

Naručitelj: EL.-IZ. d.o.o. u stečaju  
Zagreb, Draganići 2/B  
OIB: 91658326506

Predmet: GARAŽNI PARKIRNI PROSTOR U PODRUMU  
Zagreb, Haviđićeva ulica 20

Identifikacija: k.o. Jakuševac  
zk.ul.br. 1050  
suvl.dio. 11. Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Površine i količine: Garažna parkirna mjesta 9 kom  
Spremišta NGP ukupno = 10,65 m<sup>2</sup>

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I  
VRIJEDNOSTIMA U IX/2019.G.**



Tržišna vrijednost cjelokupne nekretnine:  
532.200,00 kn = 71.953,58 EUR

Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela EL-IZ d.o.o.:  
394.222,22 kn = 53.298,95 EUR



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 05.09.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18  
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs, 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

**Hrvoje Balijs, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

identifikacija:	k.o. <b>Jakuševac</b> zk.ul.br. <b>1050</b> suvl.dio. <b>11. Suvlasnički dio: 414,4/1000</b> <b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</b>
nekretnina: na lokaciji:	<b>GARAŽNI PARKIRNI PROSTOR U PODRUMU</b> <b>Zagreb, Havidićeva ulica 20</b>
Dan vrednovanja:	05.09.2019.
Dan kakvoće:	16.07.2019.
Dan očevida:	16.07.2019.
Očevid nekretnine:	izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

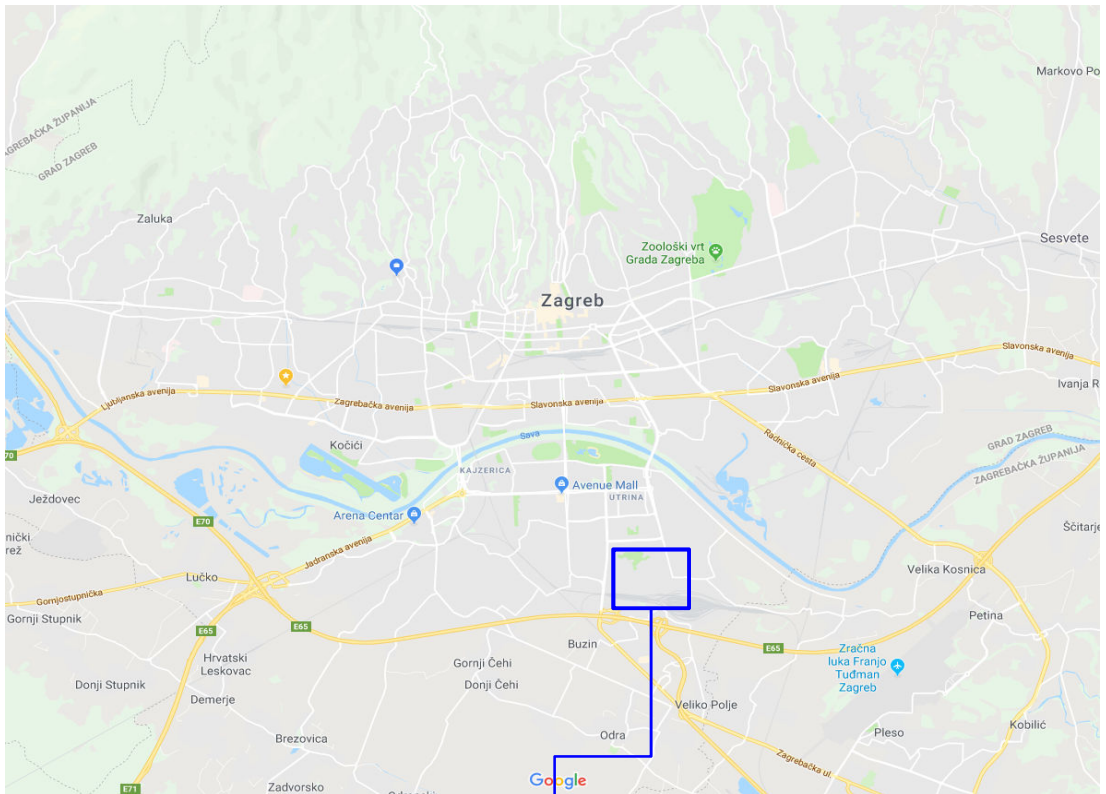
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Ostalo

- **Vještak je pribavio izvode iz elaborata posebnih dijelova stambene zgrade, izrađenog po t.d. "AR PROJEKT" d.o.o. (T.D.: 1504-01-2) od travnja 2002. godine. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u navedenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**

### 1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**



**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Jakuševac**  
zk.ul.br. **1050**  
zk.č.br. **272/2**

Suvlasnički dio	Nekretnina
11. Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)	podrum-parkiralište

