

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	dvonamjensko sklonište površine 276,18 m² oznake 9 u prizemlju, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva 21 (z.k.č. br. 5724/4 k.o. Centar, k.č. br. 5727/4 k.o. Centar)
--------------------	---



Naručitelj procjene:	Stečajni upravitelj MARKO MARKOVIĆ
-----------------------------	---

IZRADIO

Zagreb, rpanj 2025.

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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARKOVIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, Jurkovićeva 21
Tip nekretnine	dvonamjensko sklonište
z.k.ul.	6479
Poduložak broj	posebni izvadak suvlasnički udio 7
z.k.č. br.	5727/4
k.o.	Centar
k.č.	5727/4 k.o. Centar
objekt površina (m ²)	276,18 m²
Tržišna vrijednost (kn)	301.000,00 €
Legalitet	DA upis bez zabilježbi.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1999.
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. Identifikacija i 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	16
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	17
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	18
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
3.1. Odabir metode i obrazloženje	19
3.2. Prikaz općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	20
3.2.1. Prikaz kupoprodaja poslovnih prostora u Gradu Zagrebu	26
3.3. Procjena vrijednosti dvonamjenskog skloništa	35
4. MIŠLJENJE	46
5. IZJAVA VJEŠTAKA	47
6. PRILOZI	48

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Markovića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti dvonamjenskog skloništa oznake 9 u podrumu (prema upisu u zemljišne knjige u prizemlju) površine 276,18 m² zgrade mješovite namjene u Zagrebu, Jurkovićeve 21.

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 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 imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

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 Čutura, 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|UPI710032401927|4

sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Jurkovićeva 21

2.2. VRSTA NEKRETNINE – dvonamjensko sklonište

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina (etažno vlasništvo s određenim omjerima) upisano u z.k. ul. br. 6479 k.o. Centar, suvlasnički udio redni broj 7 označen kao 7. Suvlasnički dio 17,27/100 Etažno vlasništvo (E-7) opisan kao Dvonamjensko sklonište oznake 9 u prizemlju zgrade, površine 276,18 m².

Predmetno dvonamjensko sklonište nalazi se u podrumu zgrade mješovite namjene sagrađene na z.k.č. br. 5727/4 k.o. Centar odgovara k.č. br. 5727/4 k.o. Centar, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva 21.

2.4. DOKUMENTACIJA

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

2.4.1. Z.k.ul. br. 6479 k.o. Centar

2.4.2. Posjedovni list broj 6479 k.o. Centar

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina je u naravi dvonamjensko sklonište oznake 9 u podrumu zgrade mješovite namjene.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina koja je predmet ove procjene ucrtana je u katastarski operat te je upisana u Posjedovni list broj 6479 k.o. Centar.

Nekretnina koja je predmet ove procjene upisana je u z.k.ul. br. 6479 k.o. Centar, 7. suvlasnički udio 17,27/100 Etažno vlasništvo (E-7) upisano kao dvonamjensko sklonište oznake 9 površine 276,18 m².

U z.k. uložku nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta.

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene (dvonamjensko sklonište) nalazi se u podrumu (prema upisu u zemljišne knjige u prizemlju) zgrade mješovite namjene katnosti podrum, prizemlje, tri kata i mansarda u prvom gradskom području u području izgradnje zone M1, Urbana pravila 1.2. na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva 21.

Stambeno-poslovna zgrada je u okruženju stambeno-poslovnih zgrada i stambenih objekata.

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

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

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



Ispis



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
420.15

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

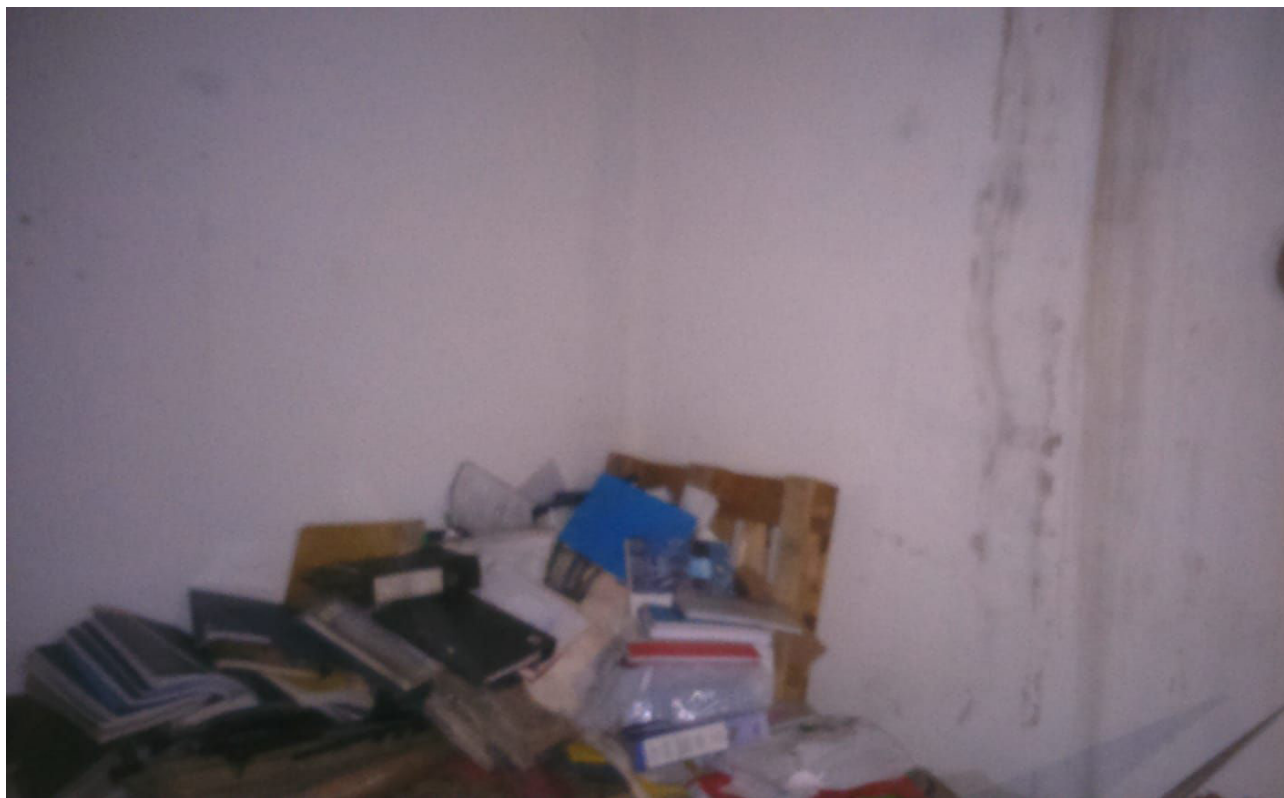
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 3.7.2025.

2.8. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 03. 07. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA





2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja dvonamjensko sklonište u podrumu zgrade mješovite namjene katnosti podrum, prizemlje, tri kata i mansarda sagrađene na z.k.č. br. 5727/4 k.o. Centar, odgovara k.č. br. 5727/4 k.o. Centar, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve 21.

