

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: Poslovni prostor – kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 m², na lokaciji Zagreb, između Jurkovićeve 24 i 26 (z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi, k.č. br. 5733 k. o. Centar Novi)



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj
MARKO MARKOVIĆ

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2025.

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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARKOVIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, između Jurkovićeve 24 i 26
Tip nekretnine	poslovni prostor (uredski)
zk.ul.	7360 u prvom odjeljku posjedovnice ovog z.k.ul. upisana je podzemna garaža Jurkovićeve sagrađena na pravu građenja podzemnih garaža na k.č. br. 5733 u z.k. ul. br. 6265 k.o. Centar Novi
Poduložak broj (posebni izvadak)	posebni izvadak suvlasnički udio Rb 1
z.k.č. br.	5733
k.o.	Centar Novi
k.č.	5733 k.o. Centar Novi
Površina građevine (m ²)	18,14 m²
Tržišna vrijednost (kn)	45.000,00 €
Legalitet	U predmetnom z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta predmetne nekretnine, a u z.k.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi u drugom odjeljku posjedovnice zabilježeno je da kod upisa zgrade na k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi nije priložena uporabna dozvola..
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	2000.
Godina obnove	–
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

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	9
2.1. Adresa nekretnine	9
2.2. Vrsta nekretnine	9
2.3. Predmet procjene	9
2.4. Dokumentacija	9
2.5. Komentar legaliteta	9
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	10
2.7. Kartografski prikaz	11
2.8 Očevid	14
2.9. Opis predmetne nekretnine	15
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	16
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	17
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
3.1. Odabir metode i obrazloženje	18
3.2. Prikaz općih vrijednosti na tržištu nekretnina	20
3.2.1. Prikaz kupoprodaja poslovnih prostora u Gradu Zagrebu	26
3.3. Procjena vrijednosti poslovnog prostora u etaži Lokala	35
4. MIŠLJENJE	44
5. IZJAVA VJEŠTAKA	45
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 poslovnog prostora u prizemlju površine 18,14 m² podzemne garaže u Zagrebu, između Jurkovićeve 24 i 26.

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 03. 07. 2025., na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica - produžetak između brojeva 19 i 21, 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 imovinskoppravne 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. Pri izradi ove procjene stručnu pomoć pružio je sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Domagoj Špoljarić, dipl. inž. građ.

1.5. Datum vrednovanja: 03. 07. 2025.

Datum kakvoće: 03. 07. 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 Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- 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|UP|710032401927|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

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, između Jurkovićeve 24 i 26

2.2. VRSTA NEKRETNINE – poslovni prostor (uredski)

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina (etažno vlasništvo s određenim omjerima) upisano u z.k. ul. br. 7360 k.o. Centar Novi, suvlasnički udio redni broj 1 označen kao 1 Suvlasnički dio 0,78/100 Etažno vlasništvo E-1, opisan kao Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 m². Predmetni poslovni prostor nalazi se u prizemlju dvorišne prizemne zgrade u prvom gradskom području - izgradnje zone M1, urbana pravila 1.2., sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi, odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi, na lokaciji Zagreb, između Jurkovićeve 24 i 26.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 03. 07. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 7360 i 6265 oba k.o. Centar Novi

2.4.2. Identifikacija čestica

2.4.3. Posjedovni list broj 6265 k.o. Centar Novi

2.4.4. Kopija katastarskog plana

2.4.5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina je u naravi poslovni prostor uredske namjene, koji se sastoji od uredskog prostora, hodnika i sanitarnog čvora u prizemlju zgrade.

Nekretnina koja je predmet ove procjene (etažno vlasništvo s određenim omjerima) upisana je u z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi označena kao 1. Suvlasnički dio: 0,78/100 etažno vlasništvo (E-1) upisana kao Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 m².

U navedenom z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi u prvom odjeljku Posjedovnice upisano je "Podzemna garaža Jurkovićeve ulica sagrađena na pravu građenja podzemnih garaža na k.č. br. 5733 u z.k.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi. U z.k.ul. br. 6265 k.o. Centar upisana je z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi opisana kao Trg površine 3460 m² i zgrada površine 40 m². U drugom odjeljku posjedovnice z.k.ul. br. 6265 k.o. Centar Novi upisano je: "Zabilježuje se da kod upisa zgrade na k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi nije priložena uporabna dozvola.

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene (poslovni prostor – uredske namjene) nalazi se u prizemlju dvorišne prizemne zgrade u prvom gradskom području izgradnje zone M1, Urbana pravila 1.2., na lokaciji Zagreb, između Jurkovićeve 24 i 26.

Zgrada je u okružju stambeno-poslovnih zgrada i stambenih objekata.

Zgrada ima izravan pješački pristup na JPP, pristup je moguć tramvajem i automobilom.

Parkiralište moguće na javnom gradskom parkingu (II. zona).



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.08.2025.

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. CENTAR NOVI
k.č.br.: 5733

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Ispis



Približno mjerilo 1:2000

Ukupna površina (m ²)
3499,63

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: 3.7.2025.

2.8. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 03. 07. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA



2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja poslovni prostor uredske namjene u prizemlju dvorišne prizemne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi, odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi, na lokaciji Zagreb, između Jurkovićeve 24 i 26.

Dvorišna prizemna zgrada, tlocrtne površine 40 m² u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet procjene sagrađena je 2000. godine (preostali dio zgrade čini stepenište za pristup podzemnim garažama) sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za zgrade slične namjene.