Vlasnici: **EL-IZ D.O.O.** udio: 40/54  
**Zagreb, Vrbik 11-15**

**ŠAFRANIĆ RUŽICA** udio: 1/6  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70**

**MODLIC KSENIJA** udio: 5/54  
**Zagreb, Havidičeva 20**

#### b. Katastarsko stanje

k.o. **Jakuševac**  
k.č.br. **782/2**

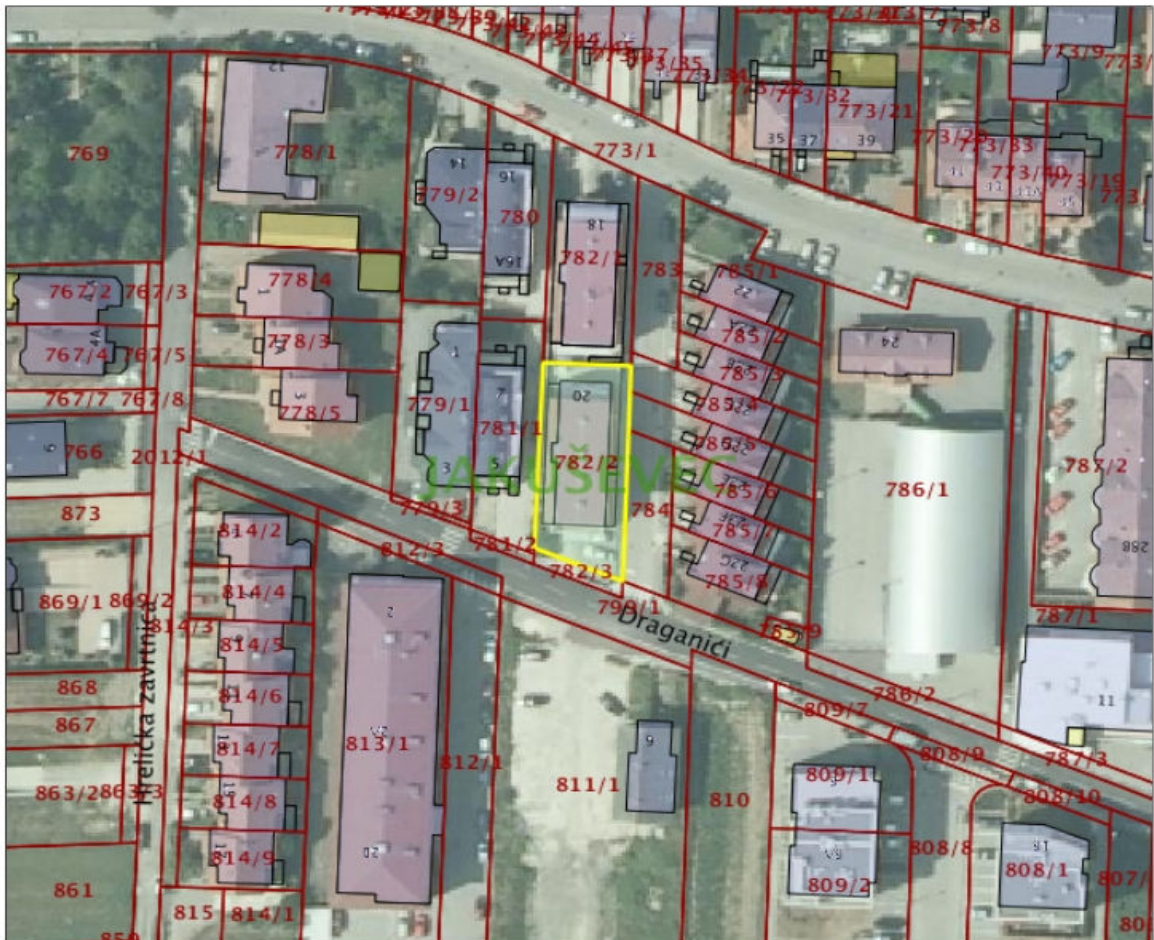
Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici geoportal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.

(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>)



### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



### PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

## **2.2. Opisi**

### **2.2.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Novog Zagreba na području naselja Jakuševac. Područje je urbanizirano, izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama i stambenim zgradama. Lokacija predmetne nekretnine udaljena je ca. 2 km od Avenije Dubrovnik, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je asfaltirana s izvedenom javnom rasvjetom, komunalno opremljena. Uzduž ulice položena je sljedeća komunalna infrastruktura - vodovod, električna, kanalizacija, toplovod i telefonija.

### **2.2.2. Zgrada**

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2004. g. Katnost stambene zgrade je podrum + prizemlje + kat + potkrovlje. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska i zidana od blok opeke, ojačana horizontalnim i vertikalnim serkažima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Pročelja stambene zgrade su završno obrađena. Krovnište je drveno i pokriveno limom. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Zgrada ima priključke na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: električna, vodovod, kanalizacija i telefonija. Parkiranje vozila je moguće na parkirnim mjestima u podrumu zgrade te uz prilaznu prometnicu.

### **2.2.3. Garažni parkirni prostor**

Predmetni garažni parkirni prostor nalazi se u podrumu stambene zgrade, a sastoji se od garažnih parkirnih mjesta, spremišta i komunikacijskih prostora. Pod i zidovi su betonski, završno neobrađeni. Izvedena je instalacija elektrike.

### 2.3. Geometrijski podaci

Vještak nije imao pristup u garažna parkirna mjesta i spremišta koja su dio predmetnog dijela zgrade, stoga se geometrijski podaci nužni za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine utvrđuju glede pribavljenih izvoda iz elaborata posebnih dijelova stambene zgrade i kontrolnog pregleda u naravi.

#### a. Površina garažnoga parkirnog prostora

<b>Nekretnina</b>	<b>Tlocrtna površina (m2)</b>
Garažni parkirni prostor	267,40
<b>Ukupno:</b>	<b>267,40</b>

#### b. Površine i iskaz dijelova garažnoga parkirnog prostora koji imaju komercijalnu vrijednost (dijelovi istoga koji se ne koriste kao zajednički dijelovi zgrade)

<b>Garažna parkirna mjesta</b>	<b>NGP(m2)</b>	<b>KOLIČINA</b>
PGM 1	12,50	1 kom
PGM 2	12,50	1 kom
PGM 3	12,50	1 kom
PGM 4	12,50	1 kom
PGM 5	12,50	1 kom
PGM 6	12,50	1 kom
PGM 7	12,50	1 kom
PGM 8	12,50	1 kom
PGM 9	12,50	1 kom
<b>UKUPNO:</b>	<b>112,50</b>	<b>9 kom</b>

<b>Spremišta</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>k</b>	<b>KVP (m2)</b>
Spremište 1	2,13	0,50	1,07
Spremište 2	2,13	0,50	1,07
Spremište 3	2,13	0,50	1,07
Spremište 4	2,13	0,50	1,07
Spremište 5	2,13	0,50	1,07
<b>UKUPNO:</b>	<b>10,65</b>		<b>5,35</b>



## 2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilješka o priloženim aktima za uporabu predmetne stambene zgrade.

Vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu predmetne stambene zgrade.

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljnji rast BDP-a.

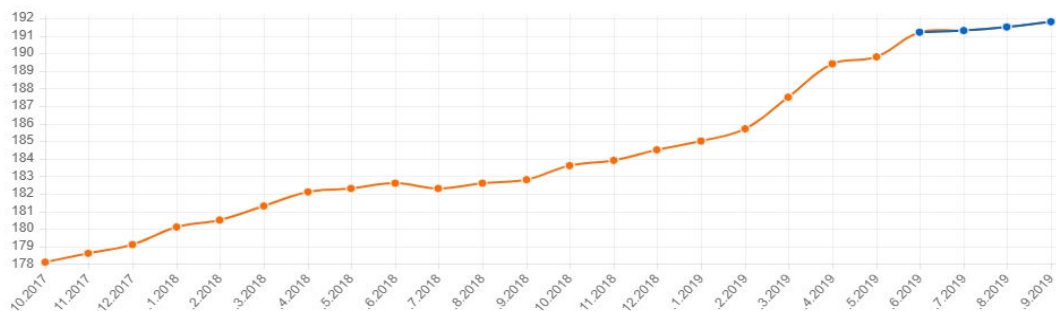
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.hr/>.

##### BN Index

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



BN indeks 06/2019

**191,2**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,40%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**4,68%**

U odnosu na početak godine

**3,61%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

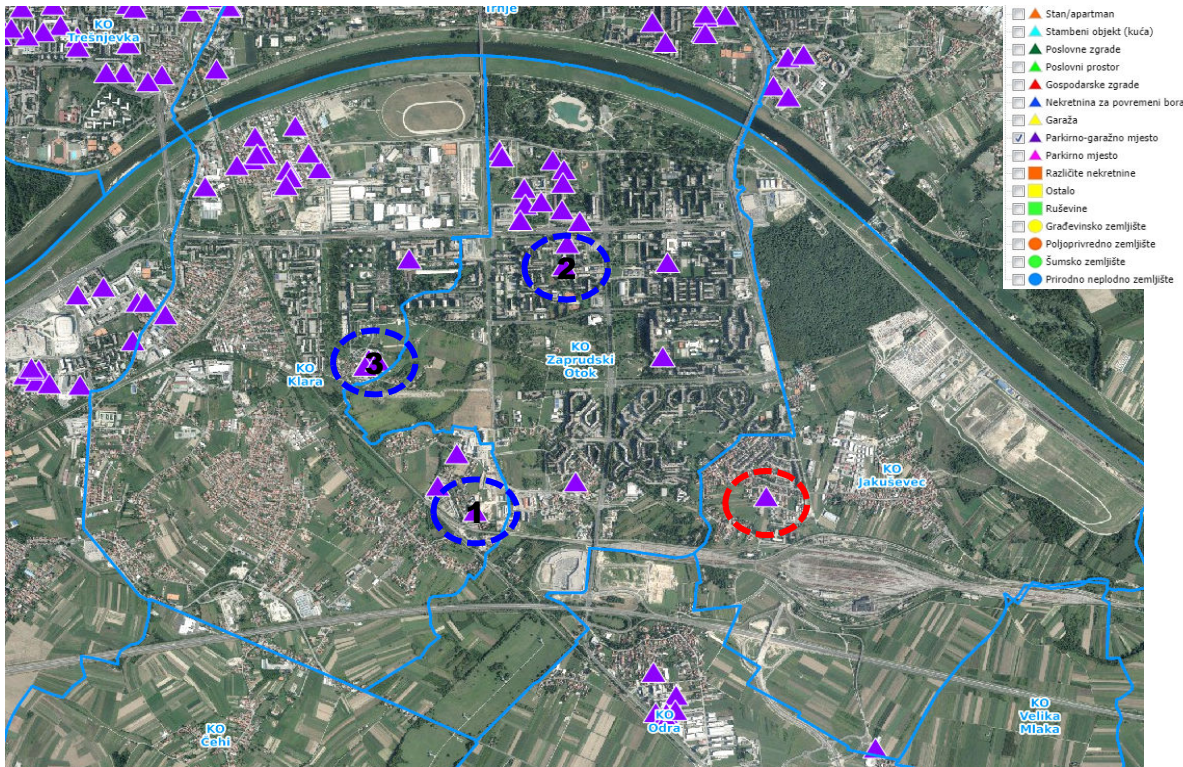
**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.


**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - garažna parkirna mjesta

### 4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina - garažna parkirna mjesta

Jedinična cijena garažnog parkirnog mjesta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



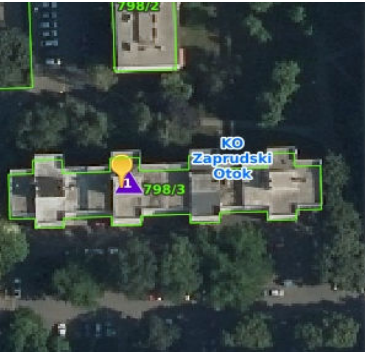
 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

#### TRANSAKCIJA br. 1



## TRANSKACIJA br. 2



Podaci o nekretnini

Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1021346
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	GM - GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)	3941841
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	13,75
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Datum ugovora	19.11.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Gjenovni blok	SOPOT
Pretežita namjena gjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSKACIJA br. 3



Podaci o nekretnini

Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	914859
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO
ID PN (PU)	3511575
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	15,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.400,00
Datum ugovora	09.11.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Gjenovni blok	RADMANOVAČKA
Pretežita namjena gjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine
1.	Klara	2381/1	parkirno-garažno mjesto
2.	Zaprudski otok	798/3	garažno mjesto
3.	Klara	1664/2	parkirno-garažno mjesto

Redni broj	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn/kom)
1.	13.06.2019.	53.000,00
2.	19.11.2018.	60.000,00
3.	09.11.2016.	60.400,00

### Napomene:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/kom)	DZS			c1	+/- avg.
			kupopr.	sada	k	(kn/kom)	(%)
1.	13.06.2019.	53.000,00	125,02	125,02	1,0000	53.000,00	-16,6%
2.	19.11.2018.	60.000,00	119,82	125,02	1,0434	62.603,91	-1,5%
3.	09.11.2016.	60.400,00	100,56	125,02	1,2432	75.091,57	18,1%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>63.565,16</b>	

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Q 2016 = 100) <sup>2</sup> Indices (Q 2016 = 100) <sup>2</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4

### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

## 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>						
<b>OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE</b>				<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
				53.000,00	62.603,91	75.091,57
				kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>LOKACIJA</b>						
0,80	do	1,20	1,00	1,10	1,15	1,10
				<b>0,91</b>	<b>0,87</b>	<b>0,91</b>
<b>MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,10	1,10	1,05
				<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,95</b>
<b>VELIČINA (m2)</b>						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcionni koeficijent:</b>				<b>0,8280</b>	<b>0,7920</b>	<b>0,8650</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				<b>43.884,00</b>	<b>49.582,30</b>	<b>64.954,21</b>

## 4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

<b>Red.br.</b>	<b>c 2 (kn/kom)</b>	<b>+/- avg. (%)</b>
1.	43.884,00	-16,9%
2.	49.582,30	-6,1%
3.	64.954,21	23,0%
<b>52.806,84</b>		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

**Usvojena jedinična cijena garažnoga parkirnog mjesta:**

<b>Tv =</b>	<b>52.800,00 kn/kom =</b>	<b>7.138,57 EUR/kom</b>
-------------	---------------------------	-------------------------

<b>Garažna parkirna mjesta</b>	<b>Tržišna vrijednost</b>	
PGM 1	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 2	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 3	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 4	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 5	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 6	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 7	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 8	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
PGM 9	52.800,00 kn	7.138,57 EUR
<b>UKUPNO:</b>	<b>475.200,00 kn</b>	<b>64.247,17 EUR</b>

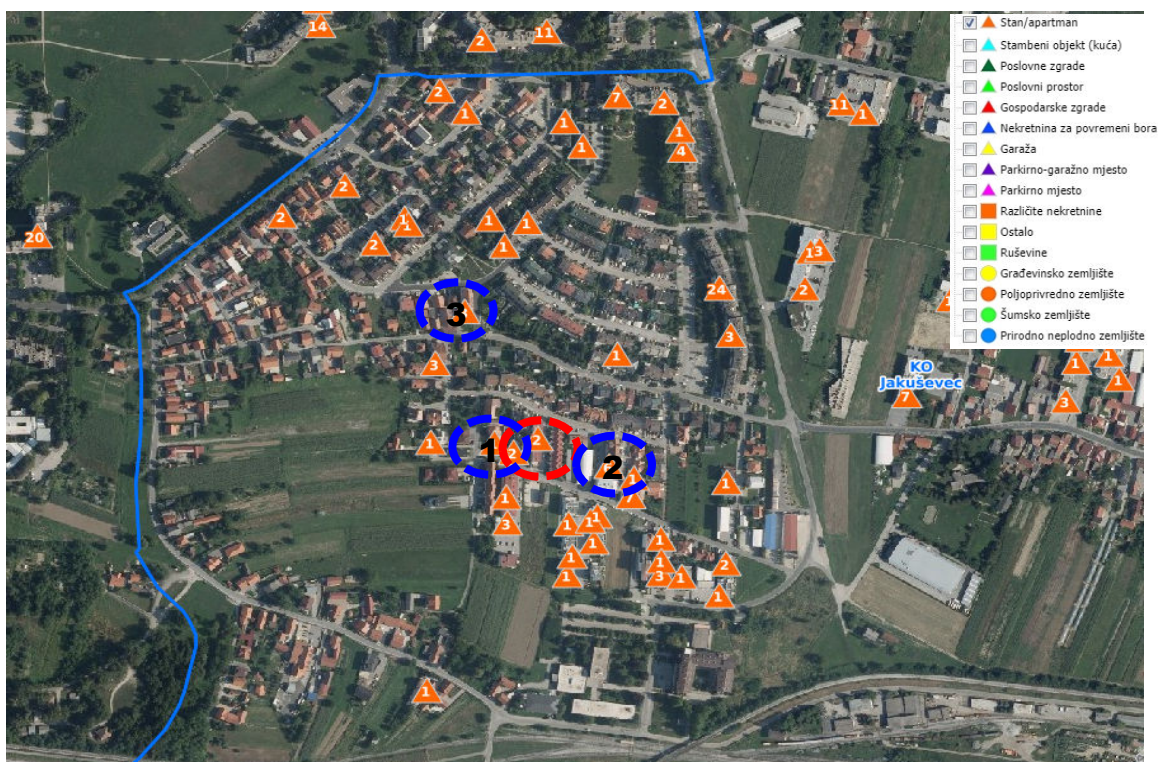



### 4.3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina - spremišta

#### 4.3.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena spremišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).

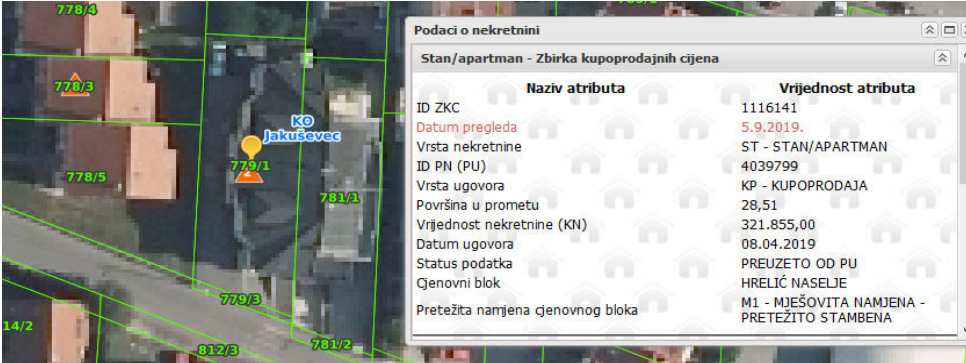
S obzirom da u uvidom u registar eNekretnine vještak nije evidentirao transakcije poredbenih nekretnina - spremišta, jediničnu cijenu istih izračunat će na temelju kupoprodajnih transakcija stanova.



 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

#### TRANSAKCIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1116141
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	4039799
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	28,51
Vrijednost nekretnine (KN)	321.855,00
Datum ugovora	08.04.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSKACIJA br. 2



Podaci o nekretnini

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1026255
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3887492
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	64,59
Vrijednost nekretnine (KN)	638.423,32
Datum ugovora	27.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSKACIJA br. 3



Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	995620
Datum pregleda	5.9.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3802967
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	50,06
Vrijednost nekretnine (KN)	475.033,92
Datum ugovora	10.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	HRELIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Jakuševac	779/1	stan	28,51
2.	Jakuševac	787/2	stan	64,59
3.	Jakuševac	693/1	stan	50,06

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	08.04.2019.	321.855,00	11.289,20
2.	27.09.2018.	638.423,32	9.884,24
3.	10.04.2018.	475.033,92	9.489,29

## Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

### 4.3.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

#### 4.3.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	08.04.2019.	11.289,20	125,02	125,02	1,0000	11.289,20	5,7%
2.	27.09.2018.	9.884,24	118,96	125,02	1,0509	10.387,76	-2,7%
3.	10.04.2018.	9.489,29	114,51	125,02	1,0918	10.360,24	-3,0%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>10.679,07</b>	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4

#### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

#### 4.3.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

##### a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

<b>k<sub>k</sub></b>	koeficijent katnosti stana
<b>k<sub>o</sub></b>	koeficijent orijentacije stana
<b>k<sub>gps</sub></b>	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
<b>k<sub>uo</sub></b>	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
<b>k<sub>sks</sub></b>	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$  iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja,  $K_p$  se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sks</sub>	k <sub>p</sub>
---------	----------------	----------------	------------------	-----------------	------------------	----------------

	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
--	------	------	------	------	------	--

##### PREDMETNI STAN:

	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
--	------	------	------	------	------	--------

##### POREDBENE NEKRETNINE:

1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

##### Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

**b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine**

Potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

**c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine**

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

**d. Interkvalitativno izjednačenje**

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (kn/m2)
1.	11.289,20	1,0000	0,00	0,00	1,0000	11.289,20
2.	10.387,76	1,0000	0,00	0,00	1,0000	10.387,76
3.	10.360,24	1,0000	0,00	0,00	1,0000	10.360,24
<b>PROSJEČNA CIJENA STANA:</b>						<b>10.679,07</b>

#### 4.3.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	11.289,20	5,7%
2.	10.387,76	-2,7%
3.	10.360,24	-3,0%
<b>10.679,07</b>		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

**c STAN = 10.679,07 kn/m<sup>2</sup> KVP = 1.443,81 EUR/m<sup>2</sup> KVP**

### 4.3.3. Tržišna vrijednost nekretnina - spremišta

$$Tv = c \text{ STAN} * \text{KVP spremišta}$$

**c STAN** prosječna jedinična cijena stanova

**KVP** korisna vrijednost površine spremišta

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost spremišta iznosi:

	<b>c STAN (kn/m2 KVP)</b>	<b>KVP (m2)</b>	<b>Tržišna vrijednost</b>
Spremište 1	10.679,07 kn *	1,07 =	<b>11.426,60 kn</b>
Spremište 2	10.679,07 kn *	1,07 =	<b>11.426,60 kn</b>
Spremište 3	10.679,07 kn *	1,07 =	<b>11.426,60 kn</b>
Spremište 4	10.679,07 kn *	1,07 =	<b>11.426,60 kn</b>
Spremište 5	10.679,07 kn *	1,07 =	<b>11.426,60 kn</b>
<b>Ukupno - spremišta:</b>		<b>5,35</b>	<b>57.133,02 kn</b>

<b>Spremišta</b>	<b>Tržišna vrijednost</b>	
Spremište 1	11.400,00 kn	1.541,28 EUR
Spremište 2	11.400,00 kn	1.541,28 EUR
Spremište 3	11.400,00 kn	1.541,28 EUR
Spremište 4	11.400,00 kn	1.541,28 EUR
Spremište 5	11.400,00 kn	1.541,28 EUR
<b>UKUPNO:</b>	<b>57.000,00 kn</b>	<b>7.706,42 EUR</b>

### 4.4. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

k.o. **Jakuševac**

zk.ul.br. **1050**

suvl. dio **11. Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

<b>Dio nekretnine</b>	<b>Tržišna vrijednost</b>	
Garažna parkirna mjesta (9 kom)	475.200,00 kn	64.247,17 EUR
Spremišta (5 kom)	57.000,00 kn	7.706,42 EUR
<b>Sveukupno:</b>	<b>532.200,00 kn</b>	<b>71.953,58 EUR</b>

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GARAŽNI PARKIRNI PROSTOR U PODRUMU**  
na lokaciji: **Zagreb, Haviđićeva ulica 20**

k.o. **Jakuševac**  
zk.ul.br. **1050**  
suvl.dio. **11. Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

**5.2. Vlasnici**

**EL-IZ D.O.O.** udio: 40/54  
Zagreb, Vrbik 11-15

**ŠAFRANIĆ RUŽICA** udio: 1/6  
Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70

**MODLIC KSENIJA** udio: 5/54  
Zagreb, Haviđićeva 20

### 5.3. Površine

<b>Garažna parkirna mjesta</b>	<b>NGP(m2)</b>
PGM 1	12,50
PGM 2	12,50
PGM 3	12,50
PGM 4	12,50
PGM 5	12,50
PGM 6	12,50
PGM 7	12,50
PGM 8	12,50
PGM 9	12,50
<b>UKUPNO:</b>	<b>112,50</b>
<b>Spremišta</b>	<b>NGP (m2)</b>
Spremište 1	2,13
Spremište 2	2,13
Spremište 3	2,13
Spremište 4	2,13
Spremište 5	2,13
<b>UKUPNO:</b>	<b>10,65</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>123,15</b>



## 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

k.o. **Jakuševac**  
 zk.ul.br. **1050**  
 suvl.dio. **11. Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)**

<b>Tv =</b>	<b>532.200,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>71.953,58 EUR</b>
-------------	----------------------	----------	----------------------

c = 4.321,56 kn/m<sup>2</sup> NGP GPM-a i spremišta =  
 = 584,28 EUR/m<sup>2</sup> NGP GPM-a i spremišta

pri čemu je:

- tržišna vrijednost suvlasničkog dijela EL-IZ d.o.o. (udio: 40/54):  
   394.222,22 kn           =           53.298,95 EUR
- tržišna vrijednost suvlasničkog dijela ŠAFRANIĆ RUŽE (udio: 1/6):  
   88.700,00 kn           =           11.992,26 EUR
- tržišna vrijednost suvlasničkog dijela MODLIC KSENIJE (udio: 5/54):  
   49.277,78 kn           =           6.662,37 EUR

---

**Sveukupno:**                    **532.200,00 kn**           =           **71.953,58 EUR**

Tečaj HNB:                       1 EUR= 7,396435 kn

Zagreb, 05.09.2019. g.



Izradio:

---

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 08.07.2019. 23:17

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1050

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26081/2018  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	272/2	STAMBENA ZGRADA BR.20 I DVORIŠTE U HAVIDIĆEVOJ ULICI		124	445	
		UKUPNO:		124	445	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio: 414,4/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) 1. podrum-parkiralište površine 267,40čm, u nacrtu etažiranja označeno tamno plavom bojom punom linijom 40/54 EL-IZ D.O.O., VRBIK BR.11-15, ZAGREB 1/6 ŠAFRANIĆ RUŽICA, HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 5/54 MODLIC KSENIJA, HAVIDIĆEVA BR. 20, ZAGREB	
11.1	Zaprimljeno 24.12.2018.g. pod brojem Z-26081/2018  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-3049/18-20 OD 17. PROSINCA 2018.G. , na nekretnine EL.-Iz. d.o.o. provedba nastavka stečajnog postupka Stečajna masa iza EL.-IZ. d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu u stečaju, Sesvete, Kašinska 7, OIB: 70379176478	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.07.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE  
POSLOVE I PROMET

Odjel za prostorno uređenje, zaštitu  
okoliša i graditeljstvo

Klasa: 361-o8/03-o3/178  
Urbroj: 251-o5-39/9o6-o3-2  
Zagreb, 16.o4.2oo3.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet na temelju članka 73. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 91/96) rješavajući po zahtjevu AR PROJEKT d.o.o. iz Zagreba, Pirovec Gornji 8, izdaje

**POTVRDU**

Potvrđuje se da stanovi i parkirni prostor u podrumu koji se nalaze u stambenoj zgradi u Zagrebu, Havdićeva 2o. na k.č.br. 782/2 k.o. Jakuševac, prikazani u grafičkom dijelu elaborata izrađenog po poduzeću AR PROJEKT d.o.o. Zagreb od travnja 2oo2. godine, svaki za sebe, čini samostalnu uporabnu cjelinu.

Pristojba na ovu potvrdu po Tbr. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine broj: 8/96 i 77/96), u iznosu od 4o,oo Kn biljega, nalijepljena je na podnesku i poništena.

**P.O. PROČELNIKA  
UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO**

Jasenska Dizdar, dipl.ing.arh.



- Dostaviti:
1. AR PROJEKT d.o.o. Zagreb,  
Pirovec Gornji 8
  2. Evidencija, ovdje
  3. Arhiva, ovdje

2-20214/05

# AR PROJEKT D.O.O.

ZAGREB, PIROVEC GORNJI 8 TEL/FAX 01/46 37 043  
RN. 2484008-1100350848  
M.B. 1290932

**NARUČITELJ:** EL IZ d.o.o.  
Zagreb, Vrbik 11 - 15  
ŠAFRANIĆ RUŽICA  
Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70

**GRAĐEVINA:** STAMBENA ZGRADA

**LOKACIJA:** Havidićeva ulica 20  
ZAGREB  
kčbr. 782/2 k.o. Jakuševac

**T.D.:** 1504-01-2

KLASA: 761-08/03-03/178  
URBROJ: 251-05-79/06-03-2-16.4.003

**FAZA:**



## ELABORAT

POSEBNIH DIJELOVA STAMBENE ZGRADE U ZAGREBU,  
HAVIDIĆEVA ULICA 20

**IZRADIO:**  
AR PROJEKT D.O.O. ZAGREB

**DIREKTOR:**  
M. Zormanić, dipl.ing.arh.

**AR PROJEKT D.O.O.**  
ZAGREB, PIROVEC GORNJI 8

Zagreb, travanj 2002. god.

travanj, 2002.

AR PROJEKT  
d.o.o.

TD. 1504-01-2

Broj: 1504-01-2

Datum: travanj 2002.

Temeljem odredbi članka 20. Zakona o gradnji (NN RH 52/99 i 57/99, 75/99, 117/01), izdaje se:

## RJEŠENJE

Za PROJEKTANTA građevine:

STAMBENA GRAĐEVINA  
ZAGREBU, HAVIDIĆEVA 20

imenuje se:

MILIVOJ ZORMANIĆ, dipl. ing. arh.

za izradu projekta:

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA

Imenovani ima 25 godina radnog staža, i položen stručni ispit, te je upisan u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu (pod rednim brojem 1124, s danom upisa 01. 09. 1999.).

Imenovani je odgovoran za tehnička rješenja, kompletnost i usklađenost projekta, a u skladu s važećim tehničkim propisima.

DIREKTOR

PROJEKT  
M. Zormančić, dipl.ing.arh.

PIROVEC, GOŠPIĆI 8

2002.

AR PROJEKT  
DOO

TD. 1504-01-2

## 2.0. UVOD

Elaborat posebnih dijelova stambene zgrade izrađen je za potrebe uspostave etažnog vlasništva zgrade u Zagrebu, Haviđićeva ulica 20.

