GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: + 385 1 3885179 mob: + 385 91 2227902 email: jadranovo.projekt@gmail.com

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO
neposr. poštom 08 -09- 2026 obično prepor.
u ____ prim. ____ pril.
pristojba ____ eura

Naručitelj:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU Ulica grada Vukovara 84 10000 Zagreb
Predmet procjene:	**STAN I SPREMIŠTA U STAMBENOJ ZGRADI**
Predmet:	**Ovr-699/2013**
Lokacija:	**Zvonigradska ulica 16** **10000 Zagreb** **ZK uložak: 9474** **k.č. 4068/1** **k.o. Trešnjevka nova** **6. suvlasnički dio – četverosobni stan** **7. suvlasnički dio – spremište 7** **8. suvlasnički dio – spremište 8**
Ovrhovoditelj:	**Raiffeisenbank St. Stefan – Jagerberg-Wolfsberg eGen** Murecker Strasse 23, St.Stefan im Rosental Austrija
I. Ovršenica:	**Kristina Sukser** Zvonigradska 16, 10000 Zagreb OIB: 50603605590
II. Ovršenik:	**Dražen Balaška** Remetinačka cesta br. 112A, 10000 Zagreb OIB: 53656602969

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost stana:	Tržišna vrijednost spremišta 7:	Tržišna vrijednost spremišta 8:
521.000,00 EUR	**6.900,00 EUR**	**6.900,00 EUR**

Datum:	kolovoz, 2026.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o.

ANDREJ BABIĆ

Digitally signed by ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.09.03 16:19:32 +02'00'

S A D R Ž A J :

0. OPĆI DIO
- RJEŠENJE FIRME
- RJEŠENJE VJEŠTAKA
- IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

1. UVOD
   - 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
   - 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA
   - 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
   - 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
   - 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
   - 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

3. PROCJENA
   - 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
   - 3.2. PROCJENA STANA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI
   - fotografije
   - izvadak iz BZP-a
   - izvod iz katastarskog plana
   - indeksi cijena stambenih objekata

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91870105507

EUID:
HRSR.080510494

TVRTKA:
1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska ulica 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	65.21	- Financijsko davanje u zakup (leasing)
1	70	- Poslovanje nekretninama
1	74.13	- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1	74.14	- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1	*	- usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1	*	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1	*	- javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- usluge otpremništva
1	*	- mjenjački poslovi
1	*	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
5 - jedini član d.o.o.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09
Podaci od: 2025-05-21

D004
Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:
6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi
7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492740195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024	01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 21.05.2025

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0005	Tt-17/22065-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis
eu	/	18.03.2016	elektronički upis
eu	/	19.04.2017	elektronički upis
eu	/	23.04.2018	elektronički upis
eu	/	21.02.2019	elektronički upis
eu	/	06.03.2020	elektronički upis
eu	/	12.04.2021	elektronički upis
eu	/	09.03.2022	elektronički upis
eu	/	04.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023) Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 004AG-ghRIw-vHeYy-awG0S-5zaR1
Kontrolni broj: 0v7rZ-0tYzd-kzly7-qE318

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2025-05-21 18:20:09
Podaci od: 2025-05-21

D004
Stranica: 3 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Andreja Babića, diplomiranog inženjera gradevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Andrej Babić, diplomirani inženjer gradevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja gradevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Andrej Babić, diplomirani inženjer gradevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

5141 PI710032501262-4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje

514UPI710032501262 4

JADRANOVO

IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine u sudskom postupku ovrhe
PODNOSITELJ ZAHTJEVA:	Općinski građanski sud u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84
LOKACIJA:	Zvonigradska ulica 16, Zagreb k.č.br. 4068/1 k.o. Trešnjevka nova
DAN VREDNOVANJA:	02.08.2026.
DAN KAKVOĆE:	02.08.2026.

Pozivom naslovnog suda potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti stana i dva spremišta u Zagrebu, na adresi Zvonigradska ulica 16, odnosno sačiniti revalorizaciju u odnosu na procjenu iz nalaza i mišljenja iz veljače 2018. godine.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka odnosno **sačiniti revalorizaciju u odnosu na procjenu iz nalaza i mišljenja iz veljače 2018. godine**, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine. Kao dan vrednovanja i dan kakvoće uzima se 02.08.2026. godine, kada je Nalaz i mišljenje izrađen.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz BZP-a, z.k. ul. **9474**, k.o.: **Trešnjevka nova**, nalazi se:

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4068/1	15	ZVONIGRADSKA ULICA	198	
			DVORIŠTE	86	
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Zvonigradska ulica 16	112	
		UKUPNO:		198	

Stanje u katastru i zemljišnim knjigama je **usklađeno i objedinjeno**.

Suvlasnički dijelovi koji su predmet ovog nalaza i mišljenja su z.k. uložak **9474**, k.o. **Trešnjevka nova**, upisani kao:

6. Suvlasnički dio: 3490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) četverosobni stan u etažama potkrovlja i galerije označen u grafičkom privitku - tlocrtu potkrovlja kao stan S6 te u tlocrtu galerije označen kao dio vlasničkog dijela "6", koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i loggie u etaži potkrovlja te stubišta, hodnika, kupaonice, dvije sobe i dva spremišta u etaži galerije s pridodanim spremištem u etaži podruma i parkirno mjesto P4, ukupne neto korisne površine apartmana od 156,05čm SUKSER KRISTINA, OIB: 50603605590, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16