Zgrada u čijem se podrumu nalazi dvonamjensko sklonište koje je predmet procjene sagrađena je 1999. godine sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za zgrade mješovite namjene.

Površina dvonamjensko sklonište oznake broj 9 iznosi 276,18 m².

Opće stanje dvonamjensko skloništa sukladno 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).)

KONSTRUKCIJA (odnosi se na etažu podruma zgrade mješovite namjene u kojoj se nalazi dvonamjensko sklonište koje je predmet procjene)

Katnost:	nivo (-1)
Visina etaže:	4,00 m
Temeljna ploča:	puna, ab ploča
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča
Zidovi:	nosivi konstruktivni zidovi – ab konstrukcija
Zidovi pregradni:	siporex blokovi

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Zidovi i stropovi:	natur beton dijelom, dijelom dersovani i oličeni posnim bojama
Podovi:	dijelom neobrađeni beton, dijelom češka glazura
Vrata na predmetnom dvonamjenskom skloništu:	su ab vrata u metalnoj konstrukciji

INSTALACIJE

Vodovodna:	nije izveden
Kanalizacija:	nije izvedena
Elektrika:	izveden priključak na niskonaponsku električnu mrežu
Gromobran:	nije izveden
Telefon:	nije izveden
Grijanje:	nije izvedeno
Klimatizacija:	nije izvedena
Ventilacija:	izveden poseban sustav ventilacije
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden
Protupožarna dojava:	izvedena

OPĆE STANJE

Praktičnost prostora:	primjerena namjeni
Održavanje:	prosječno
Vlažnost:	nije zamiječena

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

<i>Oznaka prostora</i>	<i>Tlocrtna površina (m²)</i>
Dvonamjensko sklonište oznake 9	276,18
UKUPNO	276,18

Površina dvonamjenskog skloništa oznake 9 preuzeta iz z.k.ul. br. 6479 k.o. Centar, Suvlasnički udio broj 7.

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 koliku 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.

3.2. Prikaz općih vrijdnosnih odnosa 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.

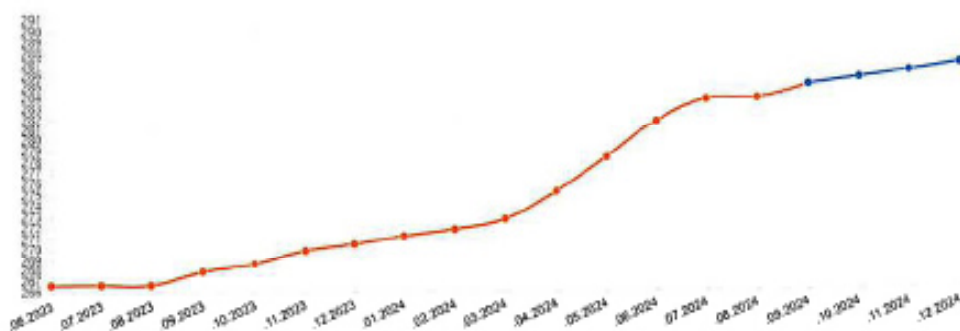
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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




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

		Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekt Newly built dwellings	postojeći stambeni objekt 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	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,80	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	162,89
	Q4	185,24	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: CLJ-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	127,8	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	122,8	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	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

* Indeksi (od prvog tromjesjeća 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 prodijeljena 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 III. tromjesečje 2022. iznosi _____

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

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2023. iznosi 199,60

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2024. iznosi 220,10

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. do 31. 12. 2024. godine) bilo realizirano (kako u navedenom Izvješću o tržištu nekretnina za područje grada Zagreba nisu objavljeni podatci o realiziranim kupoprodajama nekretnina sličnih nekretnini koja je predmet procjene kao niti o nekretninama za koje su zatraženi podatci (zbog nedostatka podataka o dvonamjenskim skloništima) spremišta većih površina) analizirat će se podaci o kupoprodajama najbližijih nekretnina - (poslovni prostori većih površina) 567 kupoprodaja poslovnih prostora sveukupne površine 107.439,21 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 153 kupoprodaje poslovnih prostora površina većih od 120 m², prosječne površine od 584,57 m² prosječne jedinične cijene od 1.151,86 €/m².

Tijekom 2024. godine realizirano je 10 kupoprodaja poslovnih prostora u etaži podruma prosječne površine 99,34 m² prosječne jedinične cijene 1.039,86 €/m².

U etaži prizemlja tijekom 2024. godine predmetom kupoprodaje bilo je 175 poslovnih prostora prosječne površine 2.315,84 €/m², a u etaži suterena predmetom kupoprodaje bilo je 6 poslovnih prostora prosječne površine 63,14 m² prosječne kupoprodajne cijene od 1.281,64 €/m².

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



• Zagreb, ožujak 2025.

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

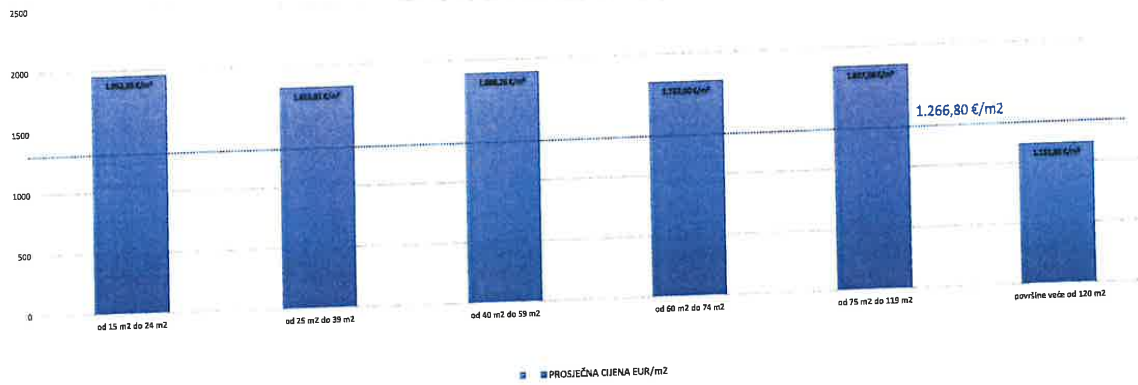
NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	2
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA 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/NASELJU 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 KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	9
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	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/NASELJIMA	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 KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	14
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	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/NASELJIMA	15
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	17
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	17
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
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/NASELJIMA	19
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	21
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	21
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	22
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	23
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	24
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	25
5.4. INDEKSNi NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	26
6. NAJAM NEKRETNINA	28
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	28
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA 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	28
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	29

6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	30
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	31
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	31
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	31
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	32
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	32
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	33
7. ZAKUP NEKRETNINA	34
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	34
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	34
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	34
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	35
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	35
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	36
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	36
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	37
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	37
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	38
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	39
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	40
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	40
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	40
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	41
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH 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.	41
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	42
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH 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 POZITIVNO MIŠLENJE POVJERENSTVA	43
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVK ILI DOPUNU	44
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	44
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
9. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	45
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	46
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	46
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	46
11. ZAKLJUČAK	47

