

**KERUM doo, Split**  
**U STEČAJU**  
**4.St-2/2013**  
**Stečajna upraviteljica**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

Split, 20.05.2019.

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**n/p Stečajne sutkinje**  
**gđe Katarine Mikulić**

*U prilogu se dostavlja preslika Procjene vrijednosti nekretnine poslovnog prostora u Erdedijevoj 12 u Zagrebu, izrađena od strane stalnog sudskog vještaka Igora Rajčića, dipl.ing.arh.*

**PRILOG:**  
*Kao u tekstu*

**Stečajna upraviteljica:**  
**Natalija Mladineo, dipl.oec.**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

19/05/997

### POSLOVNI PROSTOR



**Adresa nekretnine: Ul. Tome i Petra Erdödyja 12A, 10000 Zagreb**

**Naručitelj: KERUM d.o.o. u stečaju, Zrinjsko Frankopanska 68, 21000 Split**

Datum kakvoće: 15.05.2019

Datum vrednovanja: 17.05.2019

Datum izrade: 17.05.2019

Procjenitelj: Igor Rajčić d.i.a., stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti

Svrha: za potrebe stečajnog postupka (posl.br.4.St-2/2013)

## SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU

POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

ZADATAK

IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

ODABIR METODE I PROCJENA

IZRAČUN – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE,  
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA

ZAKLJUČAK

PRILOZI

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-1227/16  
Zagreb, 21. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Igora Rajčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Igor Rajčić, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Radnički dol 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Igor Rajčić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

O tome obavijest:

1. Igor Rajčić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## POPIS KORIŠTENIH IZVORA I LITERATURE

Elaborat procjene izrađuje se u skladu sa slijedećim važećim dokumentima:

- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 8 6/12, 143/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica 2016)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora, HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08), Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- <https://nekretnine.mgipu.hr/>
- <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>
- <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp>
- <http://www.arkod.hr/>
- <http://geoportal.dgu.hr/>
- <https://www.google.com/maps/>
- <https://www.dzs.hr/>

## ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine koju predstavlja POSLOVNI PROSTOR na adresi I. Tome i Petra Erdödyja 12A, 10000 Zagreb.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti, na temelju prikupljene dokumentacije, podataka i uvida u stanje nekretnine. Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

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 (čl.4. točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN78/15).

Datum kakvoće: 15.05.2019

Datum vrednovanja: 17.05.2019

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i prema metodama zasnovanim na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.

SVRHA PROCJENE VRIJEDNOSTI: za potrebe stečajnog postupka (posl.br.4.St-2/2013)

*Pretpostavke, ograničavajuće okolnosti:*

*Procjena se uz pretpostavku vjerodostojnosti, izrađuje uvidom u neslužbenu vlasničku dokumentaciju, stoga je u daljnjem postupku potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

*Izjava o neovisnosti i nepristranosti procjenitelja:*

*Pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine PRUDENS CERTUS d.o.o. djeluje neovisno i nepristrano, uz garanciju se da je elaborat izrađen bez bilo kakvog oblika pritiska, te da je rezultat primjene najboljih stečenih znanja i iskustva vještaka. Ja, niže potpisani, potvrđujem da ja ili moji srodnici u prvom stupnju ispunjavamo uvjete neovisnosti kako slijedi:*

- nismo uključeni u postupak obrade financiranja, donošenja odluke o financiranju i procesu osiguranja financiranja;*
- nismo vođeni ili pod utjecajem kreditne sposobnosti dužnika;*
- nemamo stvarni ili potencijalni, trenutni ili budući sukob interesa u vezi s rezultatom procjene;*
- nemamo interesa za procijenjenu imovinu;*
- nismo povezana osoba niti s kupcem niti prodavateljem procijenjene imovine;*
- dajem nepristran, jasan, transparentan i objektivan izvještaj o procjeni;*
- nisam primio naknadu povezanu s rezultatom procjene*

*Procjenitelj nekretnine: Igor Rajčić dipl. ing arh.,  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.*



## LOKACIJA

**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Povijesno gledano, Zagreb je izrastao iz dva naselja na susjednim brdima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjeg Zagreba, njegovo povijesno središte.

Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe.

Zagreb se nalazi u kontinentalnoj središnjoj Hrvatskoj, na južnim obroncima Medvednice te na obalama rijeke Save. Nalazi se na nadmorskoj visini od 122 metara (Zrinjevac). Povoljan zemljopisni smještaj na jugozapadnom kutu Panonske nizine, između alpske, dinarske, jadranske i panonske regije, uzrok je činjenici da se Zagreb nalazi na prometno čvorištu puteva između Srednje i Jugoistočne Europe te Jadranskog mora.

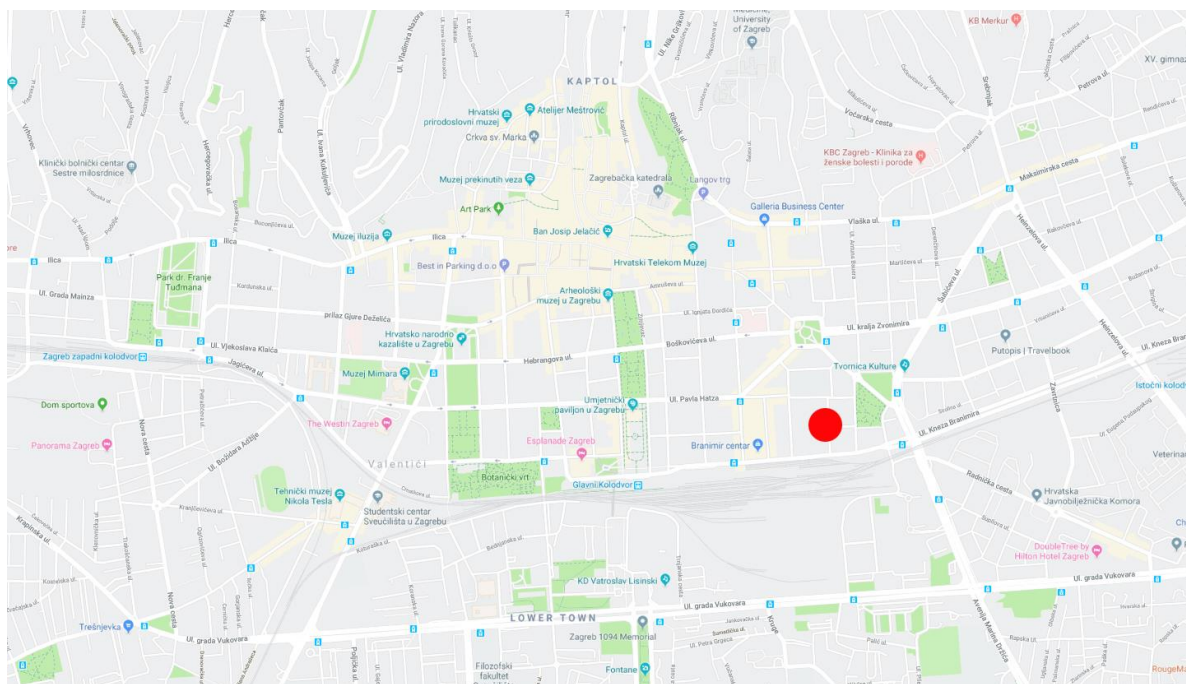
Država: Hrvatska  
Županija: Grad Zagreb

