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

| | |
|---|---|
| Naručitelj: | **HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju**<br>Čret 111/b,<br>10000 Zagreb<br>OIB: 15886922894 |
| Predmet procjene: | **STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE** |



| | |
|---|---|
| Lokacija: | **Bukovačka cesta 221e**<br>**10000 Zagreb**<br>**z.k.uložak 108978**<br>**z.k.č. 989/5**<br>**k.č. 3049/4**<br>**k.o. Remete** |

# PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

**1.380.000,00 EUR**

| | |
|---|---|
| Datum: | studeni, 2026. |
| Izradio: | Andrej Babić, dipl.ing.građ. |
| | JADRANOVO d.o.o. |

ANDREJ BABIĆ

Digitally signed by ANDREJ BABIĆ
Date: 2026.11.03 11:57:10 +01'00'

**SADRŽAJ :**

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 ZEMLJIŠTA
2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

3. PROCJENA

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
3.2. PROCJENA ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM
3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz posjedovnog lista
- Izvadak iz katastarskog plana
- HKA – Pokazatelji troškova građenja – 2025
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2025.

# 0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

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.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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: 99492742195, 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-15/9868-1 | 17.04.2015 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 | Tt-15/31621-2 | 03.11.2015 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 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 |

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU | Tt | Datum | Naziv suda |
|---|---|---|---|
| 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: 002nD-RmGzk-9Nazt-8nwZD-V2VAi
Kontrolni broj: MHa8G-l2YQJ-IdWzx-YaYHT

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: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 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 građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva 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 građevinarstva 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

514|UPI710032501262|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

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

514|UPI710032501262|4

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 mail: ured@jadranovo.hr

# 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




JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3885179; mob 091 2227 902
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem: OIB 91870105507
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić. Temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj: 2360000 – 1101815406, IBAN HR6236000011018154O6
Porezni broj 1897837
E – mail : andrej@jadranovo.hr

# 1. UVOD

## 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

| | |
|---|---|
| *SVRHA IZRADE ELABORATA:* | Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja |
| *PODNOSITELJ ZAHTJEVA:* | **HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju**<br>Čret 111/b, 10000 Zagreb<br>OIB: 15886922894 |
| *LOKACIJA:* | k.č.br. 3049/4<br>k.o. Remete |
| *DAN VREDNOVANJA:*<br>*DAN KAKVOĆE:* | 02.11.2026.<br>20.12.2024. |

Na zahtjev naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, stambene zgrade i građevinskog zemljišta, na lokaciji Bukovačka cesta 221e u Zagrebu.




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 utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

# 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 20.12.2024. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 02.11.2026., kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine izvana, a ulazak u nekretninu nije bio omogućen. Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

## 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 108978, k.o. Remete, nalazi se:

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 989/5 | **BUKOVAČKA CESTA** | | | **656** | |
| | | DVORIŠTE | | | 461 | |
| | | STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E | | | 195 | |
| | | **UKUPNO:** | | | **656** | |

Prema izvatku iz **posjedovnog lista**, br. 4933, k.o. Remete, nalazi se:

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **3049/4** | **Bukovačka cesta** | **656** | **69** | | |
| | | | STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E | 195 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 461 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | **656** | | | |

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno površine i opisi **su isti**.

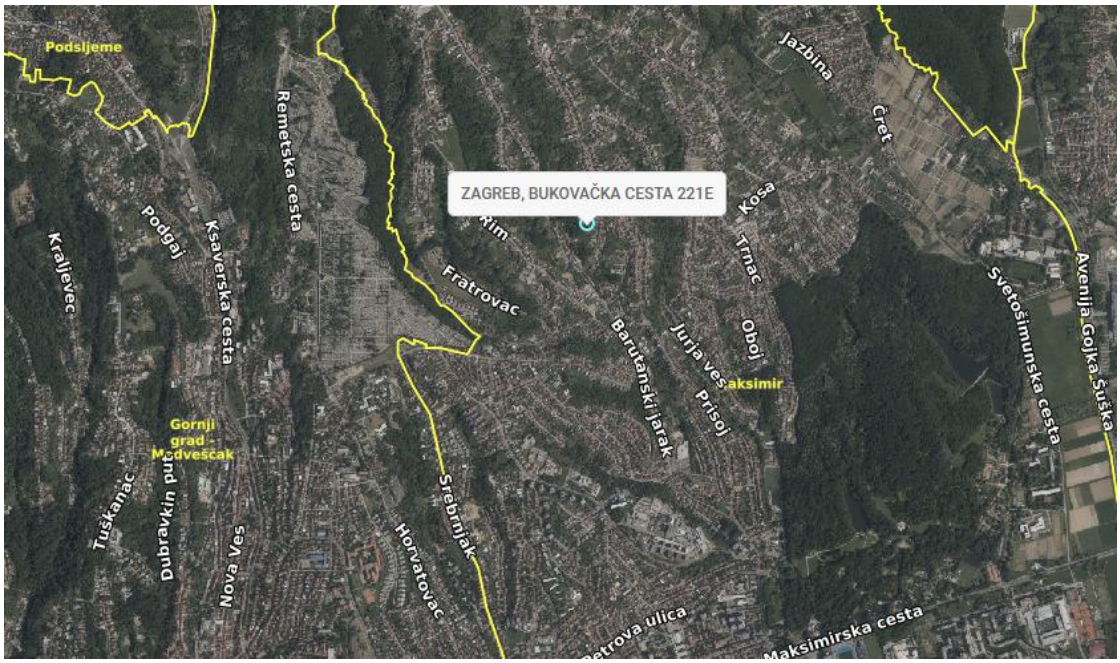
Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 108978, k.o. Remete, kao vlasnici predmetne nekretnine, upisani su:

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **3. Suvlasnički dio: 1/3** | | |
| **HABITER NATUREL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15886922894, ČRET 111B, 10000 ZAGREB** | | |
| **4. Suvlasnički dio: 2/3** | | |
| **HABITER NATUREL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15886922894, ČRET 111B, 10000 ZAGREB** | | |

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 20.12.2024. godine te uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da su predmet procjene **stambena zgrada i zemljište,** na adresi Bukovačka cesta 221e u Zagrebu.

Predmetna nekretnina smještena je u središnjem zapadnom dijelu gradske četvrti Maksimir, u Gradu Zagrebu. Nalazi se cca 2,5 km sjeverno od Maksimirske ceste, cca 1 km istočno od groblja Mirogoj te cca 1 km zapadno od Parka Maksimir.



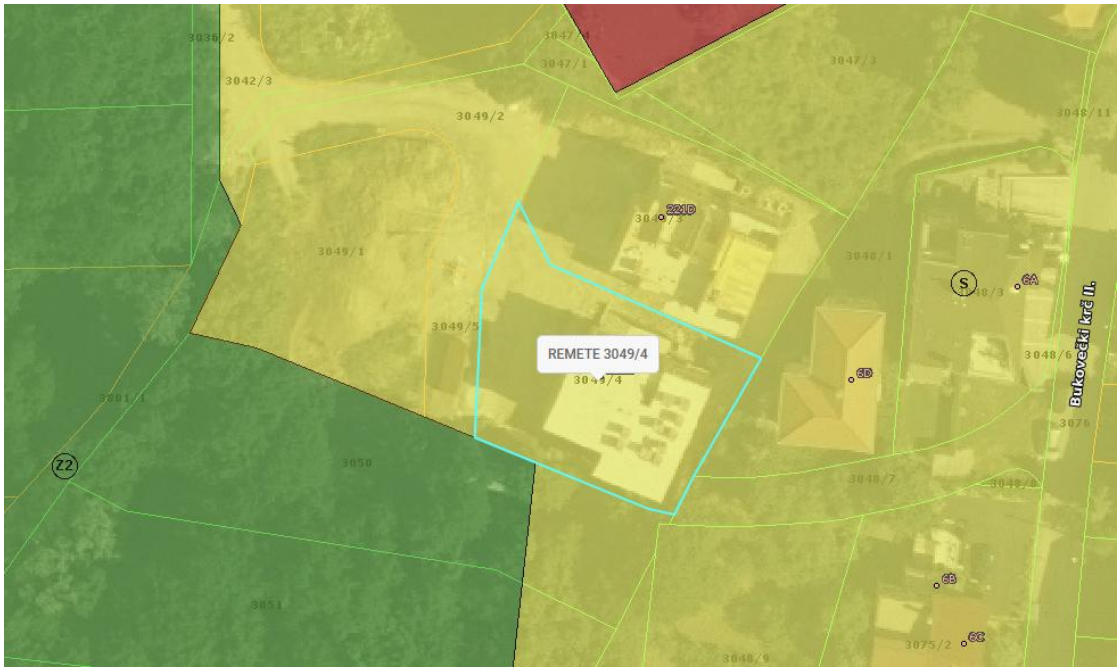

U blizini predmetne nekretnine nalaze se objekti javnog i uslužnog sadržaja (trgovine, kafići, škole, itd.).

Predmetna lokacija se nalazi u zoni stambene gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih stambenih zgrada – obiteljskih kuća maksimalne katnosti Po+Pr+2 i Po+Pr+1+Pk.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab do umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica. U blizini predmetne lokacije nalaze se dječji vrtić, trgovine, kafići, itd.

- **GUP Grada Zagreba**

Prema GUP-u Grada Zagreba (28/2025), k.č. 3049/4, k.o. Remete se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **stambene namjene (S)** a prema prikazu Uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostora – predmetna čestica nalaze se u zoni: **Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.).**






## 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na blago zakošenom terenu. Na zemljištu se nalazi samostojeća stambena zgrada katnosti Po+Pr+2.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **656,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).




Uz sjeveroistočnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/3, k.o. Remete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz sjeverozapadnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/5, i k.č. 3049/2, k.o. Remete (u naravi prilazni put).

Uz jugozapadnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 3050, k.o. Remete (u naravi voćnjak i livada)

Uz jugoistočnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3048/1, k.o. Remete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište) i k.č. 3048/7, k.o. Remete (u naravi put).

Parkiranje vozila predviđeno je na vanjskim (nenatkrivenim) parkirnim mjestima na parceli i u garaži.

| tehnički opis | ZEMLJIŠTE |
|---|---|
| k.č. | 3049/4 |
| k.o. | Remete |
| zk.ul.br. | 108978 |
| z.k.č. | 989/5 |
| namjena | **S** - stambena namjena |
| urbano pravilo | Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja (2.2.). |
| maksimalni koeficijent iskoristivosti | **0,6** |
| površina zemljišta | **656,00 m$^2$** |
| lokacija | Bukovačka cesta 221e, 10000 Zagreb |
| prilaz | kolni i pješački prilaz |
| parkiranje vozila | vanjsko (nenatkriveno) parkirno mjesto i garaža |
| prometne veze | osobni i javni prijevoz |

## 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

Na zemljištu k.č. 3049/4, k.o. Remete se nalazi samostojeća stambena zgrada katnosti Po+Pr+2 i dvorište.




**Stambena zgrada** je samostojeća zgrada katnosti Po+Pr+2, nepravilnog tlocrtnog oblika, a nalazi se u središnjem dijelu parcele.

Temelji zgrade i nosiva konstrukcija su armiranobetonski. Krov zgrade je ravni neprohodni. Pročelja zgrade su obrađena fasadnom žbukom.

Izvedeni su infrastrukturni priključci struje, vode i odvodnje. Zgrada je nova te se nalazi u izvrsnom fizičkom stanju.

Za predmetnu zgradu su izdana je **građevinska dozvola,** KLASA UP/I-361-03/17-001/1733 od 28.01.2019. godine., **Izmjena i dopuna potvrde glavnog projekta** KLASA UP/I-361-03/21-001/1050 od 06.08.2021. godine. te **Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole** KLASA UP/I-361-03/23-01/000853 od 11.01.2024. godine.

| **tehnički opis** | **STAMBENA ZGRADA** |
|---|---|
| | |
| IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA | |
| k.č. | 3049/4 |
| k.o. | Remete |
| zk. ul. br. | 108978 |
| z.k.č. | 989/5 |
| OPĆI OPIS | |
| namjena | stambena (S) |
| godina izgradnje | 2024. godina |
| prilaz | asfaltirana ulica<br>kolni i pješački prilaz |
| parkiranje | vanjska parkirna mjesto i garaža |
| prometne veze | osobni i javni prijevoz |
| stanje | izvrsno |
| KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI | |
| katnost | Po+Pr+2 |
| tlocrtna površina | 195,00 $m^2$ |
| GBP | cca 600,00 $m^2$ |
| zakoniti volumen | cca 1823,25 $m^3$ |
| visina etaže | cca 2,60 m |

*GBP se obračunava prema Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade, NN 93/20*

## 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- 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, 81/15, 94/17
- 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, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Zagreb
- eNekretnine

## 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

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

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.**

## 3.2. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:
- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

**Normalni troškovi gradnje** su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

**Indeksni nizovi za cijenu gradnje** mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

**Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zgrada odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.**

- **TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA**

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene troškovne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

- **TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

| STAMBENA ZGRADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **oznaka** | **opis** | **vrijednost** | | | **iznos** |
| | | | | | |
| **P** | ukupna građevinska bruto površina | 600,00 | m2 | | |
| **Jc** | jedinična cijena po 1 m2 | 2.142,50 EUR | /m2 (s PDV-om) | | |
| *Jedinična cijena po 1 m2 preuzeta je iz tablice Hrvatske komore arhitekata; Pokazatelji troškova građenja - 2025. - 04. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard (1.714 eur+PDV)* | | | | | |
| **Sd** | stupanj dovršenosti | 90% | | | 0,90 |
| **Ntg** | normalni troškovi gradnje | | | Pk x Jc x Sd | 1.156.950,00 EUR |
| | | | | | |
| **izg** | godina izgradnje | 2024 | | | |
| **g** | starost zgrade | 2 | godina | | |
| **OVK** | održivi vijek korištenja zgrade | | prilog 9. Pravilnika | | 100 |
| | faktori korištenja: | | prilog 10. Pravilnika | | |
| | A_lokacija/tržište | 1,5 | | | |
| | B_zgrada općenito | 1,0 | | | |
| | C_stanje zgrade | 1,0 | | | |
| **FK** | odabrani faktor korištenja | | | | 1,5 |
| | relativna starost zgrade | | | g/OVK | 2% |
| | predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja | | prilog 10. Pravilnika | | 90% |
| **OOVK** | ostatak održivog vijeka korištenja | | | | 90 |
| **U** | starosno umanjenje vrijednosti zgrade | | | (OVK-OOVK)/OVK | 0,10 |
| | | | | | |
| | **vrijednost bez PDV-a:** | | | | **833.004,00 EUR** |
| | | | | | |
| | | | | PDV (25%): | 208.251,00 EUR |
| | | | | | |
| | **vrijednost** | | | **Ntg x (1-U)** | **1.041.255,00 EUR** |
| | | | | | |
| | | | **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:** | | **1.041.255,00 EUR** |

- **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

| STAMBENA ZGRADA | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **oznaka** | **opis** | **gradsko područje** | **namjena zgrade** | **visina doprinosa** | **volumen (m3)** | **iznos** |
| | | | | | | |
| **KD** | komunalni doprinos | II. zona | stambena | 18,00 €/m3 | 1823,25 | 32.818,50 EUR |
| **VD** | vodni doprinos | Zona A | stambena | 0,78 €/m3 | | 1.422,14 EUR |
| | | | | | | |
| VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA: | | | | | | 34.240,64 EUR |
| | | | | | | |
| | | | | | PDV (25%): | 8.560,16 EUR |
| | | | | | | |
| **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA S PDV-om:** | | | | | | **42.800,79 EUR** |

## 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA 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 iz Zbirke kuprodajnih cijena **za zemljišta**, eNekretnine, na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi **Bukovačka cesta 221e** u **Gračani – Remete.**

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), za međuvremensko izjednačenje koriste se godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2025. Tablica III, niz 2 (Gračani-Remete).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine “ br. 105/15.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA**

**PROCJENJIVANA NEKRETNINA:**

| adresa nekretnine | ZEMLJIŠNE KNJIGE z.k.č. | ZEMLJIŠNE KNJIGE k.o. | KATASTAR k.č. | KATASTAR k.o. | ukupna površina (m2) | vrsta nekretnine | cca površina u namjeni (m2) | GUP Grada Zagreba namjena | GUP Grada Zagreba urbano pravilo | k\|s | kategorija zemljišta | cjenovni blok | dan vrednovanja | dan kakvoće |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bukovačka cesta 221e | 989/5 | Remete | 3049/4 | Remete | 656,00 | GZ - građevinsko zemljište | 656,00 | (S) | 2.2. | 0,6 | 1. | Gračani - Remete | 02.11.2026. | 20.12.2024. |

**1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANŠAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:**

| r.br. | adresa | E-nekretnine IDZKC | E-nekretnine IDPN | KATASTAR k.č. | KATASTAR k.o. | vrsta nekretnine | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena (€/m2) | vrijednost nekretnine (€) | datum sklapanja ugovora | GUP Grada Zagreba namjena | GUP Grada Zagreba urbano pravilo | k\|s | kategorija zemljišta | cjenovni blok |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grad Zagreb, 10000 | 2617982 | 5920789 | 1363/1 | Maksimir | GZ | 739,00 m2 | 349,66 €/m2 | 258.400,00 EUR | 20.11.2025. | (S) | 2.2. | 0,6 | 1. | Gračani - Remete |
| 2 | Grad Zagreb, 10000 | 2393866 | 5537179 | 983/1 | Gračani | GZ | 281,00 m2 | 373,67 €/m2 | 105.000,00 EUR | 02.12.2024. | (S) | 2.2. | 0,6 | 1. | Gračani - Remete |
| 3 | Grad Zagreb, 10000 | 2241422 | 5433963 | 2365/9 | Gračani | GZ | 801,00 m2 | 290,45 €/m2 | 232.648,45 EUR | 20.11.2024. | (S) | 2.2. | 0,6 | 1 | Gračani - Remete |
| 4 | Grad Zagreb, 10000 | 2250103 | 5439037 | 3277/31 | Remete | GZ | 673,00 m2 | 330,64 €/m2 | 222.520,00 EUR | 02.10.2024. | (S) | 2.2. | 0,6 | 1 | Gračani - Remete |

**2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):**

| r.br. | adresa | E-nekretnine IDZKC | E-nekretnine IDPN | KATASTAR k.č. | KATASTAR k.o. | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena zemljišta (€/m2) | datum sklapanja ugovora | indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (A) na datum ugovora | indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (B) na dan kakvoće | korekcijski faktor =B/A | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grad Zagreb, 10000 | 2617982 | 5920789 | 1363/1 | Maksimir | 739,00 m2 | 349,66 €/m2 | 20.11.2025. | 229,40 | 229,40 | 1,000 | 349,66 €/m2 |
| 2 | Grad Zagreb, 10000 | 2393866 | 5537179 | 983/1 | Gračani | 281,00 m2 | 373,67 €/m2 | 02.12.2024. | 210,20 | 229,40 | 1,091 | 407,80 €/m2 |
| 3 | Grad Zagreb, 10000 | 2241422 | 5433963 | 2365/9 | Gračani | 801,00 m2 | 290,45 €/m2 | 20.11.2024. | 210,20 | 229,40 | 1,091 | 316,98 €/m2 |
| 4 | Grad Zagreb, 10000 | 2250103 | 5439037 | 3277/31 | Remete | 673,00 m2 | 330,64 €/m2 | 02.10.2024. | 210,20 | 229,40 | 1,091 | 360,84 €/m2 |

**3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):**

| r.br. | adresa | E-nekretnine | | KATASTAR | | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | ki (poredbene nekretnine) | ki (procijenjivana nekretnina) | koeficijent za preračunavanje | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | | |
| 1 | Grad Zagreb, 10000 | 2617982 | 5920789 | 1363/1 | Maksimir | | 739,00 m2 | 349,66 €/m2 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 349,66 €/m2 |
| 2 | Grad Zagreb, 10000 | 2393866 | 5537179 | 983/1 | Gračani | | 281,00 m2 | 407,80 €/m2 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 407,80 €/m2 |
| 3 | Grad Zagreb, 10000 | 2241422 | 5433963 | 2365/9 | Gračani | | 801,00 m2 | 316,98 €/m2 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 316,98 €/m2 |
| 4 | Grad Zagreb, 10000 | 2250103 | 5439037 | 3277/31 | Remete | | 673,00 m2 | 360,84 €/m2 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 360,84 €/m2 |

**3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)**

| r.br. | | E-nekretnine | | KATASTAR | | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | kategorija poredbenog zemljišta | kategorija procjenjivanog zemljišta | koeficijent za preračunavanje | cijena i izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | | |
| 1 | Grad Zagreb, 10000 | 2617982 | 5920789 | 1363/1 | Maksimir | | 739,00 m2 | 349,66 €/m2 | 1. | 1. | 1,00 | 349,66 €/m2 |
| 2 | Grad Zagreb, 10000 | 2393866 | 5537179 | 983/1 | Gračani | | 281,00 m2 | 407,80 €/m2 | 1. | 1. | 1,00 | 407,80 €/m2 |
| 3 | Grad Zagreb, 10000 | 2241422 | 5433963 | 2365/9 | Gračani | | 801,00 m2 | 316,98 €/m2 | 1. | 1. | 1,00 | 316,98 €/m2 |
| 4 | Grad Zagreb, 10000 | 2250103 | 5439037 | 3277/31 | Remete | | 673,00 m2 | 360,84 €/m2 | 1. | 1. | 1,00 | 360,84 €/m2 |

**4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:**

| r.br. | adresa | E-nekretnine IDZKC | E-nekretnine IDPN | KATASTAR k.č. | KATASTAR k.o. | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) | odstupanje od prosjeka (apsolutno) | kvadrat odstupanja (apsolutno) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grad Zagreb, 10000 | 2617982 | 5920789 | 1363/1 | Maksimir | 739,00 m2 | 349,66 €/m2 | 349,66 €/m2 | 349,66 €/m2 | -2,55% | -9,16 | 83,87 |
| 2 | Grad Zagreb, 10000 | 2393866 | 5537179 | 983/1 | Gračani | 281,00 m2 | 407,80 €/m2 | 407,80 €/m2 | 407,80 €/m2 | 13,65% | 48,98 | 2.398,71 |
| 3 | Grad Zagreb, 10000 | 2241422 | 5433963 | 2365/9 | Gračani | 801,00 m2 | 316,98 €/m2 | 316,98 €/m2 | 316,98 €/m2 | -11,66% | -41,84 | 1.750,80 |
| 4 | Grad Zagreb, 10000 | 2250103 | 5439037 | 3277/31 | Remete | 673,00 m2 | 360,84 €/m2 | 360,84 €/m2 | 360,84 €/m2 | 0,56% | 2,02 | 4,08 |
| | | | | | | | | | **358,82 €/m2** | | = | **358,82 €/m2** |
| | | | | | | | | | 37,58 | 10,47% | | 4.237,47 |
| | | | | | | Standardno odstupanje (±) | | | 75,17 | | | |
| | | | | | | Pravilo dva-sigma (±) | | | | | | |
| **TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:** | | | | **656,00 m2** | **x** | **358,82 €/m2** | | | | | | **235.385,92 EUR** |
| | | | | | | | | | PDV (25%): | | | 58.846,48 EUR |
| **TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA S PDV-om:** | | | | | | | | | | | | **294.232,40 EUR** |

# 4. REKAPITULACIJA

| REKAPITULACIJA | | | |
|---|---|---|---|
| **z.k.č. 989/5, k.o. Remete** | | | |
| ZEMLJIŠTE | | | |
| z.k.č. 989/5, k.o. Remete | 656,00 | m2 | 294.232,40 EUR |
| | | ukupno: | **294.232,40 EUR** |
| STAMBENA ZGRADA | | | |
| - troškovna vrijednost nekretnine | 600,00 | m2 | 1.041.255,00 EUR |
| - vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa | 1823,25 | m3 | 42.800,79 EUR |
| | | ukupno: | **1.084.055,79 EUR** |
| | | **tržišna vrijednost nekretnine:** | **1.378.288,19 EUR** |
| | | **ili okruglo:** | **1.380.000,00 EUR** |

## 5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – stambene zgrade i građevinskog zemljišta u Zagrebu na adresi Bukovačka cesta 221e, upisanih u zemljišnu knjigu ZK uložak 108978, z.k.č. 989/5, k.o. Remete iznosi:

**1.102.630,56 EUR bez PDV-a**

PDV (25%): 275.657,64 EUR

**1.378.288,19 EUR s PDV-om**

Ili okruglo:

**1.380.000,00 EUR**

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 03.11.2026.

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

## 6. PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz posjedovnog lista
- Izvadak iz katastarskog plana
- HKA - Pokazatelji troškova građenja – 2025
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2025.

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Općinski građanski sud u Zagrebu**
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB**
**Stanje na dan: 02.11.2026. 15:13**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 335355, REMETE**

**Broj ZK uloška: 108978**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33957/2026
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| **1.** | **989/5** | **BUKOVAČKA CESTA** | | | **656** | |
| | | DVORIŠTE | | | 461 | |
| | | STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E | | | 195 | |
| | | **UKUPNO:** | | | **656** | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 3.1 | Zaprimljeno 19.10.2023.g. pod brojem Z-49613/2023<br><br>ZABILJEŽBA, da za evidentiranje stambene zgrade ( 195 m2) u Zagrebu, Bukovačka c. 221E, sagrađene na kčbr. 989/5 k.o. Remete, u katastru nije priložena uporabna dozvola. | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **3. Suvlasnički dio: 1/3** | | |
| **HABITER NATUREL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15886922894, ČRET 111B, 10000 ZAGREB** | | |
| **4. Suvlasnički dio: 2/3** | | |
| **HABITER NATUREL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 15886922894, ČRET 111B, 10000 ZAGREB** | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:** | | |
| 13.1 | Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-159/2024<br><br>ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja, koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 3. 01. 2025. | na 3 (3.3), 4 (4.1) |
| 16.1 | Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-164/2024<br><br>ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBA PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 05. siječnja 2025. | na 3 (3.3), 4 (4.1) |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **02.11.2026. 15:27:24** Stranica: 1

