

GOGING d.o.o.

Zapoljska 30, 10 000 Zagreb, MB: ~~4054300~~, OIB: 02229990068
Raiffeisenbank Austria d.d., IBAN HR8824840081106558954
Telefon : +385 (01) 889 5779, Mobitel: +385 (095) 891 5562

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
6 PRIMLJENO
neposr. 03 -10- 2025 obično
poštom. prepor.
u 312+1 prim. Spis pril.
pristojba eura

NARUČITELJ : Općinski građanski sud u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84, Zagreb, za ovršni postupak u sudskom procesu Ovr-2154/2013

PREDMET : Procjena vrijednosti nekretnine: Kuće na adresi Petra Bakule 29, Zagreb



ELABORAT UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCIJENJENA SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI

270.000,00 €

Zagreb, 24 rujna 2025. godine

IZRADIO :
Goran Glušić dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo



SADRŽAJ

A/Dokumentacija o sudskom vještaku

1. Ovlaštenje za sudskog vještaka

B/Sadržaj procjene

1.Osnovne informacije

- 1.1. Općenito
- 1.2. Lokacija i karakteristike zemljišta
- 1.3. Dokaz vlasništva
- 1.4. Komentar legaliteta

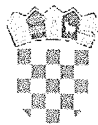
2.NALAZ

- 2.1. Adresa nekretnine
- 2.2. Vrsta nekretnine
- 2.3. Predmet procjene
- 2.4. Opis nekretnine

3. Procjena vrijednosti nekretnine

4. Mišljenje

5. Prilozi



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1138/2021
Zagreb, 27. rujna 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Glušića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Glušić (OIB 67334995190), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Zapoljska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

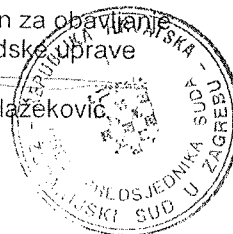
Obrazloženje

Goran Glušić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Glušić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. OSNOVNE INFORMACIJE

1.1. OPĆENITO

Svrha procjemenog elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine, kuće na adresi Petra Bakule 29, Zagreb i pripadajućeg zemljišta u sudskom procesu Ovr-2154/2013, na Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84.

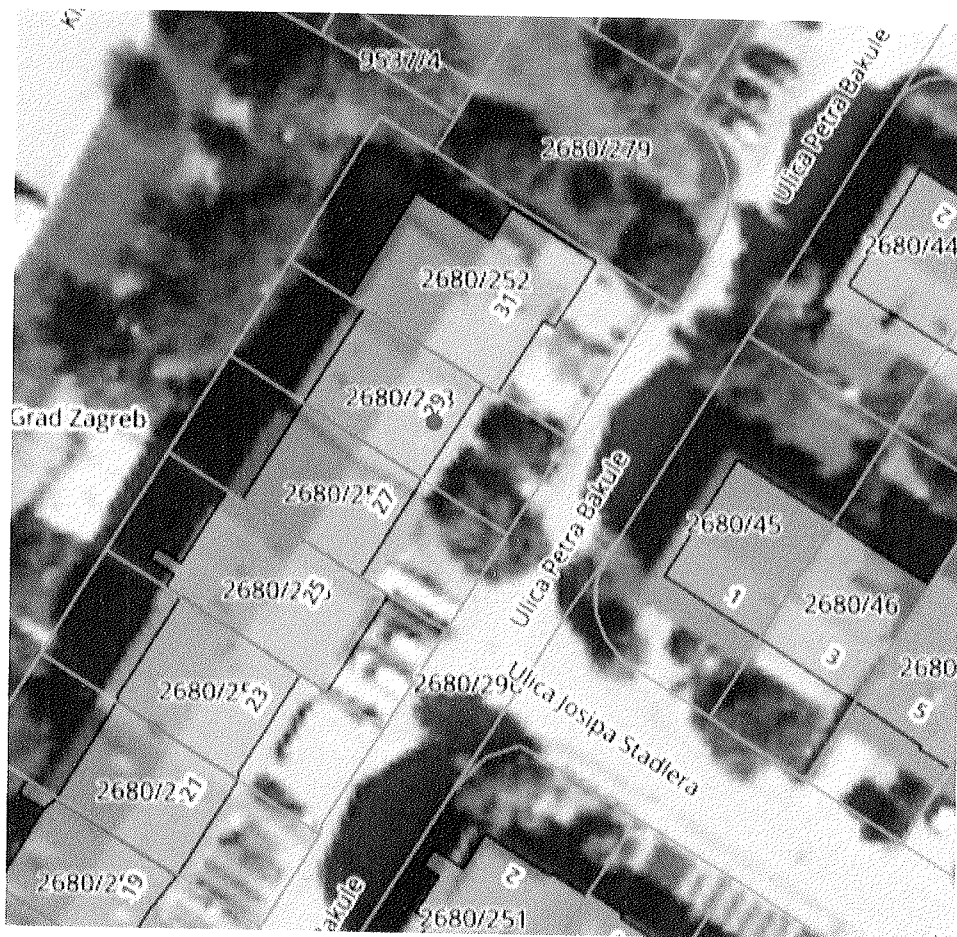
Imenovani vještak izvršio je očevid na navedenoj lokaciji dana 17. lipnja 2025., glede izrade procjemenog elaborata. Na očevidu su također bili prisutni sudac, zapisničarka, te ovršenik.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 24 rujna 2025., u koje vrijeme je stanje nekretnine isto kao i na dan očevida koji je mjerodavan za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je fiksni tečaj konverzije kune u euro koji iznosi 1 EUR = 7.53450 Kn. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obaveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida stvarnog stanja nekretnine na licu mjesta.