Površina poslovnog prostora prema upisu u zemljišne knjige opisanog kao kancelarija domara oznake 157 u prizemlju ima površinu od 18,14 m², a sastoji se od ureda, hodnika i sanitarnog čvora.

Opće stanje predmetnog poslovnog prostora sukladno je starosti i uvjetima eksploatacije.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

Budući mi nije omogućen ulaz u predmetni prostor, tehnički opis predmetne nekretnine (uz već navedene činjenice glede upisa u zemljišne knjige, posjedovne listove i kopije katastarskog plana), a to je očivid eksterijera predmetne nekretnine a svi podatci o interijeru (budući da ih nisam vidio) baziraju se na temelju podataka o tehničkom stanju i izvedenim radovima sukladno (meni dostupnim) podacima o vrsti nekretnine i godini izgradnje.

KONSTRUKCIJA

Katnost:	prizemlje
Visina etaže:	2,80
Zidovi:	zidana konstrukcija blok opeka s vertikalnim i horizontalnim ab serklažima
Stropna konstrukcija:	puna ab ploča
Krov:	ravni, ab konstrukcija, neprohodni

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Obrada pročelja:	ožbukana i oličena fasadnom bojom
Limarija:	pocinčana
Pregradni zidovi:	šuplja opeka, obostrano žbukana; WC keramičke pločice
Podovi:	keramičke pločice i parket
Zidovi:	ožbukani, ličeni posnim bojom, ker. pločice u WC-u
Stropovi:	ožbukani i oličeni
Fasadni otvori:	fasadni otvori – ulazna dvokrilna vrata izvedena od Al profila s nadsvjetlom
Vrata unutrašnja:	drvena puna
Oprema sanitarnih prostorija:	WC školjka, umivaonik
Vlažnost:	nije zamjećena
Praktičnost prosotra:	primjerena namjeni
Održavanje:	potrebna djelomična adaptacija

INSTALACIJE

Vodovodna:	izvedena priključkom na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	izvedena priključkom na kanalizacijsku mrežu
Elektrika:	izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu
Gromobran:	izveden
Telefon:	nije izveden priključak na TT mrežu
Grijanje:	nepoznato
Klimatizacija:	nepoznato
Ventilacija:	kroz raspore
Hidrantska mreža:	izvedena
Plin:	nepoznato
Protupožarna dojava:	izvedena
Protuprovalna:	nisu izvedena

OKOLIŠ

Pristup:	pješački sa JPP
Ograda:	nema
Ulazna vrata:	nema
Okoliš:	uređen

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

<i>Poslovni prostor</i>	<i>Tlocrtna površina (m²)</i>	<i>Koeficijent korisne vrijednosti članak 5. Pravilnika Prilog 1</i>	<i>Neto korisna površina (vrijednost) m²</i>
157	18,14	1	18,14
UKUPNO			18,14

Površina Kancelarije domara oznake 157 preuzeta je iz z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi, Suvlasnički udio broj 1.

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.

A kao pomoćna metoda (korekcija procijenjene vrijednosti dobivene primjenom usporedne metode) korištena je:

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,4 %
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

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

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetske učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova ImmoFinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

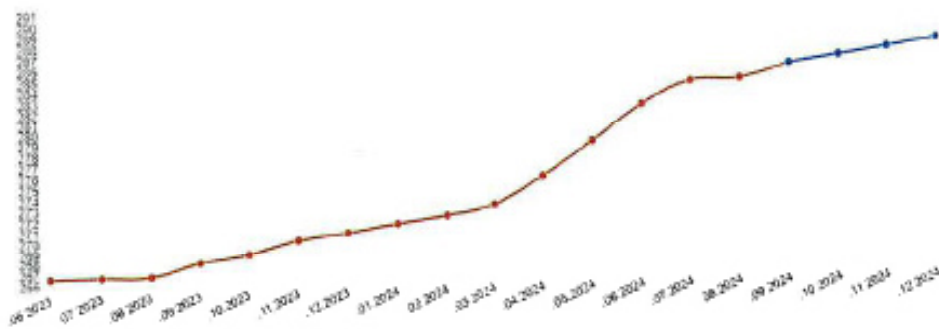
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

BN Index

BN Index je mjerni pokazatelj koji odražava cijenu ukupnih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima o godišnjim promjenama u vrijednosti godišnje transakcija stambenim nekretninama iz Baze podataka Burze nekretnina. BN Index je godišnje, indeksirani pokazatelj.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo 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	136,20	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	199,82	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3

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

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	185,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5

^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 tri
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 IV. tromjesečje 2021. iznosi 158,30

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

Bazni indeks za Zagreb za IV. tromjesečje 2024. iznosi 226,40

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2025. iznosi 237,40

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2025. iznosi 237,40

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja poslovnih prostora u gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) bilo realizirano 567 kupoprodaja poslovnih prostora sveukupne površine 107.439,21 m² prosječne površine 189,48 m², prosječne jedinične cijene od 1.266,80 €/m² (što je smanjenje za 27,67% u odnosu na proteklku godinu).

Samo Zagreb 506 kupoprodaja poslovnih prostora ukupne površine 62.455,05 m² prosječne jedinične cijene 1.974,04 €/m² od toga (kupoprodaja 567 poslovnih prostora na području grada Zagreba) realizirane su 89 kupoprodaje poslovnih prostora površina od 15 m² do 24 m² prosječne jedinične cijene od 1.942,35 €/m².

Tijekom 2024. godine realizirano je 175 kupoprodaja poslovnih prostora u etaži prizemlja prosječne površine 89,19 m² prosječne jedinične cijene 2.315,84 €/m².