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 335355, REMETE**

**Broj ZK uloška: 108978**

## B
## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| **Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:** | | |
| 32.1 | Zaprimljeno 07.07.2025.g. pod brojem Z-36586/2025<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1175/2024 04.07.2025 | na 3 (3.3), 4 (4.1) |

## C
## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| **5.** | | | |
| 5.3 | Zaprimljeno 14.10.2025.g. pod brojem Z-52955/2025<br><br>ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, radi uknjižbe brisanja založnog prava. | | na 5.2 |
| **10.** | | | |
| 10.1 | Zaprimljeno 03.10.2023.g. pod brojem Z-46694/2023<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-63022/2022<br><br>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 03.10.2023, u iznosu od 551.000,00 EUR (petstopedesetjednatisućaeura) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima koje teku od 26.09.2023., u prvenstvenom redu zabilježbe prvenstvenog reda radi osnivanja založnog prava pod posl.br. Z-63022/2022, za korist: | 551.000,00 EUR | |
| 10.2 | Zaprimljeno 26.01.2026.g. pod brojem Z-3565/2026<br><br>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU TRAŽBINE 31.10.2025, uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-63022/2022 u iznosu od 551.000,00 EUR sa dosadašnjeg založnog vjerovnika Mikulić Ive, OIB: 98123458097, Ulica bana Josipa Jelačića 79, Čakovec, za korist:<br>**PROMULUM D.O.O., OIB: 69719274891, OBRTNIČKA ULICA 2, 10000 ZAGREB** | | na 10.1 |
| **12.** | | | |
| 12.2 | Zaprimljeno 01.02.2024.g. pod brojem Z-5674/2024<br><br>Prvenstveni red upisa: Z-1256/2024<br><br>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. OVR-126/2024-5 29.01.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 09.01.2024 | | na 12.1 |
| **15.** | | | |
| 15.1 | Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-19001/2024<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA S PRIJEDLOGOM ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE 10.04.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 10.04.2024, radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere. | | |
| **18.** | | | |

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE** Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 335355, REMETE** **Broj ZK uloška: 108978**

**C**

**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 18.1 | Zaprimljeno 11.10.2024.g. pod brojem Z-49039/2024<br><br>ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1175/2024-24 11.10.2024 | | |
| **19.** | | | |
| 19.1 | Zaprimljeno 14.10.2024.g. pod brojem Z-49367/2024<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 14.10.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA DANA 14.10.2024, radi donošenja rješenja o osiguranju. | | |
| **23.** | | | |
| 23.1 | Zaprimljeno 04.12.2024.g. pod brojem Z-59011/2024<br><br>ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NEKRETNINI 04.12.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 04.12.2024, radi donošenja rješenja o ovrsi. | | |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.11.2026.**

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **02.11.2026. 15:27:24** Stranica: 3

## Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina

Hrvatska komora **arhitekata**

| | Vrsta zgrada | % | 1. Poslovne zgrade | | 2. Obiteljske kuće - jednostavni standard | | 3. Obiteljske kuće s potrkrovljem - jednostavni standard | | 4. Obiteljske kuće, niže i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard | | 5. Višestambene zgrade - srednji standard | | 6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno |
| **300** | **Zgrada - građevinska konstrukcija** | | | | | | | | | | | | | |
| 310 | Građevna jama | | 2,6 | 1,9 | 1,5 | 1,2 | 4,6 | 3,9 | 2,8 | 2,4 | 4,3 | 3,5 | 1,3 | 1,7 |
| 320 | Temeljenje | | 10,5 | 8,0 | 15,3 | 12,7 | 8,0 | 6,8 | 7,2 | 5,9 | 8,1 | 6,5 | 13,7 | 7,1 |
| 330 | Vanjski zidovi | | 33,3 | 25,1 | 37,5 | 30,9 | 33,4 | 28,5 | 30,3 | 24,4 | 27,8 | 22,2 | 36,8 | 23,3 |
| 340 | Unutarnji zidovi | | 18,2 | 13,5 | 11,9 | 9,8 | 14,0 | 11,9 | 15,6 | 12,6 | 16,2 | 13,0 | 16,2 | 14,4 |
| 350 | Stropovi | | 17,4 | 13,0 | 18,4 | 15,1 | 21,5 | 18,3 | 24,5 | 20,0 | 22,1 | 17,6 | 14,2 | 14,7 |
| 360 | Krovovi | | 11,7 | 8,8 | 10,6 | 8,8 | 16,4 | 14,0 | 14,1 | 11,4 | 10,4 | 8,3 | 13,2 | 9,9 |
| 380 | Građevinske ugradnje | | 1,3 | 1,0 | - | - | 0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,1 | 1,7 | 1,4 | 1,2 | 1,7 |
| 390 | Ostale građevinske konstrukcije | | 5,0 | 3,7 | 4,8 | 4,0 | 1,6 | 1,4 | 5,4 | 4,3 | 9,4 | 7,5 | 3,4 | 5,3 |
| | | Ukupno | 100,0 | **75,0** | 100,0 | **82,5** | 100,0 | **85,3** | 100,0 | **81,1** | 100,0 | **80,0** | 100,0 | **78,1** |
| **400** | **Instalacije** | | | | | | | | | | | | | |
| 410 | Odvodnja, vodovod, plin | | 12,4 | 3,0 | 32,4 | 5,7 | 36,0 | 5,3 | 36,2 | 6,7 | 26,7 | 5,3 | 30,7 | 5,7 |
| 420 | Grijanje | | 22,8 | 5,6 | 42,6 | 7,2 | 40,7 | 6,0 | 35,6 | 6,6 | 28,4 | 5,7 | 35,3 | 5,4 |
| 430 | Instalacije za obradu zraka | | 10,5 | 2,8 | 6,0 | 1,3 | 0,5 | 0,1 | 2,7 | 0,6 | 3,7 | 0,8 | 5,5 | 2,8 |
| 440 | Jaka struja | | 32,6 | 8,0 | 15,6 | 2,7 | 19,2 | 2,8 | 22,1 | 4,4 | 26,4 | 5,2 | 20,5 | 5,9 |
| 450 | Telekomunikacijske i informacijske instalacije | | 13,1 | 3,3 | 3,4 | 0,6 | 3,6 | 0,5 | 3,4 | 0,6 | 6,8 | 1,4 | 4,5 | 1,3 |
| 460 | Transportni uređaji | | 2,8 | 0,8 | - | - | - | - | - | - | 7,4 | 1,5 | 3,5 | 0,8 |
| 470 | Posebna postrojenja za korištenje | | 1,8 | 0,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 480 | Automatika zgrade | | 3,9 | 1,0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 490 | Ostale instalacije | | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | 0,6 | 0,1 | - | - |
| | | Ukupno | 100,0 | **25,0** | 100,0 | **17,5** | 100,0 | **14,7** | 100,0 | **18,9** | 100,0 | **20,0** | 100,0 | **21,9** |

| Republika Hrvatska | Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a. | | € | € | € | € | € | € |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | od | 2.044 | 1.141 | 1.133 | 1.481 | 1.479 | 1.421 |
| | | srednji | **2.426** | **1.258** | **1.241** | **1.714** | **1.649** | **1.709** |
| | | do | 2.807 | 1.528 | 2.087 | 2.018 | 1.893 | 2.058 |

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunavaju svi zatvoreni i otvoreni (terase, balkoni, trijemovi i sl.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21.-24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Etalonske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

## TABLICA III

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

| Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena | Mjera građ. korištenja (Kin) | Kategorija | 2012. | 2013. | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. | 2025. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SUSEDGRAD - VRAPČE | 0.5 - 0.7 | 1. - 3. | 82,4 | 84,4 | 100,3 | 100,0 | 79,4 | 91,8 | 81,8 | 93,1 | 93,8 | 96,0 | 120,7 | 133,7 | 139,6 | 164,9 |
| GRAČANI - REMETE | 0.5 - 0.7 | 1. - 3. | 139,7 | 131,5 | 116,3 | 100,0 | 102,4 | 113,9 | 104,4 | 101,7 | 112,0 | 134,4 | 147,2 | 177,1 | 210,2 | 229,4 |
| MARKUŠEVEC - G. DUBRAVA | 0.5 - 0.7 | 1. - 3. | 102,1 | 110,9 | 108,7 | 100,0 | 99,4 | 93,2 | 92,8 | 93,9 | 105,7 | 123,8 | 160,0 | 181,3 | 217,1 | 213,8 |
| CB PANTOVČAK - TUŠKANAC - MEDVEŠČAK | 0.5 - 0.7 | 1. - 3. | 106,1 | 108,8 | 97,3 | 100,0 | 103,0 | 102,6 | 112,1 | 128,0 | 128,3 | 136,1 | 154,7 | 181,4 | 206,5 | 217,4 |
| DZS / Zagreb | N/A | N/A | 109,9 | 103,5 | 102,2 | 100,0 | 100,7 | 105,1 | 116,4 | 131,8 | 142,5 | 152,7 | 180,0 | 201,0 | 218,9 | 246,5 |