

Broj elaborata: 50-2020.  
U Zaboku, 20. listopada 2020 .

## PROCJEMBENI ELABORAT SPREMIŠTE U PODRUMU (E-41)



Nekretnina: **SPREMIŠTE br. 41 (E-41) na podrumu stambeno poslovne zgrade**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Ilica 109.  
k.č.br. 5177, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 8886; suvlasnički dio br. 41;**

Naručitelj: **STANOGRAD stambeno - graditeljska zadruga u stečaju,  
10000 ZAGREB, Ilica 109.**

U Zaboku, 20. listopada 2020.



Izradio:  
**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-814/17  
Zagreb, 11. travnja 2017.

## RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, 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

Zvonko Benjak, **dipl.ing.grad.** iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, 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. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

# 1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: **STANOGRAD stambeno - graditeljska zadruga u stečaju,**  
**10000 ZAGREB, Ilica 109.**

Predmet procjene: **SPREMIŠTE br. 41 (E-41) na podrumu stambeno poslovne zgrade**

Svrha procjene: **Utvrđivanje vrijednosti nekretnine za potrebe stečajnog postupka**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Ilica 109.**  
**k.č.br. 5177, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 8886; suvlasnički dio br. 41;**

Datum kakvoće: **20.10.2020. godine**

Datum vrednovanja: **20.10.2020. godine**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

## **a/ Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 125/19.)  
Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19.)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13 i 65/17.)

## **b/ Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 )  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15 )  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (N.N. 59/10 )

## **c/ 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

## **d/ Ostali propisi**

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)  
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14, 150/14, 133/15)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20 )  
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

## **e/ Literatura**

Uhlir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

#### f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Procjenitelj:  
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

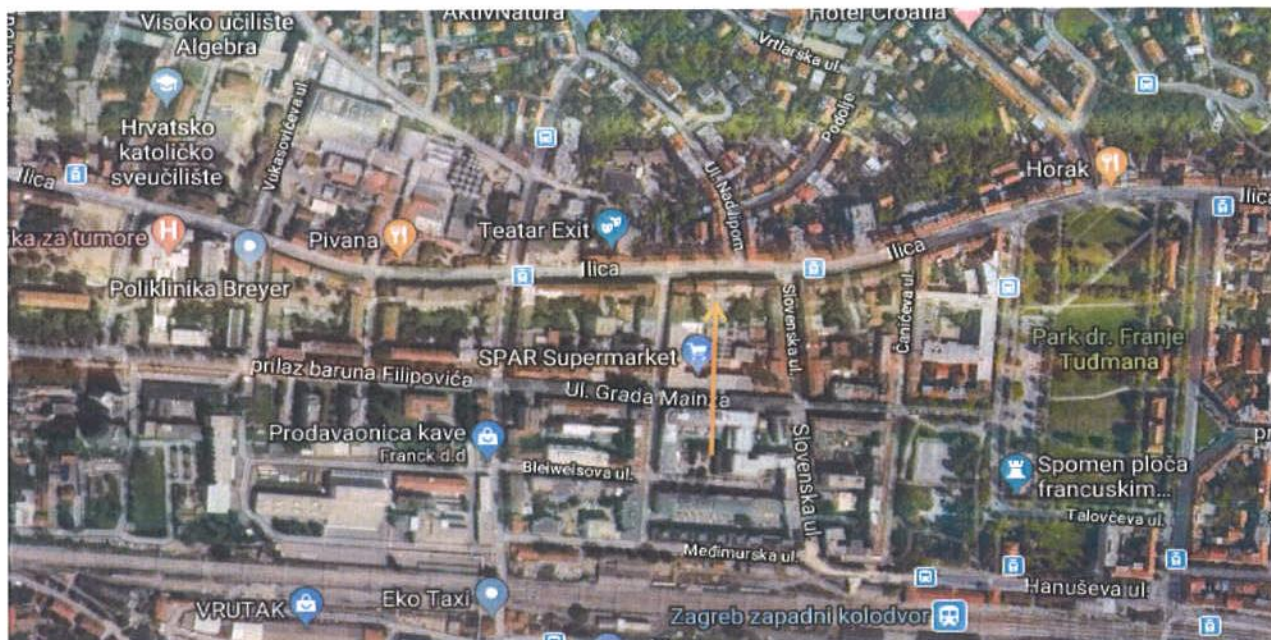


## 2. IDENTIFIKACIJA

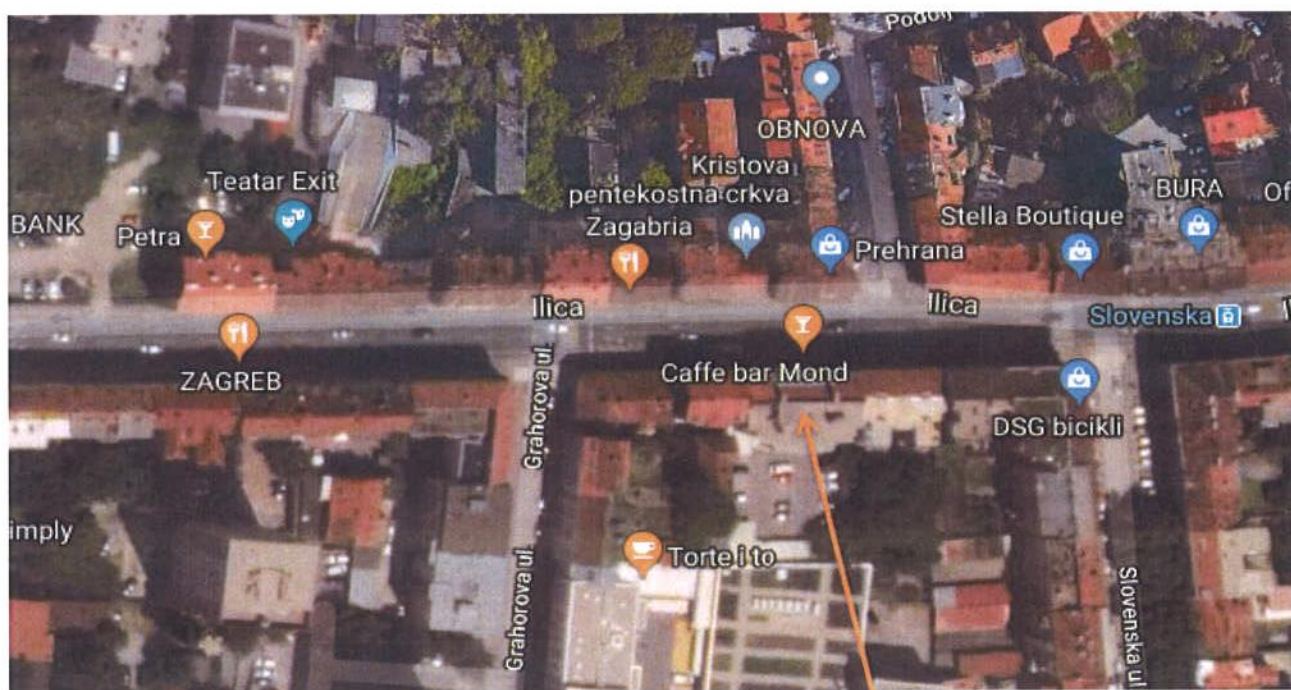
### SPREMIŠTE br. 41. u podrumu STAMBENO POSLOVNE ZGRADE (E-41)