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



Zagreb, ožujak 2025.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

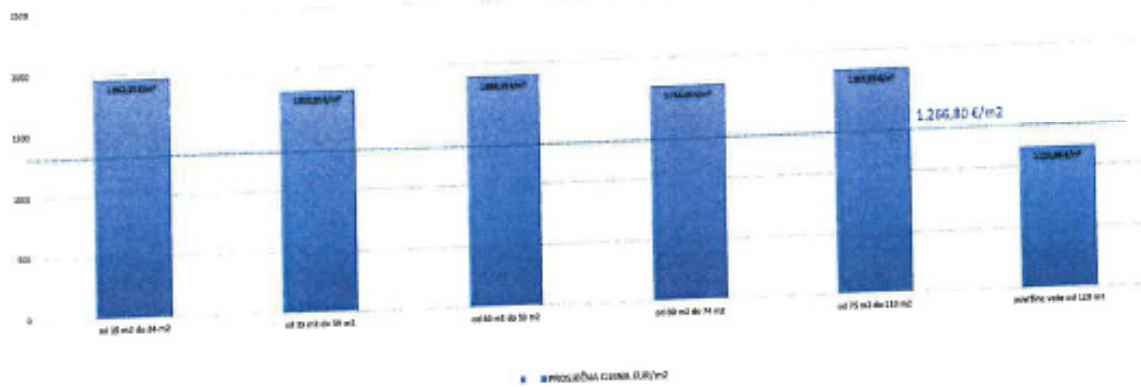
NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOŠA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	7
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	7
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	8
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	8
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	8
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	10
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	11
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	11
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	11
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	13
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	13
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	14
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	14
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	15
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	15
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	15
5.2.15. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	17
5.2.16. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	17
5.2.17. PZ – POLUOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	19
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	19
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	19
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	20
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIJE NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	21
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	22
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	23
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	24
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLUOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	25
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	26
5.4. INDEKSI RAZVOJA KUPOPRODAJNIH CIJENA	28
6. NAJAM NEKRETNINA	28
6.1. REKAPITULACIJA NAJAMA PO VRSTI NEKRETNINE	28
6.2. REKAPITULACIJA NAJAMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	28
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	28
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	29
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJIOJ SE NEKRETNINA NALAZI	

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	30
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	31
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ PLOVIŠNI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	31
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	32
6.3. PROMJENA PROSEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	32
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVAN/APARTMANA	33
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (ORBITELJSKIH KUĆA)	34
7. ZAKUP NEKRETNINA	34
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	34
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, PLOVIŠNJI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	34
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	35
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO PLOVIŠNI NEKRETNINE	35
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
7.2.4. GT – GRABEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	36
7.2.5. GT – GRABEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVIŠNI NEKRETNINE	37
7.2.6. GT – GRABEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	37
7.2.7. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVIŠNI NEKRETNINE	38
7.2.9. PT – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO PLOVIŠNI NEKRETNINE	38
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	39
7.3. PROMJENA PROSEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	39
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRABEVINSKOG ZEMLIŠTA	40
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	40
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	41
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJENBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SIEDNICAMA PROCJENITELSKOG POVIJENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA	41
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	41
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRUŽE I NAKON ISPRAVKA I/ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	42
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	42
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POKRIVNO MIŠLENJE POVIJENSTVA	43
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU I/ILI DOPUNU	44
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVIJENIH U PROCIDURE RAZMATRANJA PRED POVIJENSTVOM	44
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVIJENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELSKOG POVIJENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	45
9. IZVAŠAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZVAŠKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
9.2. UKUPAN BROJ IZVAŠAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
10. ZAHTEVI ZA IZDAVANJEM IZVAŠAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	46
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTEVA ZA IZDAVANJEM IZVAŠKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	47
11. ZAKLJUČAK	

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VREDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA PLOŠTINA (u m ²)	PROSEČNA CENA EUR/m ²
567	136.333.574,07 €	107.433,21 m ²	1.266,80 €/m ²

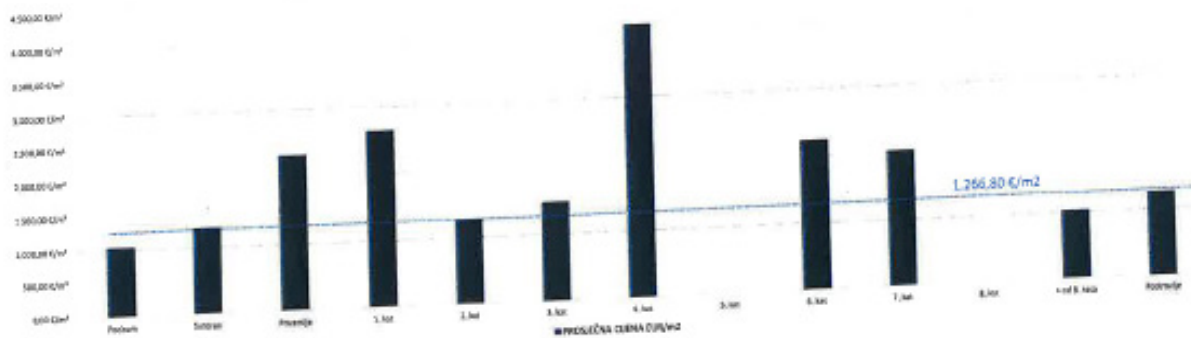
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupov.)	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PLOŠTINA (u m ²)	PROSEČNA CENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	80	3.485.443,14 €	1.786,25 m ²	1.952,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m ²	1.815,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	84	7.719.548,13 €	4.098,56 m ²	1.884,26 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	40	4.675.091,33 €	2.633,28 m ²	1.775,00 €/m ²
od 75 m ² do 139 m ²	64	11.234.200,99 €	6.113,00 m ²	1.837,58 €/m ²
površine veće od 120 m ²	153	183.821.453,64 €	89.416,43 m ²	1.151,86 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