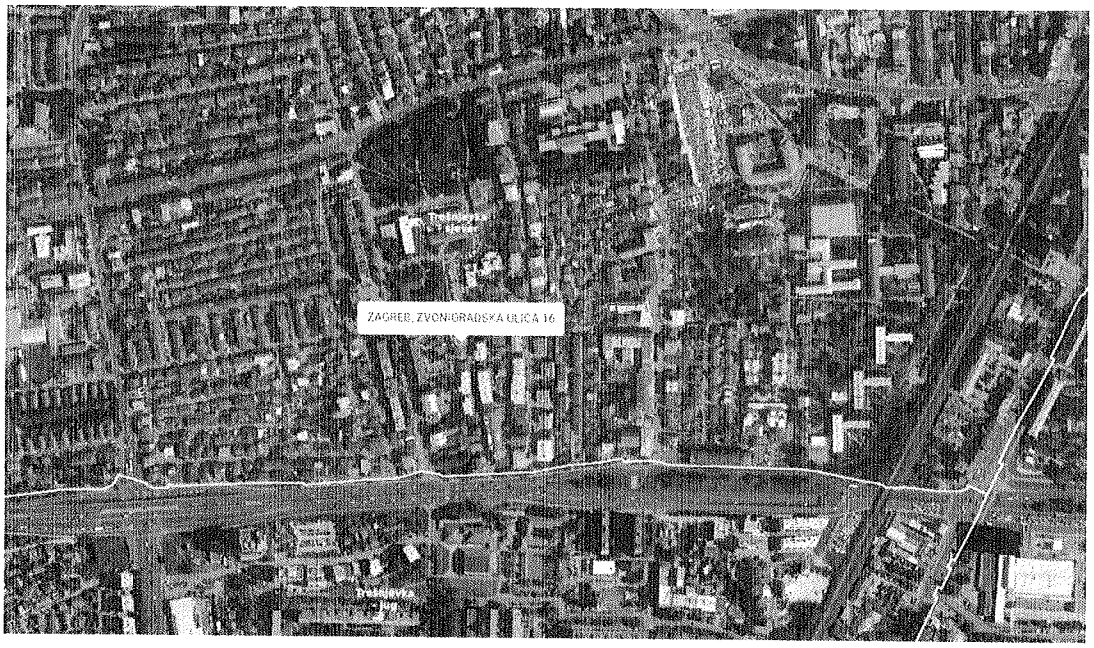
7. Suvlasnički dio: 46/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 7 ukupne neto korisne površine od 2,06čm BALAŠKO DRAŽEN, OIB: 53656602969, SAMOBOR, CVJETNO NASELJE 2 9
8. Suvlasnički dio: 46/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 8 ukupne neto korisne površine od 2,07čm BALAŠKO DRAŽEN, OIB: 53656602969, SAMOBOR, CVJETNO NASELJE 2 9

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 01.02.2018. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da je predmet procjene četverosobni stan u etažama potkrovlja i galerije i dva spremišta u podrumu stambene zgrade u Zvonigradskoj ulici br. 16, u Zagrebu.

Stambena zgrada je smještena u jugozapadnom dijelu gradske četvrti Trešnjevka-sjever, oko 200 m sjeverno od Zagrebačke avenije, 300 m južno od Ozaljske ulice te cca 800 m zapadno od Savske ceste.

Spomenuta lokacija je u zoni stambene namjene, te je karakterizira okolna izgradnja, ugrađenih i slobodnostojećih stambenih zgrada prosječne katnosti Po+Pr+2+Pk, Po+Pr+1 i Pr+4.

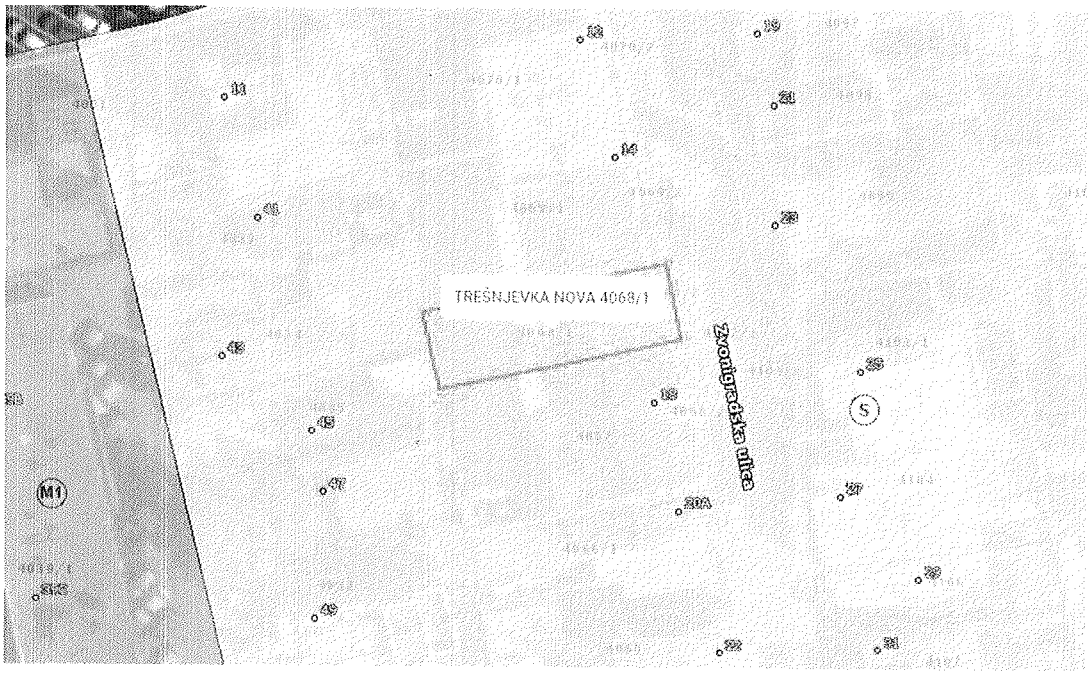


U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se intenzivni pješački, automobilski i gradski promet te je predmetna nekretnina odlično prometno povezana s gradskim sadržajima

U blizini se nalaze mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (osnovna škola, dječji vrtić, sportski sadržaji, obrti, trgovine, restorani, kafići, itd.).

