



Remete 62/A, 10 000 Zagreb  
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98  
Tel/Fax; 01 2301 783  
OIB:22613810691  
E-mail: info@forb-nekretnine.com  
Web: www.forb-nekretnine.com

**Broj elaborata:** 54/25  
U Zagrebu, srpanj 2025 .

## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NARUČITELJ :** INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl. Brod



**NEKRETNINA :** STAMBENA ZGRADA, GARAŽA (Roch-bau) i DVOR, k.č.br.6978/50,  
zk.ul.br.226583, k.o. Grad Zagreb  
10000 ZAGREB, II Kanalski put 1. odvojak 7



**Izradio:** Tihomir Begić, dipl.ing.

**Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina**

Broj:4 Su-1666/2021

Županijski sud Zagreb, 7.siječanj 2021.

**Datum procjene :** 30.07.2025.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 137/2022  
Zagreb, 17. veljače 2022.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o. (OIB 22613810691), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba FORB nekretnine d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba FORB nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.
2. U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Forb nekretnine d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.
3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave  
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. FORB nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1666/2021  
Zagreb, 7. siječnja 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Begića (OIB 88597974950), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

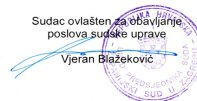
Tihomir Begić, dipl.ing.geod. iz Zagreba, Remete 62a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave  
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tihomir Begić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina ( NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96: 68/98; 114/01: 79/06: 141/06: 146/08: 38/09 153/09: 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10;55/13 i 60/13)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- \* Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

### KORISTENA LITERATURA

Krtalić V (2007)Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Z., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova Revizija procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čine kuća, garaža i dvorište, prema priloženim zk izvadcima, a za interne potrebe Naručitelja.

Naručitelj : INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl. Brod  
Nekretnina STAMBENA ZGRADA, GARAŽA (Roch-bau) i DVOR, k.č.br.6978/50, zk.ul.br.226583, k.o. Grad Zagreb  
10000 ZAGREB, II Kanalski put 1. odvojak 7  
Dan vrednovanja: 30.07. 2025  
Dan kakvoće 30.07. 2025.

5.



Nekretnina se nalazi u naselju Kozari bok, na adresi II. Kanalski put I, br.7, kojom je povezana s cestom Kanalski put i dalje.Nalazi se u j-istočnom dijelu grada Zagreba, j-istočnoo od centra Zagrebai idudrijske zone Žitnjak. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište koje je pravokutnog oblika položenog u smjeru SI-JZ sa odnosom stranica 1:2 gdje je uža stranica uz JPP . Nekretnine u neposrednoj okolini su zgrade stambene namjene.

6. U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine.

## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-isellavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

### Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>1)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>1)</sup>						
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obala Adriatic coast	Ostalo Other	
2024.	Q1	1.7	3.3	1.4	1.8	1.4	2.2	9.1
	Q2	4.3	4.5	4.2	3.9	4.1	5.9	10.0
	Q3	2.4	1.5	2.5	0.8	3.4	5.0	12.3
	Q4	1.4	1.3	1.4	2.8	0.1	-0.1	10.1

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2024. godine bilježe rast u odnosu na prethodno tromjesečje. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim POS stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: STAMBENA ZGRADA, GARAŽA (Roch-bau) i DVOR, k.č.br.6978/50, zk.ul.br.226583, k.o. Grad Zagreb  
Lokacija : 10000 ZAGREB, II Kanalski put 1. odvojak 7  
Naručitelj: INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl. Brod  
Korisnik procjene: INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl. Brod  
Dan kakvoće 30.07.2025.  
Dan vrednovanja 30.07.2025.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Troškovna metoda  
Namjena procjene : Potrebe Naručitelja  
Regija Regija 2 - Centralna Hrvatska  
Županija - tržišna zona 0106 Grad Zagreb – zona 6  
Tržišni položaj 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zkč	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
GRAD ZAGREB	226583	6878/50	-	ŽITNJAK	1534/6	2944	185,0

Opis nekretnine: Prema priloženom ZK i PL izvadku

Površina čest: 185,00 m2

Vlasnik: INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl.  
zkul 226583 Brodu 1/1

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

**Legalitet:** Nekretnina upisana u Zk i Katastar.  
Nekretnina ima direktni pristup na JPP  
Legalna nekretnina.Rješenje za Uporabu u Prilogu.