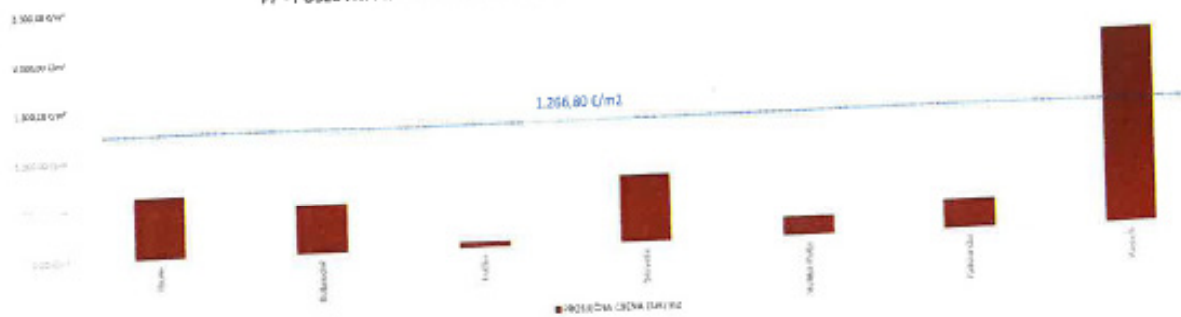
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj objekata)	VRIEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	10	1.035.000,00 €	993,42 m ²	1.039,86 €/m ²
Suteren	6	485.800,00 €	378,89 m ²	1.281,94 €/m ²
Prizemlje	175	30.145.766,33 €	15.608,87 m ²	2.315,84 €/m ²
1. kat	24	7.585.812,28 €	3.861,46 m ²	2.017,31 €/m ²
2. kat	33	3.018.000,00 €	3.070,86 m ²	1.275,19 €/m ²
3. kat	7	3.904.121,00 €	1.971,99 m ²	1.979,24 €/m ²
4. kat	4	6.601.500,00 €	1.040,64 m ²	4.855,72 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	1	343.000,00 €	62,94 m ²	2.224,84 €/m ²
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m ²	2.000,00 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	2	234.000,00 €	238,51 m ²	1.825,12 €/m ²
Pokrovlje	1	158.750,00 €	116,84 m ²	1.259,46 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj objekata)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Osijek	6	1.708.103,68 €	2.717,72 m ²	628,51 €/m ²
Dobrovič	1	140.000,00 €	380,27 m ²	499,57 €/m ²
Lučko	4	1.447.000,00 €	24.839,41 m ²	58,25 €/m ²
Šibenik	38	6.951.511,38 €	10.180,85 m ²	682,67 €/m ²
Velika Polje	6	608.021,14 €	5.099,85 m ²	119,23 €/m ²
Zajevnik	2	405.000,00 €	2.037,66 m ²	198,78 €/m ²
Zagreb	505	123.288.881,10 €	92.455,05 m ²	1.333,54 €/m ²
UKUPNO OBJEKTI	563			
UKUPNO U ZKD	563			

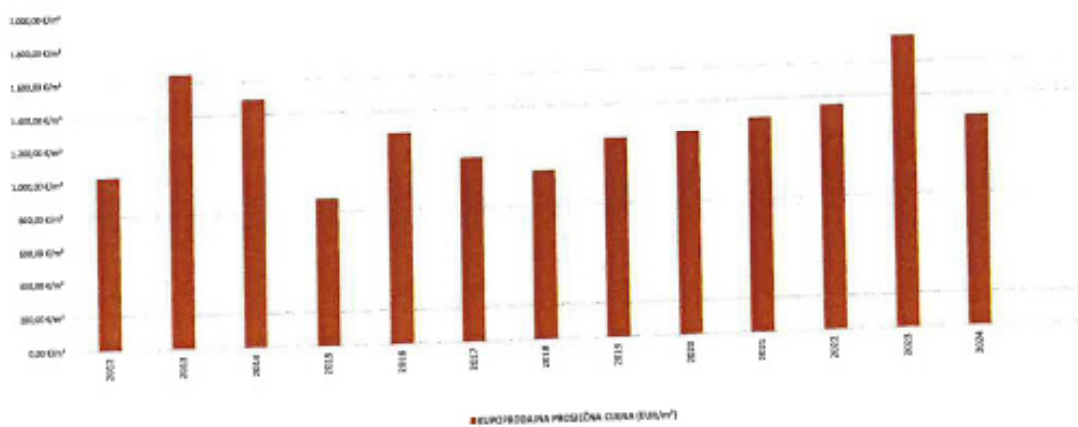
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA



Datum izrade: 28.03.2021.

5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GOĐINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GOĐINU (%)
2012	1.030,14 €/m ²	+0,00%
2013	1.443,47 €/m ²	+42,52%
2014	1.485,75 €/m ²	+2,96%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%
2017	1.087,01 €/m ²	-13,62%
2018	1.018,43 €/m ²	-7,20%
2019	1.188,82 €/m ²	+17,75%
2020	1.225,80 €/m ²	+3,18%
2021	1.255,75 €/m ²	+2,45%
2022	1.348,80 €/m ²	+7,49%
2023	1.751,19 €/m ²	+29,74%
2024	1.366,80 €/m ²	-21,97%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



5.4. INDEKSNÍ NIZOVÍ KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15), Prosječajnolako pojevanstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici odbranj 06. veljače 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 6. Členka 4. Zakona indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnosti tako da se prosječan odnos cijene nekretnosti nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnosti iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 106/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnosti i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015, budući je tada uvedeno i za indekse cijena stambenih nekretnosti koje vodi Državni zavod za statistiku. (Z. A. st. 1. podst. 8. Zakona).

Iziskovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedena je prema vrsti i namjeni građevinskog korištenja. Jedinstven od kriterija za usizkovanje je bio lini položaj odnosno područja koja obuhvaćuju više cjenevkih blokova s dovoljno usporedivim stajanjima. Konačno, kao kriterij za usizkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnosti u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su poređbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

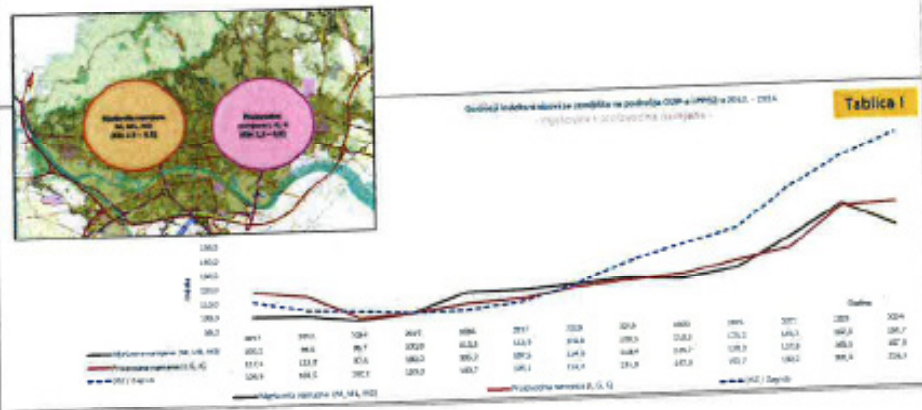
Godišnji indeksni nizovi za zemljišta prikazani su u 4 tablice i dostupni su web stranici Grada Zagreba: <https://zagreb.hr/godisnji-indeksi-nizovi-za-zemljišta-2012-2024/122955>.

- TABLICA I GUP_PPGZ ... M M1 M2 (2,3-3,5) ... I G K (1,2-2)
- TABLICA II PPOZ
- TABLICA III GUP namjena S, M1 (Bim=0,5-0,7)
- TABLICA IV GUP namjena S, M1 (Bim=1,0-1,7)

TABLICA I

GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVÍ ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I U SVIJEŠU O RAZDOKLJU 2012. – 2024.

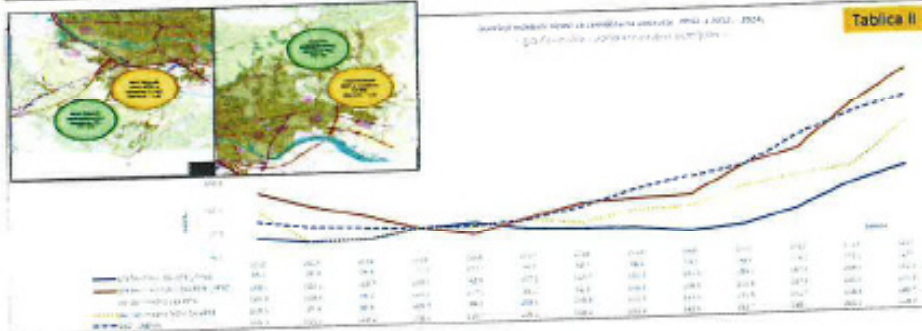
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjerna građevinska razmjerna (GR)	Kategorija	GODINA											
			2012.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	
gospodstveno (M, M1, M2)	2,3 - 3,5	I - B	94,2	99,7	101,7	102,8	117,8	129,8	133,8	122,8	113,8	128,8	147,8	151,8
privatno (B, G, K)	1,2 - 2,0	I - B	102,2	107,8	101,8	108,8	102,8	107,8	104,8	118,8	127,8	108,8	102,8	107,8
SDZ / ZAG19A	N/A	N/A	108,8	113,8	102,8	108,8	107,8	105,8	118,8	117,8	102,8	112,8	108,8	113,8



TABLICA II

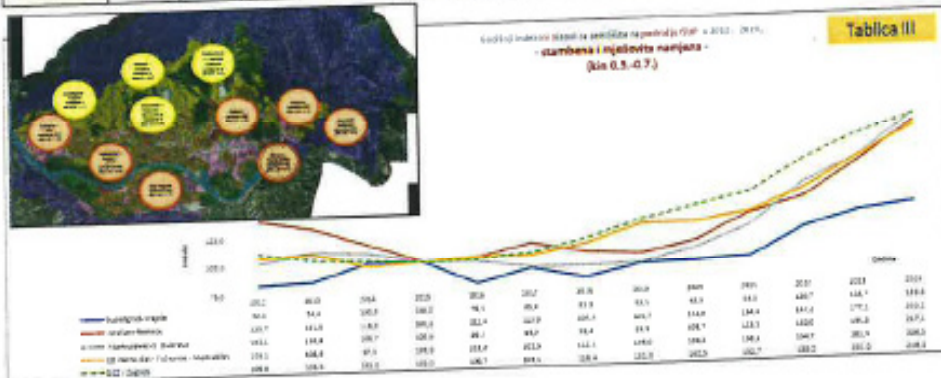
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVÍ ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROJEKTOVANI PLANA GRADA ZAGREBA PPOZ U RAZDOKLJU 2012. – 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjerna građevinska razmjerna (GR)	Kategorija	GODINA											
			2012.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	
gospodstveno (S, M1, M2)	0,5 - 1,0	I - B	91,8	92,8	99,8	108,8	121,8	94,8	94,8	91,8	94,8	101,8	112,8	117,8
gospodstveno (S, M1, M2) PPOZ	0,5 - 1,0	I - B	108,8	112,8	107,8	108,8	107,8	107,8	108,8	108,8	108,8	108,8	108,8	108,8
gospodstveno (S, M1, M2) PPOZ	N/A	N/A	110,8	110,8	101,8	102,8	107,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8
SDZ / ZAG19A	N/A	N/A	108,8	110,8	102,8	102,8	107,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8