- **GUP Grada Zagreba**

Prema GUP-u Grada Zagreba (28/2025), k.č. 4068/1 k.o. Trešnjevka Nova se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **stambene namjene (S),** a prema prikazu Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, predmetna čestica nalazi se u zoni: **Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)**.

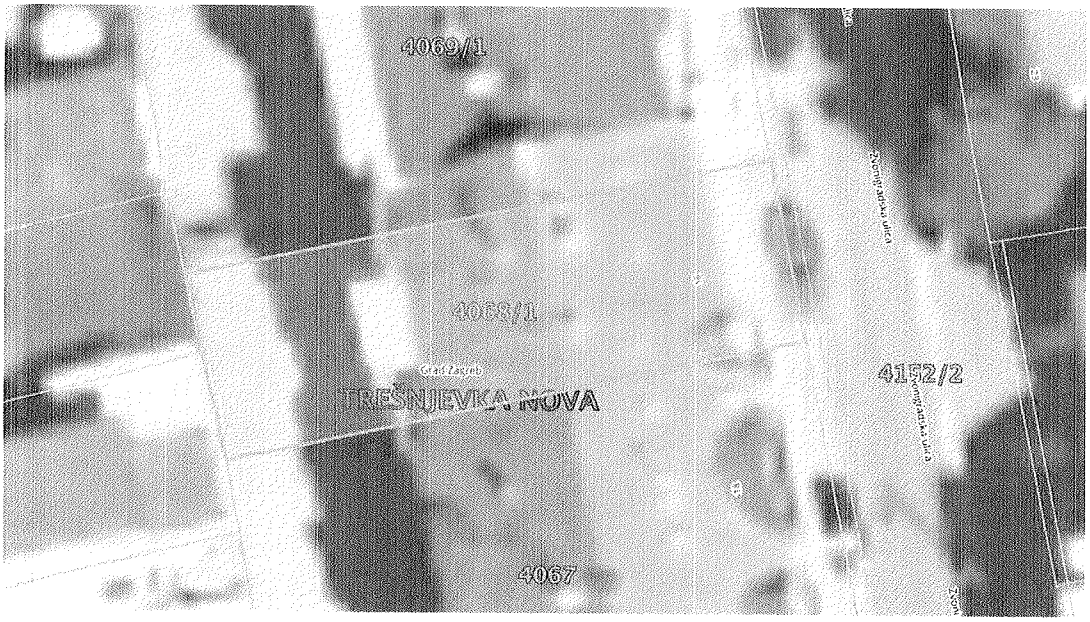




2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmetna parcela je pravilnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom terenu, položena u smjeru istok - zapad.

Predmet procjene tržišne vrijednosti je stan u etažama potkrovlja i galerije koji se sastoji od četiri sobe i ostalih prostorija i dva spremišta u podrumu na adresi Zvonigradska ulica br. 16, u Zagrebu.



Nosiva konstrukcija je armirano betonska s ispunom i pregradnim zidovima od opeke. Međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krovište je sustav drvenih greda, podružnica, stropova, rogova, kosnika, krov je dvostrešan s pokrovom od crijepa. Vanjski zidovi su ožbukani. Prozori i balkanska vrata su PVC.

Stambena zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, kanalizacijsku, telefonsku i plinsku mrežu.

Stambena zgrada je održavana i nalazi se u dobrom fizičkom stanju (vizualnim pregledom nisu uočena oštećenja konstruktivnih dijelova zgrade, pukotine niti progibi nosive konstrukcije koji bi ukazivali na eventualno sljeganje temelja zgrade).

Pješački i kolni pristup predmetnoj nekretnini omogućen je preko javnoprometne površine sa sjeveroistoka (Zvonigradska ulica, k.č. 4152/2, k.o. Trešnjevka). Parkiranje vozila predviđeno je na vanjskom parkingu u dvorištu zgrade.

2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmet procjene su:

- četverosobni stan u etažama potkrovlja i galerije označen u grafičkom privitku - tlocrtu potkrovlja kao stan S6 te u tlocrtu galerije označen kao dio vlasničkog dijela "6", koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i loggie u etaži potkrovlja te stubišta, hodnika, kupaonice, dvije sobe i dva spremišta u etaži galerije s pridodanim spremištem u etaži podruma i parkirno mjesto P4, ukupne neto korisne površine apartmana od **156,05 čm**
- spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 7 ukupne neto korisne površine od **2,06 čm**
- spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 8 ukupne neto korisne površine od **2,07 čm**

Tehnički opis	**DVOSOBAN STAN 1-D NA 12. KATU**
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	4068/1
k.o.	Trešnjevka nova
broj ZK uloška	9474
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
kat	
stan	potkrovlje i galerija
spremišta	podrum
NKP	
stan	**156,06 m2**
spremište 7	**2,06 m2**
spremište 8	**2,07 m2**
zemljište	196 m^2
OPĆI OPIS ZGRADE	
namjena	stambena
godina izgradnje	oko 2000 g.
prilaz	asfaltirana prometnica
parkiranje	u dvorištu zgrade
prometne veze	javni i osobni prijevoz
stanje	održavano
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE	
temelji zgrade	-
nosiva konstrukcija zgrade	armirano betonska
međukatna konstrukcija zgrade	armirano betonska
krov zgrade	dvostrešni
fasada zgrade	fasadna žbuka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	PVC
unutarnja stolarija	-
obrada podova	-

3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±30%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Imformacijskog sustava tržišta nekretnine, eNekretnine, sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi **Zvonigradska 16, Zagreb**, sagrađenom na **4068/1, k.o. Trešnjevka**. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **Stara Trešnjevka Istok**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Grad Zagreb).