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
567	136.103.574,07 €	107.439,21 m ²	1.266,80 €/m ²

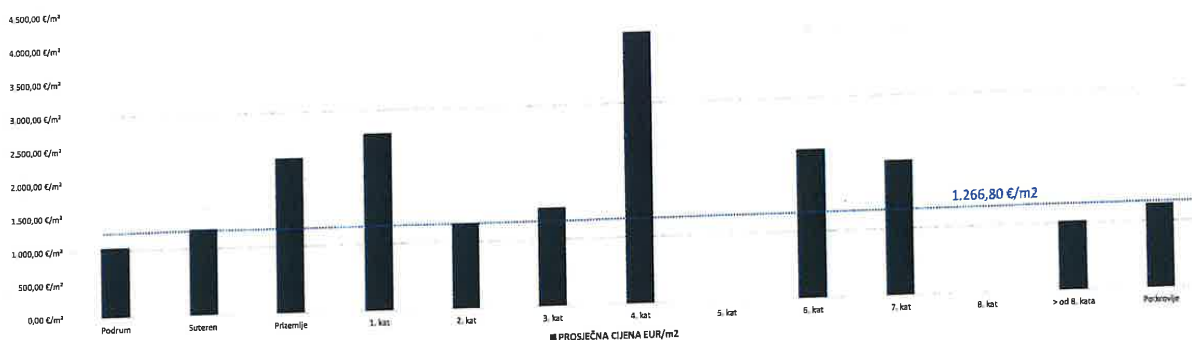
5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj transakcija)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m ²	1.952,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m ²	1.815,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m ²	1.888,26 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m ²	1.762,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m ²	1.837,58 €/m ²
površine veće od 120 m ²	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m ²	1.151,86 €/m ²

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



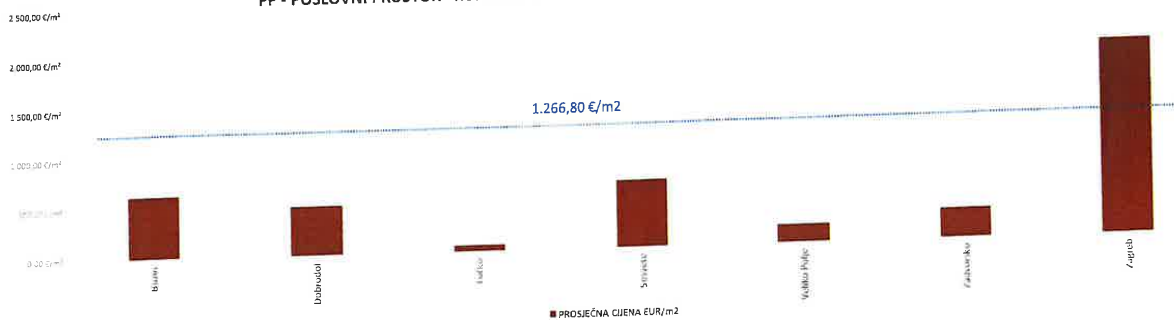
5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJO SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	10	1.033.000,00 €	993,42 m ²	1.039,84 €/m ²
Suteran	6	485.600,00 €	378,89 m ²	1.281,64 €/m ²
Pritemlje	175	36.145.786,30 €	15.608,07 m ²	2.315,84 €/m ²
1. kat	24	7.586.613,26 €	2.861,46 m ²	2.651,31 €/m ²
2. kat	10	3.919.000,00 €	3.070,86 m ²	1.276,19 €/m ²
3. kat	7	2.904.125,00 €	1.971,39 m ²	1.473,14 €/m ²
4. kat	4	6.651.506,00 €	1.640,03 m ²	4.055,72 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	1	140.000,00 €	62,94 m ²	2.224,34 €/m ²
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m ²	2.020,86 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	2	224.000,00 €	218,51 m ²	1.025,12 €/m ²
Potkrovlje	1	159.750,00 €	126,84 m ²	1.259,46 €/m ²

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



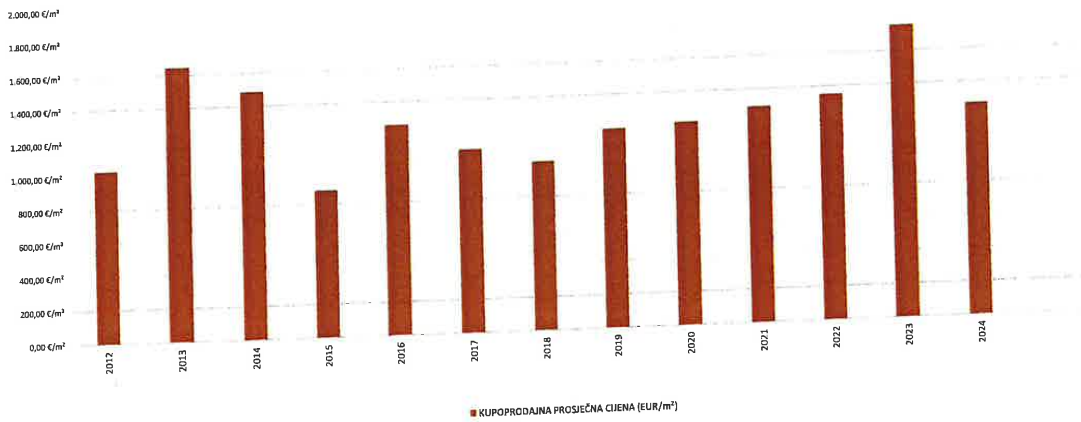
5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Buzin	6	1.708.101,68 €	2.717,72 m ²	628,51 €/m ²
Dobrodol	1	140.000,00 €	280,27 m ²	499,52 €/m ²
Lučko	4	1.447.000,00 €	24.339,41 m ²	59,45 €/m ²
Sesvete	38	6.951.511,28 €	10.182,85 m ²	682,67 €/m ²
Veliko Polje	6	908.022,14 €	5.039,35 m ²	180,19 €/m ²
Zadvorsko	2	606.000,00 €	2.037,80 m ²	297,38 €/m ²
Zagreb	506	123.288.881,10 €	62.455,05 m ²	1.974,04 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	563			
UKUPNO U ZKC:	563			

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



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2012	1.030,24 €/m ²	+0,00%
2013	1.643,47 €/m ²	+59,52%
2014	1.485,75 €/m ²	-9,60%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%
2017	1.097,01 €/m ²	-12,82%
2018	1.010,40 €/m ²	-7,90%
2019	1.189,81 €/m ²	+17,76%
2020	1.215,80 €/m ²	+2,18%
2021	1.291,75 €/m ²	+6,25%
2022	1.349,80 €/m ²	+4,49%
2023	1.751,29 €/m ²	+29,74%
2024	1.266,80 €/m ²	-27,57%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA



5.4. INDEKSNÍ NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sukladno odredbi čl. 12, st. 1, podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 06. veljače 2025. prihvatilo godišnje indekse nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