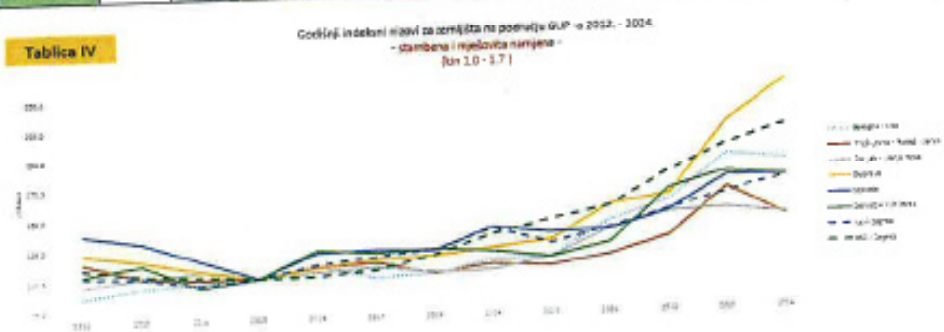
TABLICA III
 GODIŠNI INDEKSI NEKIH ZAPOSLENIH NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SVEHETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (GK)	Kategorija	godine												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Kućanstvo-POS	0,5 - 0,7	1 - 1	82,4	84,4	100,3	100,9	79,4	91,8	83,8	81,1	93,8	96,8	110,7	110,7	110,3
Gradnja-POS	0,5 - 0,7	1 - 2	110,7	111,3	116,3	109,8	103,4	115,8	110,4	101,7	111,8	124,4	147,2	171,1	210,2
Manufakturno-POS	0,5 - 0,7	1 - 3	101,1	110,8	108,7	109,0	95,4	81,1	92,4	93,7	101,7	121,8	100,8	103,1	117,1
POS posredničkih i ulaznih-POS	0,5 - 0,7	1 - 3	101,3	108,8	107,3	101,0	100,0	103,1	112,2	108,8	116,3	116,1	116,7	111,4	108,3
OS / Zapslo	97%	97%	100,4	101,3	101,2	100,0	100,7	101,1	110,4	111,8	111,1	110,7	110,0	110,0	110,0



TABLICA IV
 GODIŠNI INDEKSI NEKIH ZAPOSLENIH NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SVEHETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (GK)	Kategorija	godine												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Stambena - POS	1,0 - 1,7	1 - 3	81,8	83,2	96,4	100,8	100,8	88,7	101,0	110,8	112,8	140,7	158,1	181,8	217,2
Trgovinska - POS i-POS	1,0 - 1,7	3 - 5	114,7	114,8	117,7	101,9	107,9	110,8	100,8	107,2	104,7	112,3	120,3	146,2	181,8
Zaposlo - trgovačka	1,0 - 1,7	3 - 5	95,4	101,2	108,3	100,0	104,8	107,9	101,2	101,4	111,8	114,0	140,8	148,3	181,8
POS ulazni	1,0 - 1,7	3 - 5	101,8	110,3	108,7	100,0	107,3	110,9	110,7	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8
POS ulazni	1,0 - 1,7	3 - 5	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8
POS ulazni	1,0 - 1,7	3 - 5	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8
POS ulazni	1,0 - 1,7	3 - 5	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8	110,8
OS / Zapslo	97%	97%	100,4	101,3	101,2	100,0	100,7	101,1	110,4	111,8	111,1	110,7	110,0	110,0	110,0



3.3. Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (nekretnina upisana u z.k.ul. br. 7360 k.o. Centar Novi 1. Suvlasnički dio: 0,78/100 Etažno vlasništvo (E-1), opisano kao Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 m², predmetna nekretnina - poslovni prostor nalazi se u prizemlju dvorišne prizemne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Centar Novi) na lokaciji Zagreb, između Jurkovićeve 24 i Jurkovićeve 26) podnesen je zahtjev Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba oznake ID 86253 koji je rezultirao izdavanjem Izvatka oznake ID Izvatka 64047. U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci o 10 usporednih nekretnina (poslovnih prostora), od kojih 5 u cjenovnom bloku Petrova - zapad, četiri u cjenovnom bloku Petrova - istok i jedna u cjenovnom bloku Voćarska.

Prosječna površina svih 10 usporednih nekretnina iznosi 28,56 m² (u rasponu od 9,46 m² do 45,33 m²). Prosječna (međuvremenski izjednačena) cijena svih 10 usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja izvršena u razdoblju od 30. 08. 2021. do 26. 03. 2025. godine) iznosi 2.411,75 €/m² (u intervalu od 1.316,93 €/m² do 3.015,15 €/m²) od toga jedna usporedna nekretnina manja od 1.500,00 €/m², dvije u rasponu od 1.500,00 do 2.000,00 €/m², jedna u rasponu od 2.000,00 €/m² do 2.500,00 €/m², pet u rasponu od 2.500,00 €/m² do 3.000,00 €/m², te jedna više od 3.000,00 €/m².