Godina gradnje : 1995

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole) -

NKP : (m2) 254,76

**Tržišna vrijednost :** 150.000,00 Kn ili 0,00 €

**Utrživost:** 3 PROSJEČNA-Utrživost dovoljna i srednjoročna

#### PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata. Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

## 9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	južni dio
Oblik	pravilni sa odnosom stranica 1:2
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	da
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	S -pretežito stambena
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište</b>

Nekretnina je pregledana 30.07.2025. te napravljen fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

Nije rađena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra. Prema izjavi Naručitelja nije bilo promjena na nekretnini u odnosu na 2023.g

## STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

### PRIKLJUČCI

Vodovod	da
Kanalizacija	da
Telefon	da
El. struja	da
Plin	ne

### ZGRADA kuća

Godina gradnje	1995
Godina obnove	
Katnost	Po+Pr+II
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	da
Termoizolacija poda	da
Nosiva konstr.	ab serklaži/opeka
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	ab
Krovn k. + pokrov	drvo/crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	-
Vanjska stolarija (prozori)	drvo/staklo
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/boja/keramika -dio
Obrada podova	keramika/linoleum-dio
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	klasično
Klima	ne
Mrežna instalacija	da
Alarm / video nadzor	ne/ne
Ostalo	
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je građena 1995. g., nedovršena u Roch-bau stanju</b>

## GEOMETRIJSKI PODACI

### Brutto korisna površina (BKP) Prema Rješenju o izvedenom stanju

Zgrada-stambena	Pr				95,00	m <sup>2</sup>
Zgrada-stambena	I i II kat				190,00	m <sup>2</sup>
Zgrada-stambena	Po	13,00	*0,35		4,55	m <sup>2</sup>
					<hr/>	
					289,55	m <sup>2</sup>
Pomoćna zgrada-garaža		16,00	*0,6		9,60	m <sup>2</sup>
Brutto korisna površina (BKP) =				=	289,55	m <sup>2</sup>
Netto korisna površina (NKP) =	Stamb.zg	BKP x	0,85	=	246,12	m <sup>2</sup>
	Garaža		0,9	=	8,64	m <sup>2</sup>
					<hr/>	
					254,76	
Volumen objekta (BV)		BKP x	2,7	m =	781,79	m <sup>3</sup>

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

<b>Brutto građevinska površina (BKP) =</b>	<b>stamb.zgrade</b>	<b>289,55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Netto građevinska površina (NKP) =</b>	<b>stamb.zgrade</b>	<b>254,76</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Volumen objekta (BV)</b>		<b>781,79</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.**

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgranje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

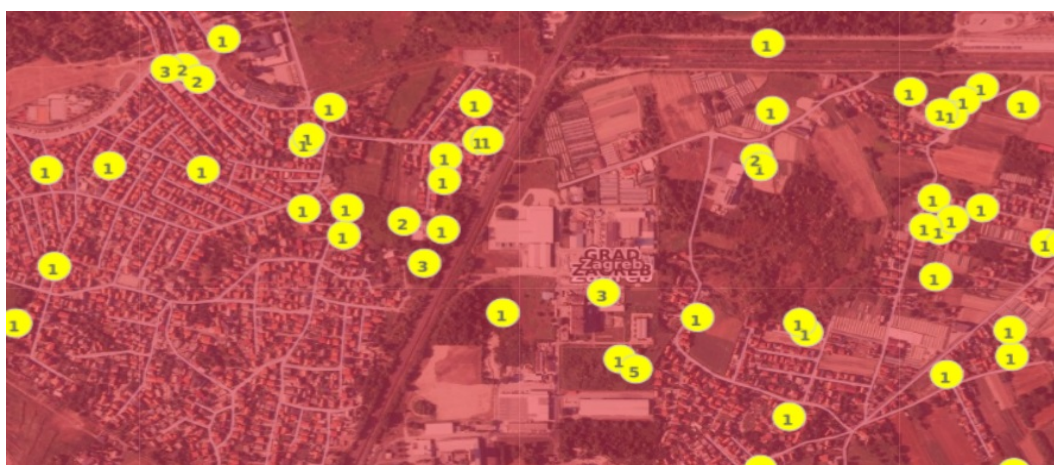
Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija realiziranih kupoprodajom..

10. **IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
**ZEMLJIŠTE**

**Usporedne nekretnine**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem realiziranih vrijednosti - lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u Grada . ( Poredbe u Prilogu)

	<b>ID ZKC</b>	<b>Površina</b>	<b>Vrijednos u €</b>	<b>Datum transkc.</b>	<b>€/m2</b>	<b>značajno odstupanje</b>
1.	1644785	610,00	7.967,00	23.02.2022.	13,06	
2.	2246844	1.888,00	20.000,00	21.11.2024.	10,59	
3.	1496394	364,00	25.000,00	27.08.2021.	68,68	
4.	1729006	498,50	37.500,00	21.05.2022.	75,23	
5.	2002055	504,00	45.000,00	02.11.2023.	89,29	
6.	1611868	250,00	11.000,00	06.09.2021.	44,00	
			<b>srednja vrijednost</b>		<b>50,14</b>	<b>izlučene</b>



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

<b>Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2025.</b>		
	<b>Naziv atributa</b>	<b>Vrijednost atributa</b>
	Redni broj CB	16472
	Naziv cjenovnog bloka	KOZARI PUTEVI
	Oznaka pretežite namjene	M1
	Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	1.2
	Administrativno područje	Grad Zagreb
	Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2025.
	Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)
	Kategorija zemljišta	1.
	Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	1.20
	Namjena zemljišta	M1
	Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	73.00

**Izračun vrijednosti zemljišta**

Pz = 185,00 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Poredba 3</b>	<b>Poredba 4</b>	<b>Poredba 6</b>	<b>Poredba</b>	<b>Poredba</b>	<b>Poredba</b>
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Kozari put	Kozari put	Kozari put	Kozari put	Kozari put	Kozari put	Kozari put
Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem	gr.zem
Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum kupop	3Q2025	3Q2021	2Q2022	3Q2021	1Q2021	2Q2019	2Q2021
Površina (m2)	185,00	364,00	498,50	250,00			
Cijena (€)		25.000,00	37.500,00	11.000,00			
Cijena po m2		68,68	75,2	44,0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vr.</b>	3Q2025	3Q2021	2Q2022	3Q2021	1Q2021	2Q2019	2Q2021
DZS indeksi	237,4	154,60	175,10	154,6			
Usklađenje		53,6%	35,6%	53,6%	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Korekcija po m2		105,49	102,01	67,58	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

<b>Odstupanje zbog različite</b>		105,49	102,01	67,58	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup.(€)	-	105,49	102,01	67,58	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Ukupno korek		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Korigirana vrijedn. po m2</b>	91,69	105,49	102,01	67,58	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

11. Odsupanje +/-30% 15,0 11,2 -26,3

<b>Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 30%</b>
--

**91,69**

**ZAKLJUČAK**

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

**Površina zemljišta 185,00 m2**  
**Vrijednost po m2 91,69 €/m2**  
**Tržišna vrijednost 16.963,55 €**

ili **17.000,00 €**

## Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	185,00	m2	Cz=	91,69	€/m2Pz	VZ=	16.964 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV=	781,79	m3	Kd=	10,00	€/m3BV	Kd=	7.818 €
			Kv=	1,53	€/m3BV	Kv=	1.196 €
Priključci							
BGP=	289,55	m2	Cp=	20,00	€/m2BGP	Kp=	5.791 €
Vrijednost doprinosa i priključaka =							14.805 €
Nova vrijednost objekta Etalonska cijena građenja TIP III po IGH							
NGP=	254,76	m2	Cizg=	1.115,00	€/m2NGP	NV=	241.446,42 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			0,85	947,75	€/m2NGP		
Godina procjene	2025	Godina izgradnje	1995	Starost n=	30	Trajnost N=	100

G

OVK

Prilog 8. Pravilnika	OVK ( održivi vjek korištenja građevine )			Obit	kuće usvoje	70-100
						100
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	3			
Matrica u Prilogu	B	zgrade općenito	3			
	C	stanje zgrade	2	FK		3
Relativna starost	(G/OVK)					30 %
Ostatak održivog vijeka korištenja	(OOVK)	49%	x	100		49
Zamjenska starost zgrade	(OVK-OOVK)					51
Linearni otpis	((OVK-OOVK)/OVK)					51,0 %
						123.137,67 €
<b>PREOSTALA VRIJEDNOST</b>						<b>118.308,75 €</b>
<b>SVEUKUPNA VRIJEDNOST</b>		(Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)				<b>150.077,27 €</b>
<b>Ostale okolnosti:</b>						
Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine						
			*	kn		0,00 €
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>						<b>150.077,27 €</b>
Čl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine						

Površina nekretnine NKP	254,76	m2
Vrijednost po m2	589,10	€/m2
Tržišna vrijednost	150.077,27	€
	ili	150.000,00 €

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : STAMBENA ZGRADA, GARAŽA (Roch-bau) i DVOR, k.č.br.6978/50, zk.ul.br.226583, k.o. Grad Zagreb

na adresi: 10000 ZAGREB, II Kanalski put 1. odvojak 7

naručitelja: INDO-MONT d.o.o.u STEČAJU, OIB:47987637007, Branimirova 21, Sl. Brod

Mišljenja smo da je na dan: 30.07.2025.

**- Tržišna vrijednost (TV) :**

<b>150.000,00</b>	<b>€</b>
-------------------	----------

Srednji tečaj HNB

**1 € = 7,5345 Kn**

ili **588,80 €/m2**

**Tržišna vrijednost** nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

**Procijenjena tržišna** vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja (Čl.67(2) Pravilnika), sukladno pozitivnim propisima i standardima, te je time uspostavljen poslovno-pravni odnos samo između Naručitelja i Procjenitelja.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da je Procjenitelj osobno kao jedina odgovorna osoba i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine doo

**P.P.**

**TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.**

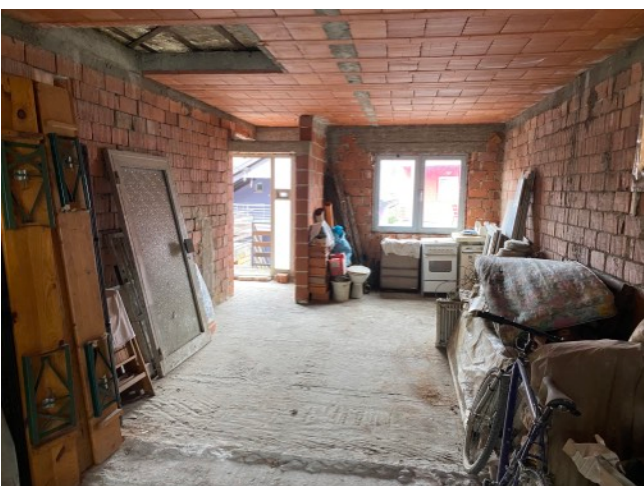
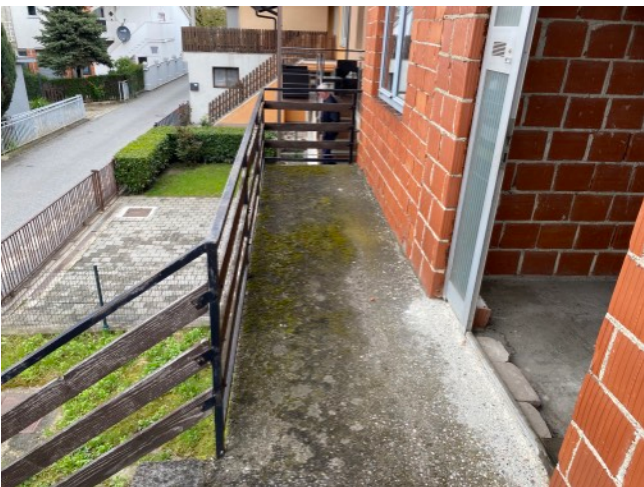
U Zagrebu,

srpanj

2025 . godine

## PRILOZI







## **PRILOG 2**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 30.07.2025. 08:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 226583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26569/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6978/50	II. KANALSKI PUT I. ODVOJAK			185	
		IZGRADENO ZEMLJIŠTE			95	
		IZGRADENO ZEMLJIŠTE			16	
		DVORIŠTE			74	
		UKUPNO:			185	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	INDO-MONT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47987637007, BRANIMIROVA ULICA 21, 35000 SLAVONSKI BROD	
1.3	Zaprimljeno 19.05.2025.g. pod brojem Z-26569/2025	na 1 (1,2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL.BR.ST-148/2025-13 19.05.2025, nad društvom INDO-MONT d.o.o., OIB: 47987637007.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.07.2023.g. pod brojem Z-37304/2023	150.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU U EURIMA BROJ: 2200174903 21.07.2023, PUNOMOĆ 18.07.2023, PUNOMOĆ BROJ 23/22 01.08.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 150.000,00 EUR (stope desettisućeaera), uvećano za ugovornu (redovnu) kamatu po stopi tromjesečni EURIBOR za EUR+kamatna marža 3,60 p.p (slovima: trizarezšezdesetpostotnih poena) godišnje, promjenjiva, uz anuitetnu otplatu te interkalarnu kamatu u visini ugovorne(redovne) kamatne stope, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjivu, naknade i druge troškove te ostale uvjete iz ovog Ugovora, za korist:		
	CROATIA BANKA D.D., OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
2.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.07.2025. 08:16:20

Stranica: 1

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 226583

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 06.05.2025.g. pod brojem Z-23819/2025	31.849,37 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1566/2025-2 06.05.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (28.04.2025.) 29.04.2025, u iznosu od 31.849,37 EUR uvećano za zakonske zatezne kamate tekuće od 28.11.2024. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, redovne kamate u iznosu od 335,38 EUR, zatezne kamate u iznosu od 1.263,25 EUR, naknada u iznosu od 168,55 EUR uvećanu za zakonske zatezne kamate tekuće od 28.11.2024. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, ostalih troškova u iznosu od 530,90 EUR uvećanih za zakonske zatezne kamate tekuće od 28.11.2024. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih 1. 2. 1. 2. poena, kao i troškova ovog postupka uvećane za zakonske zatezne kamate tekuće od 28.11.2024. pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, za korist:		
	CROATIA BANKA, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 32247795989, ULICA ROBERTA FRANGEŠA - MIHANOVIĆA 9, 10000 ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 06.05.2025.g. pod brojem Z-23819/2025		na 2.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.07.2025.

## FK matrica iz Pravilnika

Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
		1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5