Prema definiciji iz odredbe st. 1, podst. 8. članka 4. Zakona Indeksní nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksom 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 nekretnina (NN 105/15) indeksní nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksom brojem 100 odabrana je godina 2015, budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4, st. 1, podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Končno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksní brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

Godišnji indeksní nizovi za zemljišta prikazani su u 4 tablice i dostupni su web stranici Grada Zagreba: <https://zagreb.hr/godisnji-indekсни-nizovi-za-zemljišta-2012-2024/159995>

TABLICA I GUP_PPGZ ... M M1 M2 (2,5-3,5) ... I G K (1,2-2)

TABLICA II PPGZ

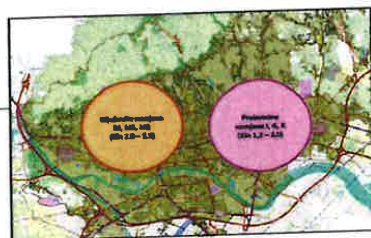
TABLICA III GUP namjena S, M1 (kin=0,5-0,7)

TABLICA IV GUP namjena S, M1 (kin=1,0-1,7)

TABLICA I

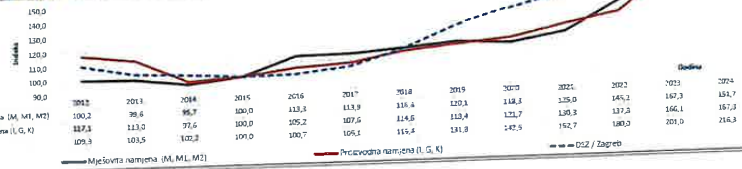
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (Kin)	Kategorija	GODINA													
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	
Mjčlovišta namjena (M, M1, M2)	2,5 - 3,5	1 - 3	100,2	99,6	95,7	100,0	113,7	113,0	116,6	120,1	118,3	125,0	145,2	167,3	151,7	
Proizvodna namjena (I, G, K)	1,2 - 2,0	1 - 3	117,1	113,0	97,6	100,0	105,7	107,6	114,6	119,4	122,7	130,3	137,0	166,1	167,0	
DSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	160,0	201,0	216,9	



Godišnji indeksní nizovi za zemljišta na području GUP-a i PPGZ-a 2012. - 2024. - (mješovita i proizvodna namjena)

Tablica I



TABLICA II

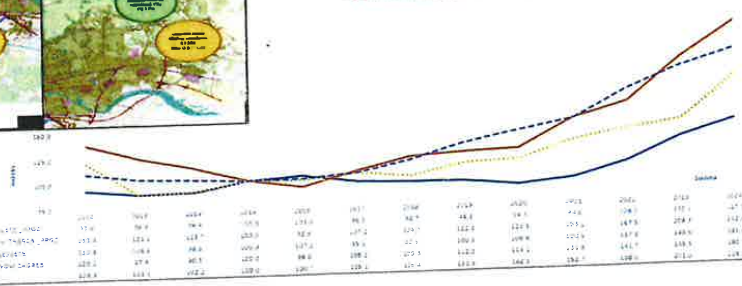
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (Kin)	Kategorija	GODINA													
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	
građevinsko SESVETE_PPGZ	0,5 - 1,0	1 - 3	93,6	88,9	89,9	100,0	103,6	96,5	94,7	94,4	89,3	94,6	109,2	132,1	147,5	
građevinsko NOVÍ ZAGREB_PPGZ	0,5 - 1,0	1 - 3	118,4	124,1	113,7	100,0	90,4	107,2	119,7	122,8	124,8	155,1	167,5	209,8	242,4	
poljoprivredno SESVETE	N/A	N/A	130,4	104,8	98,8	100,0	107,2	85,1	82,5	100,5	109,6	120,5	137,8	149,6	185,4	
poljoprivredno NOVÍ ZAGREB	N/A	N/A	120,3	87,8	80,5	100,0	99,8	105,2	100,3	112,0	114,1	132,8	143,7	148,3	180,7	
DSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	160,0	201,0	216,9	



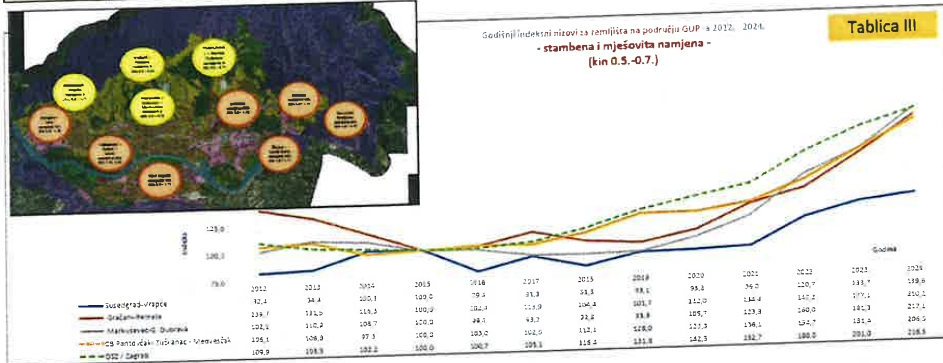
Godišnji indeksní nizovi za zemljišta na području PPGZ-a 2012. - 2024. - (građevinska i poljoprivredna zemljišta)

Tablica II



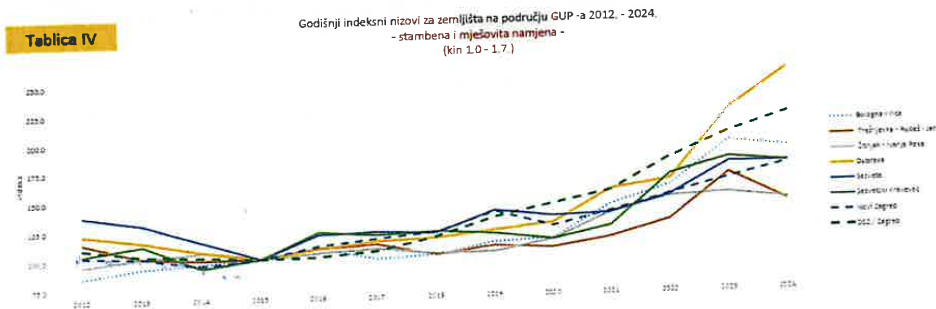
TABLICA III
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjene	Mjera građevinskog korištenja (kin)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Susedstvi-Vrpolje	0.5-0.7	1-3	82,4	84,4	100,3	100,0	79,4	91,8	81,8	93,1	93,8	96,0	120,7	133,7	158,6
Građani-Remete	0.5-0.7	1-3	139,7	131,5	116,3	100,0	102,4	113,9	104,4	101,7	112,0	134,4	147,2	177,1	210,2
Maksužec-G. Dubrava	0.5-0.7	1-3	102,1	110,9	108,7	100,0	99,4	93,2	92,8	93,9	105,7	123,8	160,0	181,3	217,1
ČH Pantovčak-Tukcanat-Meravičan	0.5-0.7	1-5	106,1	108,8	97,3	100,0	103,0	102,6	112,1	128,0	126,3	136,1	154,7	181,4	206,5
OSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,2	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	216,6



TABLICA IV
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjene	Mjera građevinskog korištenja (kin)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Biologija - Ilica	1.0-1.7	1-3	85,4	83,2	98,3	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5
Trešnjevka - Rudeš - Jarun	1.0-1.7	1-3	134,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1
Žrnjak - Ivanja Reka	1.0-1.7	1-3	85,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	113,8	134,0	148,6	149,5	142,9
Dubrava	1.0-1.7	1-3	121,8	115,5	108,7	100,0	107,3	113,5	115,1	128,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8
Sesvete	1.0-1.7	1-3	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	122,5	119,7	137,8	151,9	139,3	147,8	174,0	174,0
Sesvetski Krajevci	1.0-1.7	1-3	108,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1
Novi Zagreb	1.0-1.7	1-3	103,0	103,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	134,7	129,3	134,8	148,6	161,2	172,7
OSZ / Zagreb	N/A	N/A	100,0	103,5	102,2	100,0	100,7	105,2	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	216,6



3.3. Procjena vrijednosti dvonamjenskog skloništa

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (dvonamjensko sklonište površine 276,18 m² u podrumu stambeno-poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5727/4 k.o. Centar odgovara k.č. br. 5727/4 k.o. Centar na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve 21) podnešen je nadležnoj službi zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka zahtjeva ID 86251. Kako je bilo realno za pretpostaviti (izvan zone spekulacija) da služba ne raspolaže s podacima o usporednim nekretninama za dvonamjenska skloništa (potkrijepljeno konverzijom pri procjeni tržišne vrijednosti identičnih nekretnina) u navedenom Zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC oznake ID 86251 pod napomenama je navedeno: "Opis nekretnine - dvonamjensko sklonište, ako ne postoje podatci za dvonamjenska skloništa, molim podatke za spremišta većih površina". U telefonskoj komunikaciji sa stručnjacima iz Gradskog ureda za imovinu i stanovanje Grada Zagreba potvrđena je moja pretpostavka da nadležna služba ne raspolaže s traženim podacima i obaviješten sam da će Služba izdati podatke o usporednim nekretninama za spremišta također sam upoznat i sa činjenicom da Služba ne raspolaže sa traženim podacima za spremišta (traženi su podatci za spremišta većih površina približne godine gradnje kada i zgrada u kojoj se nalazi predmetno dvonamjensko sklonište.

U dostavljenom Izvotku iz Zbirke kupoprodajnih cijena oznake izvotka ID 63463 dostavljeni su podatci o 19 usporednih nekretnina - spremišta prosječne površine od 7,55 m² (u rasponu od 1,50 m² do 17,27 m²) od kojih su 9 u etaži podruma po jedna u etaži suterena i prizemlja te po četiri u etaži -1 i -2.

Od 19 usporednih spremišta 11 se nalazi u k.o. Centar i 8 u k.o. Maksimir od kojih 6 u cjenovnom bloku Petrova zapad, četiri u cjenovnom bloku Trg bana Jelačića, jedno u cjenovnom bloku Gornji Grad i 8 u cjenovnom bloku Maksimirska. Pet zgrada u kojima se nalaze usporedne nekretnine građene su 1930. godine, po jedna 1790., 1850. i 1921. godine, te tri 1938. godine te 8 u zgradama građenima 2019. godine.

Kupoprodaje usporednih nekretnina realizirane su u razdoblju od 12. 07. 2021. do 17. 06. 2025. godine. Prosječna (međuvremenski izjednačena) cijena svih 19 usporednih nekretnina iznosi 957,47 €/m² (u intervalu od 202,60 €/m² do 1.900,93 €/m²). Za daljnji postupak procjene (uz parametre za trijažu veću površina i novija zgrada i položaj u zgradi) izlučene su usporedne nekretnine Rb 7, Rb 8, Rb 10 i Rb 15.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/25-028/599
URBROJ: 251-11-31/006-25-4
Zagreb, 22.7.2025.

MARIO ČUTURA
MIKULIĆI 112 B
ZAGREB 10000

PREDMET: k.č. 5724/9 k.o. Centar
- izvadak iz ZKC-a ID: 63463
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za spremišta koja se nalaze unutar nekretnine oznake k.č. 5724/9 k.o. Centar. Navedena nekretnina, sukladno Planu približnih vrijednosti, nalazi se u cjenovnom bloku Petrova zapad.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: spremište površine 276,18 m², smještena u etaži prizemlja, godina gradnje 1999, dan vrednovanja 3. srpnja 2025. U napomeni zahtjeva navedeno je da se rasi o nekretnini namjene dvonamjensko sklonište, te da, u slučaju nedostatka usporedivih nekretnina takve namjene, bude dostavljen izvadak za nekretnine namjene spremište.

Sukladno dostavljenom zahtjevu, u aplikaciji eNekretnine izvršena je detaljna pretraga transakcija za skloništa i spremišta na području cijelog Grada Zagreba. Za prostore namjene sklonište nije pronađena nijedna evidentirana transakcija u bazi podataka.

Za prostore namjene spremište, na području cijelog Grada Zagreba zabilježene su ukupno tri transakcije za spremišta površine veće od 100 m². Međutim, navedeni se prostori nalaze na etažama potkrovlje (PK), -1 i -2, te nisu usporedivi s predmetnim prostorom s obzirom na etažu i druga bitna obilježja.

Budući da nema dostupnih transakcija za skloništa koja zadovoljavaju tražena obilježja, a podaci o spremištima većih površina s područja grada Zagreba nisu usporedivi, u dogovoru s procjeniteljem obuhvaćene su transakcije za spremišta koja su prostorno najbliža predmetnoj nekretnini.



Broj zapisa:
Kontrolni broj:

Informacije za
provjeru
dokumenta:

940-01/25-028/599 251-11-31/006-25-4

n9j0VqLq0Sea18NblfFg

Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Posivu gradive 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/e-pisarnica>



Slijedom navedenog, izvadak sadrži transakcije za spremišta smještena u građevinama najbližima predmetnoj, pri čemu su obuhvaćena spremišta znatno manje površine (od 6 m² do 17 m²), koja se nalaze u građevinama izgrađenima u razdoblju od 1790. do 2019. godine. Predmetna nekretnina nalazi se u građevini izgrađenoj 1999. godine. Jedini usporedivi parametar ovih nekretnina jest njihova prostorna blizina predmetnoj nekretnini.

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

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
Voditeljica odjela
Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

GRAD ZAGREB



Elektronički potpisano (Electronically signed):
RUŽA LISAC

GRAD ZAGREB
OIB: HRN1817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 23.07.2025. 13:15:01

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

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 63463

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA USGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA STEPANA BARONIĆA 5, GRAD ZAGREB	ULICA STEPANA BARONIĆA 5, GRAD ZAGREB	ULICA STEPANA BARONIĆA 5, GRAD ZAGREB	ULICA STEPANA BARONIĆA 5, GRAD ZAGREB	TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 3, GRAD ZAGREB	TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 3, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	SP	SP	SP	SP	SP	SP
5	K.Č.		5477	5477	5477	233	233
6	K.O.		CENTAR	CENTAR	CENTAR	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	3	6	6	2	5	10
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3	6	6	2	5	10
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	5477	5477	5477	5477	1847	1847
11	K.O.	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
12	GOĐINA IZGRADNJE	1990	1990	1990	1990	1998	1998
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ USGOVORA (EUR)	1.200,00	2.400,00	1.200,00	400,00	5.000,00	6.000,00
15	PODIJELI NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA USGOVORA	05.04.2022	24.03.2022	06.12.2021	23.10.2021	11.07.2020	12.01.2023
17	GENOVNI BLOK	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	PETROVA ZAPAD	TRG BANA JELAČIĆA	TRG BANA JELAČIĆA
18	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	ILBR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA USLOVORA	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP
3	ADRESA	TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 3, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 2, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRAJEVIĆA 26, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRAJEVIĆA 26, GRAD ZAGREB	JURKOVIĆEVA ULICA 4, GRAD ZAGREB	ULICA STEPANA BAGDONČA 5, GRAD ZAGREB	VLAŠKA ULICA 33, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	SP	SP	SP	SP	SP	SP	SP
5	K.Č.	299	1809/1	1814/7	1914/7	2491/3	5477	1791
6	K.O.	GRAD ZAGREB	CENTAR	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	CENTAR	CENTAR
7	POVRŠINA IZ JKUL (m ²)	8	8,15	10,90	19,80	17,27	1,50	4,29
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	8	8,15	10,90	19,80	17,27	1,50	4,29
9	SUVLASNIŠKI UDIJ KOD JE U PROMETU							
10	K.Č.	1847	1809/1	4839/1	4839/1	5620	5477	1791
11	K.O.	CENTAR	CENTAR	MAKSIMIR	MAKSIMIR	CENTAR	CENTAR	CENTAR
12	GODINA OZRAČNJE	1938	1790	2019	2019	1921	1930	1859
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	-1	-2	5	PO	PR
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	8.000,00	8.150,00	8.720,00	11.800,00	9.500,00	390,00	2.694,45
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	DA	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	DA	DA	NE	NE	NE
16	DATUM SELAPANJA UGOVORA	06.07.2022	13.02.2023	22.07.2021	02.06.2023	17.06.2025	22.10.2021	14.09.2022
17	ČIŠNOVI BLOK	TRG BANA JELAČIĆA	TRG BANA JELAČIĆA	MAKSIMIRSKA	MAKSIMIRSKA	PETROVA ŽAPAD	PETROVA ŽAPAD	GORNI GRAD
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	K.M. NEKRETNINE	14	15	16	17	18	19
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 26, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 26, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, GRAD ZAGREB	ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	SP	SP	SP	SP	SP	SP
5	K.Č.	1914/7	1914/7	1914/7	1914/7	1914/7	1917/7
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	6,80	10,20	6,80	6,20	6,40	7,20
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	6,80	10,20	6,80	6,20	6,40	7,20
9	SUPLADNEKI UGOJ KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	4833/1	4833/1	4833/1	4833/1	4833/1	4833/1
11	K.O.	MAKSIMER	MAKSIMER	MAKSIMER	MAKSIMER	MAKSIMER	MAKSIMER
12	GODINA IZBRADNJE	2019	2019	2019	2019	2019	2019
13	ETAŽA (B/T)	-1	-1	-1	-2	-2	-2
14	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	9.993,60	10.200,00	6.500,00	8.200,00	8.490,00	8.720,00
15	PODUKIŽI NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.11.2024	08.07.2024	12.07.2023	10.01.2023	10.01.2023	19.01.2022
17	CIJNOVNI BLOK	MAKSIMERSKA	MAKSIMERSKA	MAKSIMERSKA	MAKSIMERSKA	MAKSIMERSKA	MAKSIMERSKA
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

KLASIFIKACIJSKI BROJ NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
10	ULICA NIKOLAJA KRALJEVIĆA 34, GRAD ZAGREB	2 X SP - 8,50 M ² + 5,50 M ²
11	JURKOVIĆEVA ULICA 4, GRAD ZAGREB	OBRAČUNSKA PLOŠTINA 6,04 M ²
13	VLAŠKA ULICA 33, GRAD ZAGREB	OTVORNO SPREMIŠTE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JURKOVIĆEVA 19, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 5724/9 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: 940-01/25-028/599

URBROJ: 251-11-031/006-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.7.2025.

POJAŠNJENIA 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, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, WPM – 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 – rudišne nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrane su transakcije Rb 7, 8, 10 i 15 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>Ugovoreni iznos (€)</i>	<i>Datum sklapanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
7	Trg bana J. Jelačića 3	1938.	Po	SP	8,00	8.000,00	06.07.2022.	Trg bana J. Jelačića
8	Vlaška 2	1790.	Po	SP	8,15	8.150,00	13.02.2023.	Trg bana J. Jelačića
10	Kraljevićeva 24	2019.	-2	SP	13,80	13.800,00	02.06.2023.	Maksimirska
15	Kraljevićeva 26	2019.	-1	SP	10,20	10.200,00	08.07.2024.	Maksimirska
pred- metna nekret- nina	Jurkovićeve 21	1999.	Po	dvonamjensko sklonište	276,18	–	–	Petrova zapad

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

R.br.	Adresa Zagreb	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupoprodajna cijena		Datum skla- panja kupopro- dajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vred- novanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
			(€)	kn/m ²					
7	Trg bana J. Jelačića 3	8,00	8.000,00	1.000,00	06.07.2022.	187,30	237,40	1,3022	1.302,20
8	Vlaška 2	8,15	8.150,00	1.000,00	13.02.2023.	193,30	237,40	1,2281	1.228,00
10	Kraljevićeva 24	13,80	13.800,00	1.000,00	02.06.2023.	199,60	237,40	1,1894	1.189,40
15	Kraljevićeva 26	10,20	10.200,00	1.000,00	08.07.2024.	220,10	237,40	1,0786	1.078,60
pred- metna nekret- nina	Jurkovićeve 21	276,18	-	-	-	-	-	-	-

3.3.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

R. br.	Konačna izjednačena cijena (€/m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Prosječna konačna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno interkvalitativno izjednačenje manje od 40% (čl. 19. Pravilnika)
7	1.302,20	1.000,00	1.199,57	102,63	10.532,91	zadovoljava	+8,55	–
8	1.228,10	1.000,00	1.199,57	28,53	813,96	zadovoljava	+2,38	–
10	1.189,40	1.000,00	1.199,57	10,17	103,42	zadovoljava	-0,85	–
15	1.078,60	1.000,00	1.199,57	120,97	14.633,74	zadovoljava	-10,08	–

Prosječna vrijednost iznosi: 1.197,57 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 80,75 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 161,50 €/m²