U grubom čišćenju izvatka kao nekretnine koje pokazuju najveću podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene (za trijažu su usvojeni parametri položaja poslovnog prostora u zgradi prizemlje te veličina poslovnog prostora u rasponu od 15 do 25 m²), izlučeno je 5 usporednih nekretnina oznake Rb 2, 3, 5, 8 i 9, a usporedna nekretnina Rb 8 izuzeta je iz daljnjeg postupka procjene kao neuobičajena okolnost poradi znatno niže jedinične cijene u odnosu na preostale izlučene usporedne nekretnine.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/600
URBROJ: 251-11-31/007-25-4
Zagreb, 4.8.2025.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112B
10 000 Zagreb

PREDMET: - poslovni prostor Jurkovićeve 24, k.č. 5733 k.o. Centar
- ID zahtjeva: 86253
- izvadak iz ZKC-a ID 64047
- 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 pravitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora u Zagrebu, Jurkovićeve 24.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Petrova zapad. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu za izdavanje izvataka iz ZKC-a: poslovni prostor površine 18,14 m², prizemlje, dvorišna orijentacija, godina izgradnje 2000.g., dan vrednovanja 3.7.2025. Obzirom da na predmetnom području na kojem se nalazi predmet procjene ne raspoložemo dovoljnim brojem usporedivih transakcija, dostavljaju se sve raspoložive kupoprodaje poslovnih prostora u prizemlju neovisno o njihovoj orijentaciji sa područja predmetnog i okolnih cjenovnih blokova.

Napominje se da podatak u čeliji „Površina u prometu (m²)“, evaluiran od 27.01.2024. predstavlja zatvoreni dio poslovnog prostora, bez dodanih pripadaka koji su također u prometu, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba (dostupno na web stranici: <https://zagreb.hr/vazne-upute-ministarstva-i-procjeniteljskog-povjer/173620>).

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tarifi br. 19. sv. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



GRAD ZAGREB

Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacije za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/600 251-11-31/007-25-4
bGivoXFYyka_k09Uk58WeA

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>



GRAD ZAGREB



Elektronički potpisano (Electronically signed):
RUŽA LISAC

GRAD ZAGREB
OIB: HR61817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 06.08.2025. 12:01:18

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 64046

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JURKOVIĆEVA ULICA 21, GRAD ZAGREB	VOČARSKA CESTA 40, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 79, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 79, GRAD ZAGREB	BUKOVAČKA CESTA 25, GRAD ZAGREB	JURKOVIĆEVA ULICA 21, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	5727/4	5530	5727/6	5727/6	1914/47	5727/4
6	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	GRAD ZAGREB	CENTAR
7	K.Č.	5727/4	5530	5727/6	5727/6	4873/1	5727/4
8	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	MAKSIMIR	CENTAR
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	42,98	26	22,14	9,46	22,05	45,33
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m ²)	42,98	26	22,14	9,46	22,05	45,33
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)						
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1985	2000	2000	1997	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{izod}	C	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo	DA	DA	DA	DA	NE	DA
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	4	5	5	4	5
19	ETAŽA (KAT)	1	PR	PR	PR	PR	1
20	POLOŽAJ PP	N	U	N	N	N	N
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	50.906,78	50.000,00	55.000,00	20.013,66	40.000,00	95.000,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.08.2021	26.03.2025	09.10.2024	20.06.2022	13.10.2021	10.07.2023
25	CJENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	VOČARSKA	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ISTOK	PETROVA ZAPAD
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	OSREDAK 2, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ZAJCA 1, GRAD ZAGREB	VOČARSKA CESTA 5, GRAD ZAGREB	OSREDAK 2, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	1697/7	1752/1	2462/1,2462/2	1697/7
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	4488	5116	5447/2	4488
8	K.O.	MAKSIMIR	MAKSIMIR	CENTAR	MAKSIMIR
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	39,35	24	15	39,35
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		2/3		
11	POVRŠINA PP (m ²)	39,35	36	15	39,35
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	SP - 0		SP - 8	SP - 0
13	GODINA IZGRADNJE	1998	1935	1992	1998
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd}				
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]				
16	nZEB				
17	Dizalo	NE	NE	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	3	3	4
19	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP	N	N	N	N
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	110.000,00	28.000,00	35.000,00	95.000,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.09.2024	20.03.2024	06.12.2023	03.11.2023
25	CJENOVNI BLOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ZAPAD	PETROVA ISTOK
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
8	ULICA IVANA ZAJCA 1, GRAD ZAGREB	POVRŠINA PP IZ GSKG-A

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JURKOVIĆEVA 19, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 5733 k.o. CENTAR, GRAD ZAGREB.