Površina  
Ukupna: 641 km<sup>2</sup>  
Gradskog naselja: 305,99 km<sup>2</sup>

Stanovništvo (2011.)  
Ukupno: 790.017 stanovnika

\*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

## LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNOSTI



Stambene nekretnine na dobrim lokacijama
Zemljišta za stambenu izgradnju na dobrim lokacijama
Stambene nekretnine izvan dobrih lokacija
Zemljišta za stambenu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori na dobrim lokacijama
Zemljišta za poslovnu izgradnju na dobrim lokacijama
Poslovni prostori izvan dobrih lokacija
Zemljišta za poslovnu izgradnju izvan dobrih lokacija
Poslovni prostori sa širom uporabnom vrijednosti
Skladišta sa širom uporabnom vrijednosti
Poslovni prostori namijenjeni specifičnoj upotrebi
Skladišta namijenjeni specifičnoj upotrebi
Poljoprivredna i šumska zemljišta
Ostale specijalne nekretnine



## IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA

### IDENTIFIKACIJA

kat. općina:	GRAD ZAGREB
z.k.ul.br.:	222586
br. poduloška:	38
z.k.čest.br.:	2327/1
k. č. br.:(identifikacija)	7191/3 k.o. Centar
opis nekretnine:	38. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) poslovni prostor u prizemlju u površini od 82,01 m <sup>2</sup> , Erdoedy Petra i Tome 12A, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika
vlasnik nekretnine:	MONTMONTAŽA D.D., OIB: 48696032271, ZAGREB, RAKITNICA 2
površina čestice:	650 m <sup>2</sup>

### OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetni poslovni prostor nalazi se u stambeno-poslovnom objektu u ulici Tome i Petra Erdödyja 12A u centru Zagreba. Prostor se koristi kao samoposluga mješovitom robom. Objekti u susjedstvu su slične katnosti i namjene. Pristup objektu omogućen je asfaltiranom ulicom.

### LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Pristup predmetnoj nekretnini omogućen je sa javne prometne površine k.č. 7059 k.o. Centar.

*Zaprimljeno 03.09.2012.g. pod brojem Z-42231/2012  
ZABILJEŽBA, Temeljem odredaba čl. 149. st. 1. i čl. 174. st. 1. Zakona o gradnji (NN broj 153/13) zabilježuje se da je za građevinu evidentiranu na k.č.br. 7191/3 k.o. Centar priloženo Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odjela za katastar zemljišta i nekretnina, Osijek 1.  
(Zagreb) o izgrađenosti prije 15. veljače 1968. godine, KLASA: 935-08/12-02/733, URBROJ: 251-15-02/1-12-2 od 1. ožujka 2012., čiji su sastavni dio izvod iz katastarskog plana i izvadak iz posjedovnog lista.*

## TEHNIČKI OPIS

<b>NKP:</b>	82,01 m <sup>2</sup>
<b>Godina izgradnje:</b>	1970 obnovljeno ~2000.g
<b>Namjena:</b>	trgovačka
<b>Gradska zona:</b>	A
<b>Energetski cert.:</b>	Nije dostavljen
<b>Katnost:</b>	Podrum + Prizemlje + 6/Pr
<b>Orientacija:</b>	Istok, zapad
<b>Prometne veze:</b>	tramvaj
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: zidana od opeke + AB serklaži Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: armiranobetonska Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene
<b>Dizalo:</b>	Da
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani, keramičke pločice
<b>Obrada podova:</b>	keramičke pločice
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.: drvena Fasadna st.: PVC sa izo ostakljenjem
<b>Sanitarije:</b>	keramičke
<b>Instalacije:</b>	Električne: provedene Telefon: proveden Vodovod: proveden Kanalizacija: provedena Plin: - Klima uređaj: postavljen Grijanje: klimatizacija
<b>Održavanje:</b>	redovno
<b>Okoliš:</b>	uređan
<b>Opći dojam:</b>	objekt u okvirima srednjih standarda višestambene izgradnje 70-ih godina XX stoljeća

## IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
prodajni prostor	70,77	1,00	70,77		
kancelarija i sanitarije	11,24	1,00	11,24		
<b>UKUPNO:</b>			82,01	98,41	344,44
<b>SVEUKUPNO:</b>	82,01		<b>82,01</b>	<b>98,41</b>	<b>344,44</b>

Sukladno Pravilniku o procjeni nekretnosti i normi HRN ISO 9836:2011

<b>I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<i>koeficijent</i>
<i>Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene</i>	
<i>visina &gt;2,6 m, &lt;4,0 m</i>	1,00
<i>visina &gt;1,5 m &lt; 2,6 m</i>	0,75
<i>visina &gt;0,30 m &lt;1,5 m</i>	0,30
<i>visina ±4 0 m.</i>	1,50
<i>Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)</i>	0,75
<b>II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<i>koeficijent</i>
<b>II.a. UREDSKA NAMJENA</b>	
<i>visina &gt;2,6 m &lt;5,0 m</i>	1,00
<i>visina &gt;1,0 m &lt;2,6 m</i>	0,75
<i>visina &gt;0,30 m &lt;1,0 m</i>	0,30
<i>visina &gt;5,0 m</i>	1,50
<b>II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)</b>	
<i>visina &gt;2,6 m &lt;6,0 m</i>	1,50
<i>visina &gt;1,0 m &lt;2,6 m</i>	1,00
<i>visina &gt;0,30 m &lt;1,0 m</i>	0,50
<i>visina &gt;6,0</i>	2,00
<b>II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA</b>	
<i>visina &gt;2,6 m &lt;5,0 m</i>	0,50
<i>visina &gt;1,0 m &lt;2,6 m</i>	0,35
<i>visina &gt;0,30 m &lt;1,0 m</i>	0,15
<i>visina &gt;5,0 m &lt;8,0 m</i>	0,75
<i>visina &gt;8,0 m</i>	1,00

*U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja-sanitarni čvorovi i uredski prostori skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore*

<b>RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE</b>	<i>koeficijent</i>
<i>radne/manipulativne površine ispred objekta - asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)</i>	0,10

## FOTODOKUMENTACIJA





## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA

Na predmetnom području u protekloj godini zabilježen je manji promet tipološki sličnih nekretnina, a trenutna je ponuda u skladu sa potražnjom.

*BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%. Indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom. Rast traženih cijena ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.*

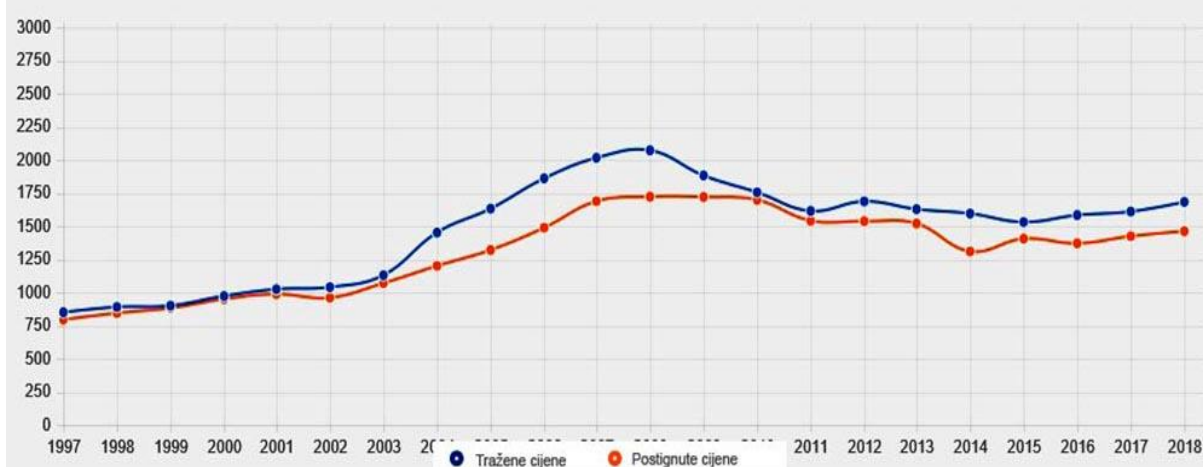
*2018. je bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine. Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.*

