# P R O C J E N A

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

| | |
|---|---|
| **Nekretnina:** | **građevinsko zemljište dijelom namjene S, a dijelom namjene IS (po načelu prethodnog učinka namjene Z) na lokaciji Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A (z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete odgovara k.č. br. 1538/2 i dijelu 1547/1 obje k.o. Remete)** |




| | |
|---|---|
| **Naručitelj procjene:** | **Stečajna upraviteljica, odvjetnica JOSIPA JURČIĆ (TIS - Comerce d.o.o. u stečaju)** |

IZRADIO

**Zagreb, rujan 2025.**

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

# SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci | Zabilježba |
|---|---|
| Naručitelj procjene | **TIS - Commerce d.o.o. u stečaju** |
| Adresa nekretnine | ZAGREB, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Tip nekretnine | građevinsko zemljište |
| z.k.ul. | 22731 |
| Poduložak broj | – |
| z.k.č. br. | 2523/2 |
| k.o. | Remete |
| k.č. br. | 1538 i dio 1547/1 |
| k.o. | Remete |
| zemljište površine ($m^2$) | **980 $m^2$** |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€) | **151.000,00 €** |
| Neposredan pristup javnom putu | DA |
| Usklađenost katastra i gruntovnice | NE |
| Ime procjenitelja | MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ. |
| Suradnik | DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ. |

NAPOMENA: za dio nekretnine označene kao 2523/2 k.o. Remete koji odgovara dijelu k.č. br. 1547/1 k.o. Remete u površini od 338 $m^2$ - dan kakvoće je prema načelu prethodna učinka stanje prije stupanja na snagu važećeg GUP-a Grada Zagreba, odnosno mjerodavno stanje je prema GUP-u Grada Zagreba iz 1971. godine (namjena Z).

**REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA U k.o. REMETE**

| *z.k.č. br.* | *Površina $m^2$* | *k.č. br.* | *Površina ($m^2$)* | *Procijenjena tržišna vrijednost (€)* | *Udio TIS-Commerce d.o.o. u stečaju 23/133 dijela (€)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2523/2 | 980 | 15538/2 | 642 | 139.962,42 | 24.204,02 |
| | | dio 1547/1 | 338 | 11.147,24 | 1.927,72 |
| **UKUPNO** | **980** | | **980** | **151.109,66** | **26.131,74** |

**ZAKLJUČAK:** **Procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine (označene kao z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete površine 980 $m^2$) u vlasništvu TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijelu iznosi 26.130,00 €, a vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine označene kao k.č. br. 1538/2 k.o. Remete površine 642 $m^2$ u vlasništvu TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijelu iznosi 24.200,00 €.**

# SADRŽAJ


**1. UVOD** ..... 4
1.1. Zadatak ..... 4
1.2. Pretpostavke ..... 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja ..... 4
1.4. Izjava procjenitelja ..... 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće ..... 5
1.6. Primjenjena valuta ..... 5
1.7. Metode procjene ..... 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature ..... 6
1.9. Rješenje o postavljenju ..... 7

**2. NALAZ** ..... 9
2.1. Adresa nekretnine ..... 9
2.2. Vrsta nekretnine ..... 9
2.3. Predmet procjene ..... 9
2.4. Dokumentacija ..... 9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta ..... 9
2.6. Opis lokacije ..... 9
2.7. Kartografski prikaz ..... 10
2.8 Prostorna identifikacija ..... 11
2.9. Očevid ..... 14
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina ..... 15
2.11. Identifikacija i usklađenost ..... 16
2.12. Prostorno uređenje ..... 16

**3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE** ..... 27
3.1. Odabir metode i obrazloženje ..... 27
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina ..... 28
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Gradu Zagrebu ..... 33
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta ..... 46
3.3.1. Procjena vrijednosti dijela građevinskog zemljišta namjene S ..... 59
3.3.2. Procjena vrijednosti dijela građevinskog zemljišta namjene Z ..... 63
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina ..... 66

**4. MIŠLJENJE** ..... 67

**5. IZJAVA VJEŠTAKA** ..... 68

**5. PRILOZI** ..... 69

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice, odvjetnice Josipe Jurčić ovlaštene osobe iz pravne osobe TIS-Commerce d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 22731 k.o. Remete označene kao z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete površine 980 $m^2$ odgovara k.č. br. 1538/2 k.o. Remete površine 642 $m^2$ i dijelu k.č. br. 1547/1 k.o. Remete u površini od 338 $m^2$ koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište dijelom stambene namjene oznake S (k.č.br. 1538/2 k.o. Remete površine 642 $m^2$), a dijelom u površini od 338 $m^2$ nalazi se u koridoru infrastrukture - prometnica oznake IS (koje će se sukladno načelu prethodnog učinka procijeniti kao zemljište namjene zaštitno zelenilo oznake Z).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 02. 09. 2025., na lokaciji  10000 Zagreb, Vranićeva iza k. br. 13A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.
Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.
Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.
Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**POSEBNE NAPOMENE**

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

## 1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Sudionik u izradi ove procjene bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić, dipl. inž. građ.

## 1.5. Datum vrednovanja: 02. 09. 2025.
## Datum kakvoće: dio 02. 09. 2025. (namjena S) i dio 1971 (namjena Z)

## 1.6. Primjenjena valuta: €

## 1.7. Metode procjene – usporedna metoda

## 1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 $m^3$ etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

**Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu** (NN 79/14, NN RH 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa (**NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

**Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

P**ropisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

# 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE**
**I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. 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 Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.

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

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca 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 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

514|UPI710032401927|4

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 imenovani 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. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401927|4

# 2. NALAZ

## 2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Vranićeva iza k.br. 13A

## 2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište (namjene dijelom S, a dijelom IS)

## 2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 22731 k.o. Remete označena kao z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete opisana kao Šuma Vranićevo površine 980 $m^2$ (odgovara k.č. br. 1538/2 k.o. Remete opisane kao Oranica Vranićevo površine 642 $m^2$ i dijelu k.č. br. 1547/1 k.o. Remete opisane kao Vranićevo Put površine 702 $m^2$ u dijelu od 338 $m^2$) na lokaciji Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A.

## 2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 02. 09. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

**2.4.1. Z.k.ul. br. 22731 k.o. Remete**

**2.4.2. Posjedovni list broj 1337 i 2261 oba k.o. Remete**

**2.4.3. Izvodi iz katastarskog plana**

**2.4.4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora**

## 2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

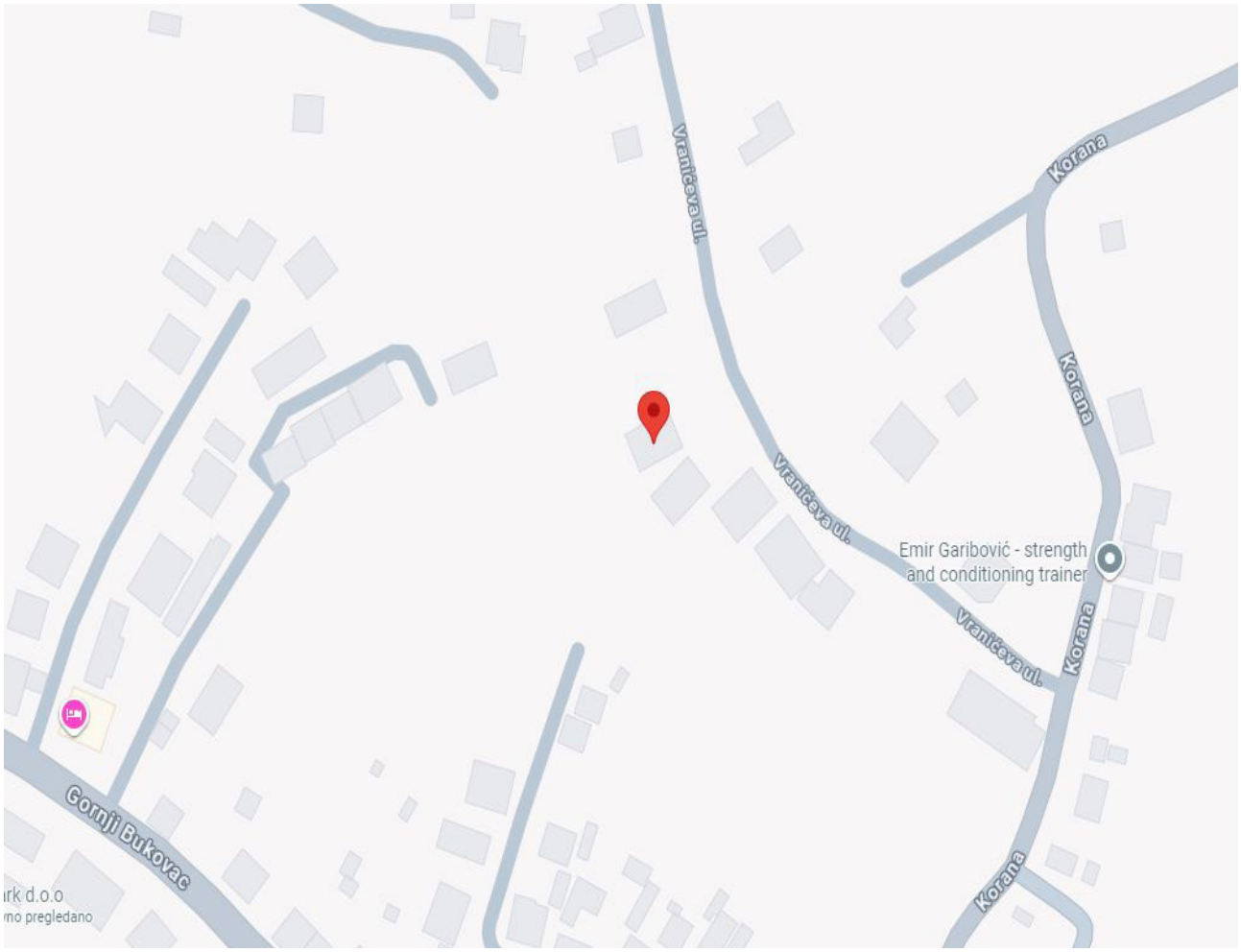
Z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete površine 980 $m^2$ odgovara k.č. br. 1538/2 k.o. Remete površine 642 $m^2$ i dijelu k.č. br. 1547/1 k.o. Remete u površini od 338 $m^2$.

**Nije usklađeno stanje predmetnih nekretnina po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.**

## 2.6. OPIS LOKACIJE

K.č. br. 1538/2 k.o. Remete u naravi čini građevinsko zemljište namjene S - neizgrađeno koji sa sjeverne i južne strane granični s izgrađenim građevinskim zemljištima, sa zapadne strane granični sa putem i neizgrađenim građevinskim zemljištem, a sa istične strane izravno granični sa gradskom prometnicom Vranićeva ulica - k.č. br. 1547/1 k.o. Remete. K.č. br. 1547/1 k.o. Remete u naravi predstavlja dio Vranićeve ulice.

## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



# 2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

**– Izvod iz katastarskog plana**



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. REMETE
k.č.br.: 1538/2

**Stanje na dan: 12.09.2025.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



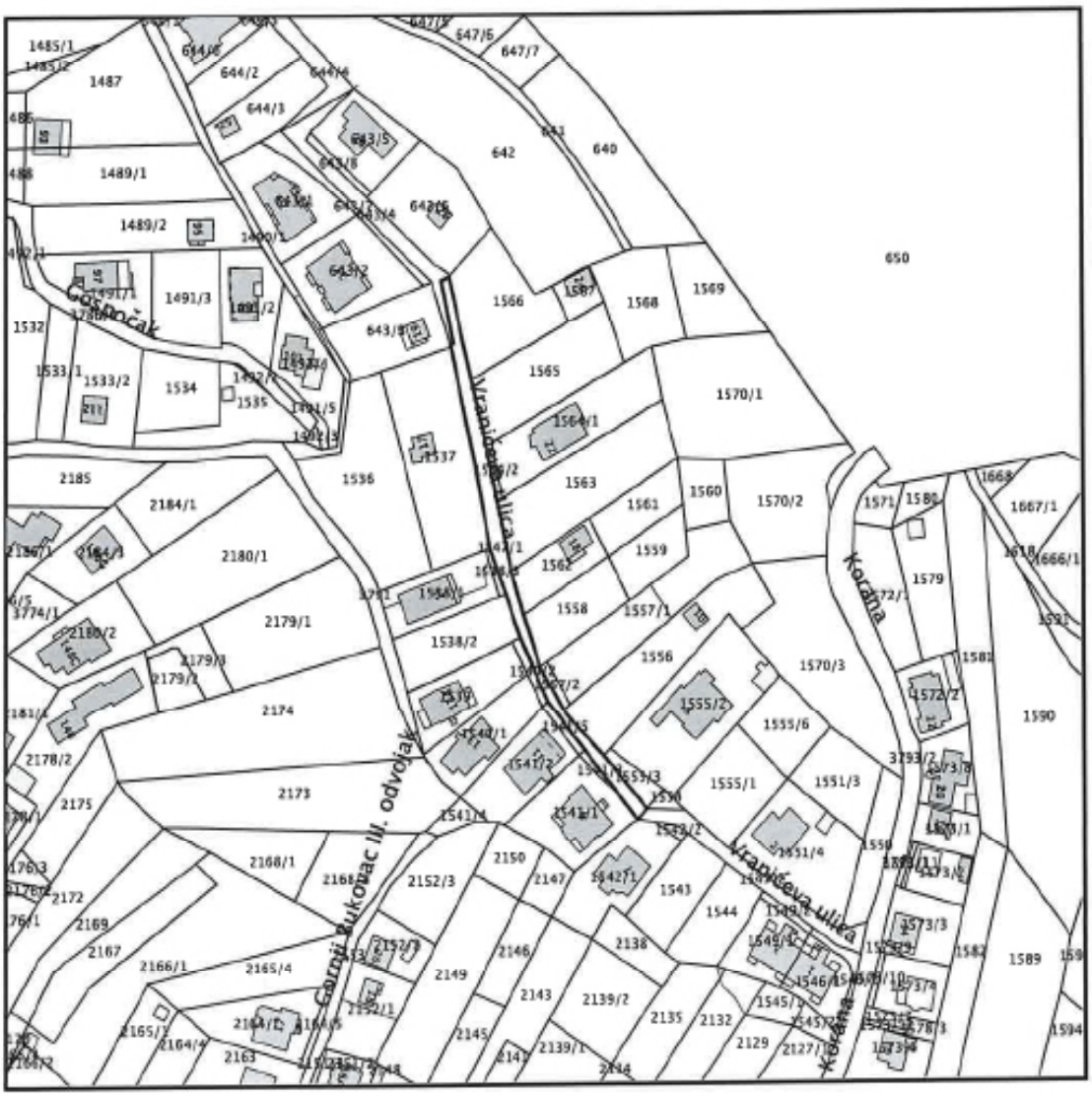
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. REMETE
k.č.br.: 1547/1

**Stanje na dan: 18.08.2025.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



## 2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 02. 09. 2025.

## FOTODOKUMENTACIJA













## 2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba (Sl. glasnik 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst) prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, dio predmetne nekretnine označene kao k.č. br. 1538/2 k.o. Remete nalazi se u stambenoj zoni oznake S, urbana pravila 2,2 i mjere korištenja 0,6, a dio predmetnih nekretnina - dio k.č.br. 1547/1 k.o. Remete nalazi se u koridoru prometnice (za procjenu građevinskog zemljišta u koridoru prometnice mjerodavan je dan kakvoće prema načelu prethodnog učinka).

Sukladno čl. 46. st. 1. i 3., čl. 47. i 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Tržišna vrijednost budućih i trajnih površina javne namjene određuje se prema načelu prethodnog učinka odnosno mjerodavna je kakvoća predmetnih nekretnina koje su prethodile neposredno prije nego što su predmetne nekretnine isključene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja. Za predmetnu nekretninu mjerodavno je stanje koje je vrijedilo neposredno prije stupanja na snagu GUP-a Grada Zagreba iz 1971. godine (naime, u svim prethodnim prostornim planovima uključivši i GUP Grada Zagreba iz 1986. godine predmetno zemljište je bilo u koridoru prometnice) prema kojem se je predmetno zemljište nalazilo u zoni Šume, zaštitno zelenilo i parkovi (što prema sadašnjim upisima odgovara zoni zaštitnog zelenila oznake Z).

### 2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište označeno kao k.č. br. 1538/2 k.o. Remete koje je predmet ove procjene u naravi predstavlja neizgrađeno građevinsko zemljište izduženog pravokutnog oblika denivelirano u smjeru istok-zapad u odnosu na gradsku prometnicu Vranićeva ulica. Predmetno zemljište je obraslo visokim i niskim raslinjem a na njima je postavljen kontejner (nije predmet ove procjene). Građevinska parcela je sa svoje sjeverne i južne strane ograđena dvorišnim ogradama susjednih izgrađenih građevinskih zemljišta. Predmetno zemljište ima izravan pristup na JPP - Vranićeva ulica

Građevinsko zemljište označeno kao k.č. br. 1547/1 k.o. Remete u naravi predstavlja dio JPP - Vranićeva ulica.

### 2.10.2. Priključci

Lokacija nije opskrbljena sa sustavima individualne i zajedničke potrošnje ali graniči s građevinskim zemljištem (s južne i sjeverne strane) koja su opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja
- plin

## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

| *K.o. Remete* | | | *K.o. Remete* | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *z.k.ul. br.* | *z.k.č. br.* | *P* *($m^2$)* | *PL br.* | *k.č. br.* | *P* *($m^2$)* |
| 22731 | 2523/2 | 980 | 1337 | 1538/2 | 642 |
| | | | 2261 | dio 1547/1 | 338 (702) |
| **UKUPNO** | | **980** | **UKUPNO** | | **980** |

Uvidom u z.k.ul. i Posjedovne listove utvrđeno je da nije usklađeno stanje prema guntovnici u odnosu na stanje prema katastru i posjedovnom listu.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07, izmjena 08/09 i 2016) predmetne čestice nalaze:

– prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" k.č. br. 1538/2 k.o. Remete u zoni stambene namjene – oznake S

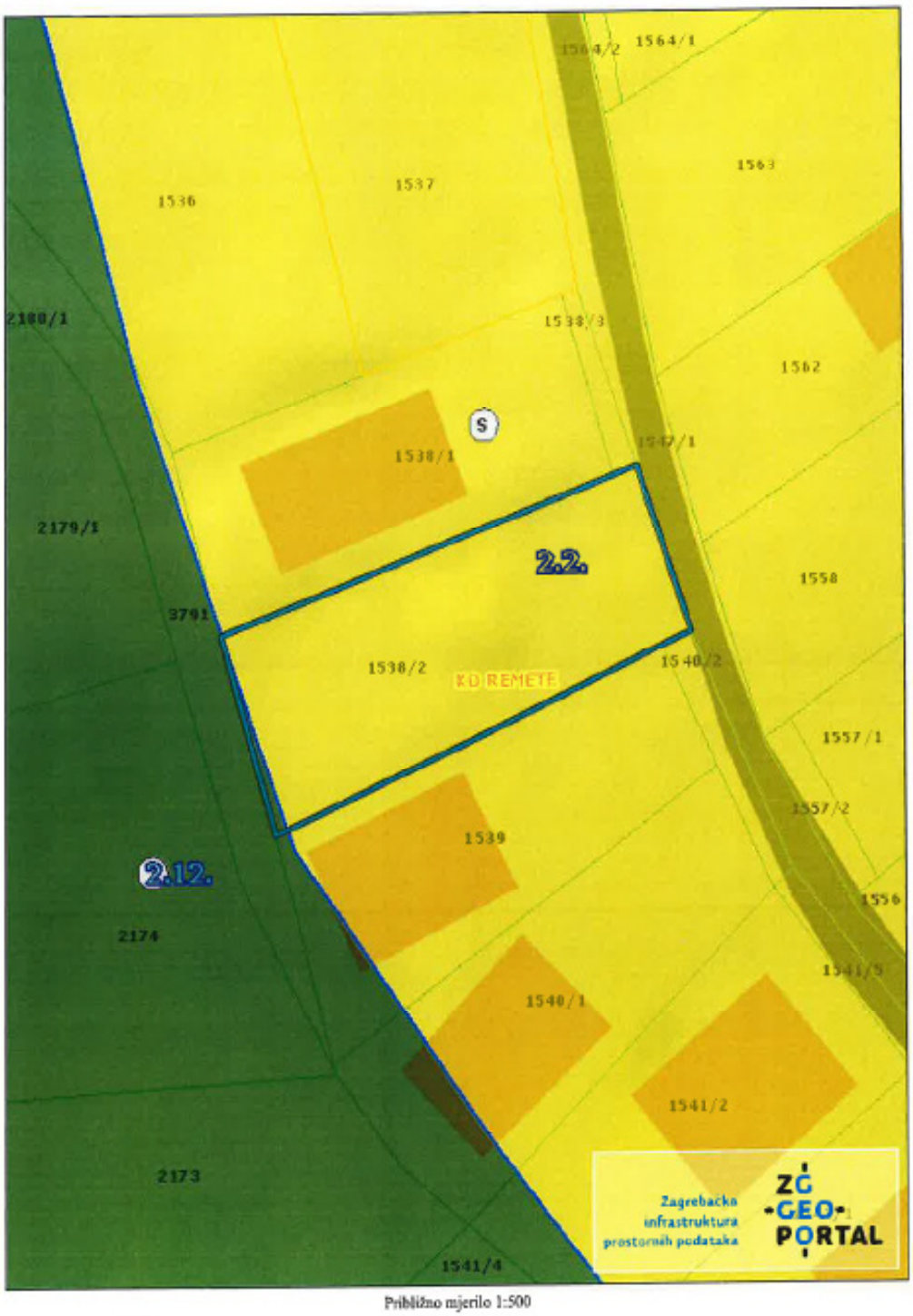
– prema kartografskom prikazu
"Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora" – k.č. br. 1538/2 k.o. Remete Urbana pravila 2.2 (zaptita uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog podsljemenskog područja)
– prema mjeri korištenja ki = 0,6

– prema kategoriji - I. kategorija

– prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" k.č.br. 1547/1 k.o. Remete nalazi se u koridoru prometnica

Prema načelu prethodnog učinka za česticu u prometnom koridoru (mjerodavan je GUP Grad Zagreb ih 1971. godine) odnosno predmetno zemljište je prema namjeni zaštitno zelenilo a po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije.

Ispis

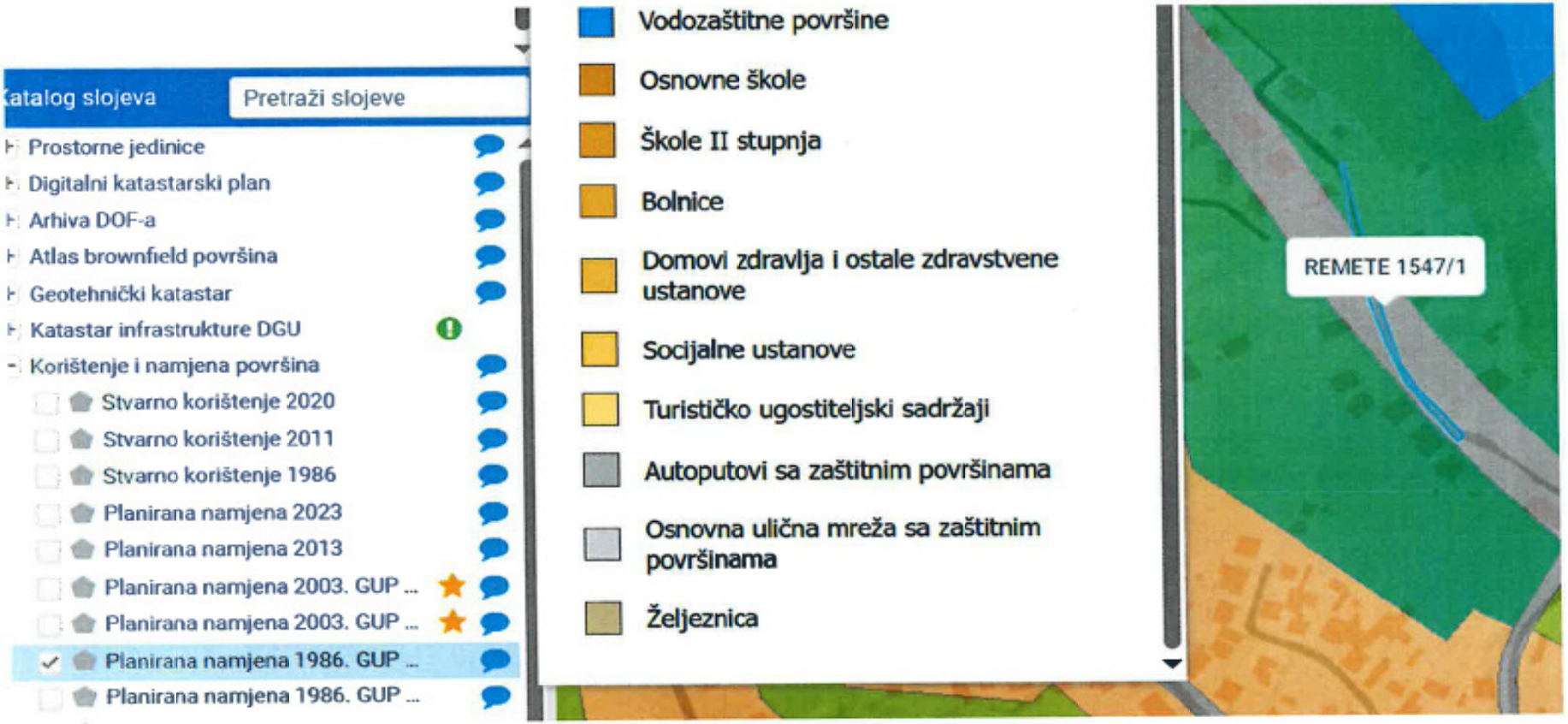


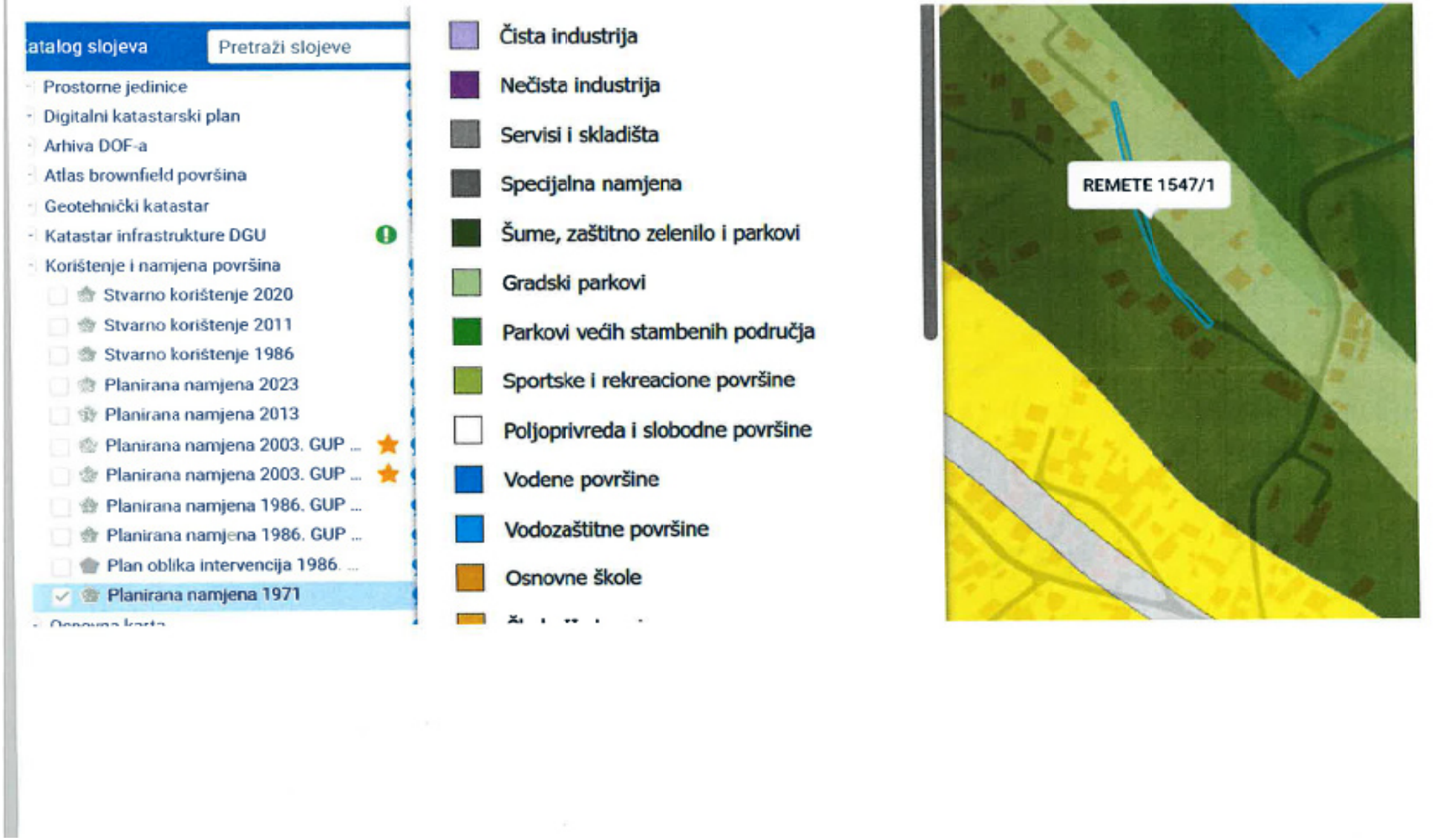

Približno mjerilo 1:500

| Ukupna površina (m²) |
|---|
| 647.04 |

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 18.8.2025.


Katalog slojeva
Pretraži slojeve
Prostorne jedinice
Digitalni katastarski plan
Arhiva DOF-a
Atlas brownfield površina
Geotehnički katastar
Katastar infrastrukture DGU
Korištenje i namjena površina
Stvarno korištenje 2020
Stvarno korištenje 2011
Stvarno korištenje 1986
Planirana namjena 2023
Planirana namjena 2013
Planirana namjena 2003. GUP ...
Planirana namjena 2003. GUP ...
Planirana namjena 1986. GUP ...
Planirana namjena 1986. GUP ...
Vodozaštitne površine
Osnovne škole
Škole II stupnja
Bolnice
Domovi zdravlja i ostale zdravstvene ustanove
Socijalne ustanove
Turističko ugostiteljski sadržaji
Autoputovi sa zaštitnim površinama
Osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama
Željeznica
REMETE 1547/1


atalog slojeva
Pretraži slojeve
Prostorne jedinice
Digitalni katastarski plan
Arhiva DOF-a
Atlas brownfield površina
Geotehnički katastar
Katastar infrastrukture DGU
Korištenje i namjena površina
Stvarno korištenje 2020
Stvarno korištenje 2011
Stvarno korištenje 1986
Planirana namjena 2023
Planirana namjena 2013
Planirana namjena 2003. GUP ...
Planirana namjena 2003. GUP ...
Planirana namjena 1986. GUP ...
Planirana namjena 1986. GUP ...
Plan oblika intervencija 1986. ...
Planirana namjena 1971
Čista industrija
Nečista industrija
Servisi i skladišta
Specijalna namjena
Šume, zaštitno zelenilo i parkovi
Gradski parkovi
Parkovi većih stambenih područja
Sportske i rekreacione površine
Poljoprivreda i slobodne površine
Vodene površine
Vodozaštitne površine
Osnovne škole
REMETE 1547/1

# I. PROSTORNA STRUKTURA PLANA

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

### 1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnome urbanističkom planu su:

- temeljna obilježja prostora Zagreba i ciljevi razvoja urbane kulture i razvojagrada;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj stanovnika;
- poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina;
- ravnomjernije povihćavanje broja radnih mjesta na gradskom području;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

### 1.2. Korištenje i namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

| | |
|---|---|
| 1. Stambena namjena(žuta) | **S** |
| 2. Mješovita namjena (narančasta) | **M** |
| mješovita- pretežito stambena | **M1** |
| mješovita - pretežito poslovna | **M2** |
| 3. Javna i društvena namjena (crvena) | **D** |
| - upravna | **D1** |
| - socijalna | **D2** |
| - zdravstvena | **D3** |
| - predškolska | **D4** |
| - školska | **D5** |
| - visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi | **D6** |
| - kulturna | **D7** |
| - vjerska | **D8** |
| - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane i sl.) | **D** |
| 4. Gospodarska namjena (ljubičasta) | **G** |
| - proizvodna namjena | **I** |
| - poslovna namjena | **K1** |
| - trgovački kompleksi | **K2** |
| - ugostiteljsko-turistička namjena | **T** |
| - površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene | **G** |
| 5. Sportsko-rekreacijska namjena (zelena) | |
| - sport s gradnjom | **R1** |
| - sport bez gradnje | **R2** |
| 6. Javne zelene površine (zelena) | |

- javni park **Z1**
- gradske park - šume **Z2**
- tematski park **Z3**
- javne gradske površine - tematske zone **Z4**

7. Zaštitne zelene površine (zelena) **Z**
8. Posebna namjena (ljubičasta) **N**
9. Površine infrastrukturnih sustava (bijela) **IS**
10. Groblje (znak)
11. Vode i vodna dobra (svijetloplava)
    - površine pod vodom **V1**
    - površine povremeno pod vodom **V2**
12. Koridor posebnog režima potoka (svijetloplava)
13. Koridor posebnog režima dalekovoda (svijetlosiva)

Ovom je odlukom predviđena mogućnost daljnjeg razgraničenja unutar namjena iz ovoga članka izradom urbanističkih planova uređenja.

### 1.2.1. Stambena namjena - S

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- predškolske ustanovih (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanovih zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine,manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m² GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povihćavanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanovih, škole, ustanovih zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje elektoenergetske i komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreacijske površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

### 1.2.2. Mješovita namjena - M

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Urbanističkim planovima uređenja određuje se pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

Pretežitost namjene definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m² po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja;

**Javne gradske površine - tematske zone - Z4** su površine niskog intenziteta izgrađenosti koje se planiraju kao:

- novi parkovi i trgovi između željezničke pruge i rijeke Save;
- neizgrađeni koridori gradskih infrastruktura (potoka, gradskih ulica, željeznice);
- prostori obnovih nestalih poljoprivrednih kultura (vinogradi i dr.).

U tematskim zonama mogu se graditi građevine za:

- znanost, kulturu i rekreaciju;
- ugostiteljstvo;
- vjerske sadržaje, uz uvjet da $k_n$ zone nije veći od 0,2 i podzemne garaže čiji GBP ne ulazi u $k_i$.

U zonama javnih zelenih površina mogu se zadržati, rekonstruirati i obnavljati stambene i gospodarske te druge građevine kad su zaštićene kao spomenici kulture ili su ovom odlukom utvrđene kao osobito vrijedne.

**Iznimno**, u zoni Z4 ugao Plitvičke i Ulice grada Vukovara omogućuje se gradnja podzemne garaže za potrebe FER-a.

### 1.2.7. Zaštitne zelene površine - Z

Zaštitne zelene površine oblikovane su radi potrebe zaštite okoliša (zaštite reljefa,nestabilne padine, erozija, voda, potočne doline, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i druge zaštitne zone).

Na površinama zaštitnog zelenila, mogu se oblikovati rasadnici.

Iznimno, unutar zaštitnih zelenih površina mogu se graditi i manje građevine javne i društvene, ugostiteljske i stambene namjene, klijeti, kompostane i groblje kućnih ljubimaca, postavljati skulpture i spomen-obilježja, kada je to određeno urbanim pravilima ovih odredbi.

Mjere očuvanja i zaštite, te funkcionalno-oblikovne karakteristike krajobraznih površina, i moguće intervencije određene su urbanim pravilima ovih odredbi.

U zonama zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati, rekonstruirati i obnavljati stambene i gospodarske, te druge građevine kad su zaštićene kao spomenici kulture ili su ovom odlukom utvrđene kao osobito vrijedne. Zahvati na takvim građevinama mogući su isključivo u skladu s propozicijama nadležnog tijela zaštite.

**Iznimno**, na prostoru odlagališta Prudinec do zatvaranja odlagališta omogućuje se gospodarenje otpadom sukladno odredbama plana višeg reda.

### 1.2.8. Posebna namjena - N

Površine posebne namjene određene su za potrebe Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske i uređuju se prema posebnim propisima.

### 1.2.9. Površine infrastrukturnih sustava - IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

Na površinama predviđenima za gradnju komunalnih građevina i uređaja i građevina infrastrukture na posebnim prostorima grade se:

- uređaji za pročišćavanje otpadnih voda;
- spremnici za vodu;
- uređaji za kanalizaciju;
- transformatorske stanice 400/220/110 kV, 400/110 kV 220/110 kV i 110/xkV;
- toplane i elektrane;
- građevine i uređaji alternativnih izvora energije;
- plinske primopredajne mjerno-redukcijske stanice, skladišta plina, plinske regulacijske, odorizacijske, razdjelne i blokadne stanice te ispostave za dežurne službe;

Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina **(1.10.)**

**2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja **(2.1.)**

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja **(2.2.)**

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje **(2.3.)**

Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje **(2.4.)**

Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje **(2.5.)**

Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje **(2.6.)**

Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje **(2.7.)**

Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje **(2.8.)**

Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje **(2.9.)**

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene **(2.10.)**

Uređenje javnih zelenih površina **(2.11.)**

Uređenje zaštitnih zelenih površina **(2.12.)**

Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m² **(2.13.)**

Uređenje rijeke Save **(2.14.)**

**3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

Urbana preobrazba **(3.1.)**

Nova regulacija na neizgrađenom prostoru **(3.2.)**

### 8.2.1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

**Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina (1.1)** - prostori: Gornji grad i Kaptol s kontaktnim područjem.

**Opća pravila:**

- zaštita, održavanje i uređenje povijesnih cjelina;
- zadržavanje postojeće urbane matrice bez uvođenja novih ulica;
- gradnja i uređenje prostora prema detaljno utvrđenim uvjetima;
- prigodom uličnе gradnje dubinu građevine ili dvorišnih krila poluugrađenih i ugrađenih građevina uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;
- zadržavanje raznolikosti namjena i postojećeg omjera građevina namijenjenih za stanovanje, javne i društvene i druge namjene;
- zaštita stanovanja; moguća prenamjena samo substandardnoga stambenog prostora u neku drugu namjenu (podrumski prostori, prostori u dvorišnim izvornо pomoćnim građevinama i sl.);
- u Vlaškoj i Tkalčićevoj ulici zadržavanje mješovitosti namjena i uređenje podruma i prvih dviju etaža uličnih i dvorišnih građevina te dvorišnih otvorenih prostora za javno korištenje;
- onemogućavanje gradnje u parkovima i na drugim kvalitetnim javnim zelenim površinama i ispod njih;
- čuvanje postojećih slobodnih površina i obvezna zaštita kvalitetnih pojedinačnih stabala;
- onemogućavanje provoza vozila kroz povijesni prostor;
- stimuliranje pristupa javnim prometom primjerenim povijesnom prostoru;
- za stambenu namjenu 1 PGM/1 stan;
- onemogućavanje gradnje javnih garaža;
- za novu uličnu gradnju, za sve novih građevine javne i društvene namjene i za uređenje javnih otvorenih prostora obvezan je javni natječaj;
- **iznimno**, na lokaciji Palače Jelačić u Demetrovoj ulici za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i novu gradnju građevina i sadržaja javne namjene nije potrebno provihsti javni natječaj, uz mogućnost zadržavanja stambene građevine u postojećim gabaritima;

- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povihćanja;
- **rekonstrukcijai gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina isključivo kao dovršenje postojeće tipologije, i na građevnim česticama manjim od 800 m², uz uvjet da je najveći $k_i$ 0,5, najveća visina dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovljeili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice prema lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži; u gradnji novih građevine umjesto postojeće postojeći $k_i$ i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povihćavanja;drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno,** u ulicama Krvarić, Dugane, Kosincii Goliš, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine,drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno,** na k.č.br. 1653/1 k.o. Šestine omogućuje se gradnja građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta, drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;
- **iznimno,** uz ulicu Trdice, Šestinsku cestu i Mlinovi, Gračansku, Markuševečku, Stanovihčku, Ulicu Vida Ročića, ulicu Štefanovihc i Čučersku cestu primjenjuju se urbana pravila članka 69. ovih odredbi.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

**b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:**

- **gradnja novih građevina i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene i u skladu s vrijednostima prostora;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%,;
- visina građevine najvišetri nadzemne etaže, pri čemu je treća etaža potkrovlje bez nadozida;
- najmanji prirodni teren je 40% građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i $k_i$ nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji novih građevine umjesto postojeće građevine, postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povihćavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnomnatječajuosim ako točkom 12.1 ovih odredbi nije određeno drugačije;
- **Iznimno** u ugostiteljsko-turističkoj namjeni izgrađenost građevinske čestice je 40%, a visina građevine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz mogućnost gradnje dviju podzemnih etaža na lokaciji Gračani Dolje.

**Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.)** - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Fraterščica, Vrhovihc - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovihc, Miroševec, Orehovihčki brijeg, Dankovihc, Degidovihc, Granešinski Novaki, Slanovihc, Branovihc, Oporovihc i drugi prema grafičkom prikazu.

**Opća pravila:**

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejsažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog nasljeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi.

**Detaljna pravila**

**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- **gradnja** samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m² za samostojeće, a 300 m² za poluugrađene građevine;
- najveći $k_i$ 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- **rekonstrukcija i gradnja novihgrađevina umjesto postojećih** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povihćanja;
- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija** na građevnim česticama manjim od 600 m², uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji novih građevine umjesto postojeće postojeći $k_i$ i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povihćavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz ulicu Karažnik istočno i zapadno od Ulice Medpotoki kod raskrižja sa Gospodskom uz Laščinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najveći $k_i$ je 1,2; najmanji ozelenjeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, u ulici II. Gajnički vidikovac, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti ulice, te ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno,** uz Novačku ulicu, ulicu Čret i ulicu Patačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevina, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz Kustošijansku ulicu, u drugom redu ulice moguće je priključenje čestice na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti;
- **iznimno**, uz ulicu Gorice u drugom redu, prema grafičkom prikazu, omogućuje se gradnja na minimalnoj građevnoj čestici prema urbanom pravilu, uz mogućnost priključenja građevinske čestice na javnoprometnu površinu, prema postojećem stanju izvedenosti pristupa;
- **iznimno**, uz južnu stranu Prišlinovih ulice, prema grafičkom prikazu, najveći GBP 600 m² za samostojeće građevine;

- **iznimno**, na k.č.br. 3074, k.o. Remete i k.č.br. 1805/7, k.o. Dubrava omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima i izvedenosti pristupnog puta, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnognatječaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći $k_i$ 0,6, najveći GBP nije propisan, najmanji prirodni teren 50%, broj PGM prema točki 6.1.2. odredbi, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno** uz ulicu Jurja ves omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih na česticama površine najmanje 500m2, a ostalo prema detaljnim pravilima.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

**b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:**

- **gradnja novih građevina i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže;
- moguća je izgradnja podzemne etaže;
- iznimno za poslovnu namjenu (K1) građevina može imati više podzemnih etaža ako se koriste samo za garaže;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i $k_i$ nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji novih građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povihćavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako točkom 12.1 ovih odrebi nije određeno drugačije;
- **iznimno**, za dovršenje kompleksa samostana Svete Klare u Kvaternikovoj ulici, gradnjom novih građevina, nije potrebna provihdba javnognatječaja;
- **iznimno**, za izgradnju i rekonstrukciju vatrogasnog doma DVD Dankovihc prema grafičkom prikazu omogućuje se gradnja prema zatečenom stanju izvedenosti pristupnog puta, bez obveze primjene propisane udaljenosti od međa i površine prirodnog terena i provihdbe javnognatječaja, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno,** za zonu namjene K1 uz Gračansku cestu prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 60%, najmanji prirodni teren 15%, visina građevine četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža djelomično izgrađena paviljonima (kao u susjednom obuhvatu - žičara), drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;
- **iznimno,** na lokalitetu "Aralica", (k.č.br. 1111, k.o. Podsused) prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 50%, najveća visina je tri nadzemne etaže.

**Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.)** - prostori: Sv. Duh, Vrhovihc - Vinogradska, Šestinski dol, Srebrnjak - Laščina i drugi prema grafičkom prikazu.

**Opća pravila:**

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito vrijednih građevina, te park-šuma, parkova i pejsažnih i zaštitnih zelenih površina i komunalne opreme;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita s pratećim javnim i društvenim sadržajima;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi.

**Detaljna pravila**

**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- **gradnja** samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;

# 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

## 3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

## 3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

**PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

| | |
|---|---|
| Država: | Hrvatska |
| Površina: | 56.594 km² |
| Oblik vladanja: | Republika |
| Populacija: | 3.866.300 stanovnika |
| Glavni grad / stanovništvo: | Zagreb / 769.944 |
| Poslovni jezik: | Hrvatski |
| Ekonomski rast: | BDP: 3,6 % (podatak za 2024.) |
| Stopa registrirane nezaposlenosti: | 5,4 % |
| Stopa inflacije: | 4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024. |
| Valuta: | Euro (cent) |

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)*

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetski učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskoj učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova Immofinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

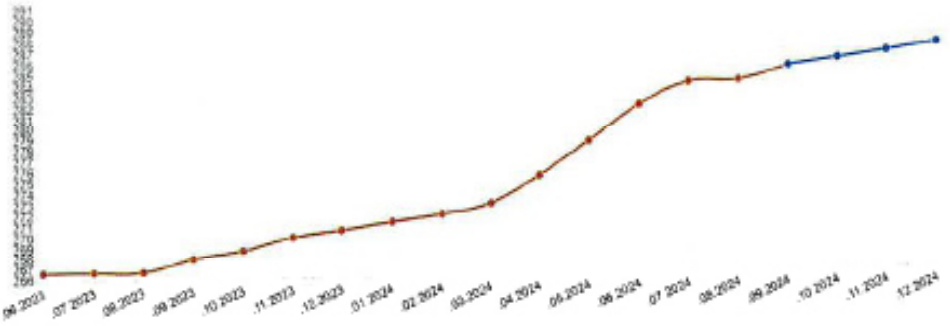
Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

**BN Index**



**Stanje tržišta prema podacima DZS-a**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

*Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina*

| Godina / Year | Tromjesečje / Quarter | Indeksi (Ø 2015. = 100) / Indices (Ø 2015 = 100) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ukupno / Total | novi stambeni objekti / Newly built dwellings | postojeći stambeni objekti / Existing dwellings | Grad Zagreb / City of Zagreb | Jadran / Adriatic coast | Ostalo / Other |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 158,32 | 142,51 | 124,37 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |

*izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3*

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020. | 1. tr. | 128,3 | 107,7 | 132,1 | 140,8 | 125,4 | 109,3 | 2,7 |
| | 2. tr. | 130,6 | 111,3 | 134,2 | 142,5 | 126,3 | 115,9 | 1,8 |
| | 3. tr. | 129,8 | 110,8 | 133,4 | 141,1 | 126,9 | 113,4 | -0,6 |
| | 4. tr. | 133,0 | 108,7 | 137,5 | 145,5 | 127,6 | 119,5 | 2,5 |
| 2021. | 1. tr. | 134,2 | 113,4 | 138,2 | 145,4 | 132,8 | 115,7 | 0,9 |
| | 2. tr. | 139,0 | 118,8 | 143,0 | 152,6 | 134,3 | 122,2 | 3,6 |
| | 3. tr. | 141,4 | 120,3 | 145,6 | 154,6 | 138,2 | 122,6 | 1,7 |
| | 4. tr. | 145,0 | 125,0 | 149,0 | 158,3 | 142,5 | 124,4 | 2,5 |
| 2022. | 1. tr. | 152,3 | 136,4 | 155,5 | 168,6 | 147,3 | 132,3 | 5,0 |
| | 2. tr. | 157,9 | 137,7 | 162,0 | 175,1 | 151,5 | 140,8 | 3,7 |
| | 3. tr. | 162,4 | 141,2 | 166,7 | 182,3 | 155,8 | 139,7 | 2,8 |
| | 4. tr. | 170,1 | 145,7 | 175,0 | 193,9 | 160,9 | 146,2 | 4,7 |
| 2023. | 1. tr. | 173,6 | 146,9 | 178,8 | 193,3 | 166,7 | 154,2 | 2,0 |
| | 2. tr. | 179,6 | 154,7 | 184,6 | 199,6 | 170,9 | 165,8 | 3,5 |
| | 3. tr. | 180,1 | 158,6 | 184,4 | 204,4 | 168,5 | 162,7 | 0,3 |
| | 4. tr. | 186,2 | 151,1 | 193,1 | 206,6 | 179,0 | 167,2 | 3,4 |
| 2024. | 1. tr. | 189,4 | 156,0 | 195,8 | 210,3 | 181,5 | 170,8 | 1,7 |
| | 2. tr. | 197,5 | 163,1 | 204,1 | 218,4 | 189,0 | 181,0 | 4,3 |
| | 3. tr. | 202,2 | 165,6 | 209,3 | 220,1 | 195,4 | 190,0 | 2,4 |
| | 4.tr. | 205,0 | 167,7 | 212,3 | 226,4 | 195,5 | 189,8 | 1,4 |
| 2025. | 1. tr. | 214,2 | 178,4 | 220,7 | 237,4 | 201,9 | 202,5 | 4,5 |

[a] Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tr

Izvor: Državni zavod za statistiku

### 3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) na području Zagreba bilo 1.043 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne površine 1.165.276,90 $m^2$, prosječne jedinične cijene od 129,33 €/$m^2$ što je povećanje od 22,48% u odnosu na prethodnu godinu od toga 231 kupoprodaja građevinskih zemljišta površina od 500 do 800 $m^2$ prosječne jedinične cijene od 103,32 €/$m^2$.

U Gradu Zagrebu protekle godine realizirano je 527 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine od 1.142,09 $m^2$ prosječne jedinične cijene od 200,39 €/$m^2$.

REPUBLIKA HRVATSKA

# IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



**Zagreb, ožujak 2025.**

## 1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA


| NAZIV | STR. |
|---|---|
| 1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA | 2 |
| 2.UVOD | 4 |
| 3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA | 4 |
| 4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA POSRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 6 |
| 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODEUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 6 |
| 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA | 7 |
| 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 7 |
| 5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 8 |
| 5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA | 8 |
| 5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | 8 |
| 5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 9 |
| 5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 10 |
| 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA | 11 |
| 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE | 11 |
| 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 11 |
| 5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA | 13 |
| 5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE | 13 |
| 5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 14 |
| 5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 14 |
| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 15 |
| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 15 |
| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 15 |
| 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 17 |
| 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 17 |
| 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 17 |
| 5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA | 19 |
| 5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | 19 |
| 5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 19 |
| 5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 20 |
| 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA | 20 |
| 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA) | 21 |
| 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA | 22 |
| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | 23 |
| 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | 24 |
| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | 25 |
| 5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA | 26 |
| 6.NAJAM NEKRETNINA | 28 |
| 6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE | 28 |
| 6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU | 28 |
| 6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM | 28 |
| 6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE | 28 |
| 6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI | 29 |




Datum izrade 28.03.2025.

| | |
|---|---|
| 6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 30 |
| 6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM | 31 |
| 6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE | 31 |
| 6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 31 |
| 6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 32 |
| 6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA | 32 |
| 6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA) | 33 |
| 7.ZAKUP NEKRETNINA | 34 |
| 7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE | 34 |
| 7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 34 |
| 7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP | 34 |
| 7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 35 |
| 7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 35 |
| 7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 36 |
| 7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 36 |
| 7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 37 |
| 7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 37 |
| 7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 37 |
| 7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 38 |
| 7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP | 38 |
| 7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE | 38 |
| 7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | 38 |
| 7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 39 |
| 7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA | 39 |
| 7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | 39 |
| 7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA | 40 |
| 7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA | 40 |
| 8.ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA | 41 |
| 8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 41 |
| 8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 41 |
| 8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024. | 42 |
| 8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 42 |
| 8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA | 42 |
| 8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA | 42 |
| 8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU | 43 |
| 8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM | 44 |
| 8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 44 |
| 8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE | 44 |
| 9.IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 45 |
| 9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 45 |
| 9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 46 |
| 10.ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI | 46 |
| 10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI | 46 |
| 11.ZAKLJUČAK | 47 |




Datum izrade 26.03.2025.

## 2. UVOD

Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Zagreba za 2024. godinu deveto (9.) je izvješće od stupanja na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 – u daljnjem tekstu Zakona). Sukladno članku 16. Zakona propisano je da su Uprava tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna izraditi izvješće o tržištu nekretnina za svoje područje nadležnosti i objaviti ga svake godine do 31. ožujka na svojim mrežnim stranicama, uz prethodnu suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva. Sukladno odredbama Zakona, za područje Grada Zagreba nadležan je odjel za procjenu vrijednosti nekretnina unutar Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje .

Zakonom se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, određuju se procjenitelji, sustav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Donošenjem Zakona stvoreni su preduvjeti za uspostavu informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine u sklopu kojeg se nalazi i Zbirka kupoprodajnih cijena. Uspostavom ovog sustava omogućen je uvid u temeljne podatke o tržištu nekretnina evidentiranim procjeniteljima, procjeniteljskim povjerenstvima, Visokom procjeniteljskom povjerenstvu te posrednicima u prometu nekretninama. Sustav je uspostavljen i aktivan od 2015. godine, a sadrži podatke od 2012. godine do danas.

Grad Zagreb, kao glavni grad Republike Hrvatske ima Ustavom određen poseban status iz kojega proizlazi da obavlja poslove iz samoupravnog djelokruga grada i županije. Područje Grada Zagreba (u širem smislu) osim naselja Zagreb, obuhvaća i drugih 70 naselja, a prostire se na površini od 641 km2. Grad je također podijeljen na gradske četvrti čije granice predstavljaju granice urbanih blokova, odnosno ulica, trgova, zgrada i pripadajućih kućnih brojeva, naselja, katastarskih čestica te prirodne granice (potoci i sl.) i ucrtane su u kartografskim prikazima.
S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, područje Grada Zagreba obuhvaća područje unutar PPGZ-a, a unutar PPGZ-a na snazi su GUP-ovi Zagreba i Sesveta.

Grad je također podijeljen na gradske četvrti čije granice predstavljaju granice urbanih blokova, odnosno ulica, trgova, zgrada i pripadajućih kućnih brojeva, naselja, katastarskih čestica te prirodne granice (potoci i sl.) i ucrtane su u kartografskim prikazima.
S obzirom na prostorno plansku dokumentaciju, područje Grada Zagreba obuhvaća područje unutar PPGZ-a, a unutar PPGZ-a na snazi su GUP-ovi Zagreba i Sesveta.



*Kartografski prikaz gradskih četvrti*

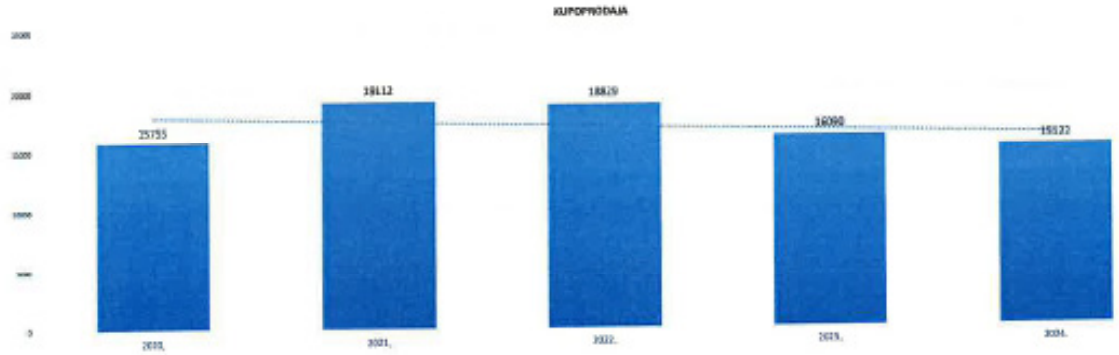
Zbirka kupoprodajnih cijena (u daljnjem tekstu – ZKC) prema čl. 7. Zakona predstavlja evidenciju o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba, odnosno velikoga grada koje za Grad Zagreb vodi Služba za vrednovanje nekretnina (u daljnjem tekstu – Služba) temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem, te temeljem evaluacije tih podataka.

Za potrebe izvješća korišteni su podaci o prometu nekretnina na području Grada Zagreba evidentirani u sustavu eNekretnine, od kojih je tek manji broj ugovora evaluiran u potpunosti. Kako bi procjenitelji dobili kvalitetne podatke kao osnova za izradu procjembenih elaborata, stručna služba Grada Zagreba u potpunosti evaluira ugovore samo za ona područja za koja zaprima zahtjeve procjenitelja.

## 3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA

Na dan izrade ovog izvješća, u eNekretninama je za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024. zabilježeno sveukupno 44.341 ugovor. Od ukupnog broja dio ugovora nije georeferenciran na katastarska čestica (najam 20.325, zakup 7.581, pravo građenja 102 i pravo služnosti 1.211 kom). Obzirom da je za samo 20% ugovora provedena potpuna evaluacija, nije moguće izraditi cjelovito i točno izvješće o tržištu nekretnina na način propisan Zakonom, stoga ovo izvješće treba uzeti sa određenom rezervom kao i prethodnih godina. Isto tako se izvješće generira na način da se prosječna vrijednost dobiva na način da se zbroj ukupnih vrijednosti podijeli sa zbrojem površina.

U donjem grafikonu je prikazan ukupan broj ugovora o kupoprodaji tijekom zadnjih 5 godina iz čega je razvidan lagani pad broja transakcija. U ukupan broj su uključene i transakcije sa statusom "neuobičajene okolnosti" koje također predstavljaju promet nekretnina. Za 2024. godinu se tijekom tekuće godine očekuje priljev još ugovora iz Porezne uprave u ZKC.






Datum izrade 26.03.2025.

**Podatak o jediničnoj cijeni €/m2 u potpunosti ne odražava pravo stanje na tržištu nekretnina na području Grada Zagreba te isto može prikazivati iskrivljene rezultate iz sljedećih razloga:**

- podatci nisu evaluirani u potpunosti (provedena evaluacija 20%),

- posebni dijelovi (stanovi, poslovni prostori, parkirna mjesta) nisu jednoobrazno etalirani u Republici Hrvatskoj, u ugovorima su navedene i stvarne i obračunske površine, na isti način su nekretnine upisane u zemljišne knjige te nije moguće za sve nekretnine iščitati i upisati stvarne površine,

- u evaluiranim podacima Grada Zagreba u čeliji „površina u prometu" evidentirana je površina zatvorenih dijelova, pripatci nisu uračunati što povećava jediničnu vrijednost ovisno o broju i veličini pripadaka, sve sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba, dostupno na: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segj/POVRSINA%20U%20PROMETU%20(m2)%20-%20evaluacija%20povrsina%2025.01.2024..pdf ),

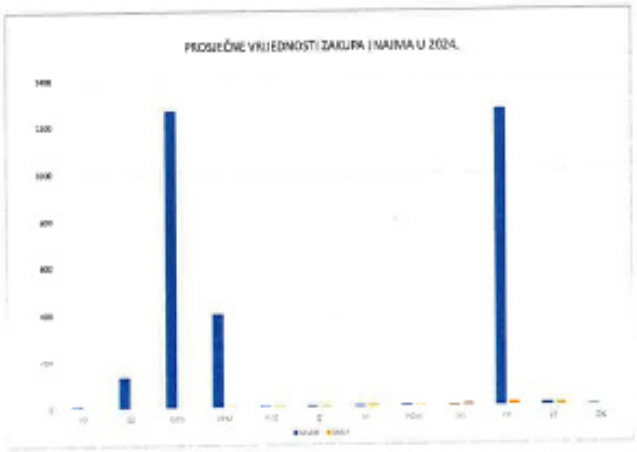
- za obiteljske kuće i poslovne zgrade iz ugovora o kupoprodaji nije moguće utvrditi stambenu površinu već je evidentirana površina zemljišta,

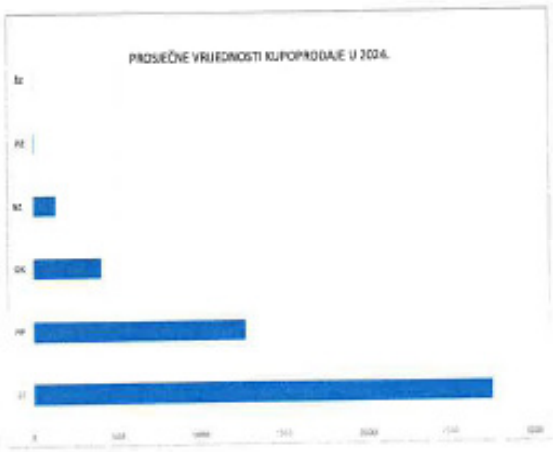
- cijena građevinskog zemljišta na području Grada Zagreba se razlikuje prema lokaciji, namjeni, mogućnosti gradnje, kategoriji i dr. obilježjima, u ruralnim dijelovima radi se o niskim cijenama, dok u atraktivnim dijelovima Grada su daleko veće vrijednosti te stoga prosjek nije niti moguće dati obzirom su zemljišta međusobno neusporediva,

Slijedom navedenog, prosječna vrijednost nekretnina u €/m2 iz izvješća predstavlja isključivo aritmetičku sredinu ugovorenih vrijednosti.

| REKAPITULACIJA PROSJEČNIH VRIJEDNOSTI IZ IZVJEŠĆA | | | |
|---|---|---|---|
| VRSTA NEKRETNINE | PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA €/m2 | | |
| | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP |
| ST – stan/apartman | 2.751,83 €/m² | 11,29 €/m² | |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 408,80 €/m² | 3,74 €/m² | |
| PZG – poslovne zgrade | | | 4,19 €/m² |
| PP – poslovni prostori | 1.266,80 €/m² | | 14,18 €/m² |
| GZG – gospodarske zgrade | | | 2,79 €/m² |
| VIK – rekreats. za pov. bereavk | | | |
| G – garaža | | | 4,98 €/m² |
| PGM – parkirno garažno mjesto | | | 7,21 €/m² |
| VPM – parkirno mjesto | | | 4,04 €/m² |
| GZ – građevinska zemljišta | 129,33 €/m² | | 0,99 €/m² |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 5,15 €/m² | | 0,02 €/m² |
| ŠZ – šumsko zemljište | 2,11 €/m² | | |
| SP – spremište | | | 6,95 €/m² |
| SKL – skladište | | | 10,35 €/m² |

| POGODNO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE<br>(čl. 12. st. 1. alineja 1. i čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) | | |
|---|---|---|
| JEDINIČNA VRIJEDNOST €/m2 | 35,00 €/m² | za područje unutar GUP-a grada Zagreba |
| | 20,00 €/m² | za područje unutar GUP-a Sesvete |




5/94

Datum izrade 26.03.2025.

## 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

### 4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA | NAJAM | ZAKUP | PRAVO GRAĐENJA | PRAVO SLUŽNOSTI | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ST – stan/apartman | 8236 | 1859 | 0 | 0 | 0 | -11,02% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 1400 | 97 | 0 | 0 | 0 | -15,64% |
| PZG – poslovne zgrade | 31 | 0 | 11 | 0 | 0 | +10,81% |
| PP – poslovni prostori | 618 | 0 | 803 | 0 | 0 | +15,30% |
| GZG – gospodarske zgrade | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 | +12,50% |
| VIK – rekreativ. sa pov. borav. | 46 | 0 | 0 | 0 | 0 | +32,35% |
| G – garaža | 571 | 0 | 35 | 0 | 0 | -12,58% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 1255 | 0 | 14 | 0 | 0 | -11,75% |
| VPM – parkirno mjesto | 41 | 0 | 3 | 0 | 0 | -33,33% |
| NN – različite nekretnine | 422 | 0 | 0 | 0 | 0 | +409,76% |
| OS – ostalo | 99 | 0 | 0 | 0 | 0 | -43,33% |
| RU – ruševine | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| GZ – građevinska zemljišta | 1599 | 0 | 22 | 0 | 0 | -4,65% |
| PZ – poljoprivredna zemljišta | 692 | 0 | 5 | 0 | 0 | +6,79% |
| ŠZ – šumska zemljišta | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2,54% |
| PNZ – prirodna neplod. zemljišta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -100,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | +0,00% |
| SP – spremišta | 44 | 0 | 9 | 0 | 0 | -42,68% |
| SKL – skladišta | 11 | 0 | 28 | 0 | 0 | +12,12% |
| NIJE DEOREFERENCIRANO (nepoznata vrsta nekretnine) | uključeno | 18.412 | 6.643 | 102 | 1.211 | |
| UKUPNO | 15.122 | 20.33% | 7.581 | 102 | 1.211 | |
| | 44.543 | | | | | |

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA






Datum izrade 28.05.2025.

## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

| VRSTA NEKRETNINE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) - georeferencirano | VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² | U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%) |
|---|---|---|---|---|---|
| ST – stan/apartman | 7936 | 1.228.394.678,69 € | 446.387,18 m² | 2.751,83 €/m² | +17,59% |
| OK – stambena zgrada (kuća) | 1229 | 225.843.887,73 € | 563.481,55 m² | 400,80 €/m² | +13,35% |
| PZG – poslovne zgrade | 28 | 49.617.257,53 € | 102.709,66 m² | 483,09 €/m² | -82,22% |
| PP – poslovni prostori | 597 | 136.103.574,07 € | 107.439,21 m² | 1.266,80 €/m² | -36,65% |
| GZG – gospodarske zgrade | 6 | 1.376.205,00 € | 13.837,40 m² | 99,48 €/m² | -60,20% |
| VIK – vikend, za povr. boravak | 45 | 889.560,00 € | 16.433,85 m² | 52,91 €/m² | -95,12% |
| G – garaža | 482 | 10.997.330,93 € | 9.360,24 m² | 1.173,47 €/m² | +14,08% |
| PGM – parkirno garažno mjesto | 982 | 17.418.078,55 € | 15.846,83 m² | 1.099,15 €/m² | +30,07% |
| VPM – parkirno mjesto | 31 | 951.574,00 € | 396,50 m² | 885,88 €/m² | +121,21% |
| RN – razdijeljene nekretnine | 374 | 115.729.815,02 € | 230.855,11 m² | 501,35 €/m² | +285,61% |
| OS – ostalo | 49 | 2.013.893,22 € | 10.466,31 m² | 192,42 €/m² | +23,23% |
| RU – ruševine | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² | +0,00% |
| GZ – građevinsko zemljište | 1043 | 160.760.701,80 € | 1.165.276,90 m² | 129,93 €/m² | +22,48% |
| PZ – poljoprivredno zemljište | 570 | 5.935.678,29 € | 1.087.184,13 m² | 5,35 €/m² | +48,51% |
| ŠZ – šumsko zemljište | 33 | 361.010,69 € | 128.663,37 m² | 2,31 €/m² | -36,87% |
| PNZ – prirodno neplod. zemljište | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² | +0,00% |
| GM – garažno mjesto | 0 | 0,00 € | 0,00 m² | 0,00 €/m² | +0,00% |
| SP – spremište | 84 | 732.578,19 € | 742,13 m² | 987,19 €/m² | -21,24% |
| SKL – skladište | 11 | 171.275,00 € | 154,35 m² | 1.108,65 €/m² | +73,00% |
| **UKUPNO OBRAĐENIH:** | 12493 | | | | |
| **UKUPNO U ZKC:** | 13504 | | | | |

*Napomene:*
*Uključilo se obrađene nekretnine koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnine' i 'Površina u prometu (m2)' - UKUPNO obrađenih.*
*Podatak "UKUPNO U ZKC" prikazuje ukupan broj nekretnina u ZKC-u, prema zadržanim kriterijima, evidirane u bazi do trenutka izrade ove podatke potrebne za izradu izvješća.*
*Prosječna cijena EUR po m2 izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnine m2.*
*Za izračun prosječne cijene EUR po m2 za OK, PZG, GZ i VIK korišteni podatak o 'Površini u prometu (m2)' - površine ugovorne u zemljišnoj knjizi.*

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE



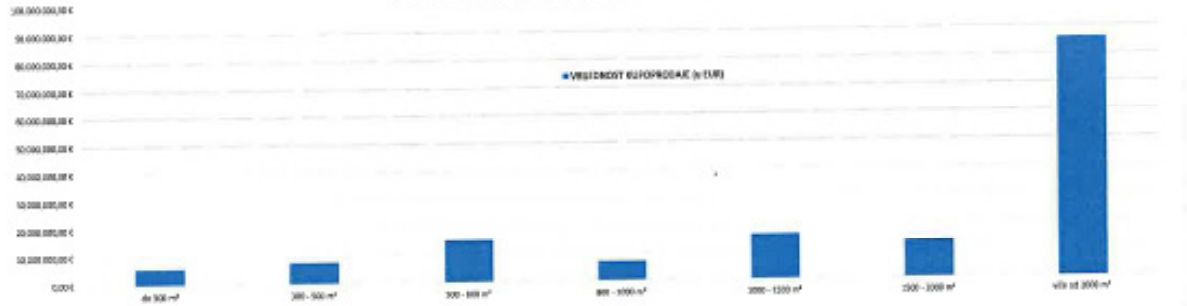



Datum izrade 16.03.2025.

| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA | | | |
|---|---|---|---|
| UKUPAN BROJ OSTVARENIH KUPOPRODAJA | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| 1043 | 150.702.701,81 € | 1.165.376,90 m² | 129,33 €/m² |

| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (u ZK.UL.) (m²) | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m²) - zaokruženi udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| do 300 m² | 257 | 5.650.250,72 € | 31.096,17 m² | 180,00 €/m² |
| 300 - 500 m² | 143 | 7.492.121,91 € | 54.651,20 m² | 137,09 €/m² |
| 500 - 800 m² | 231 | 15.213.068,48 € | 147.247,96 m² | 103,32 €/m² |
| 800 - 1000 m² | 79 | 6.829.161,13 € | 70.238,39 m² | 97,25 €/m² |
| 1000 - 1500 m² | 141 | 16.256.591,86 € | 169.969,86 m² | 95,65 €/m² |
| 1500 - 2000 m² | 52 | 13.328.474,88 € | 91.233,08 m² | 146,09 €/m² |
| više od 2000 m² | 138 | 85.929.033,05 € | 600.844,25 m² | 143,01 €/m² |

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI




| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA | | | | |
|---|---|---|---|---|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| Adamovec | 3 | 80.000,00 € | 3.528,87 m² | 22,67 €/m² |
| Belovar | 1 | 85.000,00 € | 1.385,00 m² | 33,76 €/m² |
| Blagoša | 4 | 29.055,80 € | 3.772,55 m² | 7,70 €/m² |
| Breberrike | 1 | 7.000,00 € | 828,00 m² | 8,45 €/m² |
| Brezovica | 15 | 1.109.432,03 € | 13.706,22 m² | 80,94 €/m² |
| Budenec | 2 | 48.000,00 € | 1.353,00 m² | 38,31 €/m² |
| Bušin | 12 | 3.027.630,91 € | 21.368,66 m² | 141,68 €/m² |
| Damerje | 2 | 60.000,00 € | 2.000,00 m² | 30,00 €/m² |
| Desarin | 1 | 70.000,00 € | 1.212,08 m² | 57,75 €/m² |
| Dobrodol | 4 | 115.000,00 € | 1.054,50 m² | 83,95 €/m² |
| Donji Draganočec | 8 | 162.845,00 € | 7.070,00 m² | 23,00 €/m² |
| Donji Trpuci | 9 | 148.474,96 € | 10.910,00 m² | 13,60 €/m² |
| Dretnik Brezovički | 5 | 277.921,00 € | 4.679,00 m² | 59,40 €/m² |
| Dumovec | 2 | 56.000,00 € | 1.549,00 m² | 36,15 €/m² |
| Đurđekovec | 3 | 26.580,87 € | 1.553,31 m² | 17,38 €/m² |
| Glavnica Donja | 1 | 5.000,00 € | 701,00 m² | 7,13 €/m² |
| Goli Breg | 4 | 262.955,00 € | 4.856,00 m² | 54,15 €/m² |
| Goranec | 2 | 16.000,00 € | 2.034,65 m² | 7,86 €/m² |
| Havidić Selo | 1 | 21.000,00 € | 746,00 m² | 28,15 €/m² |
| Horvati | 4 | 69.003,87 € | 3.613,91 m² | 19,10 €/m² |
| Hrašće Turopeljsko | 18 | 866.305,90 € | 12.649,00 m² | 68,49 €/m² |
| Hrvatski Leskovac | 14 | 1.624.071,50 € | 26.536,62 m² | 61,22 €/m² |

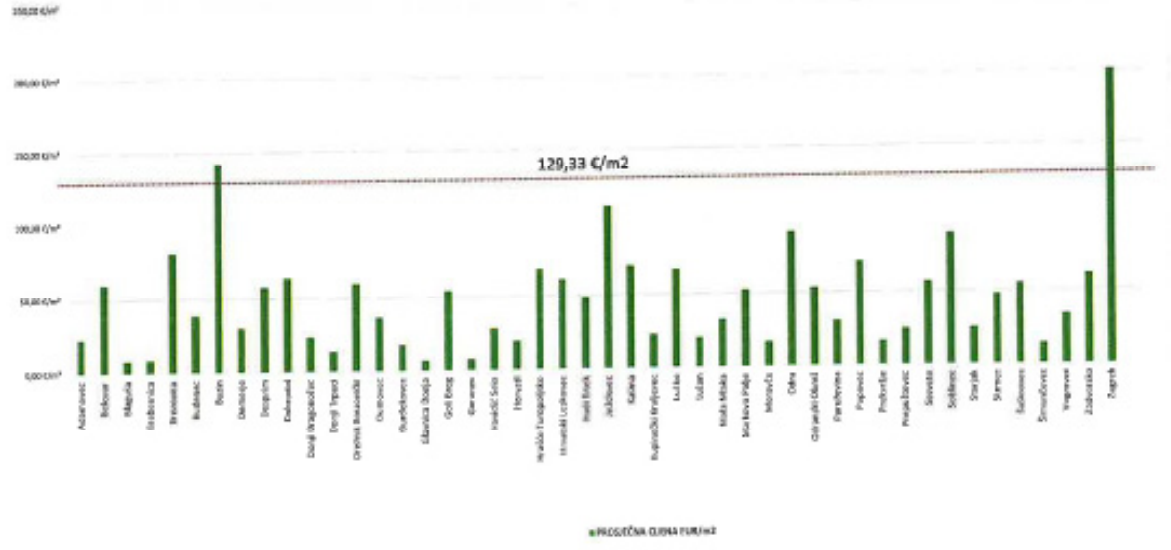


Datum izrade 26.03.2025.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Hudi Bitek | 6 | 226.821,79 € | 4.885,00 m² | 46,60 €/m² |
| Jakovec | 5 | 515.495,78 € | 4.670,00 m² | 110,38 €/m² |
| Kašina | 4 | 14.041,00 € | 200,83 m² | 69,92 €/m² |
| Kupinečki Kraljevec | 10 | 282.450,00 € | 12.409,00 m² | 22,76 €/m² |
| Lučko | 20 | 1.007.588,29 € | 14.980,00 m² | 67,31 €/m² |
| Lučan | 2 | 8.540,00 € | 427,00 m² | 20,00 €/m² |
| Mala Mlaka | 1 | 120.000,00 € | 3.717,00 m² | 32,28 €/m² |
| Markovo Polje | 3 | 142.000,00 € | 4.614,43 m² | 52,44 €/m² |
| Moravče | 2 | 22.000,00 € | 1.330,00 m² | 16,54 €/m² |
| Odra | 14 | 2.086.120,20 € | 22.779,80 m² | 91,58 €/m² |
| Odranski Obrež | 17 | 610.581,17 € | 11.420,00 m² | 53,48 €/m² |
| Paruževina | 3 | 70.500,00 € | 2.325,00 m² | 30,32 €/m² |
| Popovec | 6 | 337.488,16 € | 4.758,80 m² | 70,91 €/m² |
| Prelovčje | 6 | 60.580,68 € | 3.757,00 m² | 16,12 €/m² |
| Prepuštovec | 1 | 12.000,00 € | 485,55 m² | 24,71 €/m² |
| Sesvete | 59 | 7.565.873,67 € | 133.099,15 m² | 56,84 €/m² |
| Soblinec | 3 | 421.000,00 € | 4.731,00 m² | 89,37 €/m² |
| Starjak | 2 | 68.000,00 € | 1.921,85 m² | 24,98 €/m² |
| Stranec | 3 | 113.760,00 € | 2.396,34 m² | 47,48 €/m² |
| Šalinovec | 1 | 90.000,00 € | 1.642,00 m² | 54,81 €/m² |
| Šimunčevec | 4 | 54.000,00 € | 3.995,48 m² | 13,52 €/m² |
| Vugrovec | 1 | 32.000,00 € | 964,00 m² | 33,20 €/m² |
| Zadvorsko | 22 | 1.093.093,65 € | 17.825,50 m² | 61,32 €/m² |
| Zagreb | 517 | 120.811.313,58 € | 601.883,24 m² | 200,76 €/m² |
| | | | | |

| | |
|---|---|
| UKUPNO OBRAĐENIH: | 875 |
| UKUPNO U ZKC: | 875 |

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA






Datum izrade 16.03.2015.

| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA | | |
|---|---|---|
| GODINA | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (U %) |
| 2012 | 96,34 €/m² | +0,00% |
| 2013 | 109,10 €/m² | +13,25% |
| 2014 | 134,24 €/m² | +23,04% |
| 2015 | 127,34 €/m² | -5,15% |
| 2016 | 117,21 €/m² | -7,95% |
| 2017 | 148,71 €/m² | +26,87% |
| 2018 | 107,28 €/m² | -27,86% |
| 2019 | 133,88 €/m² | +24,79% |
| 2020 | 145,06 €/m² | +8,36% |
| 2021 | 116,94 €/m² | -19,38% |
| 2022 | 115,28 €/m² | -0,57% |
| 2023 | 101,65 €/m² | -11,82% |
| 2024 | 129,33 €/m² | +27,25% |
| | | |



## 5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

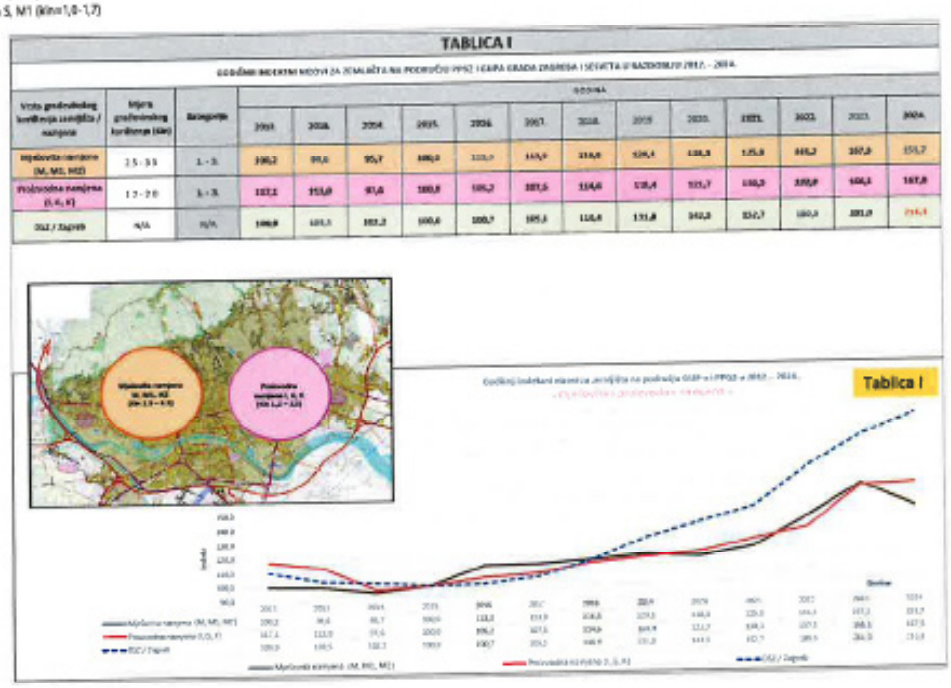
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjiteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 5. sjednici održanoj 06. veljače 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2024.