<b>Z.K. izvadak:</b>	E - Izvadak od 19.10.2020.
<b>Općinski sud:</b>	Općinski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zagreb,
<b>Katastarska općina:</b>	Grad Zagreb
<b>Čestica:</b>	5177
<b>Uložak broj:</b>	8886
<b>Suvlasnički udio:</b>	suvlasnički dio s neodređenim omjerima; ETAŽNO VLASNIŠTVO - E-41,
<b>Opis nekretnine:</b>	ZGRADA NIJE ETAŽIRANA, predmet procjene je suvlasnički dio E-41; SPREMIŠTE u podrumu br. 41, sveukupne površine 11,29 m2.  Spremište br. 41 u podrumu je dovršeno u cijelosti, koristi se kao spremište - arhivauredski, lokal je uređen 1996. godine i koristi se sukladno namjeni. Prostor ima zasebni ulaz sa vanjskog prostora, u središnjem dijelu zgrade.
<b>Površina parcele:</b> m2	1446
<b>Vlasnik:</b>	STAMBENA ZADRUGA STANOGRAD, Zagreb, Ilica 109.
<b>Teret:</b>	nema teret prema upisu u zemljišne knjige,
<b>Legalitet:</b>	Za lokal je ishođeno Uvjerenje za upotrebu Klasa: 361-05/2008-04/892; Ur br. 251-13-22/115-09-3. od 19.01.2009. kako je upisano u zemljišnim knjigama.  Prostor je dovršen i koristi se.
<b>Opis lokacije:</b>	Prostor se nalazi u podrumu višekatne stambeno poslovne zgrade - smještene u Zagrebu, Ilica 109, na prestižnoj prometnoj lokaciji. Prostor je u okruženju sličnih prostorija - spremišta.  Pristup do lokala je preko zajedničkog stubišta zgrade. Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima, uređena je, a prometne površine su asfaltirane i popločene betonskim opločnicima.

### Makro lokacija:



### Mikrolokacija:



### 3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

#### 3.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

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

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

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

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

#### 3.2. Tržište nekretnina

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

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

BN indeks je u prethodnih godinu dana narastao za 9,2 % i usporeva posljednjih mjeseci, tj. rast je usporen u odnosu na konac prošle godine. Optimiziran vlasnika stanova i povećana potražnja za stanovima nisu bili dugogo vijeka. Cijene stanova su najviše rasle u novogradnjama, pa je to pratilo i rast stanova u rabljenim nekretninama.

BN indeks je u odnosu na početak godine također porastao za 9,20 %. Cijene nekretninama rastu i dalje, iako sporije i posebno je bitno da ne rastu sve nekretnine i na svim lokacijama.

Rast je evidentan u manjem broju županija, dok u većem broju rast stagnira.

Evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta traženih cijena nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke. Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu. Pandemija Corona virusa se već osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje pad u realizaciji prodaje nekretnina.

Realno je za očekivati stabilizaciju cijena i približavanje traženih i realiziranih vrijednosti.



**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.**



## 4. GEOMETRIJSKI PODACI

Prostor - spremište br. 41, koji je predmet procjene, smješten je u podrumu peterokatne stambeno poslovne zgrade u središtu Zagreba, Ilica 109. Zgrada je novija gradnja, nije etažirana, poslovni prostor se nalazi u podrumu, do kojeg se dolazi zajedničkim stubištem. Prostor je dovršen, uređen, koristi se kao arhiva.

### 4.1. SPREMIŠTE br. 41 u podrumu

Prostorija	Površina	Koef. obračuna	Površina
	m2		m2
<b>podrum</b>			
spremište br. 41.	11,29	1,00	11,29
<b>ukupno:</b>	<b>11,29</b>		<b>11,29</b>

Netto građevinska površina (NGP) = 11,29 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina (BGP) = 13,55 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = BGP × v m 33,87 m<sup>3</sup>

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 5.1. Općenito:

Prostor - spremište br. 41, koji je predmet procjene, smješten je u podrumu peterokatne stambeno poslovne zgrade u središtu Zagreba, Ilica 109. Zgrada je novija gradnja, nije etažirana, poslovni prostor se nalazi u podrumu, do kojeg se dolazi zajedničkim stubištem. Prostor je dovršen, uređen, koristi se kao arhiva.