**BN indeks** je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske.

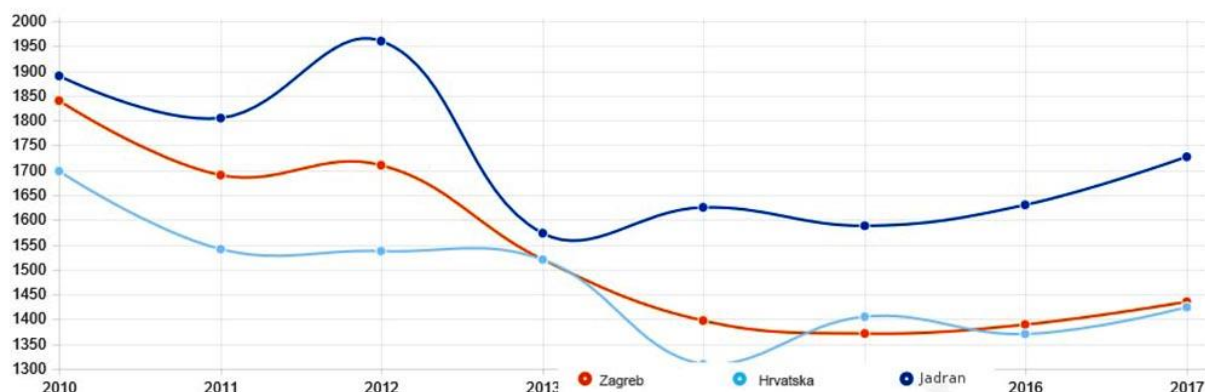


### Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2015. g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene - Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.




## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

#### Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnosti definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnosti na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnosti u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnosti"

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>		
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q2	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,92	100,01	99,14
	Q4	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	100,43	101,77	100,21
	Q2	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,96	101,80	97,74
2017.	Q4	100,56	101,39	98,26
	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
2018.	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
	Q1	112,19	110,54	99,57
2018.	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00

Izvor: <https://www.dzs.hr/>

## ODABIR METODE I PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su: **poredbena** metoda, **prihodovna** metoda i **troškovna** metoda.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju, te vlastita iskustva.

## ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Na temelju dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je POREDBENA METODA zbog zakonom propisanih metoda obzirom na vrstu i karakteristike procjenjivane nekretnine, te dovoljno dostupnih važećih podataka primjenjivih u izračunu. Odabiru se dostupne usporedne transakcije nekretnina, sa što većom podudarnosti u smislu površine, katnosti, položaju, cjenovnom bloku i starosti objekta. Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

## TROŠKOVNA METODA

### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.



Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m<sup>2</sup> ili m<sup>3</sup> odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji". U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenoj NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

## **PRIHODOVNA METODA**

### **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZ BUDUĆEG PRIHODA**

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine. Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n \times (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p = kamatna stopa nekretnine;  
n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjiti će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU)/q^n$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

#### Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog vremenskog razdoblja i
2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o

zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - PRIHODOVNA METODA

PARAMETAR	NKP (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	VRIJEDNOST
<b>NAJAMNINA</b>			
lokal	82,01	11,68	958,01 €
uredski prostor	0,00	0,00	0,00 €
skladište	0,00	0,00	0,00 €
ostalo	0,00	0,00	0,00 €
<b>UKUPNO:</b>	<b>82,01</b>	<b>11,68</b>	<b>958,01 €</b>
<b>GODIŠNJI PRIHOD UKUPNO:</b>			<b>11.496,17 €</b>
<b>TROŠKOVI</b>			
upravljanje	3,00%		28,74 €
održavanje i zaštita	5,00%		47,90 €
mogućnost izostanka najma	6,00%		57,48 €
<b>TROŠKOVI UKUPNO:</b>	<b>14,00%</b>		<b>134,12 €</b>
<b>GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:</b>			<b>1.609,46 €</b>
<b>GODIŠNJI NETO PRIHOD</b>			<b>9.886,70 €</b>
odabrana kamatna stopa	6,00%		
<i>položaj</i>	-0,5 do 1,0%	1,00%	
<i>kvaliteta objekta</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>gospodarska situacija</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>rizik naplate</i>	-0,5 do 1,0%	0,00%	
<i>razvojni potencijal</i>	-2,0 do 0,0%	0,00%	
kamatna stopa	7,00%		
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	13,99		
FK matrica	A	B	C
2,0	2,0	2,0	2,0
godina gradnje	1970	god.	
godina vrednovanja	2019	god.	
starost - G	49	god.	
održivi vijek korištenja - OVK	100	god.	
Relativna starost G/OVK	49,00%		
Predvidivi ostatak OVK u % OVK	57,50%		
ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	57,5	god.	
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA</b>			<b>138.352,01 €</b>
vrijednost zemljišta (za OOVK < 50 god.)			
vrijednost uklanjanja objekta			
faktor diskontiranja	0,0204		
diskontirana vrijednost zemljišta			0,00 €
<b>VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA</b>			<b>138.352,01 €</b>
utjecaj buke	0-30 %	0,00%	0,00 €
utjecaj zagađenja	0-35 %	0,00%	0,00 €
<b>UKUPNA VRIJEDNOST</b>			<b>138.352,01 €</b>

SREDNJI TEČAJ € 7,418214

1.687,01 €/m<sup>2</sup>

**1.024.000,00 kn = 138.000,00 €**

## POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi  
Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

*Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica*

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

***Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela***

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

*Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/> ili Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora*

## ZAKUP

<b>adresa</b>	Branimirova 67	Kneza Domagoja	kneza Borne 37	ul. P. i T. Erdodyja 11
<b>Naziv atributa</b>	Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	Vrijednost atributa	Vrijednost atributa
<b>ID ZKC</b>	857961	912364	857979	961162
<b>Datum pregleda</b>	17.5.2019.	17.5.2019.	17.5.2019.	17.5.2019.
<b>Vrsta nekretnine</b>	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR
<b>ID PN (PU)</b>				
<b>Vrsta ugovora</b>	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
<b>Površina u prometu</b>	27	57,8	46,75	102
<b>Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)</b>	2700	6000	3000	9223,41
<b>Datum ugovora</b>	21.6.2017	15.5.2017	3.11.2017	26.6.2018
<b>Status podatka</b>	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN
<b>Cjenovni blok</b>	BORNINA	ZVONIMIROVA ZAPAD	BORNINA	BORNINA
<b>Pretežita namjena cjenovnog bloka</b>	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - POREDBENA METODA

		PREDMET PROCJENE	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
ADRESA		ul. P. i T. Erdodyja 12	Branimirova 67	Kneza Domagoja	kneza Borne 37	ul. P. i T. Erdodyja 11
ZEMLJIŠNA KNJIGA	Z.K.Č.					
	ZK. O.					
KATASTAR	K.Č.	7191/3				
	K.O.	Centar				
PODACI IZ APLIKACIJE E-NEKRETNOSTI	Datum pregleda		17.5.2019.	17.5.2019.	17.5.2019.	17.5.2019.
	Vrsta nekretnosti		PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR	PP - POSLOVNI PROSTOR
	ID PN (PU)	ID ZKC	857961	912364	857979	961162
	Vrsta ugovora		Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP	Z - ZAKUP
	Ukupna površina nekretnosti u prometu (m2)	82,01	27	57,8	46,75	102
	Ugovorena mjesečna najamnina/ zakupnina (KN)		2700	6000	3000	9223,41
	Datum ugovora		21.6.2017	15.5.2017	3.11.2017	26.6.2018
	Status podatka		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN
JEDINIČNA VRIJEDNOST (kn/m²)		89,60	100,00	103,81	64,17	90,43
PRIMJENA						
Cjenovni blok		BORNINA	BORNINA	ZVONIMIROVA ZAPAD	BORNINA	BORNINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka			M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA	M - MJEŠOVITA NAMJENA