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

S osobnim podatcima 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: 940-01/25-028/601

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

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV VUKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 4.8.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

3.3.1. PROCJENA PRELIMINARNE VRIJEDNOSTI

3.3.1.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi izabrane su 4 usporedne nekretnine koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost(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>Jedinična cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklopanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
2	Voćarska 40	1985.	Pr	PP	26,00	1.923,07	26.03.2025.	Voćarska
3	Vlaška 79	2000.	Pr	PP	22,14	2.484,19	19.10.2024.	Petrova zapad
5	Bukovačka 75	1997.	Pr	PP	22,05	1.814,05	13.10.2021.	Petrova istok
9	Voćarska 5	1992.	Pr	PP	15,00	2.333,35	06.11.2023.	Petrova zapad
predmetna nekretnina	Jurkovićeve između 24 i 26	2000	Pr	PP	18,14	–	–	Petrova zapad

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

R.br.	Adresa Zagreb	Površina (m ²)	Površina koja se proda (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor (A/B)	Međuvremenska izjednačena cijena (€/m ²)
2	Voćarska 40	26,00	26,00	1.923,07	26.03.2025.	237,40	237,40	1,0000	1.923,07
3	Vlaška 79	22,14	22,14	2.484,19	19.10.2024.	237,40	226,40	1,0485	2.604,88
5	Bukovačka 75	22,05	22,05	1.814,05	13.10.2021.	237,40	158,30	1,4996	2.720,50
9	Voćarska 5	15,00	15,00	2.333,35	06.11.2023.	237,40	206,60	1,1490	2.681,20
predmetna nekretnina	Jurkovićeve između 24 i 26	18,14	18,14	–	–	–	–	–	–

3.3.2. KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Kupoprodajna cijena</i>	<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene €/m²</i>	<i>Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena €/m²</i>	<i>Provedeno pojedinačno interkvalitativno izjednačenje ne smije biti veće od +/- 40%</i>	<i>Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
2	1.923,07	1.923,07	2.482,41	0,00	-22,53
3	2.484,19	2.604,88	2.482,41	0,00	+4,93
5	1.814,15	2.720,50	2.482,41	0,00	+9,59
9	2.333,35	2.681,20	2.482,41	0,00	+8,01

Prosječna vrijednost iznosi: 2.345,98 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 311,46 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 622,92 m²

Privremena jedinična tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora iznosi 2.345,98 kn

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. 7360 k.o. Centar Novi, 1. Suvlasnički udio 0,78/100 Etažno vlasništvo (E-1), opisan kao Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 m².

Predmetna nekretnina - poslovni prostor ukupne neto korisne površine od 18,14 m² NKP nalazi se u prizemlju prizemne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Centar Novi (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Centar Novi), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica između kućnih brojeva 24 i 26 iznosi

45.000,00 €

(zaokružena vrijednost sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima. Porez na nekretnine plaće se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

PDV se plaća prema Zakonu na dodanu vrijednost (NN 73/33, 99/13, 148/13, 193/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

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

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

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. građ.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 7360 i 6265 oba k.o. Centar Novi**
- Posjedovni list broj 6265 k.o. Centar Novi**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.08.2025. 07:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 7360

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

ETAŽNO VLASNIŠTVO NA PRAVU GRAĐENJA S
ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		PODZEMNA GARAŽA, JURKOVIĆEVA ULICA, sagrađena na pravu građenja				vezano na
2.1		PRAVO GRAĐENJA na kč.br. 5733 upisanoj u zk.ul. 6265 k.o. Centar Novi				vezano na

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 0,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 čm NIVA INŽENJERING D.D., ZAGREB, VLAŠKA ULICA 83		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-47118/2022/13054 prenosi se sljedeći opis: Zaprimljeno 16.06.2020.g. pod brojem Z-25442/2020 Prvenstveni red upisa: Z-29743/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 48 ST-6578/16 23.05.2017	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2025.
Ispravni postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu 4A zonu k.o. Centar Novi, počinje teći danom objave na e-Oglasnoj ploči i traje 60 dana od dana objave, odnosno zadnji dan roka je 11. 09. 2025. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 195 ZZK).



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.08.2025. 11:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 6265

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5733	JURKOVIĆEVA ULICA ZGRADA TRG			3500 40 3460	
		UKUPNO:			3500	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-47118/2022/6265 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: ZGRADA površine 40 m2 sagr. na čkbr. 5733 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59884/2018 Prvenstveni red upisa: Z-36433/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog Olge Wickerhauser radi uknjižbe prava vlasništva	
2.1	Zaprimljeno 12.04.2023.g. pod brojem Z-20853/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, predlagatelj Jakovac Martina, OIB: 13773536981.	
3.1	Zaprimljeno 20.12.2023.g. pod brojem Z-61296/2023 ZABILJEŽBA, ŽALBA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-47118/2022/6265 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 09.11.2018.g. pod brojem Z-59884/2018 ZABILJEŽBA, da je u zk.ul.br. 7360 k.o. Centar Novi upisano pravo građenja za korist Niva Inženjering d.d. za graditeljstvo, projektiranje i nadzor, Vlaška br. 83, Zagreb.		PRAVO GRAĐENJA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2025. Ispravni postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za katastarsku općinu 4A zonu k.o. Centar Novi, počinje teći danom objave na e-Oglasnoj ploči i traje 60 dana od dana objave, odnosno zadnji dan roka je 11. 09. 2025. Stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozvati na to da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost ili potpunost (čl. 195 ZZK).



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.08.2025. 08:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR NOVI (Mbr. 339164)

Posjedovni list: 6265

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5733	Jurkovićeve ulica	3540	15		
			TRG	3460			
			ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA	40			
Ukupna površina katastarskih čestica				3540			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 86253	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.7.2025.	
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:	POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CENTAR, GRAD ZAGREB 5733
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CENTAR 5733
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	JURKOVIĆEVA
Kućni broj:	24
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	3.7.2025.
Dan kakvoće:	3.7.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	18,14
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE, NISKO I VISOKO PRIZEMLJE
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	D
GBP:	
Godina građenja:	2000.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	UREDSKA, KANCELARIJA DOMARA
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	18,14
NAPOMENA	
KUĆNI BROJ JE IZMEĐU 24 I 26	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM