s unutarnjom drvenom oblogom – visoka kvaliteta
PODNE OBLOGE	Keramika, PVC
SANTARIJE	Umivaonik, WC školjka
FASADA	Izveden završni sloj fasade s termoizolacijom
INSTALACIJE	Struja, voda, telefon, kanalizacija, plin
KLIMATIZACIJA	Zasebne klima jedinice u prizemlju, sustav radijatorskog grijanja (toplana) – razvod izveden u prizemlju i podrumu
ZELENI SUSTAVI	Nije implementirano
OPĆE STANJE	Uočena su kozmetička oštećenja (oštećenja završnih slojeva stropa u prizemlju uslijed djelovanja vlage, točkasta oštećenja PVC poda u skladištu)

### POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Sukladno članku 14. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), položaj poslovnih zgrada uzima se obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udaljenosti od središta naselja, prometnoj povezanosti i atraktivnosti lokacije. Istom analogijom ocjenjuje se i položaj uličnih poslovnih prostora (lokala), s time da se kao prevladavajuće položajne karakteristike ocjenjuje gustoća lokala u neposrednoj blizini i učestalost prolaska pješaka.

Lokacija se sukladno članku 14. Pravilnika ocjenjuje kao vrlo dobra – nalazi se blizini središta velikog grada ili u središtu ostalih gradova (naselja) s vrlo dobrom infrastrukturom, vrlo dobre prometne povezanosti s cestovnom mrežom i dovoljno parkirališnog prostora na prihvatljivoj udaljenosti.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdatih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštena sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenja energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevnih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatan rast cijena nekretnina.





## IZRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR/GARAŽA** pa je s obzirom na to, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **POREDBENA METODA** za izračun tržišne vrijednosti nekretnine, a sve jer poredbeni pokazatelji srodjenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

**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.

Osnovne iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezane uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

**OPĆE PRETPOSTAVKE** pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

**POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## III. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili jednostaj, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

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

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena 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 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku Središće istok. S obzirom na dovoljan broj relevantnih kupoprodaja, promatrane su one koje su realizirane isključivo unutar istog cjenovnog bloka, a realizirane su u posljednje četiri godine (podaci Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tablica 4. Realizirane kupoprodaje poslovnih prostora u posljednje četiri godine u istom cjenovnom bloku

Red br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	411.802,77	33,50	12.292,62	07/2021
2	418/1	Ul. Brune Bušića 4-16	914.058,26	71,42	12.798,35	04/2019
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	04/2021
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.907.729,71	124,50	15.323,13	03/2021
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.013.000,00	124,50	8.136,55	04/2019
6	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	482.478,42	63,60	7.586,14	01/2019
7	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	278.210,14	31,44	8.848,92	08/2020
8	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	275.874,40	31,44	8.774,63	02/2020
9	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	210.000,00	43,36	4.843,17	01/2019
10	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.162.162,95	113,90	10.203,36	09/2018
11	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	329.477,14	40,36	8.163,46	09/2018
12	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.122.720,31	137,53	8.163,46	09/2018
13	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.181.909,12	148,74	7.946,14	07/2018

Tablica 5. Realizirane kupoprodaje garaža u posljednje četiri godine u istom cjenovnom bloku

Red br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	75.000,00	15,40	4.870,13	12/2020
2	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	90.000,00	15,40	5.844,16	04/2018
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	65.000,00	14,95	4.347,83	09/2020
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	06/2020
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	52.700,00	21,25	2.480,00	02/2020
6	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	01/2020
7	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	11/2019
8	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	10/2019
9	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	09/2019
10	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	51.111,00	12,34	4.141,90	08/2019
11	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	41.700,00	13,67	3.050,48	07/2019
12	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019
13	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	40.400,00	13,67	2.955,38	07/2019
14	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019
15	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019
16	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	30.600,00	12,34	2.479,74	07/2019

Red br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje
17	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019
18	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	35.000,00	11,83	2.958,58	07/2019
19	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.100,00	17,40	3.051,72	07/2019
20	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	32.800,00	14,95	2.193,98	07/2019
21	433/25	Ul. Brune Bušića 21	151.277,42	16,54	9.146,16	04/2021
22	433/25	Ul. Brune Bušića 21	184.769,57	16,55	11.164,32	07/2019
23	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	81.500,00	12,95	6.293,44	06/2019
24	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	35.000,00	12,95	2.702,70	06/2019
25	418/2	Ul. Brune Bušića 38-42	82.360,55	12,40	6.641,98	07/2021
26	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	50.000,00	10,53	4.748,34	12/2021
27	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	55.112,37	13,33	4.134,46	06/2021
28	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	25.000,00	13,11	1.906,94	07/2020
29	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	100.000,00	26,11	3.829,95	12/2019
30	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	59.000,00	12,78	4.616,59	10/2019
31	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	58.706,37	13,33	4.404,08	04/2019
32	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.000,00	12,57	2.784,41	03/2019
33	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	37.000,00	13,11	2.822,27	12/2018
34	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	15.000,00	13,11	1.144,16	11/2018
35	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.500,00	13,33	2.663,17	05/2018
36	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	60.000,00	12,40	4.838,71	02/2022
37	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	124.000,00	12,40	10.000,00	10/2021
38	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	40.000,00	12,50	3.200,00	11/2020
39	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	96.384,00	12,40	7.772,90	09/2020
40	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	75.000,00	12,40	6.048,39	09/2020
41	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	85.777,00	12,40	6.917,50	09/2020
42	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	70.000,00	12,40	5.645,16	11/2019

## 9. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

### 9.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.3. državnog zavoda za statistiku.

Tablica 6. Cijene kupoprodaja poslovnih prostora nakon međuvremenskog izjednačavanja

Rd br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	411.802,77	33,50	12.292,62	07/2021	12.292,62
2	418/1	Ul. Brune Bušića 4-16	914.058,26	71,42	12.798,35	04/2019	15.086,73
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	04/2021	3.092,24
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.907.729,71	124,50	15.323,13	03/2021	16.289,32
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.013.000,00	124,50	8.136,55	04/2019	9.591,38
6	322/3	Ul. Brune Bušića 38/42	482.478,42	63,60	7.586,14	01/2019	9.381,04
7	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	278.210,14	31,44	8.848,92	08/2020	9.696,25
8	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	275.874,40	31,44	8.774,63	02/2020	9.635,33
9	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	210.000,00	43,36	4.843,17	01/2019	5.989,08
10	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.162.162,95	113,90	10.203,36	09/2018	13.260,25
11	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	329.477,14	40,36	8.163,46	09/2018	10.609,20
12	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.122.720,31	137,53	8.163,46	09/2018	10.609,20
13	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.181.909,12	148,74	7.946,14	07/2018	10.326,78

Tablica 7. Cijene kupoprodaja garaža nakon međuvremenskog izjednačavanja

Rd br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	75.000,00	15,40	4.870,13	12/2020	5.176,50
2	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	90.000,00	15,40	5.844,16	04/2018	7.890,20
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	65.000,00	14,95	4.347,83	09/2020	4.764,15
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	06/2020	3.309,40
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	52.700,00	21,25	2.480,00	02/2020	2.723,26
6	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	01/2020	3.350,53
7	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	11/2019	3.432,49
8	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	10/2019	3.432,49
9	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	09/2019	3.533,31
10	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	51.111,00	12,34	4.141,90	08/2019	4.797,97