1.2. LOKACIJA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina nalazi se u ulici Petra Bakule 29, u Zagrebu. Nekretnina se nalazi na k.č. 2680/253(odgovara z.k.č.), k.o. Dubrava(odgovara z.k.o.).



Katastarska čestica 2680/253 ima pristup uličnoj asfaltiranoj prometnici sa jugoistočne strane. Teren čestice je pretežito ravan, sa ulične strane je izvedena silazna rampa u nagibu u garažu. Nekretnina se nalazi u naselju koje karakterizira većim dijelom izgradnja obiteljskih kuća, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture. Čestica k.č. 2680/253, k.o. Dubrava, nalazi se unutar zone stambene i mješovite namjene.

1.3. DOKAZ VLASNIŠTVA

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je u prilogu 1 izvadak iz Zemljišne Knjige zemljišno-knjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Z.K. uložak 460, z.k.o. Dubrava. U posjedovnici je upisana z.k. čestica 2680/253.

Na z.k.č. 2680/253 upisana je kuća br 29 i dvorište, ukupne površine 184 m². Po posjedovnom listu (prilog 2) od toga se 80 m² tlocrtno odnosi na kuću, a 104 m² na dvorište.

U vlastovnici je ovršenik upisan kao vlasnik kuće 1/1.

1.4. KOMENTAR LEGALITETA

U Z.K. ulošku 460, z.k.o. Dubrava, nalazi se zabilježba:

Zabilježuje se u smislu čl. 141. Zakona o gradnji da za upis kuće br. 29 na kčbr. 2680/253 nije priložena uporabna dozvola.

Cijelo stambeno naselje gdje se predmetna kuća nalazi (obuhvaća i ulicu Petra Bakule) djeluje kao plansko naselje sa kućama u nizu, kakva je i ista. Kuća je vjerojatno djelomično izgrađena mimo građevinske dozvole po upisanoj zabilježbi.

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: Ulica Petra Bakule 29, Zagreb

2.2. VRSTA NEKRETNINE: Kuća sa nekoliko stambenih jedinica i dvorištem

2.3. PREDMET PROCJENE

Nekretninu predstavlja kuća na četiri etaže, suteran, visoko prizemlje, prvi kat i potkrovlje. Na svakoj etaži nalazi se samostalna uporabna cjelina, jedino potkrovlje predstavlja neuređen stambeni prostor. Tlocrtna površina građevine je 80 m², a dvorišta 104 m². Ukupna površina zemljišta je 184 m². Kuća nije etažirana.

2.4. OPIS NEKRETNINE

2.4.1. Stambena zgrada

Predmetna nekretnina, u naravi je stambena zgrada sa nekoliko stanova. Zgrada se sastoji od suterena, visokog prizemlja, prvog kata i potkrovlja. U suterenu se nalazi manja garsonjera novije uređena, garaža i veliko spremište iz kojeg se ulazi u vrt sa sjeverozapadne strane. U prizemlju se nalazi veći dvosobni stan također novije uređen sa novom stolarijom. Na katu se također nalazi dvosobni stan istog rasporeda koji je pretežito u originalnoj izvedbi (uređenje kada je zgrada izvedena) sa drvenom stolarijom. U potkrovlju se nalazi neuređen stambeni prostor. Unutarnje stubište se proteže kroz sve etaže, zidovi istog su ožbukani, dok su gazišta stubišta armirano betonska bez obrade, te stubište također nema ogradu. Na zgradi u prizemlju i katu se obostrano nalaze balkoni.