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA - POREDBENA METODA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

adresa	godina izgradnje	katnost zgrade	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	loggia	balkon terasa	spremište	VPM	GPM	garažno mjesto	vrt	obračunska ukupna površina stana	dan vrednovanja	dan kakvoće	cjenovni blok
Zvonigradska ulica 16	2000.	Po+Pr+3+Pk	potkrovlje	ST	4-sobni	156,06 m2								156,06 m2	02.08.2026.	02.08.2026.	Stara Trešnjevka Istok

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

	KATASTAR									pripatci i drugi posebni dijelovi m2											
red. br.	ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.	godina izgradnje	katnost zgrade	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	loggia	balkon terasa	spremište	VPM	GPM	garažno mjesto	vrt	obračunska ukupna površina stana	ukupni ugovoreni iznos	ugovoreni iznos po m2	datum sklapanja ugovora	cjenovni blok
1	2547460	5820201	4397/2	Trešnjevka Nova	2000.	Po+Pr+3+Pk	-	ST	-	94,75 m2								94,75 m2	363.000,00 EUR	3.831,13 €/m2	27.05.2026.	Stara Trešnjevka Istok
2	2554155	5830729	4470/1	Trešnjevka Nova	2000.	Po+Pr+3	-	ST	-	125,28 m2								125,28 m2	550.000,00 EUR	4.390,17 €/m2	20.05.2026.	Stara Trešnjevka Istok
3	2550320	5824692	3759	Trešnjevka Nova	2025.	Po+Pr+3+Pk	-	ST	-	114,54 m2								114,54 m2	326.740,00 EUR	2.852,63 €/m2	06.03.2026.	Stara Trešnjevka Istok
4	2551645	5826051	3759	Trešnjevka Nova	2025.	Po+Pr+3+Pk	-	ST	-	127,22 m2								127,22 m2	398.880,00 EUR	3.135,36 €/m2	24.02.2026.	Stara Trešnjevka Istok
5	2551615	5825847	3759	Trešnjevka Nova	2025.	Po+Pr+3+Pk	-	ST	-	115,19 m2								115,19 m2	373.000,00 EUR	3.238,13 €/m2	24.02.2026.	Stara Trešnjevka Istok
6	2550909	5825526	4182	Trešnjevka Nova	1999.	Pr+3	-	ST	-	135,07 m2								135,07 m2	480.000,00 EUR	3.553,71 €/m2	29.01.2026.	Stara Trešnjevka Istok

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

red. br.	ID ZKC	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	obračunska ukupna površina stana	ugovoreni iznos po m2	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan kakvoće (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)
1	2547460	-	ST	-	94,75 m2	3.831,13 €/m2	27.05.2026.	109,04	109,04	1,00	3.831,13 €/m2
2	2554155	-	ST	-	125,28 m2	4.390,17 €/m2	20.05.2026.	109,04	109,04	1,00	4.390,17 €/m2
3	2550320	-	ST	-	114,54 m2	2.852,63 €/m2	06.03.2026.	109,04	109,04	1,00	2.852,63 €/m2
4	2551645	-	ST	-	127,22 m2	3.135,36 €/m2	24.02.2026.	109,04	109,04	1,00	3.135,36 €/m2
5	2551615	-	ST	-	115,19 m2	3.238,13 €/m2	24.02.2026.	109,04	109,04	1,00	3.238,13 €/m2
6	2550909	-	ST	-	135,07 m2	3.553,71 €/m2	29.01.2026.	109,04	109,04	1,00	3.553,71 €/m2

834

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:

OSNOVNI ULAZNI PODACI	NKP ukupno	ugovoreni iznos po m2	EKONOMSKI ASPEKTI	Vrsta transakcije	Međuvremenski izjednačena cijena	Datum ugovora	Prilagodba prema tržišnim uvjetima	Prilagodba cijena po m2	Vlasnička prava	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	FIZIČKI ASPEKTI	Mikrolokacija	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Godina izgradnje	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pristup uređen/neuređen	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Komunalna infastr.	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2
Procjenjivana nekretnina	156,06 m2			prodaja		-			knjiž. vlasn.				Zvonigradska ulica 16			2000.			uređen			svi priključci		
1	94,75 m2	3.831,13 EUR		prodaja	3.831,13 EUR	27.05.2026.	1,00	3.831,13 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	3.831,13 EUR		Sokolgradska 39	1,00	3.831,13 EUR	2000.	1,00	3.831,13 EUR	uređen	1,00	3.831,13 EUR	svi priključci	1,00	3.831,13 EUR
2	125,28 m2	4.390,17 EUR		prodaja	4.390,17 EUR	20.05.2026.	1,00	4.390,17 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	4.390,17 EUR		Tešanjska 16	1,00	4.390,17 EUR	2000.	1,00	4.390,17 EUR	uređen	1,00	4.390,17 EUR	svi priključci	1,00	4.390,17 EUR
3	114,54 m2	2.852,63 EUR		prodaja	2.852,63 EUR	06.03.2026.	1,00	2.852,63 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	2.852,63 EUR		Selska 171	1,00	2.852,63 EUR	2025.	0,98	2.795,58 EUR	uređen	1,00	2.795,58 EUR	svi priključci	1,00	2.795,58 EUR
4	127,22 m2	3.135,36 EUR		prodaja	3.135,36 EUR	24.02.2026.	1,00	3.135,36 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	3.135,36 EUR		Selska 171	1,00	3.135,36 EUR	2025.	0,98	3.072,65 EUR	uređen	1,00	3.072,65 EUR	svi priključci	1,00	3.072,65 EUR
5	115,19 m2	3.238,13 EUR		prodaja	3.238,13 EUR	24.02.2026.	1,00	3.238,13 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	3.238,13 EUR		Selska 171	1,00	3.238,13 EUR	2025.	0,98	3.173,37 EUR	uređen	1,00	3.173,37 EUR	svi priključci	1,00	3.173,37 EUR
6	135,07 m2	3.553,71 EUR		prodaja	3.553,71 EUR	29.01.2026.	1,00	3.553,71 EUR	knjiž. vlasn.	1,00	3.553,71 EUR		Sokolgradska 28a	1,00	3.553,71 EUR	1999.	1,00	3.553,71 EUR	uređen	1,00	3.553,71 EUR	svi priključci	1,00	3.553,71 EUR