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

$$276,18 \text{ m}^2 \times 1.199,57 \text{ €/m}^2 = 331.297,24 \text{ €}$$

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. 6479 k.o. Centar, 7. Suvlasnički udio 17,27/100 dijela (E-7) opisano kao dvonamjensko sklonište površine 276,18 m², oznake 9 u prizemlju zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5727/4 k.o. Centar, odgovara k.č. br. 5727/4 k.o. Centar, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve 21, koja se u naravi sastoji od dvonamjenskog skloništa površine 276,18 m² u podrumu zgrade mješovite namjene katnosti podrum, prizemlje, tri kata i mansarda iznosi:

331.000,00 €

(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 plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

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

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

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

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 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. 6479 k.o. Centar**
- Posjedovni list broj 6479 k.o. Centar**
- Kopija katastarskog plana**
- Dio plana posebnih dijelova zgrade**
- Zahtjev za izdavanje izvotka**
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.06.2025. 19:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3100/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5727/4	KUĆA BR. 21, JURKOVIČEVA ULICA 21, ZAGREB			420	
		UKUPNO:			420	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3100/2019 Prvenstveni red upisa: Z-45931/2015	
2.1	Zaprimljeno 09.12.2015. broj Z-45931/15 Zabilježuje se da je za kuću br. 21 u Jurkovićevoj ulici sagrađenoj na kč.br. 5727/4 k.o. Centar priložen akt za uporabu i to: rješenje o izvedenom stanju, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-350-05/13-007/19144, Ur.broj: 251-13-21/109-2014-11 od 27. lipnja 2014. g. (uloženo u ovisnoj zbirci isprava pod posl.br. Z- 28129/15).	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	7. Suvlasnički dio: 17,27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) dvonamjensko sklonište oznaka 9 u prizemlju zgrade površine 276,18 čm NIVA INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78742307417, ULICA JURJA DALMATINCA 7, 10000 ZAGREB	
7.2	Zaprimljeno 18.01.2019.g. pod brojem Z-3100/2019 Prvenstveni red upisa: Z-29743/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 48 ST-6578/16 23.05.2017	na 7 (7.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 6479

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.07.2025. 07:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 6479
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	0,12/100	CRNIĆ IVICA, PODVRŠJE 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79110256227
2	0,12/100	RUKAVINA TOMISLAV, JURKOVIĆEVA BR. 21, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	32544325945
3	0,12/100	KERŠ PETRA, JURKOVIĆEVA ULICA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	87128144918
4	0,12/100	HORVAT KRISTINA, MARJANOVIĆEV PRILAZ BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00633283014
5	0,13/100	KUMIĆ SVETLANA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	2/4	43661659283
		ŠUMAK MARIJA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	00016117348
		ŠUMAK DAMIR, SVETI KRIŽ 345, SVETI KRIŽ 49290 KLANJEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	06364118854
6	0,12/100	VUGRIN JELICA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	46525133251
		VUGRIN NIKOLA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	30511678978
7	17,27/100	NIVA INŽENJERING D.D., GRADIŠĆANSKA 34, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
8	2,95/100	ROZI STEP D.O.O., JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49802235217
9	3,37/100	ROZI STEP D.O.O., JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49802235217
10	4,66/100	ROZI STEP D.O.O., JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49802235217
11	5,17/100	ROZI STEP D.O.O., JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49802235217
12	2,69/100	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	
13	2,84/100	ŠTAJDUHAR OLGA, JURKOVIĆEVA ULICA BR. 21 (VLASNIK)	1/1	
14	5,64/100	ŽIGMAN ANTE, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 49, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	02909242933

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
15	5,26/100	VUGRIN JELICA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	46525133251
		VUGRIN NIKOLA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	30511678978
16	5,25/100	RUKAVINA TOMISLAV, JURKOVIĆEVA BR. 21, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	32544325945
17	2,72/100	BUJANOVIĆ MARKO, IVLJE 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	47726816556
		BUJANOVIĆ TANJA, IVLJE 18, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	65350409465
18	2,64/100	KUMIĆ SVETLANA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	2/4	43661659283
		ŠUMAK MARIJA, JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	00016117348
		ŠUMAK DAMIR, SVETI KRIŽ 345, SVETI KRIŽ 49290 KLANJEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	06364118854
19	5,27/100	HORVAT KRISTINA, MARJANOVIĆEV PRILAZ BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	00633283014
20	2,68/100	ŠESTAN MARTINA, ZAGREB, JURKOVIĆEVA ULICA 21 (VLASNIK)	1/1	64467124241
21	6,87/100	CRNIĆ IVICA, PODVRŠJE 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79110256227
22	6,88/100	KERŠ MARIJA, JEŽDOVEČKA ULICA 112, JEŽDOVEC 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	47885100505
		KERŠ ZVONKO, JEŽDOVEČKA ULICA 112, JEŽDOVEC 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	03377831643
23	3,41/100	ROZI STEP D.O.O., JURKOVIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	49802235217
24	0,12/100	MAROVIĆ ZRINKA, ZAGREB, JURKOVIĆEVA 26, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80557234354
25	2,65/100	MAROVIĆ ZRINKA, ZAGREB, JURKOVIĆEVA 26, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80557234354
26	0,12/100	MAROVIĆ ZRINKA, ZAGREB, JURKOVIĆEVA 26, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80557234354
27	5,2/100	MAROVIĆ ZRINKA, ZAGREB, JURKOVIĆEVA 26, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80557234354
28	5,63/100	KAUFMAN JASMINKA, JABUKOVAC BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

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
		5727/4	Jurkovićeve ulica	420	15		
			KUĆA, Zagreb, Jurkovićeve ulica 21	420			
Ukupna površina katastarskih čestica				420			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