## DZS Index vremenskog usklađenja

### REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP II ZAGREB

POVRŠINA:		brutto razvedena (m <sup>2</sup> )		0		
		netto korisna (m <sup>2</sup> )		3.673		
VRSTA RADA	UKUPNO KUNA	kn/m <sup>2</sup> NETTO	UČESCE			
			u grupi	ukupno		
ZEMLJANI RADOVI	predradnje	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	iznosi	414.954,39	112,97	71,38%	1,34%	
	naopseganje i razastranje	68.546,25	18,64	11,79%	0,22%	
	transport	97.846,57	26,54	16,81%	0,32%	
	<b>UKUPNO</b>	<b>581.347,21</b>	<b>158,24</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,88%</b>	
KONSTRUKCIJA I FAZA	betonski radovi	271.854,92	74,01	4,91%	0,88%	
	amirantabakarski radovi	2.770.273,62	754,21	49,90%	8,95%	
	metal. konstruk. i elemente	1.368.012,43	372,92	9,23%	4,42%	
	amiranti radovi	2.209.162,69	601,46	38,27%	7,14%	
	lesarski radovi	2.935.470,31	799,20	21,09%	9,49%	
	stolarski radovi	4.134.096,99	1.125,34	29,29%	13,56%	
	građ. radovi za instalacije	231.779,36	63,10	1,47%	0,73%	
	<b>UKUPNO</b>	<b>13.920.650,32</b>	<b>3.789,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>44,93%</b>	
	KONSTRUKCIJA II FAZA	instalaterski radovi	492.402,80	134,04	7,20%	1,78%
		kromodokračni radovi	302.119,77	82,25	4,86%	0,98%
lesarski radovi		254.198,06	69,21	4,09%	0,82%	
stolarski radovi		2.339.927,00	640,51	37,98%	7,43%	
betonski radovi		2.395.523,00	652,02	38,53%	7,74%	
staklarski radovi		0,00	0,00	0,00%	0,00%	
podne podloge		409.441,01	111,47	6,59%	1,32%	
<b>UKUPNO</b>	<b>6.271.612,64</b>	<b>1.692,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,68%</b>		
ZAVRŠNI RADOVI	interijerski radovi	342.499,99	93,21	12,01%	1,11%	
	keramizirani radovi	311.718,77	84,87	10,95%	1,01%	
	podovi	502.590,96	136,23	17,64%	1,62%	
	IDS i soboslikarski radovi	1.689.163,90	459,89	59,35%	5,46%	
	tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	oblaganja	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	<b>UKUPNO</b>	<b>2.845.623,62</b>	<b>774,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,29%</b>	
	ELEKTROINSTALACIJE	žaka stropa	918.952,73	250,19	54,00%	2,97%
razvodni uređaji		408.421,43	111,20	24,00%	1,32%	
razvodna tijela		68.070,57	18,53	4,00%	0,22%	
žabe stropa/telefon		306.317,38	83,40	18,00%	0,99%	
<b>UKUPNO</b>		<b>1.701.762,11</b>	<b>463,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,50%</b>	
VODOVOD I KANALIZACIJA	instalacije hladne vode	501.801,91	136,43	18,74%	1,62%	
	instalacije tople vode	324.130,22	88,24	12,10%	1,08%	
	instalacije kanalizacije	789.967,35	215,07	29,50%	2,70%	
	santarni uređaji i armature	1.032.792,41	281,18	38,57%	3,34%	
	podizna tablica u odjelima uređaji za povlačenje tlaka	29.363,57	7,97	1,09%	0,08%	
<b>UKUPNO</b>	<b>2.677.955,46</b>	<b>729,09</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,45%</b>		
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	instalacija centralnog grijanja	1.057.211,71	287,59	39,00%	3,28%	
	automatska regulacija	473.489,04	128,91	20,00%	1,53%	
	oprema klima uređaja	84.697,81	23,78	4,00%	0,31%	
	instalacija klime i ventilacije	142.046,72	38,47	5,00%	0,46%	
	<b>UKUPNO</b>	<b>2.367.445,30</b>	<b>644,75</b>	<b>100,00%</b>	<b>7,45%</b>	
OSTALO	instalacija plina	329.440,33	89,69	52,04%	1,06%	
	otopla	180.493,00	49,14	28,31%	0,58%	
	skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%	
	ostalo	123.069,79	33,51	19,44%	0,40%	
	<b>UKUPNO</b>	<b>632.903,16</b>	<b>172,74</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,05%</b>	
<b>SVUKUPNO</b>	<b>30.941.700,84</b>	<b>8.424,09</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		

## POREDBENE zemljišta

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1644785
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4720794
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.04.2022
	Površina u prometu	610,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
	Vrijednost nekretnine (EUR)	7.967,00
	Datum ugovora	23.02.2022
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	KOZARI PUTEVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2246844
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	5468446
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.01.2025
	Površina u prometu	1.888,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00
	Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
	Datum ugovora	21.11.2024
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	KOZARI PUTEVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1496394
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4551607
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.09.2021
	Površina u prometu	364,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	187.151,70
	Vrijednost nekretnine (EUR)	25.000,00
	Datum ugovora	27.08.2021
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	KOZARI PUTEVI
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1729006
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4805177
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.08.2022
	Površina u prometu	498,50
	Vrijednost nekretnine (KN)	282.619,95
	Vrijednost nekretnine (EUR)	37.500,00
	Datum ugovora	21.05.2022
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	ŽITNJAK NASELJE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	2002055
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	5156177
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2023
	Površina u prometu	504,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	339.052,50
	Vrijednost nekretnine (EUR)	45.000,00
	Datum ugovora	02.11.2023
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	ŽITNJAK NASELJE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	1611868
	Datum pregleda	30.7.2025.
	Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
	ID PN (PU)	4684842
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2022
	Površina u prometu	250,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	82.382,17
	Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00
	Datum ugovora	06.09.2021
	<b>POREZI:</b>	
	<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
	<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	ŽITNJAK NASELJE
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