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	119,82	102,69	102,69	110,46	114,51
KOREKCIJA		1,17	1,17	1,08	1,05
Međuvremenski izjednačena cijena	100,51	116,68	121,12	69,61	94,62

## INDEKS RAZVIJENOSTI

BAZNI INDEKS DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH	139,82	139,82	139,82	139,82	139,82
KOREKCIJA		1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski izjednačena cijena	100,51	116,68	121,12	69,61	94,62

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

starost / stanje	0%	0%	0%	0%	0%
veličina %	4%	10%	5%	5%	-5%
lokacija %	9%	20%	10%	5%	0%
opremljenost %	0%	0%	0%	0%	0%
atraktivnost %	0%	0%	0%	0%	0%
ostalo %	0%	0%	0%	0%	0%
PROMETNA POVEZANOST	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ BUKE	0%	0%	0%	0%	0%
UTJECAJ ZAGAĐENJA	0%	0%	0%	0%	0%
TERETI	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNO	0%	30%	15%	10%	-5%
JEDINIČNA VRIJEDNOST kn/m <sup>2</sup>		81,68	102,95	62,65	99,35
SREDNJA UJEDNAČENA CIJENA:	86,66 kn/m <sup>2</sup>				

## STATISTIČKA OBRADA PODATAKA

APSOLUTNO ODSUPANJE		-4,98 kn/m <sup>2</sup>	16,30 kn/m <sup>2</sup>	-24,01 kn/m <sup>2</sup>	12,69 kn/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE		-5,75%	18,81%	-27,71%	14,65%
PRIMJENA	86,66 kn/m <sup>2</sup>	81,68 kn/m <sup>2</sup>	102,95 kn/m <sup>2</sup>	62,65 kn/m <sup>2</sup>	99,35 kn/m <sup>2</sup>
MEDIAN KVADRATA ODSUPANJA (LMS)	1.027,94	24,80	265,59	576,44	161,10
STANDARDNA DEVIJACIJA	18,51	21,36%			
DVOSTRUKA ST. DEVIJACIJA	37,02	42,72%			
VRIJEDNOST		7.106,75 kn			
ZAOKRUŽENO	86,57 kn/m <sup>2</sup>	7.100,00 kn			

srednji tečaj €

7,418214

kn

€



## ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, POSLOVNOG PROSTORA na adresi **Ul. Tome i Petra Erdödyja 12A, 10000 Zagreb**, odabrana je poredbenom metodom u skladu sa st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi:

**1.024.000,00 kn                      =              138.000,00 €**

Porezi nisu uključeni.

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 17.05.2019 godine i iznosi 7,418214 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u digitalnom formatu trajno je pohranjen u arhivi vještaka.

Izrada:

**Igor Rajčić** dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina

## PRILOZI

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.05.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 222586

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2204/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 38 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2327/1	KUĆA BR. 12 I 12A, ERDOEDYA P. I T. I DVORIŠTE			650	
		DVORIŠTE			297	
		KUĆA			353	
		UKUPNO:			650	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.09.2012. g. pod brojem Z-42231/2012	
3.1	ZABILJEŽBA, Temeljem odredaba čl. 149. st. 1. i čl. 174. st. 1. Zakona o gradnji (NN broj 153/13) zabilježuje se da je za građevinu evidentiranu na k.č.br. 7191/3 k.o. Centar priloženo Uvjerjenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odjela za katastar zemljišta i nekretnina, Osijek 1. (Zagreb) o izgrađenosti prije 15. veljače 1968. godine, KLASA: 935-08/12-02/733, URBROJ: 251-15-02/1-12-2 od 1. ožujka 2012., čiji su sastavni dio izvod iz katastarskog plana i izvadak iz posjedovnog lista.	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
38.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)	
	poslovni prostor u prizemlju u površini od 82,01 m2, Erdoedy Petra i Tome 12A, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika	
	MONTMONTAŽA D.D., OIB: 48696032271, ZAGREB, RAKITNICA 2	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB**

**Broj ZK uložka: 222586**

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.05.2019.