### 5.2. Priključci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	nije priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	nije priključen

### 5.3. Objekt - spremište br. 41.

godina gradnje	1995
katnost	podrum + polukat + 5
položaj	centar Zagreba, Ilica 109,
Temelji	armirano betonski, temeljna ploča,
Nosiva konstr.	zidovi od AB, vertikalni i horizontalni serklaži,
Međukatna konstr.	puna AB ploča stropa,
Krovna k. + pokrov	kosa konstrukcija,
Limarija	bakrena,
Pročelje	fasada toplinska žbuka, polukat opločen granitnim pločama,
Vanjska stolarija:	Al ulazna vrata, prozori drveni, IZO staklo,
Unutarnja vrata	drvena, ličena,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	zidani,
Obrada zidova	ožbukno i obojeno,
Obrada stropova	žbuka, obojeno,
Obrada podova	keramika,
Grijanje	nema,
Instalacije	struja,
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	prostor je dovršen, dobro uređen i održavan, koristi se.

## 5.4. Način korištenja

Spremište je privedeno namjeni i koristi se kao arhiva.

## 5.5. Mogućnost prenamjene

Prostor se ne može prenamijeniti u neku drugu namjenu zbog veličine, pozicije u zgradi i veličine; položaj unutar podrumskog prostora dobar.

## 5.6. Utrživost građevine

Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji, u središtu grada Zagreba, Ilica 109, u zoni tramvaja. Spremište br. 41. koje je predmet procjene je u podrumu, sa zasebnim ulazom, samostalna je funkcionalna cjelina, uređen kao arhiva.

Interes za kupnju sličnog prostora postoji od strane vlasnika stanova ili poslovnih prostora, zbog dobre pozicije prostora unutar etaže i zbog svoje veličine. Na lokaciji je izražena potreba za sličnim prostorima, interes za kupnju je stalan. Moguća prodaja u kraćem vremenskom periodu.

# 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

## 6.1. Odabir metode procjenjivanja

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

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima :

- za potrebe određivanja cijene zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine za zemljište na sličnim lokacijama. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (spremište) koristiti ćemo prihodovnu metodu.

**Obrazloženje:** prostor može poslužiti kao spremište poslovnih prostora u zgradi i kao takav se može dati u najam - tj. može biti poslovne namjene i kao takav služiti za stvaranje prihoda.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

## 6.2. Određivanje ulaznih podataka - cijene najma za prihodovnu metodu

Za određivanje cijene najma koristimo poznate podatke iz ugovora o cijenama najma na poznatim lokacijama u Zaboku te podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja E- nekretnine. (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

### USPOREDBA 1

- ugovor o najmu

**Lokacija: Zagreb, Ilica 124**

Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	92,14
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	6.900,00
Datum ugovora	19.02.2020



datum ugovora	19.02.2020.	
etaža	nepoznato	
Iznos najma	910,29	EUR
površina	92,14	m2
cijena najma	9,88	eur/m2 ( bez PDV-a)

### USPOREDBA 2

- ugovor o najmu

**Lokacija: Zagreb, Ilica 111**

Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	35,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.624,62
Datum ugovora	12.10.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	REPUBLIKE AUSTRIJE



datum ugovora	12.10.2017.	
etaža	nepoznato	
Iznos najma	346,26	EUR
površina	35	m2
cijena najma	9,89	eur/m2 ( bez PDV-a)

**USPOREDBA 3**

- ugovor o najmu

**Lokacija:****Zagreb, Ilica 94**

Vrsta nekretnine	PP - POSLOVNI PROSTOR
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Površina u prometu	102,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.825,42
Datum ugovora	16.12.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	REPUBLIKE AUSTRJE



datum ugovora	16.12.2018.
etaža	nepoznato
Iznos najma	1560,08 EUR
površina	102 m2
cijena najma	15,29 eur/m2 ( bez PDV-a)

**PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA**

Mjesto	opis / namjena	iznos najma( eur)	površina (m <sup>2</sup> )	eur/m <sup>2</sup>
Zagreb, Ilica 111	poslovni prostor	910,29	92,14	9,88
Zagreb, Ilica 111	poslovni prostor	346,26	35,00	9,89
Zagreb, Ilica 94	poslovni prostor	1.560,08	102,00	15,29
<b>PROSJEČNO</b>			76,38	11,69

### 6.3. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja ( do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>2)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (€ 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (€ 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2011	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

redni broj	Lokacija	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zagreb, Ilica 124	92,14	9,88	19.02.2020.	140,79	142,54	1,01
2.	Zagreb, Ilica 111	35,00	9,89	12.10.2017.	110,45	142,54	1,29
3.	Zagreb, Ilica 94	102,00	15,29	16.12.2018.	119,82	142,54	1,19

\*\*\*Za važeće ugovore - bazni indeks na dan ugovaranja jednak je baznom indeksu na dan vrednovanja

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa

1.	10,00
2.	12,77
3.	18,20

prosječna vrijednost eur/m2 **13,65**

## 6.4. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- cijena najma (eur)		910,29	346,26	1.560,08
- neto površina (m2)	11,29	92,14	35,00	102,00
- cijena najma eur/m2		10,00	12,77	18,20
- datum transakcije		19.02.2020.	12.10.2017.	16.12.2018.
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. stanje prostora	dovršeno, dobro	dobro	dobro	dobro
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. namjena	arhiva	ured	trgovina	trgovina
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa		dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	11,29	92,14	35	102
- prilagodba		0,9	0,95	0,9
4. mikrolokacija	podrum	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
7. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
<b>KOEFICIJENT PRILAGODBE</b>		0,90	0,95	0,90
<b>PRILAGOĐENA VRIJEDNOST</b>		9,00	12,13	16,38
<b>PROSJEČNA VRIJEDNOST</b>			12,50	eur/m2
<b>ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST</b>			<b>12,20</b>	<b>eur/m2</b>

## 6.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

### a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena eur/m <sup>2</sup>	prosječna kupoprodajna cijena eur/m <sup>2</sup>	odstupanje eur/m <sup>2</sup>	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
9,88	12,20	-2,32	-19,02	zadovoljava
9,89	12,20	-2,31	-18,91	zadovoljava
15,29	12,20	3,09	25,37	zadovoljava

### b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	9,00	12,13	16,38
prosječna kupoprodajna cijena	12,50		
Standardna devijacija	3,02		
Dvostruka standardna devijacija	6,04		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-3,50	-0,37	3,87
Relativno odstupanje od pros. cijene	-28,00%	-2,99%	30,98%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	3,50	0,37	3,87
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

## 6.6. Korekcija cijene najma s obzirom na namjenu i položaj u zgradi

Spremište br. 41. nalazi se u podrumu i cijena najma se korigora faktorom 0,50. Isti faktor se primijnuje za korekciju korisne vrijednosti spremišta u odnosu na stambeni ili poslovni sadržaj.

$$\underline{C_n = 12,20 \times 0,50 = 6,1 \text{ eur/m}^2}$$



## 6.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Predmetni objekt se koristi - kao uredski poslovni prostori te će se s obzirom na navedeno za proračun koristiti podaci o vrijednosti najma poslovnih prostora, uz očekivanje nastavka poslovnog trenda lokacije u aktualnim tržišnim uvjetima.

### Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	1	2	1	odabrano FK = 2

starost građevine G	25 god
relativna starost G/OVK	31 %

OVK	80 god
postotak OVK	64 %
OOVK	51 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	29 god
Linearno umanjeње vrijednosti zgrade		-0,36

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategoriја:	uredske zgrade	5,0%	- 6,0%	6 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :	položaj			0,5 %
	kvaliteta građevine			0 %
	gospodarska situacija			0 %
	razvojni potencijal			0,5 %
			odabrano	7,0 %

PARAMETAR			VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>	eur
Mjesečna najamnina LOKAL	11,29	6,10	68,87
<b>UKUPNO MJESEČNO:</b>			68,87
<b>Godišnji bruto prihod</b>			<b>826,43</b>
Rizik gubitka najma	12,00%		99,17
Troškovi investicijskog održavanja	7,00%		57,85
Troškovi upravljanja i poslovanja	1,00%		8,26
Modernizacija	2,00%		16,53
Ukupni troškovi gospodarenja	22,00%		165,29
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		5,50%	0,00
<b>Godišnji neto prihod nekretnine</b>			<b>661,14</b>
stopa kapitalizacije		7,00	
Starost građevine G	25		
održivi vijek korištenja OVK	80		
Relativna starost Rs	0,31		
Faktor korištenja FK	2		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		51,20	
Multiplikator		1,070	
Faktor kapitalizacije		13,84	
Vrijednost POSLOVNOG PROSTORA			<b>9.149,26</b>
zemljište			0,00
Potencijali ili odbici eur/m <sup>2</sup>			
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :</b>			<b>9.149,26</b>

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	810,39	eur/m <sup>2</sup> nkp
-------------------------------------	-----	--------	------------------------

**VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM : = 9.149,26 eur**

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **SPREMIŠTE br. 41 (E-41) na podrumu stambeno poslovne zgrade**

na adresi: **10000 ZAGREB, Ilica 109.**  
**k.č.br. 5177, k.o. Grad Zagreb, z.k.ul. 8886; suvlasnički dio br. 41;**

naručitelja: **STANOGRAD stambeno - graditeljska zadruga u stečaju,**  
**10000 ZAGREB, Ilica 109.**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) spremišnog prostora - (E-41) iznosi:

### PRIHODOVNA METODA

**9.149,26 eur** ili **69.351,41 kn** 1 € = 7,58 kuna

TV/NGP = 810,39 eur/m<sup>2</sup>

TV/NGP = 6.142,73 kn/m<sup>2</sup>

**NAPOMENA: POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U CIJENU**

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 20. listopada 2020. godine

ELABORAT IZRADIO:

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



## 8. P R I L O Z I

1. FOTOGRAFIJE
2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
4. E - PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA
5. TLOCRT

## 1. FOTOGRAFIJE



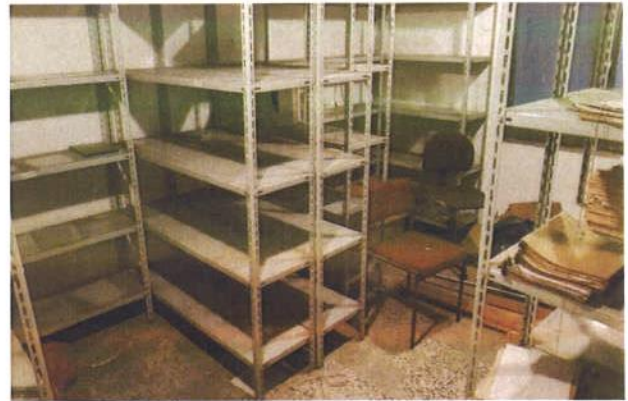
POGLED NA ZGRADU - sa llice



ULAZ U ZGRADU



SPREMIŠTE br. 41.



SPREMIŠTE br. 41.



## 2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 8886

Broj zadnjeg dnevnika: Z-62680/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 41 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5177	ZGRADA U ILICI BR. 109, 111 I DVORIŠTE		402	1446	
		UKUPNO:		402	1446	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.04.2015. broj Z-15957/15	
1.1	Zabiljezuje se da je za zgradu u Ilici br.109, 111 sagrađenu na čk.br.5177 priloženo Uvjerenje za upotrebu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa:361-05/2008-04/892; Urbroj:251-13-22/115-09-3 od 19.01.2009.godine.	ZABILJEŽBA

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>41. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)</b>	
	<b>Spremište br. 41 u podrumu površine 11.29 m2 neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi dok se ne utvrdi drukčije</b>	
	<b>STAMBENA ZADRUGA STANOGRAD, ILICA BR. 109, ZAGREB</b>	
41.1	Zaprimljeno 07.02.2019.g. pod brojem Z-6950/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-3048/16-43 (SPOJEN ST-1561/18) 22.11.2018, nad Stambena zadruga Stanograd, (OIB:48821947982), Ilica br. 109, Zagreb	na 65 (1.1), 71 (1.1), 73 (1.1), 77 (1.1), 53 (1.1), 55 (1.1), 56 (1.1), 57 (1.1), 58 (1.1), 62 (1.1), 63 (1.1), 41 (1.1), 43 (1.1), 44 (1.1), 45 (1.1), 48 (1.1), 49 (1.1), 51 (1.1), 40 (1.1), 78 (1.2)

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2020.

### 3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČRNOMEREC, 335266  
k.č. br.: 3734

#### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 20.10.2020



## 4. E - POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.10.2020. 23:32

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 3660  
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		DIJANA LESKOVAR, STARA CESTA 61, OREŠJE 10434 STRMEC SAMOBORSKI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53683772404
2		ŠINKIĆ NEDJELJKA, ZADAR, OBALA KNEZA BRANIMIRA 2F (VLASNIK)	1/2	09698806151
		ŠINKIĆ JAKOV, ZADAR, OBALA KNEZA BRANIMIRA 2F (VLASNIK)	1/2	05227737503
3		FILIPČIĆ MIRA, ZELENGAJ BR. 65, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
4		KNEZOVIĆ ZDRAVKO, WESTERN AUSTRALIA, 8 FINLAY STREET, PORT HEDLAND, WESTERN AUSTRALIA 6721 (VLASNIK)	1/2	07147556506
		KNEZOVIĆ ZDENKA, WESTERN AUSTRALIA, 8 FINLAY STREET, PORT HEDLAND, WESTERN AUSTRALIA 6721 (VLASNIK)	1/2	61721549165
5		ŠKOLSKA KNJIGA D.D., MASARYKOVA BR. 28, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	38967655335
6		KAIĆ IVA, BUNTIĆEVA 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	72985119300
7		ŠKOLSKA KNJIGA D.D., MASARYKOVA BR. 28, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	38967655335
8		DAVORKA KEREČIN, HAIMA STREET 16, MUSCAT (VLASNIK)	1/1	46751688972
9		GUDELJ BILJANA, NAPUTICA BR. 36, BAŠKA VODA (VLASNIK)	1/1	63144711983
10		METER MIJO, TRG I. KUKULJEVIĆA BR. 8, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
11		METER MIJO, ZAGREB, TRG IVANA KUKULJEVIĆA 8 (VLASNIK)	1/1	
12		LONČAR ANTE, KAMENMOST, IMOTSKI (VLASNIK)	1/2	
		LONČAR LJUBICA, KAMENMOST, IMOTSKI (VLASNIK)	1/2	
13		KRSTANOVIĆ ČADA ANDREA, ILICA BR. 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	08389965551
14		BUTIJE MATO, DUBROVNIK, DUBROVAČKOG ODREDA 12 (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
15		ČATOVIĆ ADNAN , VLADIMIRA NAZORA BR. 5 ZAGREB (VLASNIK)	1/1	60117320896
16		GVERIĆ TUGOMIR , MAKSIMIRSKA BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
17		SENJANOVIĆ VESNA , BARUNA TRENKA BR.9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	35040677127
18		BAŠIĆ SPASOJA , ILICA 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24988282080
19		BAŠIĆ KATA , SESVETE, FRANJE PUDAKA 11 (VLASNIK)	1/1	10484677090
20		VASILJ IVANKA , OPATIJA, NOVA CESTA 166A (VLASNIK)	1/1	05532405101
21		PUKANIĆ SARA , ZAGREB, ILICA 107 (VLASNIK)	1/1	20543686273
22		PEDIŠIĆ RENATA , ILICA BR. 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	16531229944
23		PEDIŠIĆ RENATA , ILICA BR. 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	16531229944
24		PEDIŠIĆ RENATA , ILICA BR. 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	16531229944
25		IVA ŽIVKOVIĆ, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44709978441
26		KAMENSKI BERNARDA , JURJEVSKA BR. 60, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
27		CAROLINE VRANIĆ, ULICA SV. NIKOLE TAVELIĆA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	31851887245
28		AUF FRANIĆ HILDEGARD , JAKOVA GOTOVCA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	38776361628
29		ERCEG HELENKA , TRG HRVATSKE BRATSKE ZAJEDNICE BR. 1, SPLIT (VLASNIK)	1/1	30911288544
30		JOVIĆ JOSIP , SPLIT, DOMOVINSKOG RATA 43 (VLASNIK)	1/1	81875297869
31		BOŠKOVIĆ DAVOR , SREBRNJAK BR. 81/A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
32		PUKANIĆ SARA , ZAGREB, BARUNA TRENKA 8 (VLASNIK)	1/1	20543686273
33		PAVLOVIĆ JURE , PLOČE, TRG KRALJA TOMISLAVA 2 (VLASNIK)	1/1	42427260822
34		PARAŠČIĆ ALEKSANDER , MARULIĆEV TRG BR. 10, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		PARAŠČIĆ VERA , MARULIĆEV TRG BR. 10, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
35		NAGLER CRNČEVIĆ MIRNA , POLJIČKA BR. 1 A, SPLIT (VLASNIK)	1/1	50943418724
36		BABIĆ PETAR , BILEČKA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78740680566
37		SOMEK ROMAN , LUG SAMOBORSKI, KNEZA ZDEŠLAVA 1 (VLASNIK)	1/1	
38		BABIĆ TEO , ZAGREB, ILICA 109 (VLASNIK)	1/1	35688689240

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
39		BRKIĆ KORNELIJE , ILICA BR. 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
40		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
41		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
42		SKEGRO BLANKA , ZELENGAJ BR. 71, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	27855236095
43		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
44		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
45		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
46		BABIĆ PETAR , BILEČKA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78740680566
47		BABIĆ PETAR , BILEČKA BR. 3, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78740680566
48		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
49		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
50		SVIRČEVIĆ DANIEL , KRAJIŠKA BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	84557670660
51		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
52		BAŠIĆ SPASOJA , ILICA 109, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	24988282080
53		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
54		PAVLOVIĆ JURE , PLOČE, TRG KRALJA TOMISLAVA 2 (VLASNIK)	1/1	42427260822
55		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
56		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
57		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
58		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
59		AUF FRANIĆ HILDEGARD , JAKOVA GOTOVCA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
60		IVA ŽIVKOVIĆ, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44709978441
61		DINKO ČAIĆ, ULICA RAČKOGA 12, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53168712864
62		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
63		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
64		MAJA CAR, MAGDIČEVE STUBE 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	82493023133
65		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
66		RUDOLF VEDO, BUCONJIČEVA 17, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	64356024043
67		JURIĆ-ŠOLTO VILMA , RUDEŠKA BR. 168, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
68		MEDIC D.O.O. , ZAGREB, TRG D. PETROVIČA BR. 3 (VLASNIK)	1/1	36228944903
69		MEDIC D.O.O. , ZAGREB, TRG D. PETROVIČA BR. 3 (VLASNIK)	1/1	36228944903
70		LEVAK TOMAŠKOVIĆ ŽELJKA , ZELENGAJ BR. 51 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	91556489092
71		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
72		MUŽIĆ ZLATA , SLOGE BR. 38, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	13242674477
73		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
74		ŠKEGRO BLANKA , ZELENGAJ BR. 71, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
75		CVIJANOVIĆ ANITA , PANTOVČAK BR. 30/I, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	25144401880
76		BILUŠIĆ ANA , BUKOVAČKI VIJENAC BR. 7, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		BILUŠIĆ ANTE , BUKOVAČKI VIJENAC BR. 7, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
77		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982
78		"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48821947982

#### 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3734	ILICA	1446	27		
			ZGRADA BR.109, 111, Zagreb, Ilica 111, 109	686			
			DVORIŠTE	760			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1446</b>			

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

## 5. 5. TLOCRT POSLOVNOG PROSTORA (E-41)