2.4.2. Priklučci

Lokacija je priključena na sljedeće komunalne sustave:

- gradska asfaltirana prometnica
- električna energija
- vodovod i odvodnja
- zemni plin
- telefon

2.4.3. TEHNIČKI OPIS

KONSTRUKCIJA :

Temelji su betonski trakasti, podna ploča i ploče između etaža su armirano- betonske. Nosiva konstrukcija je zidana blok opekam sa horizontalnim i vertikalnim AB serklažima. Krovnište je drveno, dvostrešno, pokriveno crijepom. Izvedena je završna obloga fasade, stolarija je drvena i PVC.

FASADA - Izvedena je termožbuka

ZAVRŠNI I INSTALATERSKI RADOVI – Opis i stupanj završenosti po etažama

SUTEREN :

- ZIDOVI - obostrano žbukani i gletani, završno bojani disperzivnom bojom, keramika u wc-u
PODOVI - keramika u wc-u, kuhinji i spremištu, parket u sobi
STROPOVI - žbukani, dvostruko gletani, završno bojani disperzivnom bojom
STOLARIJA - drvena

INSTALACIJE - izvedene su instalacije električne energije, tople i hladne vode, odvoda i kanalizacije, telefon, plin, centralno grijanje

OPREMA - sanitarna oprema u wc-u i oprema kuhinje standardne razine kvalitete

PRIZEMLJE :

- ZIDOVI - obostrano žbukani i gletani, završno bojani disperzivnom bojom, keramika u wc-u
PODOVI - keramika u kupaonici, kuhinji i hodniku, parket visoke kvalitete u dnevnom boravku, laminat u sobi
STROPOVI - žbukani, dvostruko gletani, završno bojani disperzivnom bojom
STOLARIJA - PVC nova stolarija

INSTALACIJE - izvedene su instalacije električne energije, tople i hladne vode, odvoda i kanalizacije, telefon, plin, centralno grijanje

OPREMA - sanitarna oprema u wc-u i oprema kuhinje standardne kvalitete

KAT :

- ZIDOVI - obostrano žbukani i gletani, završno bojani disperzivnom bojom, keramika u kupaonici
PODOVI - keramika u kupaonici i kuhinji, laminat u sobama
STROPOVI - žbukani, dvostruko gletani, završno bojani disperzivnom bojom
STOLARIJA - drvena originalna

INSTALACIJE - izvedene su instalacije električne energije, tople i hladne vode, odvoda i kanalizacije, centralno grijanje

OPREMA - sanitarna oprema u kupaonicama standardne razine kvalitete

POTKROVLJE :

- ZIDOVI - neobrađeni zidovi u potkrovlju
PODOVI - neobrađena armiranobetonska ploča
STROPOVI - krovšte podaskano na rogovima
STOLARIJA - drveni krovni prozori

INSTALACIJE - nisu povlačene instalacije u potkrovlje

OPREMA - nije ugrađivana oprema u potkrovlje

VANJSKO UREĐENJE :

104 m² parcele otpada na okoliš. Iza zgrade je ograđeni vrt sa pokošenom travom. Sa prednje strane zgrade na glavnom ulazu i ulazu u garažu nalaze se podne kulir ploče. Izvedena je betonska rampa za ulaz u garažu, te potporni zid da odijeli ulaz u garažu od pješačkog ulaza. Ulična živica je održavana.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema uvidu u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE :

3.1. TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine troškovnom metodom dobiva se izračunom vrijednosti novosagrađene nekretnine i njenim umanjeanjem uslijed vremenskog utjecaja na trošnost objekta, konstrukciju, završne radove, obrtničke radove i instalacije u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

3.2. USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupnji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu koriste se podaci s Internet ponude nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

3.3. DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnina metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koja se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja. Ova metoda prikladna je za „tržno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

U ovoj procjeni korištena je TROŠKOVNA METODA izračuna vrijednosti nekretnine.

3.4. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

SUTEREN

SUTEREN	NP	Jedinica mjere	Koeficijent	NKP
kuhinja	11,27	m2	1,00	11,27
Kupaonica	3,58	m2	1,00	3,58
Soba	11,71	m2	1,00	11,71
Spremište	18,53	m2	1,00	18,53
Garaža	13,15	m2	1,00	13,15
Stubište	9,56	m2	1,00	9,56
Vrt	71,75	m2	0,10	7,18
UKUPNO SUTEREN	139,55			74,98

PRIZEMLJE

PRIZEMLJE	NP	Jedinica mjere	Koeficijent	NKP
Blagovaona i dnevni	24,94	m2	1,00	24,94
Kuhinja	8,69	m2	1,00	8,69
Kupaonica	4,74	m2	1,00	4,74
Soba	12,39	m2	1,00	12,39
Hodnik	5,52	m2	1,00	5,52
Stubište	9,56	m2	1,00	9,56
Balkon	6,93	m2	0,25	1,73
Balkon	4,50	m2	0,25	1,13
UKUPNO PRIZEMLJE	77,27			68,70

KAT

409

KAT	NP	Jedinica mjere	Koeficijent	NKP
Blagovaona i dnevni	24,94	m2	1,00	24,94
Kuhinja	8,69	m2	1,00	8,69
Kupaonica	4,74	m2	1,00	4,74
Soba	12,39	m2	1,00	12,39
Hodnik	5,52	m2	1,00	5,52
Stubište	9,56	m2	1,00	9,56
Balkon	6,93	m2	0,25	1,73
Balkon	4,50	m2	0,25	1,13
UKUPNO KAT	77,27			68,70

POTKROVLJE

POTKROVLJE	NP	Jedinica mjere	Koeficijent	NKP
Prostor potkrovlja >2m	34,58	m2	0,90	31,12
Prostor potkrovlja 1m-2m	31,19	m2	0,75	23,39
UKUPNO POTKROVLJE	65,77			54,51

NKP - NETO KORISNA POVRŠINA ZGRADE (m²)

ETAŽA	ZATVORENI PROSTOR	NATKRIVENI PROSTOR	OTVORENI PROSTOR	UKUPNO
SUTEREN	67,8	0,00	7,18	74,98
PRIZEMLJE	65,84	0,00	2,86	68,7
KAT	65,84	0,00	2,86	68,7
POTKROVLJE	54,51	0,00	0,00	54,51
SVEUKUPNO	253,99	0,00	12,90	266,89

BVO - BRUTO VOLUMEN ZGRADE (m)

BVO - BRUTO VOLUMEN LEGALNIH DIJELOVA ZGRADE (m) - bez garaže							
BRP ETAŽE	ZATVORENI PROSTOR	H=	BVO m3	NATKRITO	H=	BVO m3	UKUPNI VOLUMEN
SUTEREN	67,8	3,00	203,4	0,00	1,00	0,00	203,4
PRIZEMLJE	65,84	3,00	197,52	0,00	1,00	0,00	197,52
KAT	65,84	3,00	197,52	0,00	1,00	0,00	197,52
POTKROVLJE	54,51	3,00	163,53	0,00	1,00	0,00	163,53
UKUPNO			761,97			0,00	761,97 m3

3.5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

Geometrijski podaci o prostoru :

$$\text{NKP KUĆE} = 266,89 \text{ m}^2$$

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u Republici Hrvatskoj, a prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja, propisanog po Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Klasa : 371-05/12-01/21. U jediničnoj cijeni obuhvaćena je vrijednost pripreme zemljišta, gradnje, komunalnih priključaka, projektiranja i nadzora, te ostalih troškova.

$$N_g : \text{NKP} \times C_j$$

$$C_j - 6.000,00 \text{ Kn/m}^2 \text{ (796,34€/m}^2\text{)}$$

3.5.1. Nova građevinska vrijednost zgrade

$$266,89 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ Kn/m}^2 = 1.601.340,00 \text{ Kn}$$

3.5.2. Izračun smanjenja vrijednosti zgrade primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene : 2025

Godina Izgradnje : 1975

Starost građevine : 50 godina

Održivi vijek korištenja (OVK) : 80 godina

Preostalo : 30 godina

FK matrica			
	A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1.Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
2.Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
3.Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
4.Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
5.Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Faktor korištenja(FK):