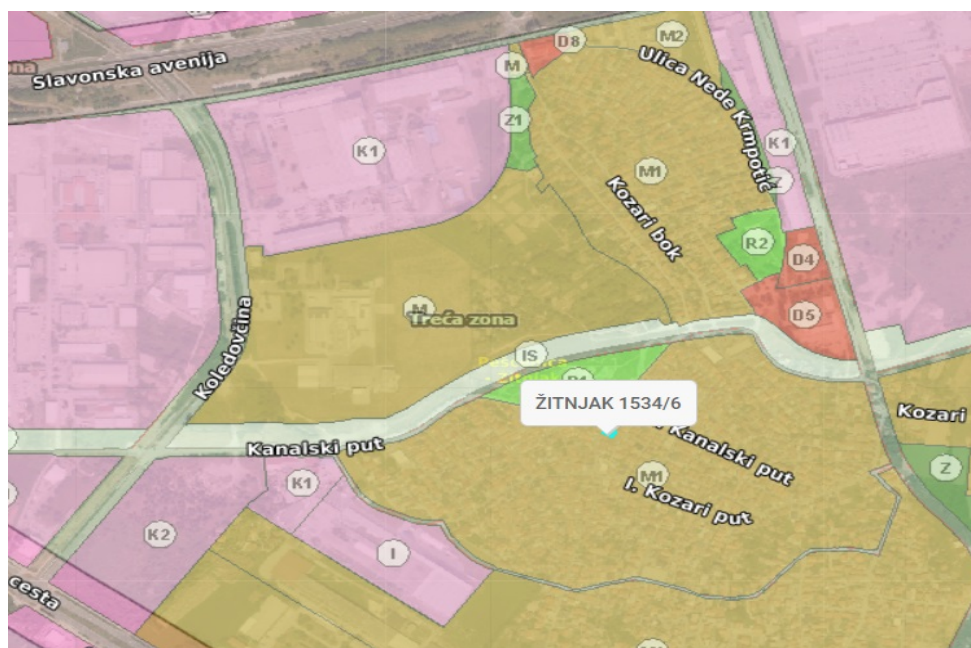
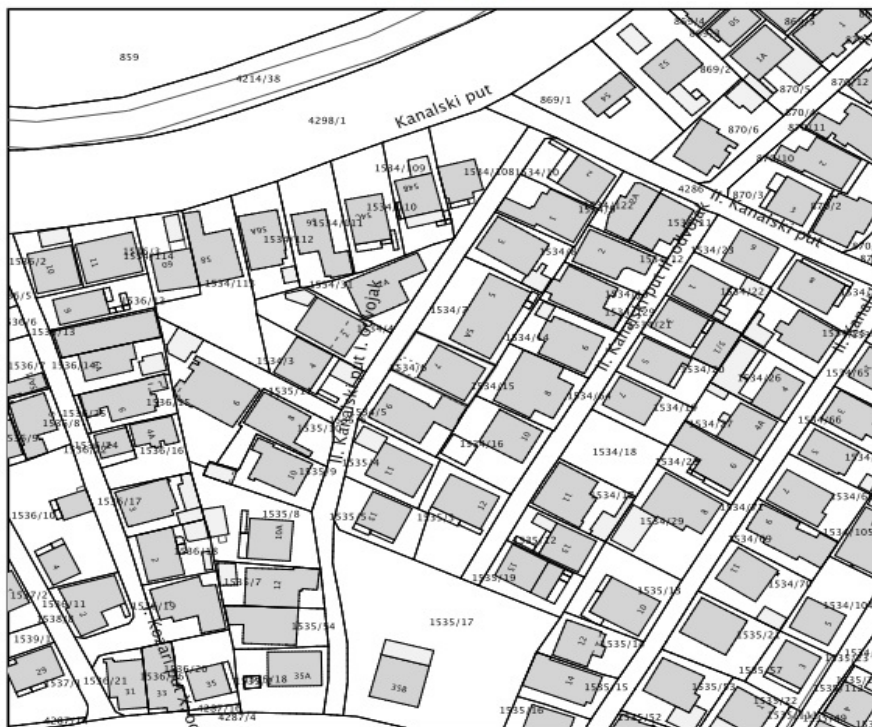
REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 30.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŽITNJAK  
k.č.br.: 1534/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