Rd br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )
11	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	41.700,00	13,67	3.050,48	07/2019	3.533,67
12	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31
13	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	40.400,00	13,67	2.955,38	07/2019	3.423,51
14	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31
15	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31
16	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	30.600,00	12,34	2.479,74	07/2019	2.872,53
17	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31
18	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	35.000,00	11,83	2.958,58	07/2019	3.427,22
19	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.100,00	17,40	3.051,72	07/2019	3.535,12
20	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	32.800,00	14,95	2.193,98	07/2019	2.541,51
21	433/25	Ul. Brune Bušića 21	151.277,42	16,54	9.146,16	04/2021	9.269,06
22	433/25	Ul. Brune Bušića 21	184.769,57	16,55	11.164,32	07/2019	12.932,75
23	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	81.500,00	12,95	6.293,44	06/2019	7.418,72
24	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	35.000,00	12,95	2.702,70	06/2019	3.185,95
25	418/2	Ul. Brune Bušića 38-42	82.360,55	12,40	6.641,98	07/2021	6.641,98
26	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	50.000,00	10,53	4.748,34	12/2021	4.748,34
27	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	55.112,37	13,33	4.134,46	06/2021	4.190,02
28	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	25.000,00	13,11	1.906,94	07/2020	2.089,54
29	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	100.000,00	26,11	3.829,95	12/2019	4.310,02
30	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	59.000,00	12,78	4.616,59	10/2019	5.195,26
31	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	58.706,37	13,33	4.404,08	04/2019	5.191,54
32	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.000,00	12,57	2.784,41	03/2019	3.443,20
33	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	37.000,00	13,11	2.822,27	12/2018	3.641,49
34	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	15.000,00	13,11	1.144,16	11/2018	1.476,28
35	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.500,00	13,33	2.663,17	05/2018	3.595,54
36	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	60.000,00	12,40	4.838,71	02/2022	4.838,71
37	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	124.000,00	12,40	10.000,00	10/2021	10.000,00
38	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	40.000,00	12,50	3.200,00	11/2020	3.401,31
39	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	96.384,00	12,40	7.772,90	09/2020	8.517,19
40	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	75.000,00	12,40	6.048,39	09/2020	6.627,55
41	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	85.777,00	12,40	6.917,50	09/2020	7.579,88
42	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	70.000,00	12,40	5.645,16	11/2019	6.352,76

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja, kupoprodaje koje značajno odstupaju od ostalih bit će isključene iz izračuna. Nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, a u skladu s čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), nekretnine koje značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene ( $\pm 30\%$ ), neće se razmatrati u postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

Tablica 8. Preostale kupoprodaje poslovnih prostora nakon međuvremenskog izjednačenja i isključivanja onih koje značajno odstupaju

Red br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (+/- 30%)
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	411.802,77	33,50	12.292,62	07/2021	12.292,62	17,62%
2	418/1	Ul. Brune Bušića 4-16	914.088,26	71,42	12.798,35	04/2019	15.086,73	44,36%
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	04/2021	3.092,24	-70,41%
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.907.723,71	124,50	15.323,13	03/2021	16.289,32	55,87%
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	1.013.000,00	124,50	8.136,55	04/2019	9.591,38	-8,22%
6	322/3	Ul. Brune Bušića 38/42	482.478,42	63,60	7.586,14	01/2019	9.381,04	-10,24%
7	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	278.210,14	31,44	8.848,92	08/2020	9.696,25	-7,22%
8	409/2	Ul. Ivana Šibla 4-22	275.874,40	31,44	8.774,63	02/2020	9.635,33	-7,80%
9	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	210.000,00	43,36	4.843,17	01/2019	5.989,08	-42,69%
10	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.162.162,95	113,90	10.203,36	09/2018	13.260,25	26,88%
11	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	329.477,14	40,36	8.163,46	09/2018	10.609,20	1,52%
12	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.122.720,31	137,53	8.163,46	09/2018	10.609,20	1,52%
13	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.181.909,12	148,74	7.946,14	07/2018	10.326,78	-1,19%

Tablica 9. Preostale kupoprodaje garaža nakon međuvremenskog izjednačenja i isključivanja onih koje značajno odstupaju

Red br.	k.č.br. k.o. Zaprudski otok	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje (+/- 30%)
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	75.000,00	15,40	4.870,13	12/2020	5.176,50	12,13%
2	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	90.000,00	15,40	5.844,16	04/2018	7.890,30	70,92%
3	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	65.000,00	14,95	4.347,83	09/2020	4.764,15	3,20%
4	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	06/2020	3.309,40	-28,31%
5	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	52.700,00	21,25	2.480,00	02/2020	2.723,26	-41,01%
6	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.000,00	17,37	3.051,24	01/2020	3.350,53	-27,42%
7	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	11/2019	3.432,49	-25,65%
8	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	10/2019	3.432,49	-25,65%
9	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	09/2019	3.533,31	-23,46%
10	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	51.111,00	12,34	4.141,90	08/2019	4.797,97	3,93%
11	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	41.700,00	13,67	3.050,48	07/2019	3.533,67	-23,45%
12	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31	-23,46%
13	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	40.400,00	13,67	2.955,38	07/2019	3.423,51	-25,84%
14	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31	-23,46%
15	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31	-23,46%
16	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	30.600,00	12,34	2.479,74	07/2019	2.872,53	-37,78%

17	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	45.600,00	14,95	3.050,17	07/2019	3.533,31	-23,46%
18	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	35.000,00	11,83	2.958,58	07/2019	3.427,22	-25,76%
19	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	53.100,00	17,40	3.051,72	07/2019	3.535,12	-23,42%
20	434/2	Ul. Brune Bušića 11-21	32.800,00	14,95	2.193,98	07/2019	2.341,51	-44,95%
21	433/25	Ul. Brune Bušića 21	151.277,42	15,54	8.145,25	04/2021	9.259,05	100,79%
22	433/25	Ul. Brune Bušića 21	184.759,57	15,55	11.164,32	07/2019	12.992,75	180,15%
23	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	81.500,00	12,95	5.293,44	06/2019	7.418,72	60,70%
24	322/3	Ul. Brune Bušića 38-42	35.000,00	12,95	2.702,70	06/2019	3.185,95	-30,99%
25	418/2	Ul. Brune Bušića 38-42	82.360,55	12,40	6.641,98	07/2021	7,00	-99,85%
26	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	50.000,00	10,53	4.748,34	12/2021	4.748,34	2,86%
27	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	55.112,37	13,33	4.134,46	06/2021	4.190,02	-9,24%
28	403/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	25.000,00	13,11	1.906,94	07/2020	2.039,54	-54,74%
29	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	100.000,00	26,11	3.829,95	12/2019	4.310,02	-6,64%
30	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	59.000,00	12,78	4.616,59	10/2019	5.195,26	12,54%
31	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	58.706,37	13,33	4.404,08	04/2019	5.191,54	12,46%
32	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.000,00	12,57	2.784,41	03/2019	3.443,20	-25,41%
33	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	37.000,00	13,11	2.822,27	12/2018	3.641,49	-21,12%
34	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	18.000,00	13,11	1.144,16	11/2018	1.475,28	-68,02%
35	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	35.500,00	13,33	2.663,17	05/2018	3.595,54	-22,11%
36	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	60.000,00	12,40	4.838,71	02/2022	4.838,71	4,82%
37	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	124.000,00	12,40	10.000,00	10/2021	10.000,00	116,52%
38	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	40.000,00	12,50	3.200,00	11/2020	3.401,31	-26,32%
39	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	96.381,00	12,40	7.772,98	09/2020	8.617,19	84,50%
40	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	75.000,00	12,40	6.048,89	09/2020	6.627,55	43,95%
41	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	85.777,00	12,40	6.917,50	09/2020	7.379,38	60,19%
42	436/3	Ul. Brune Bušića 4-16	70.000,00	12,40	5.645,16	11/2019	6.352,76	37,61%

S obzirom na opće stanje nekretnine, lokaciju, veličinu, datum kupoprodaje te ostale dostupne podatke kako bi se dobio što realniji presjek tržišta iz aplikacije, za usporedni niz se usvajaju sljedeće cijene:

Tablica 10. Odabrane kupoprodaje poslovnih prostora

Red br.	k.č.br.(k.o. Zaprudski otok)	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	329.477,14	40,36	8.163,46	09/2018	10.609,20
2	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.122.720,31	137,53	8.163,46	09/2018	10.609,20
3	482	Ul. Savezne Republike Njemačke 8	1.181.909,12	148,74	7.946,14	07/2018	10.326,78

Tablica 11. Odabrane kupoprodaje garaža

Red br.	k.č.br.(k.o. Zaprudski otok)	Adresa	Cijena (kn)	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum kupoprodaje	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	417/2	Ul. Brune Bušića 3-9	75.000,00	15,40	4.870,13	12/2020	5.176,50
2	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	59.000,00	12,78	4.616,59	10/2019	5.195,26
3	409/1	Ul. Ivana Šibla 1-17	58.706,37	13,33	4.404,08	04/2019	5.191,54

## 9.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

### 9.2.1. POSLOVNI PROSTOR

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tablica 12. Interkvalitativno izjednačavanje – poslovni prostori

k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 482, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 482, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 482, k.o. Zaprudski otok
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	–	428.187,31	1.459.083,28	1.536.005,26
Netto korisna površina	91,10 i 83,02	40,36	137,53	148,74
Cijena po metru kvadratnom	10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Starost</b>	27	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Lokacija</b>	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Veličina prostora</b>	91,10 i 83,02	40,36	137,53	148,74
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78

<b>Atraktivnost nekretnine</b>					
Prilagodba		prosječna	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00
		10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>					
Prilagodba		dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00
		10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>					
Prilagodba		dobar	isti	isti	isti
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00
		10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Komunalna infrastruktura</b>					
Prilagodba		dobra	slična	slična	slična
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		1,00	1,00	1,00	1,00
		10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Ostale prilagodbe</b>					
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>		10.515,06	10.609,20	10.609,20	10.326,78
<b>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):</b>			0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>			<b>10.515,06</b>	10.609,20	10.609,20
				10.609,20	10.326,78

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-94,14	-94,14	188,28
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	1%	2%
Kvadrat odstupanja:			8.862	8.862	35.449
Standardno odstupanje:	133,13	1%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	266,27	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

### Građevinske štete i nedostaci

Gore utvrđenu jediničnu vrijednost poslovnih prostora, u skladu s čl. 61 Pravilnika, potrebno je umanjiti za utvrđene građevinske nedostatke.

Poslovni prostor L7 i poslovni prostor L8 s pripadajućim skladištima čine jednu funkcionalnu cjelinu, sve kako je opisano u poglavlju 4. *Rezultati očevida*. Kako je utvrđeno prilikom provođenja očevida, nekretnina odstupa od ishodenog akta za gradnju i akta za uporabu. Za otklanjanje nedostataka na način da se prostor privede namjeni u skladu s gabaritima i tehničkim rješenjima iz glavnog projekta, potrebno je izvesti:

- rekonstrukciju dijela nosivog AB zida između poslovnih prostora L7 i L8 – **trošak 6.500,00 kn (50% troška otpada na poslovni prostor L7, a 50% troška otpada na poslovni prostor L8)**;
- uklanjanje dijela AB ploče u sjevernom dijelu prizemlja poslovnog prostora L7 na poziciji sadašnjeg sanitarnog čvora i čajne kuhinje i izgradnja stubišta (komunikacija poslovnog prostora i pripatka skladište u podrumu - **trošak 11.500,00 kn**;
- uklanjanje postojeće ALU fiksne staklene stijene i ugradnja ALU vrata u prostoru L7 - **trošak 2.500,00 kn**.

## 9.2.2. GARAŽA

Tablica 13. Interkvalitativno izjednačavanje - garaže

k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 417/2, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 409/1, k.o. Zaprudski otok	k.č.br. 409/1, k.o. Zaprudski otok
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	-	79.718,12	66.395,40	69.203,24
<b>Netto korisna površina</b>	13,35	15,40	12,78	13,33
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Starost</b>	27	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Tehničko stanje</b>	prosječno	bez uvida	bez uvida	bez uvida
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Lokacija</b>	dobra	ista	ista	ista
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Veličina prostora</b>	13,35	15,40	12,78	13,33
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	sličan	sličan	sličan
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	isti	isti	isti
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	slična	slična	slična
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<b>Ostale prilagodbe</b>				
<i>Prilagodba</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Prilagođena prodajna cijena po m<sup>2</sup></i>	5.187,77	5.176,50	5.195,26	5.191,54
<i>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):</i>		0%	0%	0%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>5.187,77</b>	5.176,50	5.195,26	5.191,54

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:**

Odstupanje od prosjeka:		11,27	-7,49	-3,77
Odstupanje od prosjeka u postotku:		0%	0%	0%
Kvadrat odstupanja:		127	56	14
Standardno odstupanje:	8,11	0%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	16,22	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Tablica 14. Iskaz tržišne vrijednosti nekretnina (vrijednost bez PDV-a)

Red. br.	Etažno vlasništvo	Oznaka nekretnine	Korisna površina (m <sup>2</sup> )	Jed. vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupna vrijednost (kn)	Odbitak za otklanjanje građ. nedostataka	Tržišna vrijednost (kn)
1.	(E-2)	Poslovni prostor L7 s pripatkom skladište	91,10	10.515,06	957.921,97	18.500,00	943.171,97
2.	(E-3)	Poslovni prostor L8 s pripatkom skladište	83,02	10.515,06	872.960,28	3.500,00	867.210,28
3.	(E-103)	Garaža G25	13,35	5.187,77	69.256,73	/	69.256,73
4.	(E-104)	Garaža G26	13,35	5.187,77	69.256,73	/	69.256,73
5.	(E-105)	Garaža G27	13,15	5.187,77	68.219,18	/	68.219,18
6.	(E-106)	Garaža G28	13,15	5.187,77	68.219,18	/	68.219,18
<b>UKUPNO</b>			<b>227,12</b>				<b>2.085.334,07</b>

**Mišljenje:** Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iskazanih u prethodnoj tablici iznosi 2.085.334,07 kn. PDV se ne obračunava sukladno posebnom propisu.

## 10. ZAKLJUČAK

- Nekretnina:** Poslovni prostori L7 i L8 u prizemlju s pripatkom skladište u podrumu, garaže G25, G26, G27, G28 u podrumu stambeno-poslovne zgrade, zk.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok
- Adresa:** Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb
- Naručitelj:** STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU, Ul. Brune Bušića 38, 10000 Zagreb
- Vlasnik:** STRUJA-PROMET d.o.o. U STEČAJU, Ul. Brune Bušića 38, 10000 Zagreb
- Opći podaci:**
- Vrsta nekretnine:** stambeno-poslovna zgrada
- Površina:** ukupna korisna površina predmetnih nekretnina – 227,12 m<sup>2</sup>
- Starost građevine:** 27 godina
- Predmet procjene:** poslovni prostori L7 i L8, garaže G25, G26, G27, G28 (specificirano u gornjoj tablici)
- Svrha procjene:** utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje

OZNAKA NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
(1) Etažno vlasništvo (E-2) – poslovni prostor L7 u prizemlju s pripatkom skladište u podrumu, uk. korisne površine 91,10 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 943.171,97
(2) Etažno vlasništvo (E-3 – poslovni prostor L8 u prizemlju s pripatkom skladište u podrumu, uk. korisne površine 83,02 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 867.210,28
(3) Etažno vlasništvo (E-103) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,35 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 69.256,73
(4) Etažno vlasništvo (E-104) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,35 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 69.256,73
(5) Etažno vlasništvo (E-105) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,15 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 68.219,18
(6) Etažno vlasništvo (E-106) – garaža G25 u podrumu, korisne površine 13,15 m <sup>2</sup>	T <sub>v</sub> = 68.219,18
Tržišna vrijednost (1) – (6)	T <sub>v</sub> = 2.085.334,07
Tržišna vrijednost nekretnina, zaokruženo u skladu s čl. 68, st (5) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina	T <sub>v</sub> = 2.090.000,00

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uložka. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uloška. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

U Zagrebu, svibanj / 2022. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.grad.



## 11. PRILOZI:

1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA – namjena površina
3. IDENTIFIKACIJA ČESTICE
4. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

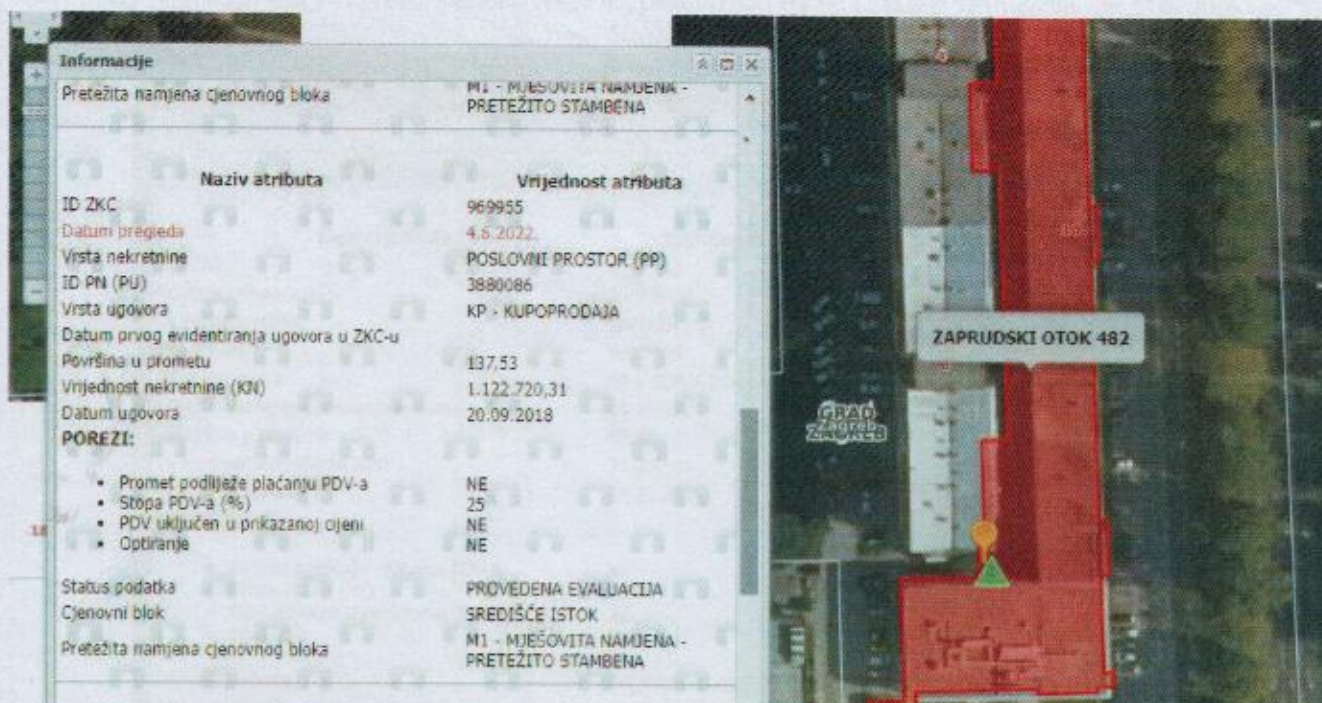
1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)



**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	969956
Datum pregleda	4.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3880109
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	40,36
Vrijednost nekretnine (KN)	329.477,14
Datum ugovora	20.09.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SREDIŠĆE ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

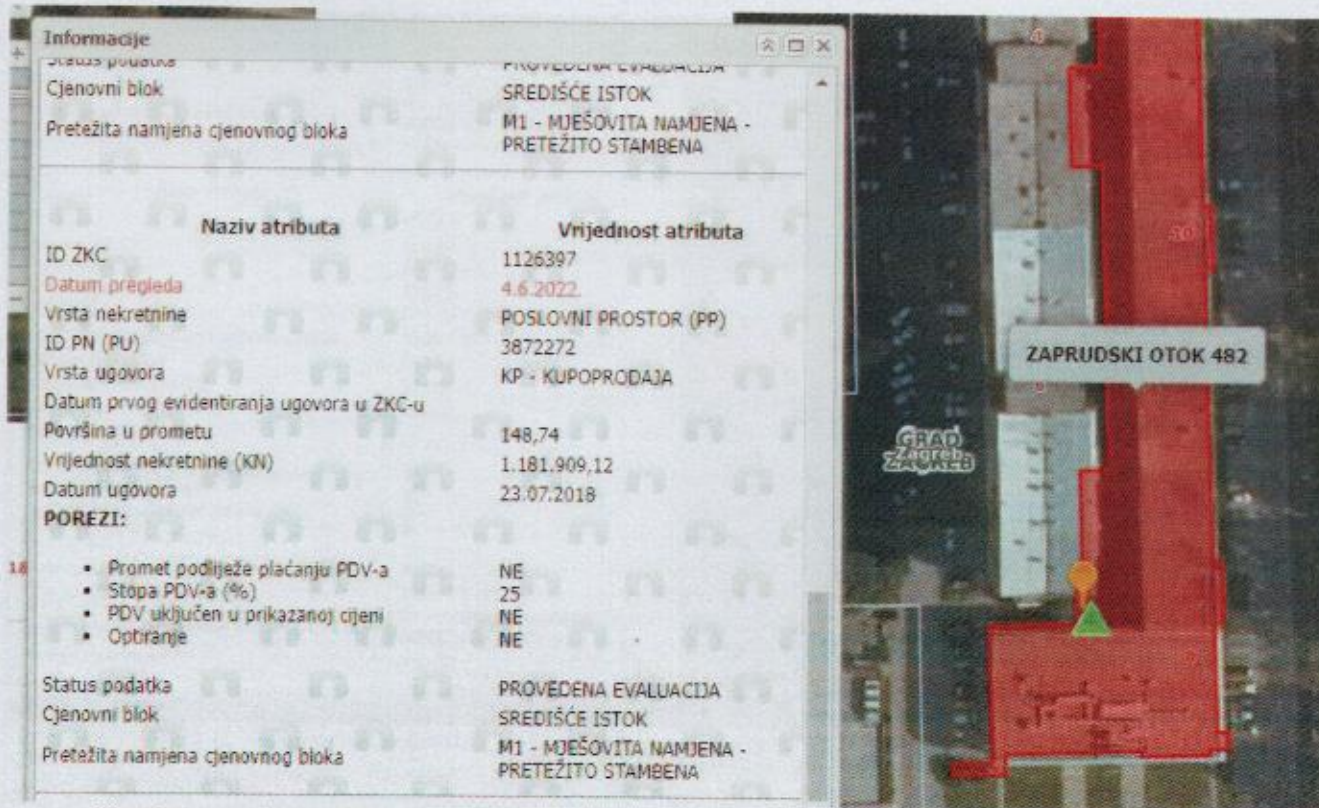
Slika 17. Kupoprodaja 1 – Poslovni prostor – 40,36 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 329.477,14, datum ug.: 20.09.2018.



**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	969955
Datum pregleda	4.6.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	3880086
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	137,53
Vrijednost nekretnine (KN)	1.122.720,31
Datum ugovora	20.09.2018
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SREDIŠĆE ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

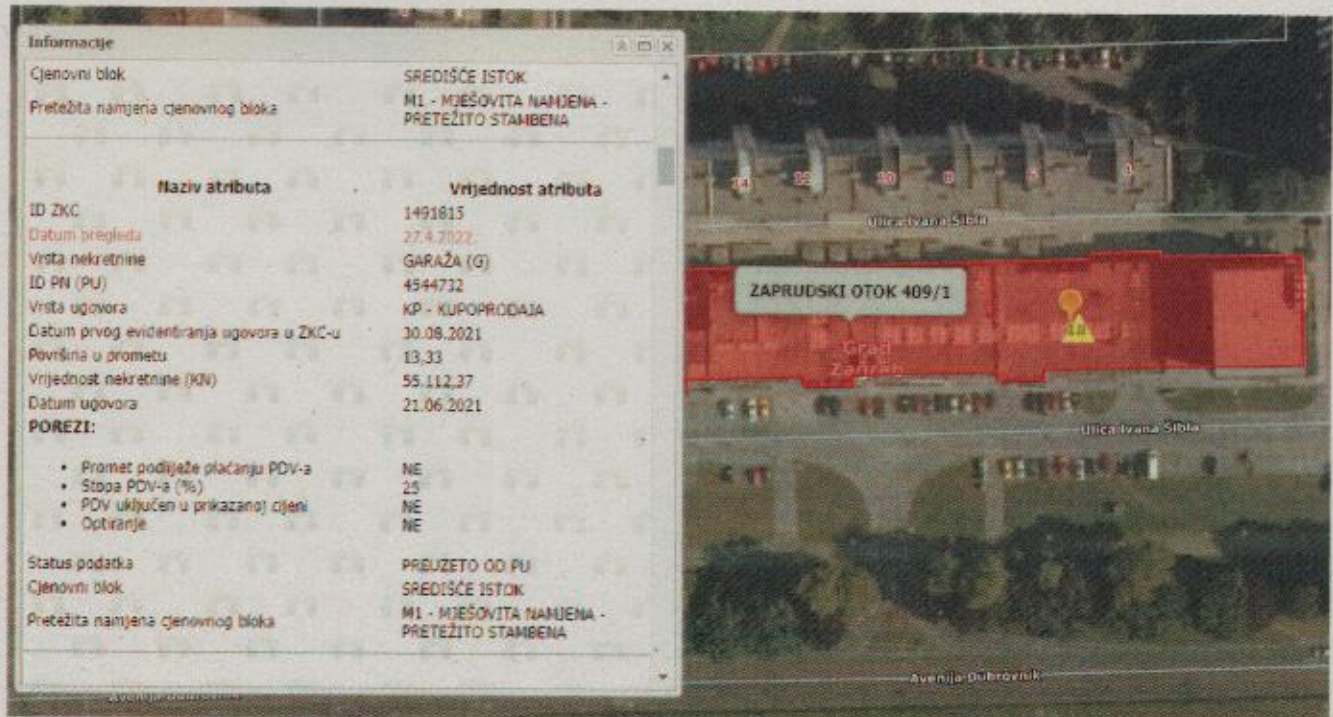
Slika 18. Kupoprodaja 2 – Poslovni prostor – 137,53 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 1.122.720,31 kn, datum ug.: 20.09.2018.



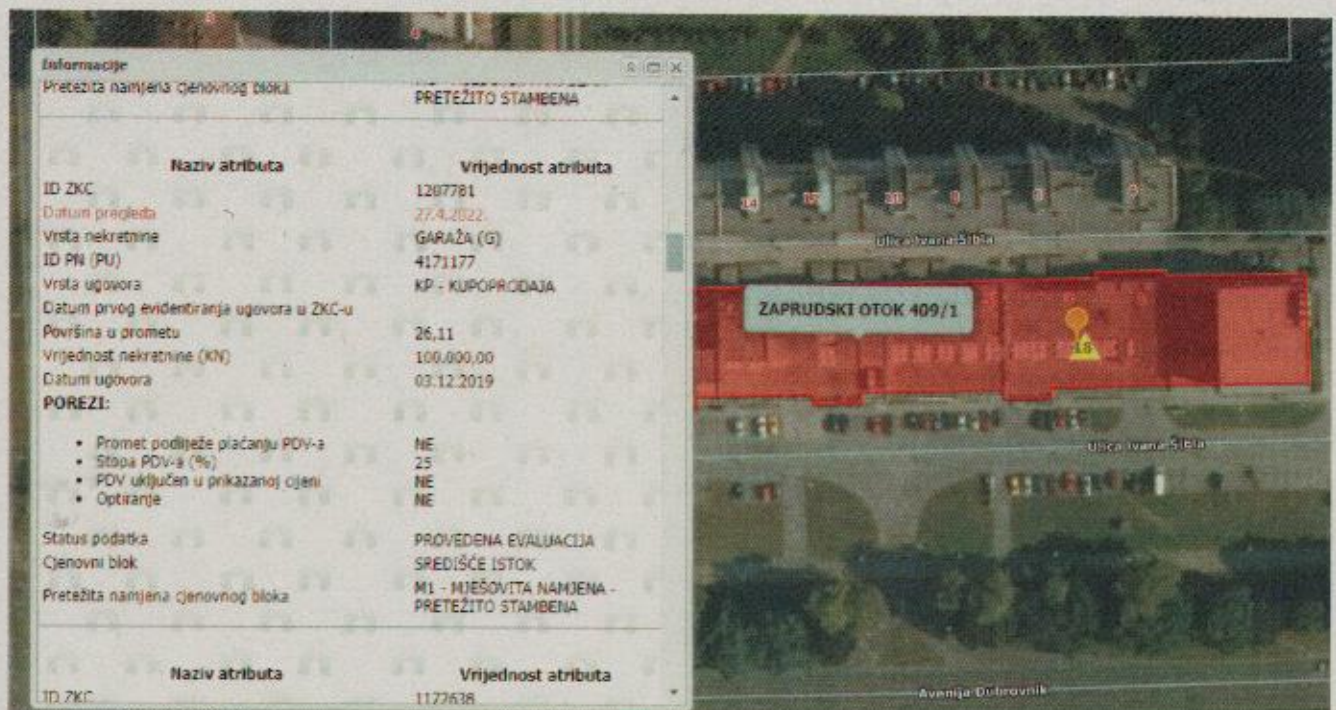
Slika 19. Kupoprodaja 3 – Poslovni prostor – 148,74 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 1.181.909,12 kn, datum ug.: 23.07.2018.



Slika 20. Kupoprodaja 1 - Garaža – 15,40 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 75.000,00 kn, datum ug.: 18.12.2020.



Slika 21. Kupoprodaja 2 - Garaža – 13,33 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 55.112,37 kn, datum ug.: 21.06.2021.



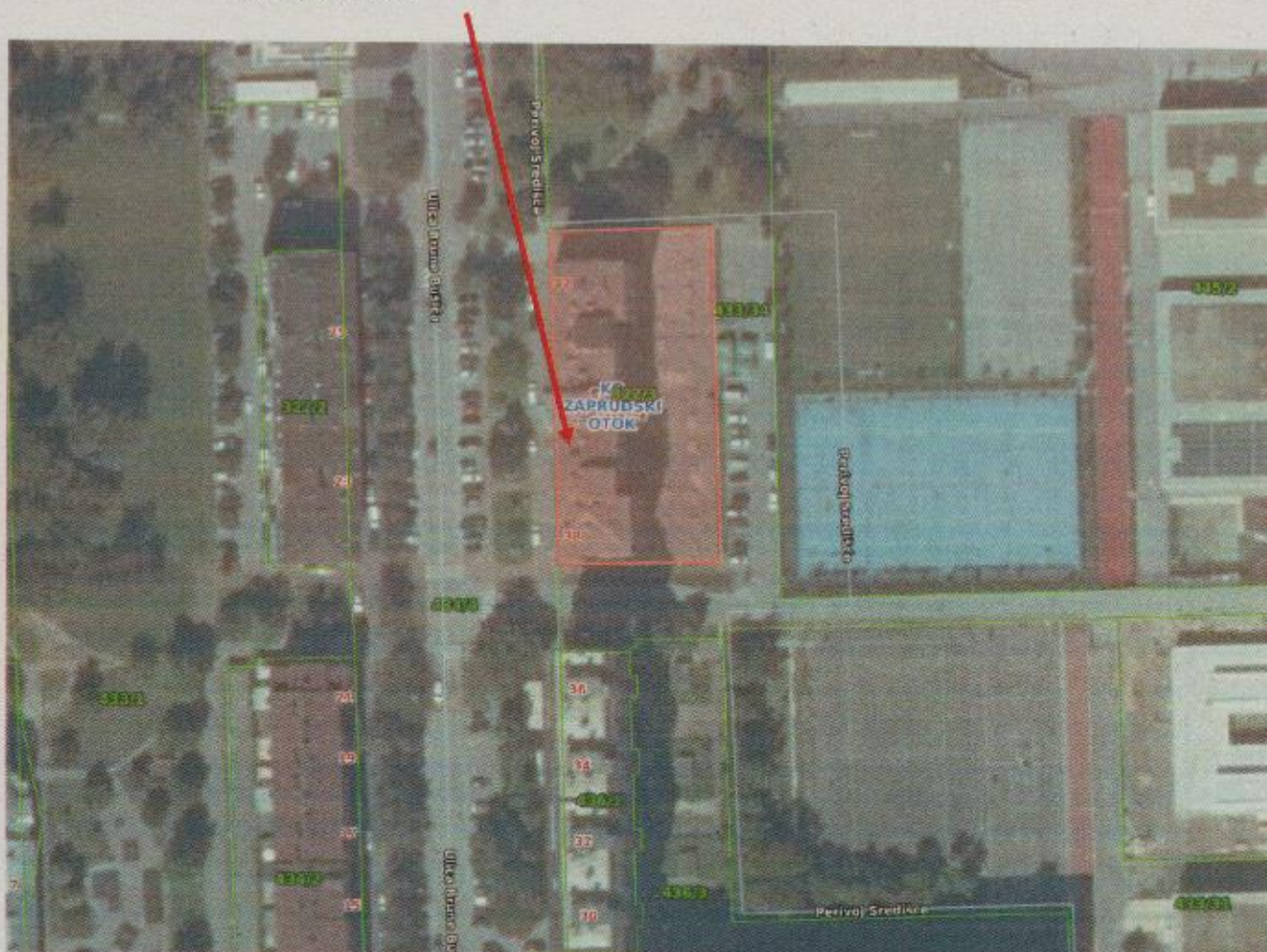
Slika 22. Kupoprodaja 3 - Garaža – 26,11 m<sup>2</sup>, kupoprodajna cijena: 100.000,00 kn, datum ug.: 03.12.2019.

## 2. IZVOD IZ GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA – namjena površina



Slika 23. Izvod iz GUPA-a Grada Zagreba - namjena površina

### 3. GRAFIČKI PRIKAZ – identifikacija čestice zk.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok - k.č.br. 322/3, k.o. Zaprudski otok



Slika 24. Identifikacija čestice – Informacijski sustav prostornog uređenja ([www.lspu.mgipu.hr](http://www.lspu.mgipu.hr))

#### 4. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB  
 Stanje na dan: 24.04.2022. 22:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 20300

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8273/2022  
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 3, 103, 104, 105, 106 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	322/3	ULICA BRUNE BUŠIĆA			2439	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, Ulica Brune Bušića 38			382	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, Ulica Brune Bušića 40			333	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, Ulica Brune Bušića 42			382	
		GARAŽA			1136	
		DVORIŠTE			6	
		DVORIŠTE			6	
		DVORIŠTE			158	
		DVORIŠTE			36	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2439</b>	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZABILJEŽBA	
2.1	da je za upis zgrada mješovite uporabe br. 38, 40 i 42 sagrađenih na kčbr. 322/3 k.o. Zaprudski otok priloženo Rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/5320, Urbroj: 251-13-22-3/002-18-28 od 28. ožujka 2018.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 142/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor oznake L7 u prizemlju objekta površine 54,73 m2 i skladište u podrumu objekta površine 36,37 m2, ukupne neto korisne površine 91,10 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom, Ulica Brune Bušića 38. STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20300

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 2 (2.2)
<b>3. Suvlasnički dio: 129/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> poslovni prostor oznake L8 u prizemlju objekta površine 44,17 m2 i skladište u podrumu objekta površine 38,85 m2, ukupne neto korisne površine 83,02 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom, Ulica Brune Bušića 38. <b>STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>		
3.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 3 (3.2)
<b>103. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)</b> garaža oznake G25 u podrumu objekta neto korisne površine 13,35 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom. <b>STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>		
103.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 103 (103.2)
<b>104. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-104)</b> garaža oznake G26 u podrumu objekta neto korisne površine 13,35 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom. <b>STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>		
104.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 104 (104.2)
<b>105. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105)</b> garaža oznake G27 u podrumu objekta neto korisne površine 13,15 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom. <b>STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>		
105.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 105 (105.2)
<b>106. Suvlasnički dio: 23/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-106)</b> garaža oznake G28 u podrumu objekta neto korisne površine 13,15 m2, u nacrtima označeno crvenom bojom. <b>STRUJA-PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96563113874, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Broj ZK uložka: 20300

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**B**  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
106.4	Zaprimljeno 28.03.2022.g. pod brojem Z-8273/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-982/20-45 28.03.2022, na nekretninama stečajnog dužnika STRUJAPROMET d.o.o., u stečaju, OIB: 96563113874, Ulica Brune Bušića 38, 10000 Zagreb.	na 106 (106.2)

**C**  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>12. Na suvlasnički dio: 2 (142/10000)</b>			
12.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesešesttisućastopedesetpetkunaičetirilipe), za korist: ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB	436.155,04 KN	vezano uz B 2 (2.2)
<b>13. Na suvlasnički dio: 3 (129/10000)</b>			
13.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesešesttisućastopedesetpetkunaičetirilipe), za korist: ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB	436.155,04 KN	vezano uz B 3 (3.2)
<b>14. Na suvlasnički dio: 103 (22/10000)</b>			
14.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesešesttisućastopedesetpetkunaičetirilipe), za korist: ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB	436.155,04 KN	vezano uz B 103 (103.2)
<b>15. Na suvlasnički dio: 104 (22/10000)</b>			
15.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesešesttisućastopedesetpetkunaičetirilipe), za korist: ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB	436.155,04 KN	vezano uz B 104 (104.2)
<b>16. Na suvlasnički dio: 105 (23/10000)</b>			
16.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesešesttisućastopedesetpetkunaičetirilipe), za korist:	436.155,04 KN	vezano uz B 105 (105.2)

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDSKI OTOK

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 20300  
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB</b>		
<b>17. Na suvlasnički dio: 106 (23/10000)</b>			
17.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 436.155,04 Kn (slovima: četrstotridesetšestisučetpedesetpetkunaičetilipe), za korist: <b>ODVJETNIK JOSIP TABAK, OIB: 63300435674, JORDANOVAC 113, 10000 ZAGREB</b>	436.155,04 KN	vezano uz B 106 (106.2)
<b>18. Na suvlasnički dio: 2 (142/10000)</b>			
18.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstošesetdesetčetritisučetstosedašesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 2 (2.2)
<b>19. Na suvlasnički dio: 3 (129/10000)</b>			
19.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstošesetdesetčetritisučetstosedašesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 3 (3.2)
<b>20. Na suvlasnički dio: 103 (22/10000)</b>			
20.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstošesetdesetčetritisučetstosedašesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 103 (103.2)
<b>21. Na suvlasnički dio: 104 (22/10000)</b>			
21.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstošesetdesetčetritisučetstosedašesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 104 (104.2)
<b>22. Na suvlasnički dio: 105 (23/10000)</b>			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20300

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstosedamdesetčetritisućečetristosedamdesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 105 (105.2)
<b>23. Na suvlasnički dio: 106 (23/10000)</b>			
23.1	Zaprimljeno 09.03.2020.g. pod brojem Z-6153/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 10.01.2014, radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 1.174.477,71 Kn (milijunstosedamdesetčetritisućečetristosedamdesetsedamkunaisedamdesetjedn alipa) za korist: <b>KVADRO-SISTEMI D.O.O., OIB: 28108038797, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB</b>	1.174.477,71 KN	vezano uz B 106 (106.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2022.

## 5. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.04.2022

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPRUDSKI OTOK (Mbr. 335495)

Posjedovni list: 20300

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
12	131/10000	NEMEC KREŠIMIR, TRNJANSKA CESTA 37, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	55261931427
		ĐURIĆ NEMEC DUBRAVKA, TRNJANSKA CESTA 37, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	72791895488
13	129/10000	SOVULJ ĐURĐICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	74/100	13537164222
		SOVULJ ŽELJKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	26/100	54582406903
19	130/10000	JELIČIĆ JANJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	51895780059
23	131/10000	KRAJINA JANETTE CORINA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47380877935
44	128/10000	MARKOTIĆ TOMISLAV, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	10023301657
		MARKOTIĆ MAJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	45103042721
52	94/10000	SKENDER KATICA, ULICA PERE KVRŽICE 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30987764665
66	131/10000	ABO SALEH AHMED SAMIR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39370977272
67	129/10000	ČUMURĀA DOMJANČIĆ ERNA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	65959056699
		DOMJANČIĆ KREŠIMIR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	80692453972
69	131/10000	ŽIVKOVIĆ DARIO-JOSIP, MIRAMARSKA CESTA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06199214669
71	131/10000	PAPEŠA SUNČICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31432795828
72	131/10000	PENDE ROBERT, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	80627202143
		MARAČIĆ-PENDE PATRICIA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	23886358153

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
74	139/10000	SIMIĆ-CAR ASTA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63483217185
		CAR GORAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57209319901
76	127/10000	PEČNIKAR ERNA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42763902595
81	20/10000	ĐURIĆ NEMEC DUBRAVKA, TRNJANSKA CESTA 37, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	72791895488
		NEMEC KREŠIMIR, TRNJANSKA CESTA 37, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	55261931427
82	20/10000	MAJIĆ GORANKA, ULICA GRADA KAŠTELA 15, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80847102957
84	20/10000	BUŠIĆ DANIELA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	81810934978
93	20/10000	DULIĆ VJEKOSLAV, LAKANAL 14, MONTPELLIER (VLASNIK)	1/1	47638234804
94	20/10000	DULIĆ VJEKOSLAV, LAKANAL 14, MONTPELLIER (VLASNIK)	1/1	47638234804
100	20/10000	KOŠARIĆ GORAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52607560559
104	22/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
120	20/10000	PAPEŠA SUNCICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31432795828
123	21/10000	TUŠEK DARKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91119347511
8	131/10000	ŠPOLJARIĆ MARIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92904475344
9	129/10000	KOŠARIĆ DUŠAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	27844321428
		KOŠARIĆ TEREZIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	84844247235
32	128/10000	DI. VES D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72546041457
33	128/10000	BILJAN VLADIMIR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92112280849
45	130/10000	PETROVIĆ BRANKICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26568862720
49	69/10000	BLAŽEVIĆ SUDAREVIĆ DUBRAVKA, RIM 83, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	43796870464
		BLAŽEVIĆ SUNCICA, ULICA FRANA KESTERČANEKA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57703218559
60	131/10000	JOVIĆ NIRVANA, ULICA EDE MURTIĆA 2A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58903576421
73	129/10000	SIMIĆ-CAR ASTA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63483217185
96	20/10000	CAR GORAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57209319901
		SIMIĆ-CAR ASTA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63483217185

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
121	28/10000	VUCINIC ANDREA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47967255124
5	136/10000	HADŽISMAJLOVIĆ MURAT, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	93515250062
		HADŽISMAJLOVIĆ AZRA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	36470980653
118	20/10000	ŠTIMAC DUŠANKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43398337647
119	20/10000	DI. VES D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72546041457
31	65/10000	KOHLER IVANA, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 55, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20393003049
35	128/10000	GARAI FABJANIĆ EVA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	04481234826
		FABJANIĆ LOVRO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	35365477813
		FABJANIĆ ANDRO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	73615284619
53	103/10000	DONČIĆ VITOVSKI MELITA, ULICA BRAĆE CVIJIĆA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	42394892912
54	48/10000	KONJEČIĆ IVICA, DONJA KUPČINA 301, DONJA KUPČINA 10451 PISAROVINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21882256263
56	105/10000	BUGARIN ZRINKA, VIJENAC FRANE GOTOVCA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63489410739
61	129/10000	LUKIĆ MILE, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23688298565
63	131/10000	MERČEP MARICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	86689535038
79	20/10000	PINIA CONSULTING D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73580878463
85	20/10000	ŽIVKOVIĆ DARIO-JOSIP, MIRAMARSKA CESTA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06199214669
86	20/10000	FRLETA ZDRAVKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16983053469
91	20/10000	TUŠEK DARKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91119347511
106	23/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
108	20/10000	SPOLJARIĆ MARIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92904475344
114	20/10000	GRŠIĆ ANA-MARIJA, ULICA VOJINA BAKIĆA 6, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	65714588574
116	28/10000	JELIČIĆ JANJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	51895780059
1	50/10000	DI. VES D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72546041457
4	44/10000	ZRINSKI VERICA, STRMEC STUBIČKI 169, STRMEC STUBIČKI 49240 DONJA STUBICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	11274135332