A	B	C	Odabrani FK
1	1	1	1

Relativna starost (G/OVK) 62.50 %

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (OOVK)

64% - $0.64 \times 80 = 51.2$

Zamjenska starost : 28.8 godina

Linearni otpis $28.8/80=36\%$ - $0.36 \times 1.601.340,00 \text{ Kn} = 576.482,40 \text{ Kn}$

Preostala vrijednost: 64% - $0.64 \times 1.601.340,00 \text{ Kn} = 1.024.857,60 \text{ Kn}$

Preostala vrijednost zgrade u eurima(tečaj konverzije) 136,021.98 €

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
NKP	Csg (kn)	FI	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
266,89	3.840,00	1,15	1,10	1,00	1,10	0,90	1,00	1,20	1.540.176,50

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine :

- FI (0,50 do 1,50) ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
- Fkp (0,80 do 1,20) ovisi o korisnoj površini nekretnine
- Fp (0,50 do 5,00) za objekte stambene namjene ovisi o uređenosti objekta
- Fkv (0,10 do 1,50) ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH, te o kvaliteti ugrađenog materijala i opreme
- Fu (0,00 do 1,00) usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, Prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine
- Fi (0,10 do 1,00) ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u RH
- Fpp (0,20 do 2,00) ovisno o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

3.5.3. Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Predmetna lokacija se nalazi u Gradu Zagrebu, u III zoni komunalnog doprinosa, naknada iznosi 75,00 kn/m³. Bruto volumen legalnog dijela objekta iznosi 761,97 m³

VRSTA TROŠKA	Brutto volumen (m3)	Cijena (kn/m3)	Ukupno (kn)
Komunalni doprinos	761,97	75,00	57.147,75
UKUPNO :			57.147,75

Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva (NN br.107/95, 19/96, 88/98,150/05; u nastavku: Zakon) propisana je obveza plaćanja vodnog doprinosa. Navedeni se doprinos plaća na gradnju građevina, a obveznici su investitori u smislu propisa o gradnji. Osnovica za plaćanje doprinosa je

413

prostorni metar. Uredbom o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN br. 83/2015) izmijenjena je visina vodnog doprinosa te visina navedenog doprinosa za Zonu „A“, za obiteljske kuće do 400m² iznosi 11.25 kn/m² :

VRSTA TROŠKA	Brutto volumen (m ³)	Cijena (kn/m ³)	Ukupno (kn)
Vodni doprinos	761,97	11,25	8.572.16
UKUPNO :			8.572.16

Vrijednost komunalnih davanja ukupno = 57.147,75 + 8.572,16 = 65.719,91 Kn

Vrijednosti komunalnih davanja u eurima (tečaj konverzije) 8.722,53 €

3.5.4. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Za predmetnu nekretninu pronađene su usporedbe u okolici, koje imaju ista urbanistička svojstva kao i procjenjiva nekretnina. Radi se o građevinskim zemljištima u okruženju čiji promet nekretninama je evidentiran na portalu e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Usporedba s pronađenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1 m² zemljišta.

ID ZKC	Vrsta nekret.	ID PN (PU)	Vrsta ugovo- ra	Datum transkaci- je	Površ- na m ²	Ukupna Cijena	Cijena Kn/m ²	Cijena EUR/ m ²
2104433	Grad.ze mlj.	5268639	Kupo- prod.	23.04.2024	384	602.760,00	1.569,69	208,33
2165641	Grad.ze mlj.	5352475	Kupo- prod.	31.08.2024	2603	5.029.278,75	1.932,11	256,43
1610129	Grad.ze mlj.	4679435	Kupo- prod.	10.02.2022	1564	1.955.646,94	1.250,41	165,96
PROSJEČNA CIJENA							1.584,07	210,24

94

Utvrđena prosječna cijena građevinskog zemljišta iznosi 96,06 EUR/ m²

	Površina zemljišta (m ²)	Cijena (€/m ²)	Ukupno (€)
Predmetne čestice	184	243,67	44.835,28
UKUPNO :			44.835,28

3.5.5. Procjena vrijednosti vanjskog uređenja

U elementima vanjskog uređenja parcele uzeti ćemo u obzir:

-Izvedena betonska silazna rampa u garažu, potporni betonski zid za put u glavni ulaz kao i za prednju zelenu površinu i opločenje istih:

cijena paušalno 15.000,00 €

-ograda sa prednje kao i sa stražnje strane parcele

cijena paušalno 3.000,00 €

-Zasađena vegetacija sa prednje i stražnje strane parcele

cijena paušalno 1.500€

SVEUKUPNO: 19.500,00 €

NOVA VRIJEDNOST = 19.500,00 €

Preostala vrijednost: 64%

Sv = 0.64 Nv

SADAŠNJA VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA = 12.480,00 €

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje - Zemljište

Međuvremensko izjednačenje izvodi se temeljem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih sa web stranice EUROSTAT-a

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m ²)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m ²)	+/-avg (%)
			kupo-prod	Sada	k			
1	23.04.2024	1.569,69	197,53	214,18	1,08	1.702,00	225,89	7
2	31.08.2024	1.932,11	202,19	214,18	1,06	2.046,68	271,64	-11
3	10.02.2022	1.250,41	152,25	214,18	1,41	1.759,04	233,46	4
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						1.835,91	243,67	

Prema prikazanom u gornjoj tablici, vidljivo je da su odstupanja od prosječne cijene od – 7,00 % do + 11,00 %, .

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

Nekretnine koje bi odstupale više od +/- 30%, od prosječne cijene ne bi se uzele u obzir pri izračunu. Budući da su odstupanja od -7% do +11% od prosječne cijene, sve nekretnine ćemo uzeti u obzir.

R.b.	Datum kupoprod.	Jed. cijena (Kn/m ²)	HNB – hedon.			C1 (%)	C1 (EUR/m ²)	+/-avg (%)
			kupo-prod	Sada	k			
1	23.04.2024	1.569,69	197,53	214,18	1,08	1.702,00	225,89	7,29
2	31.08.2024	1.932,11	202,19	214,18	1,06	2.046,68	271,64	-11,48
3	10.02.2022	1.250,41	152,25	214,18	1,41	1.759,04	233,46	4,19
SADAŠNJA TRŽNA CIJENA						1.835,91	243,67	

3.6. REKAPITULACIJA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

416

ELEMENTI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	(€)
1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	44.835,28
2. VANJSKO UREĐENJE	12.480,00
2. VRIJEDNOST KOMUNALNA DAVANJA	8.572,16
3. VRIJEDNOST OBJEKTA	204.416,55
UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	270.303,99

Prema uputi Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o zaokruživanju procijenjenih vrijednosti u eurima, vrijednost od 270.303,99 € ćemo zaokružiti na cijele tisućice : **270.000,00 €**.

4. MIŠLJENJE

4.1. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Sadašnja tržišna vrijednost stambenog objekta, nekretnine izgrađene na k.č. 2680/253, k.o.Dubrava, na adresi Petra Bakule 29, u Zagrebu, sa pripadajućim građevinskim zemljištem i vanjskim uređenjem istog, koje su bile predmetom procjene (vrijednost nekretnine proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom troškovne metode) iznosi :

270.000,00 € €

Procjenu izradio:
Goran Glušić, dipl. ing.građ.
Stalni sudski vještak građevinske struke

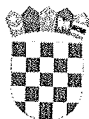


PRILOZI

Prilog br.1 Izvadak ZK uložka 460

Prilog br.2 Posjedovni list

Prilog br.3 Fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.10.2025. 10:27

Katastarska općina: 335304, DUBRAVA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 460

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51822/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2680/253	KUĆA BR. 29 I DVORIŠTE, BAKULE PETRA			184	
		UKUPNO:			184	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.07.2006. broj Z-48849/06	
3.1	Zabilježuje se u smislu čl. 141. Zakona o gradnji da za upis kuće br. 29 na kčbr. 2680/253 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ČAVRLJ IVAN-VJEKOSLAV, SR NJEMAČKA, SINDELFINGEN, SOMMERHOFEN STR. 235, DEU	
3.1	Zaprimljeno 18.11.2013. broj Z-51822/13 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-2154/13 od 07. listopada 2013.g. zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA OVRHE

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

409
NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.10.2025. 11:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 12113

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČAVRLJ IVAN, ULICA PETRA BAKULE 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	56603205377

Podaci o katastarskim česticama

Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	2680/253	BAKULE PETRA	184	16		
		KUĆA BR.29, Zagreb, Ulica Petra Bakule 29	80			
		DVORIŠTE	104			
Ukupna površina katastarskih čestica			184			

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

9. FOTODOKUMENTACIJA

420