Zgrada je izgrađena na zemljištu oznake kčbr. 782/2 k.o. Jakukševac, koje odgovara kčbr. 272/2 upisano u zkul 187 k.o. Jakuševac.

Zemljište i zgrada vlasništvo su:

- EL IZ d.o.o., Vrbik 11 – 15, u 5/6 dijelu
- Šafranić Ružica, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70 u 1/6 dijela

## 3.0. TEHNIČKI OPIS

Stambena zgrada, predmet ovog elaborata upisana je u katastarske operate broj pl. 811, kčbr. 782/2 k.o. Jakuševac, koje odgovara zkčbr. 272/2 upisano u zkul 187 k.o. Jakuševac. U tijeku je upis zgrade u zemljišne knjige.

Zemljište je površine 459 m<sup>2</sup>.

Veličina zgrade je 23,55 x 7,70 m, visine podrum, prizemlje, I kat, II kat (potkrovlje).

Namjena objekta je stambena, a sadrži 9 stambenih jedinica.

Nosiva konstrukcija; temelji, i stropovi su armirano betonski, zidovi od opeke.

Krovište je drven, pokrov lim.

Pročelja su žbukana, toplinski izolirana. Vanjski otvori – prozori i vrata su od PVC-a, a unutrašnja vrata od drveta.

Pregradni zidovi su od opeke.

Unutrašnji zidovi su žbukani, dijelom opločeni keramičkim pločicama.

U zgradi su izvedene instalacije vode (topla i hladna), odvodnje, elektrike, telefona, antena; grijanje je toplovodno, radijatorsko.

Zajednički prostori zgrade su ulaz i stubište, te toplinska stanica.

Zajednički dijelovi zgrade su; nosiva konstrukcija, pročelja i krov, glavni razvodi instalacija, ograda parcele, prilaz zgradi.



2002.

AR PROJEKT  
D.O.O.

TD. 1504-01-2

## 4.0. ISKAZ POVRŠINA

## PODRUM

## PARKIRALIŠTE

- PARKIRALIŠTE (9 PGM) 256,75 m<sup>2</sup>
- SPREMIŠTE 1 2,13 m<sup>2</sup>
- SPREMIŠTE 2 2,13 m<sup>2</sup>
- SPREMIŠTE 3 2,13 m<sup>2</sup>
- SPREMIŠTE 4 2,13 m<sup>2</sup>
- SPREMIŠTE 5 2,13 m<sup>2</sup>

UKUPNO PARKIRALIŠTE 267,40 m<sup>2</sup>PODRUM UKUPNO 267,40 m<sup>2</sup>

2002.

AR PROJEKT  
D.O.O.

TD. 1504-01-2

POSEBNI DIJELOVI	POVRŠINA m <sup>2</sup>	UČEŠĆE POSEBNIH DIJELOVA %	UČEŠĆE UKUPNO %
PODRUM PARKIRALIŠTE	267,40	41,44	38,92
PRIZEMLJE			
STAN 1	50,98	7,90	7,41
STAN 2	23,46	3,64	3,42
STAN 3	59,38	9,38	8,64
I KAT			
STAN 4	50,68	7,85	7,38
STAN 5	40,72	6,31	5,93
STAN 6	50,68	7,85	7,38
II KAT			
STAN 7	38,95	6,04	5,67
STAN 8	24,02	3,72	3,50
STAN 9	38,95	6,04	5,67
POSEBNI DIJELOVI UKUPNO	645,22	100%	93,92
ZAJEDNIČKI PROSTORI			
ULAZ, STUBIŠTE	41,79	∅	
ZAJEDNIČKI DIJELOVI UKUPNO	41,79	∅	6,08
SVEUKUPNO	687,01	∅	100

Zagreb, 2002.

## PRIJEDLOG

NAZVRG NUČA SUVLASNIČKIH I POSEBNIH DIJELOVA NEKRETNINE USPOSTAVOM ETAŽNOG  
VLASNIŠTVA STAMBENOG OBJEKTA U ZAGREBU, HAVIDIĆEVA 18

ELIZ d.o.o. ZAGREB, Vrbik 11 – 15, pripada:


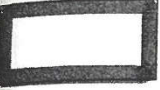
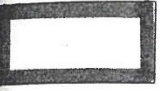

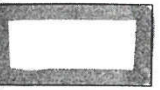

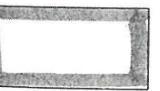




1. podrum, parkiralište (tamno plava – puna linija), veličine 267,40 m<sup>2</sup>,  
ili 5/6 dijelova – 7 parkirnih mjesta
2. prizemlje, stan 1 (crvena – puna linija), veličine 50,98 m<sup>2</sup>  
s terasom, veličine 37,60 m<sup>2</sup>
3. prizemlje, stan 2 (tamno zelena – puna linija), veličine 23,46 m<sup>2</sup>  
s terasom, veličine 10,40 m<sup>2</sup>
4. prizemlje, stan 3 (svijetlo plava – puna linija), veličine 59,38 m<sup>2</sup>  
s terasom, veličine 10,92 m<sup>2</sup>
5. I kat, stan 4 (ljubičasta – puna linija), veličine 50,68 m<sup>2</sup>  
s 3 balkona, veličine 0,66 m<sup>2</sup>
6. I kat, stan 5 (svijetlo zelena – puna linija), veličine 40,72 m<sup>2</sup>  
s balkonima, veličine 0,66 m<sup>2</sup> i 1,02 m<sup>2</sup>
7. I kat, stan 6 (ružičasta – puna linija), veličine 50,68 m<sup>2</sup>  
s balkonima, veličine 0,66 m<sup>2</sup> i 5,59 m<sup>2</sup>
8. II kat, stan 9 (tamno zelena – isprekidana linija), veličine 38,95 m<sup>2</sup>  
s terasom, veličine 21,75 m<sup>2</sup>