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
6	131/10000	JELIĆ JADRANKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	05952114335
10	129/10000	TUŠEK DARKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91119347511
18	131/10000	DULIĆ VJEKOSLAV, LAKANAL 14, MONTPELLIER (VLASNIK)	1/1	47638234804
57	70/10000	LOVRIC LJUBINKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76567101595
64	129/10000	SOKOLIĆ NIVES, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61988619278
68	131/10000	VUKASOVIĆ MATO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63787845137
87	20/10000	ABO SALEH AHMED SAMIR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39370977272
98	20/10000	KRAJINA JANETTE CORINA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47380877935
105	23/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
107	20/10000	SPOJARIĆ MARIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92904475344
111	20/10000	MARUNIĆ SLOBODAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77990511651
113	20/10000	ČULJAK MARIN, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 107, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12803773022
2	142/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
21	131/10000	GALENIĆ CVETKOVIĆ LJERKA, BISTREC 5B, LUG SAMOBORSKI 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06818901767
24	131/10000	BILIĆ MIRJANA, JUŽNA OBALA VIII. 17A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	4/6	04702849068
		BILIĆ-MRKONJIĆ MARINA, IVANA MEŠTROVIĆA 5, ZMIJAVCI 21260 IMOTSKI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/6	20685197847
		BILIĆ SANJA, JADRANSKA 52, 32000 VUKOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/6	96443646140
38	128/10000	GHANAM IVANA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23857493130
39	128/10000	KRANJEC STJEPAN, KENDELOVEC 32, KENDELOVEC 48214 SVETI IVAN ŽABNO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	39067775873
		KRANJEC VLASTA, KENDELOVEC 32, KENDELOVEC 48214 SVETI IVAN ŽABNO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	42365130933
46	69/10000	PERGL MARIJA, ČALOGOVIĆEVA ULICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84040977619
62	131/10000	GWARDIOL NIKŠA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	70293453833
70	129/10000	VUCINIĆ ANDREA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47967255124
78	132/10000	VEŽA NIKOLA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	10444252955
83	20/10000	SOKOLIĆ NIVES, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61988619278



Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
90	20/10000	BISKUP IRENA, SLAVONSKA ULICA 15, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	08681444001
102	20/10000	JEŽEK ANA, BRAĆE DIVIŠ I, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	96321583630
		JEŽEK FRANJO, BRAĆE DIVIŠ I, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	83486040378
103	22/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
122	20/10000	LUKIĆ MILE, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23688298565
112	20/10000	ČULJAK DAVOR, SIGET 18A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36651901453
115	20/10000	ŠIMIĆ MARKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	08498915623
14	131/10000	VRANIĆ MILAN, ZADARSKA 10, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28542035320
16	132/10000	MARUNIĆ SLOBODAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77990511651
22	129/10000	MRVELJ VESNA, ULICA SV. MATEJA 50, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	82183615653
25	128/10000	PETER IGOR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13434957705
41	128/10000	ŠTIMAC DUŠANKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43398337647
42	129/10000	FRLETA ZDRAVKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16983053469
43	65/10000	KOJADINOVIĆ DJANA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58421238423
48	128/10000	BALIĆ IVAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94003797607
51	70/10000	ŠTRBAC VIDOSAV, DUŽICE 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	25392771151
		HOJSAK-ŠTRBAC BLAŽENKA, DUŽICE 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	07767619348
59	131/10000	MILIČEVIĆ DINO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	91460997879
		MILIČEVIĆ HANNA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	56951651017
95	20/10000	CAR GORAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57209319901
		SIMIĆ-CAR ASTA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63483217185
97	20/10000	KRAJINA JANETTE CORINA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47380877935
101	20/10000	VRANIĆ MILAN, ZADARSKA 10, 31000 OSIJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28542035320
110	20/10000	KOŠARIĆ DUŠAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	27844321428
		KOŠARIĆ TEREZIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	84844247235

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
124	27/10000	MILIČEVIĆ DINO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	91460997879
		MILIČEVIĆ HANNA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	56951651017
117	20/10000	ŠTIMAC DUŠANKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	43398337647
7	129/10000	ZARAKOP D.O.O., BARIČEVIĆI 10, MURVICA 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47945843315
17	131/10000	BUTURIĆ DRAGAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	53280726968
		BUTURIĆ MILKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	08573791904
26	73/10000	MEŠTROVIĆ TOMO, ILICA 167A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72455748153
27	99/10000	DL VES D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 23, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72546041457
28	108/10000	TURČIĆ VELIMIR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76549820146
36	128/10000	KANI IRENA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49420768319
50	130/10000	GADŽE TOMISLAV, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	98675764026
58	129/10000	MAJIĆ GORANKA, ULICA GRADA KAŠTELA 15, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80847102957
65	131/10000	JONJIĆ IVAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22101266313
77	132/10000	PEČNIKAR RUDOLF, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90102427122
80	20/10000	PINIA CONSULTING D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73580878463
89	20/10000	BISKUP IRENA, SLAVONSKA ULICA 15, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	08681444001
92	20/10000	MARUNIĆ MARINA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26746905670
109	28/10000	JELIĆ FILIP, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	16540853042
3	129/10000	STRUJA-PROMET D.O.O., ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96563113874
11	135/10000	JELIĆ ZLATICA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	32559981852
		JELIĆ PETAR, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	46848522727
		JELIĆ FILIP, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/3	16540853042
15	131/10000	ČULJAK MILE, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79473519522
		ČULJAK MILKA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	84910552622

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
20	131/10000	JEŽEK ANA, BRACE DIVIŠ 1, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	96321583630
		JEŽEK FRANJO, BRACE DIVIŠ 1, 43000 BJELOVAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	83486040378
29	107/10000	VRANIĆ MILAN, ZADARSKA 10, 31000 OSJEK, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	28542035320
30	128/10000	ŠIMIĆ MARKO, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	08498915623
34	65/10000	PARLOV MARIJA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	62620602549
37	65/10000	KNEZOVIĆ MARINKO, RIBNIČKA ULICA 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	92694651278
40	65/10000	ŠPEHAR ALEN, VILIMA KORAJCA 2, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88883113117
47	128/10000	BUŠIĆ DANIELA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	81810934978
55	44/10000	KONJEČIĆ IVICA, DONJA KUPČINA 301, DONJA KUPČINA 10451 PISAROVINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	21882256263
75	131/10000	SIMIĆ-CAR ASTA, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	63483217185
		CAR GORAN, ULICA BRUNE BUŠIĆA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	57209319901
88	20/10000	MATIŠEVIĆ DARKO, KUTNJAČKI PUT 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00156572246
99	20/10000	GALENIĆ CVETKOVIĆ LJERKA, BISTRČEC 5B, LUG SAMOBORSKI 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06818901767

#### 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		322/3	Ulica Brune Bušića	2439	21		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Brune Bušića 40	333			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Brune Bušića 42	382			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Brune Bušića 38	382			
			GARAŽA	1136			
			DVORIŠTE	158			
			DVORIŠTE	6			
			DVORIŠTE	6			
			DVORIŠTE	36			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2439</b>			

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



STALNI SUDSKI VJESTAK ZA GLADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
ANTE LEKO  
dipl.ing.grad.  
ZAGREB  
Horvaćanska cesta 47