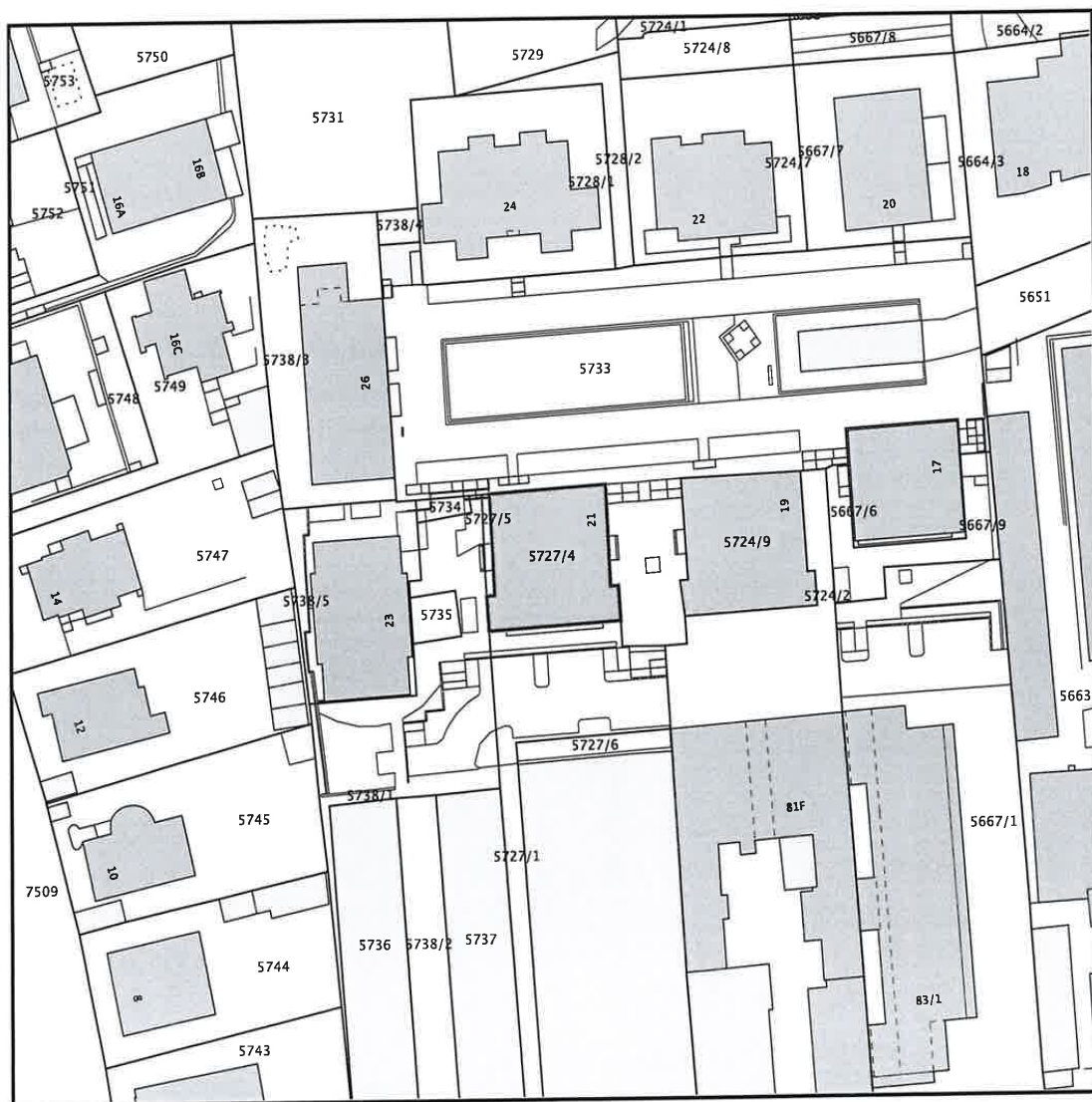
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.07.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CENTAR
k.č.br.: 5727/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



NIVA INŽENJERING

№ 00

2

z.k. 4/ 25195

**PRJEDLOG UKNJIŽBE ETAŽNOG VLASNIŠTVA
PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE**

Predmet:
STAMBENO POSLOVNI OBJEKT

Lokacija:


JURKOVIĆEVA ULICA BR. 21

GRADSKI VEŠTAČKI I PROJEKCIJSKI BUREAU
GRAD ZAGREB

Članak 1. stavak 1. točka 1. Poslovnika


Članak 2. stavak 1. točka 1. Poslovnika

KLAS. 301-08/2003-003/100013
PROJEKCIJSKI BUREAU GRAD ZAGREB
PO. INŽENJERING

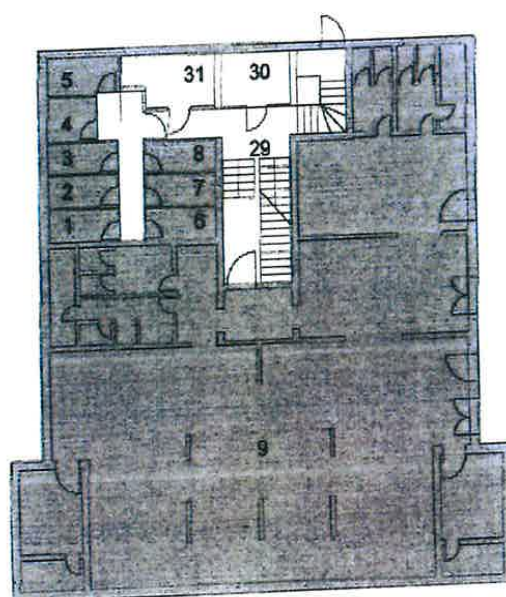
Specijalni glavni projektant
Stavka 2. točka 1. Poslovnika


Zagreb, veljača 2003

DIREKTOR:
Dubravko Režina dipl. ing. grad.


NIVA INŽENJERING
d.o.o. za projektiranje, projektiranje
i nadzor inženjering / Zagreb, Vukova 63

TLOCRT PODRUMA



3. VREDNOVANJE NEKRETNINA - IZRAČUN POVRŠINA

U svrhu etažiranja, potrebno je izvršiti vrednovanje prostora na bazi jednake građevinske vrijednosti po m² netto korisne površine, prema HRN U.C2 100 (Površina i volumen zgrade).
Posebni dijelovi zgrade označeni su plavom bojom.

PODRUM

POSEBNI DIJELOVI ZGRADE	NETTO	KOEF.	NKP
1 Spremište br. 1	3,75	0,50	1,88
2 Spremište br. 2	3,76	0,50	1,88
3 Spremište br. 3	3,78	0,50	1,88
4 Spremište br. 4	3,72	0,50	1,86
5 Spremište br. 5	4,07	0,50	2,04
6 Spremište br. 6	3,85	0,50	1,93
7 Spremište br. 7	3,86	0,50	1,93
8 Spremište br. 8	3,85	0,50	1,93
9 Dvornamjensko sklonište	278,18	1,00	278,18
UKUPNO PODRUM (m²):	306,80		291,49

PRIZEMLJE

POSEBNI DIJELOVI ZGRADE	NETTO	KOEF.	NKP
10 Poslovni prostor br. 1	54,50	1,00	54,50
11 Poslovni prostor br. 2	47,19	1,00	47,19
12 Poslovni prostor br. 3	53,81	1,00	53,81
13 Poslovni prostor br. 4	74,49	1,00	74,49
14 Poslovni prostor br. 5	82,64	1,00	82,64
UKUPNO PRIZEMLJE (m²):	312,63		312,63

I KAT

POSEBNI DIJELOVI ZGRADE	NETTO	KOEF.	NKP
15 Poslovni prostor pp1	42,98	1,00	42,98
16 Poslovni prostor pp2	45,33	1,00	45,33
17 Trosobni stan br. 1	90,22	1,00	90,22
18 Dvoipisobni stan br. 2	90,01	1,00	90,01
UKUPNO I KAT (m²):	268,54		268,54

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 86251	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.7.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, GARAŽA, PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, SPREMIŠTE I SKLADIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	SPREMIŠTE (SP)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	CENTAR, GRAD ZAGREB 5724/9
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CENTAR 5724/9
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	JURKOVIĆEVA
Kućni broj:	19
Slovačni 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):	276,18
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):	
GBP:	
Godina građenja:	1999.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10.	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	
Površina:	276,18
NAPOMENA	
OPIS NEKRETNINE: DVONAMJENSKO SKLONIŠTE. AKO NE POSTOJE PODACI ZA DVONAMJENSKA SKLONIŠTA, MOLIM PODATKE ZA SPREMIŠTA VEĆIH POVRŠINA.	
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