S obzirom na povijesni razvoj tehnologije građenja a time i mehaničku otpornost i stabilnost te trajnost građevina, novije zgrade se smatraju generalno kvalitetnije i dugotrajnije, stoga su po kriteriju "godina izgradnje" jedinične vrijednosti novijih poredbenih nekretnina korigirane koeficijentom manjim od 1, dok su jedinične vrijednosti starijih poredbenih nekretnina korigirane koeficijentom većim od 1.

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:

Stanje	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Veličina stana (m2)	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Sobnost	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pripatci - loža	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pripatci - balkon	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pripatci - terasa	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pripatci - spremište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2	Pripatci - garaža/parkiralište	Prilagodba	Prilagodba cijena po m2
dobro			156,06			4-sobni			da			ne			ne			da			da		
dobro	1,00	3.831,13 EUR	94,75	0,96	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR	-	1,00	3.677,89 EUR
dobro	1,00	4.390,17 EUR	125,28	0,99	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR	-	1,00	4.346,26 EUR
dobro	1,00	2.795,58 EUR	114,54	0,98	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR	-	1,00	2.739,66 EUR
dobro	1,00	3.072,65 EUR	127,22	0,99	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR	-	1,00	3.041,92 EUR
dobro	1,00	3.173,37 EUR	115,19	0,98	3.109,90 EUR	-	1,00	3.109,90 EUR		1,00	3.109,90 EUR	-	1,00	3.109,90 EUR	-	1,00	3.109,90 EUR	-	1,00	3.109,90 EUR	-	1,00	3.109,90 EUR
dobro	1,00	3.553,71 EUR	135,07	0,99	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR	-	1,00	3.518,18 EUR

Budući da stanovi manje ukupne korisne površine u pravilu postižu višu jediničnu cijenu, prema kriteriju "veličina stana", jedinične cijene poredbenih nekretnina manje površine korigirane koeficijentom manjim od 1.

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

P31

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE:

	KOEFICIJENT Kp = 0.28Kk + 0.09 Ko + 0.2 Kgps + 0.27Kuo + 0.14Ksks	ukupna katnost zgrade	Etaža stana	Koeficijent Kk	Orjentacija stana	Koeficijent Ko	Geografski položaj stana (dn. boravka)	Koeficijent Kgps	Utjecaj okoliša	Koeficijent Kuo	Utjecaj smanjenog komfora stanovanja	Koeficijent Ksks	Kp	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA:
Procjenjivana nekretnina		Po+Pr+3+Pk	potkrovlje	1,00	jednostrano	1,00	istok/zapad	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,02	
1.		Po+Pr+3+Pk	-	1,08	-	1,00	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	3.598,98 EUR
2		Po+Pr+3	-	1,08	-	1,00	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	4.253,01 EUR
3		Po+Pr+3+Pk	-	1,08	-	1,00	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	2.680,88 EUR
4		Po+Pr+3+Pk	-	1,08	-	1,00	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	2.976,66 EUR
5		Po+Pr+3+Pk	-	1,08	-	1,00	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	3.043,17 EUR
6		Pr+3	-	1,08	-	0,92	-	1,00	optimalni standard	1,08	nije pod utj.	1,00	1,04	3.466,60 EUR

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

red. br.	ID ZKC	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana	međuvremenski izjedn. cijena	međuvremenski i interkvalit. izjed. cijena	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	2547460	-	ST	-	94,75 m2	3.831,13 €/m2	3.598,98 €/m2	7,87%	262,43	68868,17
2	2554155	-	ST	-	125,28 m2	4.390,17 €/m2	4.253,01 €/m2	27,47%	916,46	839902,65
3	2550320	-	ST	-	114,54 m2	2.852,63 €/m2	2.680,88 €/m2	-19,65%	-655,67	429899,71
4	2551645	-	ST	-	127,22 m2	3.135,36 €/m2	2.976,66 €/m2	-10,79%	-359,89	129523,69
5	2551615	-	ST	-	115,19 m2	3.238,13 €/m2	3.043,17 €/m2	-8,79%	-293,38	86069,78
6	2550909	-	ST	-	135,07 m2	3.553,71 €/m2	3.466,60 €/m2	3,90%	130,05	16912,59
						Prosjek:	3.336,55 €/m2			
						Standardno odstupanje (±)	560,57	0,17		
						Pravilo dva-sigma (±)	1121,13	0,34		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:						156,06 m2 x	3.336,55 €/m2			520.701,86 EUR
ili okruglo:										521.000,00 EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (spremište 7)						2,06 m2 x	3.336,55 €/m2			6.873,29 EUR
ili okruglo:										6.900,00 EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (spremište 8)						2,07 m2 x	3.336,55 €/m2			6.906,66 EUR
ili okruglo:										6.900,00 EUR

UTRŽIVOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u području aktivnog tržišta.
Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijma predmetne nekretnine, ista se smatra utrživom u određenom vremenu.

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost **četverosobnog stana u etažama potkrovlja i galerije** označen u grafičkom privitku - tlocrtu potkrovlja kao stan S6 te u tlocrtu galerije označen kao dio vlasničkog dijela "6", koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i loggie u etaži potkrovlja te stubišta, hodnika, kupaonice, dvije sobe i dva spremišta u etaži galerije s pridodanim spremištem u etaži podruma i parkirno mjesto P4, ukupne neto korisne površine apartmana od 156,05 čm, iznosi:

520.701,86 EUR

Ili okruglo:

521.000,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Jedinična vrijednost predmetnog stana po 1 m^2 neto korisne vrijednosti površine iznosi:

3.336,55 EUR/m^2

Tržišna vrijednost **spremišta u etaži podruma** označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao **spremište 7** ukupne neto korisne površine od 2,06 čm, iznosi:

6.873,29 EUR

Ili okruglo:

6.900,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Tržišna vrijednost **spremišta u etaži podruma** označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao **spremište 8** ukupne neto korisne površine od 2,07 čm, iznosi:

6.906,66 EUR

Ili okruglo:

6.900,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

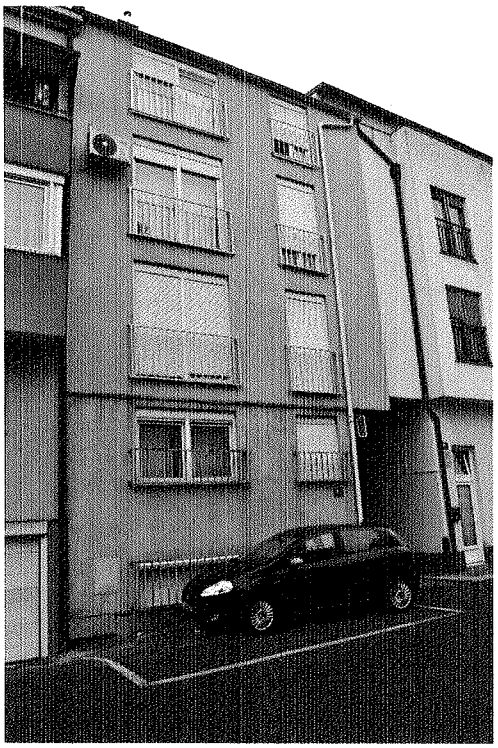
Nalaz dovršen.
U Zagrebu, 02.08.2026.

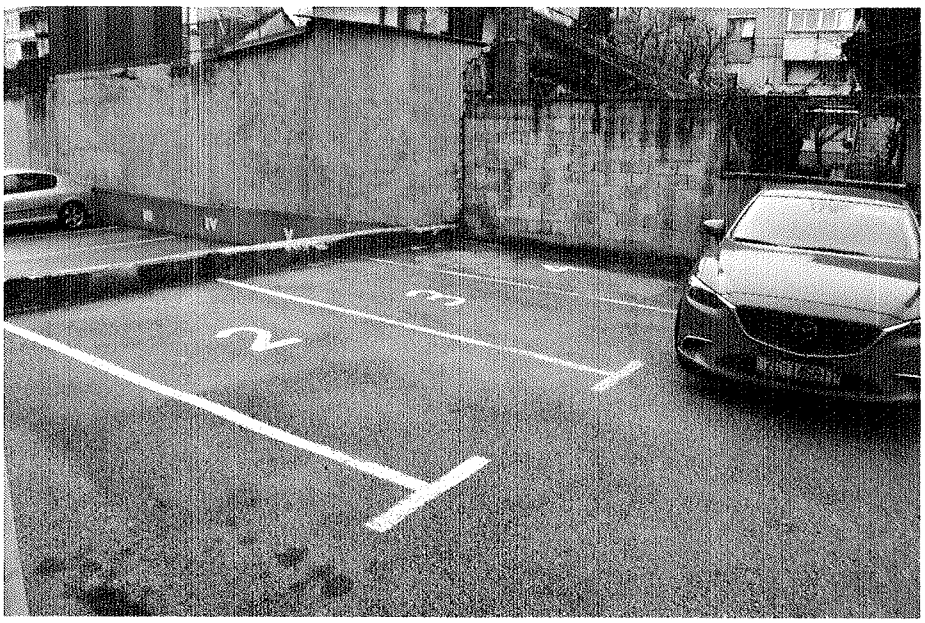
Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl. ing. građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana
- indeksi cijena stambenih objekata

FOTODOKUMENTACIJA





Očevid 01.02.2018.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 19.08.2026. 15:57

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA **Broj ZK uloška: 9474**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-29915/2026 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	4068/1	15	ZVONIGRADSKA ULICA	198	
			DVORIŠTE	86	
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Zvonigradska ulica 16	112	
		UKUPNO:		198	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.02.2025.g. pod brojem Z-7907/2025	
1.1	ZABILJEŽBA, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET 17.07.2016, zabilježba da je za stambenu zgradu Zvonigradska ulica br. 16 površine 112 čm sagrađene na kčbr. 4068/1 priloženo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet od 17. 07. 2016.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 831/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	jednosobni stan u etaži prizemlja označen u grafičkom privitku - tlocrtu prizemlja kao stan S1, koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje i spremišta u etaži podruma, ukupne neto korisne površine apartmana od 37,19čm	
	LAKIĆ HELENA, OIB: 57358564523, MALI LOŠINJ, JOSIPA ANTUNA KRALJIĆA 24	
	2. Suvlasnički dio: 1538/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	trosobni stan u etaži podruma i prizemlja označen u grafičkom privitku - tlocrtu prizemlja kao stan S2 te u tlocrtu podruma označen kao dio vlasničkog dijela "2", koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice i stubišnog prostora u etaži prizemlja te dvije sobe, hodnika i spremišta u etaži podruma i parkirnog mjesta P5, ukupne neto korisne površine apartmana od 68,79čm	
	NOVOSEL DAMIR, OIB: 63122447141, BRESTOVEC OREHOVIČKI 1D, 49228 BRESTOVEC OREHOVIČKI	
	3. Suvlasnički dio: 2004/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	trosobni stan u etaži 1. kata označen u grafičkom privitku - tlocrtu 1. kata kao stan S3 koji se sastoji od dva hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, dvije sobe, loggie, spremišta u etaži podruma i parkirnog mjesta P1, ukupne neto korisne površine apartmana od 89,61čm	
	ŠUMELJ VINKO, OIB: 82877955215, TUČEPI, KRAJ 28	

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA **Broj ZK uloška: 9474**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 31.01.2024.g. pod brojem Z-5390/2024 ZABILJEŽBA, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 21.07.2022, zaključen između Šumelj Vinka (OIB: 82877955215) kao primatelja uzdržavanja i Vuković Rosane (OIB: 81616158516) kao davateljice uzdržavanja	
4. Suvlasnički dio: 1036/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
dvosobni stan u etaži 2. kata označen u grafičkom privitku - tlocrtu 2. kata kao stan S4 koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, sobe, loggie, spremišta u etaži podruma i parkirnog mjesta P2, ukupne neto korisne površine apartmana od 46,32čm **JAKŠIĆ MARJANA, OIB: 15710721768, SUPETAR, KIPARA IVANA RENDIĆA 9**		
5. Suvlasnički dio: 1009/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
dvosobni stan u etaži 2. kata označen u grafičkom privitku - tlocrtu 2. kata kao stan S5 koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, sobe, spremišta u etaži podruma i parkirnog mjesta P3, ukupne neto korisne površine apartmana od 45,13čm **BALAŽINEC MARIJANA, OIB: 67387053212, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16**		
6. Suvlasnički dio: 3490/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)		
četverosobni stan u etažama potkrovlja i galerije označen u grafičkom privitku - tlocrtu potkrovlja kao stan S6 te u tlocrtu galerije označen kao dio vlasničkog dijela "6", koji se sastoji od stubišta, hodnika, kupaonice, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje i loggie u etaži potkrovlja te stubišta, hodnika, kupaonice, dvije sobe i dva spremišta u etaži galerije s pridodanim spremištem u etaži podruma i parkirno mjesto P4, ukupne neto korisne površine apartmana od 156,05čm **SUKSER KRISTINA, OIB: 50603605590, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16**		
2.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-54087/2012 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA Zaprimljeno 14.11.2012. broj Z-54087/12 Temeljem ovjerene preslike ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28. prosinca 2009. predbilježuje se pravo vlasništva, za korist: **BERIŠIĆ VINKO, OIB: 81409065857, PAVLOVČANI, PAVLOVČANI 98**	
3.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-54087/2012 Zaprimljeno 14.11.2012. broj Z-54087/12 Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. veljače 2012. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini predbilježenog vlasnika Vinka Berišića, za korist: **MATKO RENATA, OIB: 47002813772, ZAGREB, MAJDAKOVA ULICA 16A**	
4.1	Zaprimljeno 09.07.2024.g. pod brojem Z-34897/2024 ZABILJEŽBA, SPOR, PODNESAK TUŽENIKA- PROTUTUŽBA NA POSL. BR. P-8472/2011 19.03.2021, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 21.03.2021, PROTUTUŽBA NA POSL. BR. P-8472/2011 09.07.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 09.07.2024	
7. Suvlasnički dio: 46/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 7 ukupne neto korisne površine od 2,06čm **BALAŠKO DRAŽEN, OIB: 53656602969, SAMOBOR, CVJETNO NASELJE 2 9**		
8. Suvlasnički dio: 46/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
spremište u etaži podruma označeno u grafičkom privitku - tlocrtu podruma kao spremište 8 ukupne neto korisne površine od 2,07čm **BALAŠKO DRAŽEN, OIB: 53656602969, SAMOBOR, CVJETNO NASELJE 2 9**		

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA **Broj ZK uloška: 9474**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
1.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-50628/2007 Zaprimljeno 24.07.2007. broj Z-49101/07 Temeljem solemniziranog Očitovanja od 24. srpnja 2007. i Ugovora o jednokratnom kreditu od 23.srpnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 140.000,00 EUR sa pripadajućim naknadama, kamatama i troškovima uz sve druge uvjete iz Ugovora br. računa 533.265 od 23. srpnja 2007. za korist **RAIFFEISENBANK ST.STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG, REGISTRIETE GMBH, A-8083 SANKT STEFAN IN ROSENTAL, AUSTRIJA**	140.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
2.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-52435/2011 Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52435/11 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-2807/11 od 07. listopada 2011. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 57.953,60 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 03. siječnja 2009. pa do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne kamatne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587**	57.953,60 KN	
2.2	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52435/1		
3. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
3.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-11423/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-699/13 21.01.2014, na nekretnini Susker Kristine iz Zagreba, Rudolfa Bičanića 26 u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane pod posl. br. Z-16781/13.		
4. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
4.1	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJA O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1867/2022.-2 18.07.2022, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 15.06.2022, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.06.2022, radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 32.948,88 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koje teku od sljedećeg dana od dana dospijeća svakog pojedinog iznosa do dana 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za pet (5) postotnih poena, a od dana 01. kolovoza 2015. godine pa do namirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, a na iznose i uvjetima utvrđenim u toč.1 rješenja za korist **SUVLASNICI STAMBENE ZGRADE, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16**	32.948,88 KN	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA **Broj ZK uloška: 9474**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		
5. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
5.1	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJA O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1867/2022.-2 18.07.2022, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 15.06.2022, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.06.2022, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi ovršnog troška u iznosu od 9.086,25 kn uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana od dana dospijeća svakog pojedinog iznosa do dana 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet (5) postotnih poena , a od dana 01. kolovoza 2015. godine pa do namirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena , a na iznose i uvjetima utvrđenim u toč.2 rješenja za korist: **SUVLASNICI STAMBENE ZGRADE, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16**	9.086,25 KN	
5.2	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		
6. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
6.1	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJA O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-1867/2022.-2 18.07.2022, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 15.06.2022, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 15.06.2022, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi parničnog troška u iznosu od 9.775,00 kn uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od sljedećeg dana od dana dospijeća do dana 31. srpnja 2015. godine po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet (5) postotnih poena , a od dana 01. kolovoza 2015. godine pa do namirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena , a na iznose i uvjetima utvrđenim u toč.3 rješenja za korist **SUVLASNICI STAMBENE ZGRADE, ZAGREB, ZVONIGRADSKA ULICA 16**	9.775,00 KN	
6.2	Zaprimljeno 21.07.2022.g. pod brojem Z-40754/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		
1. Na suvlasnički dio: 7 (46/10000)			
1.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-49101/2007 Zaprimljeno 24.07.2007. broj Z-49101/07 Temeljem solemniziranog Očitovanja od 24. srpnja 2007. i Ugovora o jednokratnom kreditu od 23.srpnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 140.000,00 EUR sa pripadajućim naknadama, kamatama i troškovima uz sve druge uvjete iz Ugovora br. računa 533.265 od 23. srpnja 2007. za korist	140.000,00 EUR	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 339270, TREŠNJEVKA NOVA **Broj ZK uloška: 9474**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	RAIFFEISENBANK ST.STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG, REGISTRIETE GMBH, A-8083 SANKT STEFAN IN ROSENTAL, AUSTRIJA		
2. Na suvlasnički dio: 7 (46/10000)			
2.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-11423/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-699/13 21.01.2014, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane pod posl. br. Z-16781/13.		
1. Na suvlasnički dio: 8 (46/10000)			
1.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-49101/2007 Zaprimljeno 24.07.2007. broj Z-49101/07 Temeljem solemniziranog Očitovanja od 24. srpnja 2007. i Ugovora o jednokratnom kreditu od 23.srpnja 2007. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 140.000,00 EUR sa pripadajućim naknadama, kamatama i troškovima uz sve druge uvjete iz Ugovora br. računa 533.265 od 23. srpnja 2007. za korist **RAIFFEISENBANK ST.STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG, REGISTRIETE GMBH, A-8083 SANKT STEFAN IN ROSENTAL, AUSTRIJA**	140.000,00 EUR	
2. Na suvlasnički dio: 8 (46/10000)			
2.1	Zaprimljeno 21.12.2021.g. pod brojem Z-67622/2021 Prvenstveni red upisa: Z-11423/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-699/13 21.01.2014, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka upisane pod posl. br. Z-16781/13.		
7. Na suvlasnički dio: 6 (3490/10000)			
7.1	Zaprimljeno 14.04.2026.g. pod brojem Z-19029/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 07.04.2026, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-1109/2026-2 14.04.2026		vezano uz B 6 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.08.2026.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TREŠNJEVKA NOVA
k.č.br.: 4068/1

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.08.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Tabela 1.4 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima

godina	tromjesečje	indeksi (2025. = 100)					
		Ukupno	*Novi stambeni objekti*	*Postojeći stambeni objekti*	*Grad Zagreb*	*Jadran*	*Ostalo*
2019.	Q1	52,20	59,48	50,98	49,96	55,77	46,67
	Q2	53,36	58,20	52,52	52,36	55,97	47,35
	Q3	53,65	59,62	52,63	53,39	55,43	48,13
	Q4	55,06	59,26	54,32	54,75	56,51	50,67
2020.	Q1	56,58	58,86	56,17	56,21	58,73	50,60
	Q2	57,59	60,82	57,01	56,89	59,23	53,51
	Q3	57,30	60,52	56,73	56,44	59,47	52,34
	Q4	58,54	59,42	58,37	58,00	59,76	55,12
2021.	Q1	59,29	62,02	58,76	57,99	62,45	53,46
	Q2	61,39	64,84	60,71	61,02	63,17	56,38
	Q3	62,47	65,66	61,84	61,83	64,92	56,60
	Q4	64,09	67,93	63,33	63,57	66,91	57,14
2022.	Q1	67,43	74,58	66,04	67,67	69,55	60,91
	Q2	69,80	74,75	68,83	70,30	71,27	64,72
	Q3	71,72	76,59	70,76	73,20	73,28	64,11
	Q4	74,96	78,89	74,19	77,81	75,62	67,10
2023.	Q1	76,80	80,57	76,06	77,39	78,39	70,94
	Q2	79,53	83,88	78,67	80,18	80,30	76,02
	Q3	79,52	86,52	78,15	81,99	79,38	74,85
	Q4	82,31	82,14	82,31	82,74	83,97	76,60
2024.	Q1	83,65	84,14	83,48	84,23	85,04	78,27
	Q2	87,48	89,43	86,96	87,47	89,17	82,71
	Q3	89,63	90,61	89,35	88,15	91,84	87,01
	Q4	90,54	90,87	90,42	90,64	91,68	87,07
2025.	Q1	94,79	96,88	94,00	95,05	95,21	92,96
	Q2	98,70	98,14	98,92	98,13	99,52	97,90
	Q3	101,58	100,94	101,82	102,76	100,43	101,70
	Q4	104,93	104,04	105,26	104,06	104,84	107,44
2026.	Q1	108,36	106,26	109,17	109,04	107,22	109,77

Revidirani su podaci za razdoblje od prvog tromjesečja 2002. do četvrtog tromjesečja 2025. Na temelju Eurostatova izvještaja o usklađenosti revizija je provedena kako bi se postigla potpuna usklađenost s člankom 5. Provedbene uredbe Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023.