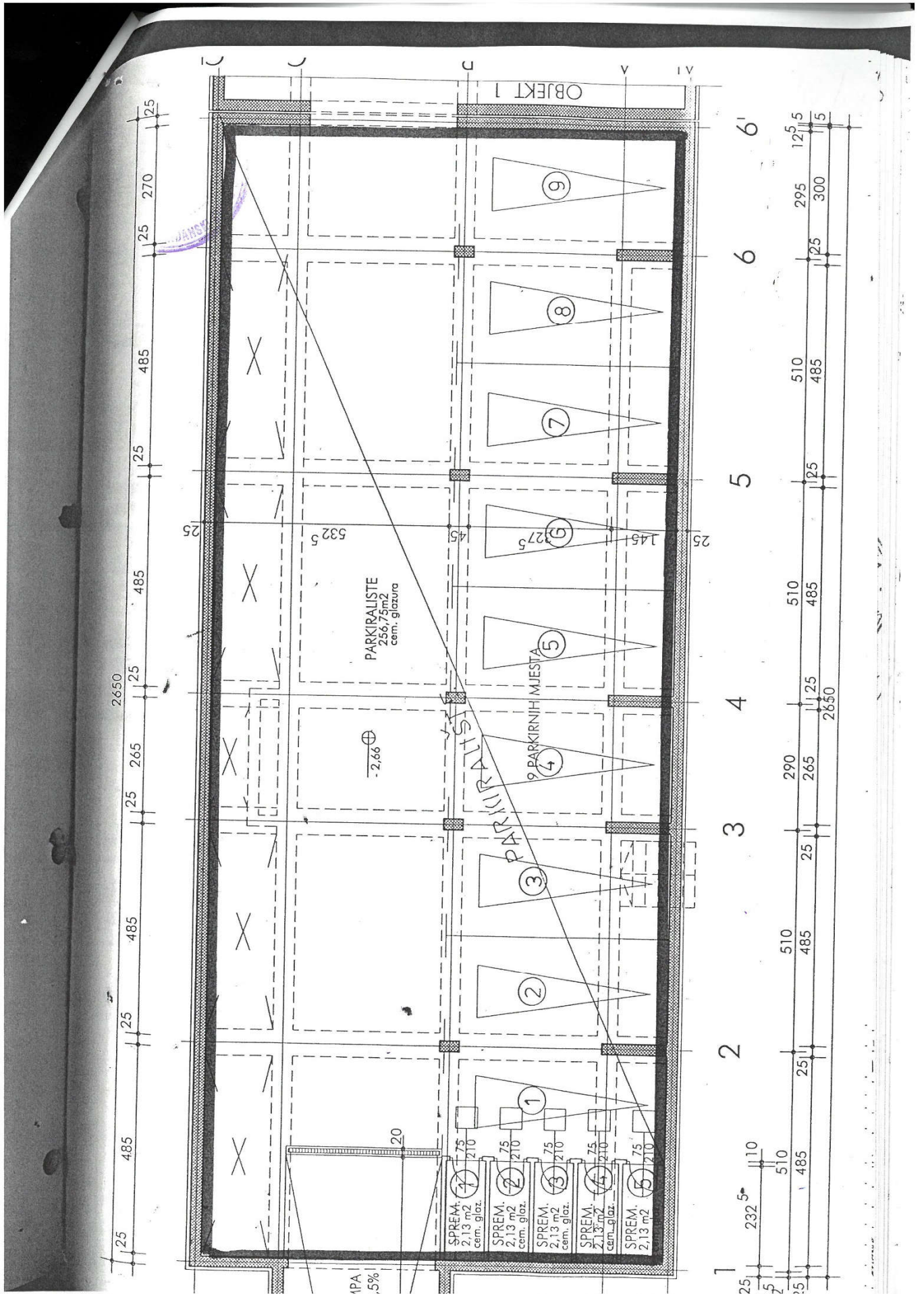
Safranić Ružici, Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska 70, pripada:

1. podrum, parkiralište (tamno plava – puna linija), veličine 267,40  
ili 1/6 dijelova, odnosno 2 parkirališna mjesta
2. II kat, stan 7 (crvena – isprekidana linija), veličine 38,95 m<sup>2</sup>  
s terasom, veličine 21,75 m<sup>2</sup>
3. II kat, stan 8 (tamno plava – isprekidana linija), veličine 24,02 m<sup>2</sup>  
s balkonom, veličine 1,02 m<sup>2</sup>

PRIKAZ KORIŠTENJA I SUVLASNIŠTVA PARKIRALIŠTA POVRŠINE 255,3 m<sup>2</sup>

	VELIČINA	SUVLASNIČKI UDIO
PARKIRNO MJESTO 1	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 2	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 3	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 4	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 5	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 6	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 7	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 8	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
PARKIRNO MJESTO 9	12,5 m <sup>2</sup>	27,5/267,4
SPREMIŠTE 1	2,13 m <sup>2</sup>	4,9/267,4
SPREMIŠTE 2	2,13 m <sup>2</sup>	4,9/267,4
SPREMIŠTE 3	2,13 m <sup>2</sup>	4,9/267,4
SPREMIŠTE 4	2,13 m <sup>2</sup>	4,9/267,4

	ZAJEDNICKI PROSTORI ZUTA
	PARKING TAMNO PLAVA - PUNA
	STAN 1 CRVENA - PUNA
	STAN 2 TAMNO ZELENA - PUNA
	STAN 3 SVIJETLO PLAVA - PUNA
	STAN 4 LJUBICASTA - PUNA
	STAN 5 SVIJETLO ZELENA - PUNA
	STAN 6 RUZICASTA- PUNA
	STAN 7 CRVENA - ISPREKIDANA
	STAN 8 TAMNO PLAVA - ISPREKIDANA
	STAN 9 TAMNO ZELENA - ISPREKIDANA



*ljelovinom: nestil*



*Bv. n. 47671/2015*

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRADANSKI GRADANSKI SUD U ZAGREBU  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL

Ovo je prijepis iz matične knjige zemljišnoknjižne z  
knjige je matične knjige zemljišnoknjižne z

knjige, *27. kolovoza 2015.*





Zagreb, Haviđićeva ulica 20  
Predmetna stambena zgrada



Uređenje predmetnog garažnog prostora