Republika Hrvatska  
Grad Zagreb

GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET,

Odjel za prostorno uređenje  
Središnji odsjek za prostorno uređenje  
Trg S.Radića 1, Zagreb;

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/18622  
Urbroj: 251-13-21/118-2015-10  
Zagreb, 05.06.2015.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13), po MATO ANDRIJANIĆ ( OIB 65261654439) 2. KANALSKI PUT, 1.ODVOJAK 7, ZAGREB, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, d o n o s i ;

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se nezakonito izgrađena zgrada stambene namjene na k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK, 2. KANALSKI PUT, 1.ODVOJAK 7, ZAGREB sljedećih prostornih pokazatelja:

-namjena zgrada: - stambena namjena; - jedna (1) stambena jedinica  
-stupanj dovršenosti zgrada: - nezavršena; - zgrada je završena i uporabljiva na nivou svih etaža, ali nije izvedena sigurnosna ograda na 2.katu i nije izvedena završna obrada zidova;  
-podaci o stambenoj zgradi: -smještaj na čestici; slobodnostojeća; -zahtjevnost: manje zahtjevna -razvedene tlocrtne forme; ukupnog tlocrtnog gabarita cca 11,05 m x 8,62 m /3,21m x 5,01m garaža; -visina: podrum + prizemlje + 1.kat + 2.kat oblikovano dvostrešnim krovistjem; ukupne visine 10,16 m mjerena od konačno zaravnatog terena do sljemena  
- a u svemu kao u:  
- Geodetskom snimku izvedenog stanja : oznake 228/2013 od 24.05.2013 izrađenom po USUS FRUKTUS d.o.o. FORTISOVA br 25, ZAGREB  
- snimci izvedenog stanja oznake L13-02-31 od 06/2013 izrađenom po ADG d.o.o. VRAPČANSKA 2g, ZAGREB; koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu; te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja .

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena, a temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

IV Nezavršena zgrada iz točke I. izreke ovog rješenja, može se završiti u okviru ozakonjenih gabarita. Izvođenju radova na završavanju zgrade, može se pristupiti nakon što se izradi i /ili ovjeri dokument, u skladu s propisima važećim u vrijeme podnošenja zahtjeva.

V Nezavršena zgrada smatrat će se završenom zgradom kada se za nju ishodi uporabna dozvola.

VI Po izvršnosti ovog rješenja, za nezakonito izgrađenu zgradu iz toč.I ove izreke, podnositelj zahtjeva odnosno vlasnik zgrade, dužan je platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima, a temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK, na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, te vlasnika i nositelja drugih stvarnih prava na susjednim nekretninama kao česticama koje neposredno graniče s česticom k.č.br. 1534/6, k.o. ŽITNJAK te je pozvalo Grad Zagreb kao jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi nezakonito izgrađena zgrada; pozivom oglašenim dana 27.01.2014. na oglasnoj ploči ovog Ureda; da naprave uvid u spis predmeta radi izjašnjenja, u službenoj prostoriji ovog Ureda u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 15, soba 402a/IV kat Na ovako upućen poziv stranke se nisu odazvale.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka, odnosno snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem, te da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11). Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik za prostorno uređenje

Tanja Bah Pelešić, dipl. ing. arh.



#### Dostaviti:

1. MATO ANDRIJANIĆ, 2. KANALSKI PUT, 1.ODVOJAK 7, ZAGREB  
2. OGLASNA PLOČA, ovdje,  
3. Arhiva, ovdje;