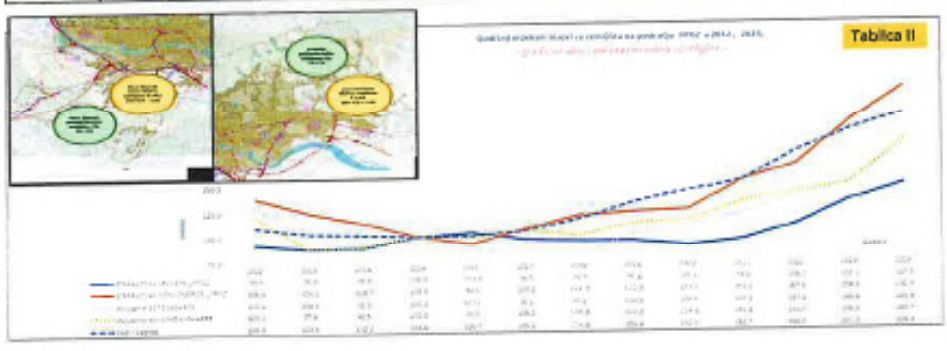
Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijena nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćena razdoblja u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio što položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih bliskova s međusobno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2024. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2024. budući su povratni podaci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, pravno nisu svi evaluirani.

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta prikazani su u 4 tablice i dostupni su web stranici Grada Zagreba: https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2024/159995.

TABLICA I GUP_PPGZ – M M1 M2 (2,5-3,5) ... I G K (1,2-2)
TABLICA II PPGZ
TABLICA III GUP namjena S, M1 (kin=0,5-0,7)
TABLICA IV GUP namjena S, M1 (kin=1,0-1,7)



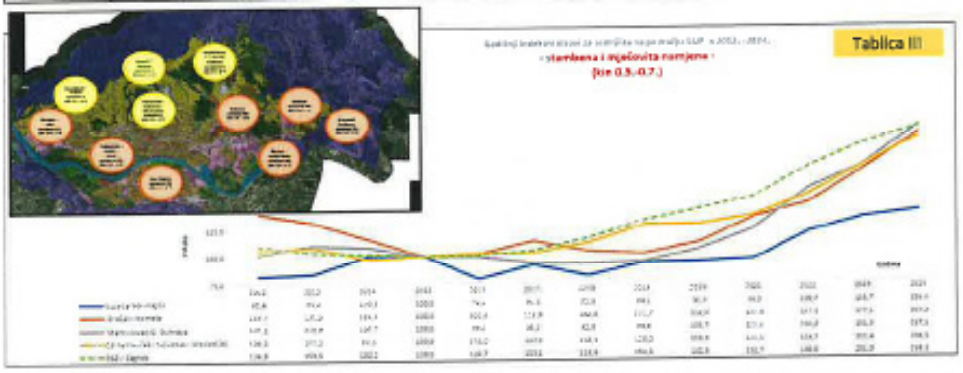



Datum izrade 29.09.2025.

## TABLICA III

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SEDMETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

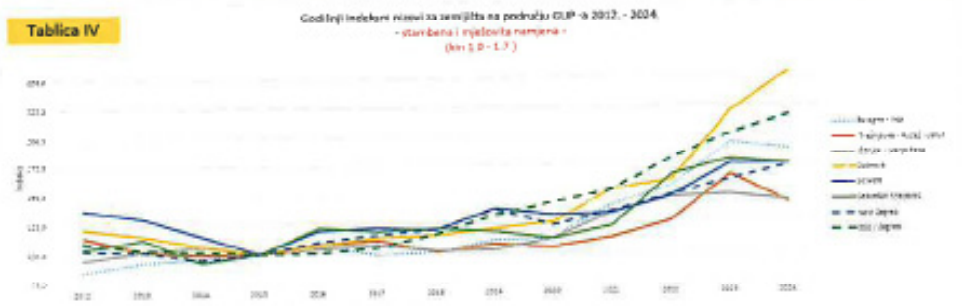
| Vrsta građevinskog područja zemljišta / namjena | Mjera građevinskog područja (km) | Kategorija | GODINA | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2012. | 2013. | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. |
| Novi Zagreb-istok | 0,5 - 0,7 | 1. - 3. | 82,8 | 84,4 | 100,3 | 108,0 | 79,4 | 91,8 | 91,8 | 91,1 | 99,8 | 96,0 | 126,2 | 139,7 | 199,8 |
| Gradski centar | 0,5 - 0,7 | 1. - 3. | 118,7 | 110,5 | 116,9 | 108,0 | 102,4 | 113,9 | 104,4 | 101,7 | 113,9 | 134,4 | 147,2 | 171,1 | 218,1 |
| Maksimirski Z. Dubrava | 0,5 - 0,7 | 1. - 3. | 102,1 | 118,3 | 109,7 | 108,0 | 98,4 | 90,2 | 92,8 | 91,3 | 105,7 | 121,8 | 160,6 | 181,3 | 217,1 |
| Zapadni Tuškanac - Medveščak | 0,5 - 0,7 | 1. - 3. | 106,1 | 108,8 | 97,3 | 108,0 | 101,5 | 102,6 | 112,3 | 118,0 | 126,5 | 134,1 | 154,7 | 161,4 | 206,3 |
| OSZ / Zagreb | N/A | N/A | 109,9 | 101,1 | 101,2 | 108,0 | 100,7 | 105,1 | 106,4 | 110,6 | 117,5 | 151,7 | 160,6 | 201,0 | 259,3 |




## TABLICA IV

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SEDMETA U RAZDOBLJU 2012. - 2024.

| Vrsta građevinskog područja zemljišta / namjena | Mjera građevinskog područja (km) | Kategorija | GODINA | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2012. | 2013. | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. |
| Buzinga - Vič3 | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 85,4 | 93,2 | 98,3 | 100,0 | 108,8 | 98,3 | 101,9 | 110,8 | 112,5 | 140,7 | 150,1 | 193,0 | 197,5 |
| Trešnjevka - Kuršić - Jarun | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 114,7 | 101,8 | 98,7 | 100,0 | 107,8 | 110,8 | 100,4 | 107,5 | 106,7 | 112,1 | 120,5 | 135,2 | 141,1 |
| Črnjak - Ivanja Reka | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 90,1 | 107,2 | 100,3 | 100,0 | 104,5 | 107,5 | 102,2 | 102,7 | 111,9 | 134,8 | 148,0 | 148,5 | 162,9 |
| Dubrava | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 106,8 | 112,5 | 100,7 | 100,0 | 107,3 | 113,9 | 115,1 | 120,7 | 125,7 | 153,6 | 161,0 | 220,4 | 253,6 |
| Sesvete | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 107,8 | 100,4 | 103,2 | 100,0 | 110,8 | 111,9 | 110,7 | 107,6 | 101,8 | 111,3 | 147,6 | 174,8 | 174,0 |
| Sesvetski Kraljevec | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 104,7 | 112,5 | 92,8 | 100,0 | 112,9 | 114,7 | 110,9 | 108,9 | 101,8 | 111,4 | 165,6 | 178,7 | 174,1 |
| Novi Zagreb | 1,0 - 1,7. | 1. - 3. | 103,4 | 101,0 | 99,8 | 100,0 | 110,1 | 113,8 | 109,1 | 106,7 | 101,3 | 134,8 | 148,6 | 161,2 | 173,7 |
| OSZ / Zagreb | N/A | N/A | 100,0 | 100,0 | 100,2 | 100,0 | 100,7 | 106,1 | 110,4 | 104,6 | 102,3 | 101,7 | 110,0 | 108,0 | 109,3 |



## 3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta nadležnoj službi upućena su dva zahtjeva za izdavanje Izvadaka iz ZKC, oznake Zahtjeva ID 90443 i ID 90445.

Uz Zahtjev (ID 90443) za građevinsko zemljište oznake k.č. br. 1538/2 k.o. Remete navedena su sljedeća obilježja - zemljište stambene namjene oznake S, po spremnosti za gradnju zemljište I. kategorije mjere korištenja 0,60 a za zemljište oznake k.č. br. 1547/1 k.o. Remete navedena su sljedeća obilježja: građevinsko zemljište II. kategorije namjene zaštitno zelenilo oznake Z.ž

Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbitke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznake ID 90443 za zemljište namjene S rezultirao je izdavanjem Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznake Izvatka ID 65901 u kojem su dostavljeni podatci za 19 usporednih nekretnina sva građevinska zemlji'šta namjene S, po spremnosti za gradnju zemljište I. kategorije i mjere korištenja 0,60. Sve usporedne nekretnine su u k.o. Remete iz cjenovnog bloka Gračani - Remete (u kojem se nalazi i predmetna nekretnina koja je predmet procjene).

Prosječna jedinična cijena svih 19 usporednih nekretnina (međuvremenski i interkvalitativno izjednačeno) iznosi 233,80 €/$m^2$ (u rasponu od 156,72 €/$m^2$ do 330,64 €/$m^2$) prosječne površine od 718,57 $m^2$ (u intervalu od 34 $m^2$ do 2.049,00 $m^2$).

Kupoprodaje usporednih nekretnina realizirana je u periodu od 17. 02. 2023. do 11. 03. 2025. godine. U grubom čišćenju izvatka (za trijažu su usvojeni sljedeći parametri: samo evaluirani podatci usporedne nekretnine od Rb 3 do Rb 19, površina zemljišta od 500 do 800 $m^2$ usporedne nekretnine Rb 3, od 7 do 12 te 14 i 15, mikrolokacija Vranićeva ulica usporedne nekretnine Rb 7 i 8 te godina kupoprodaje 2024. i 2025. godina usporedne nekretnine Rb 14 te od Rb 9 do Rb 12) izlučene su usporedne nekretnine Rb 7, 8, 9 i 10 (usporedne nekretnine Rb 19 i Rb 10 su neuobičajene okolnosti glede visine jedinične cijene a usporedna nekretnina Rb 14 ne zadovoljava u konačnici uvjete propisane člankom 4. stavak 1. Pravilnika).

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznake ID 90445 za zemljište namjene zaštitno zelenilo rezultiralo je izdavanjem Izvatka iz zbitke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, oznake Izvatka ID 65905 u kojem su dostavljeni podatci o 17 usporednih nekretnina sva zemljišta namjene zaštitno zelenilo po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije.

Od 17 usporednih nekretnina njih 9 se nalazi u k.o. Gračani; 7 u k.o. Remete i jedna u k.o. Grad Zagreb od kojih jedna u cjenovnom bloku "Šestine sjever" (Markuševec Jug) 8 u cjenovnom bloku Gračani zelenilo, 3 u cjenovnom bloku Bukovec i po dvije u cjenovnom bloku Markuševec sjeverozapad i Gračani - Remete.

Prosječna jedinična cijena (međuvremenski i interkvalitativno izjednačena) svih 17 usporednih nekretnina iznosi 25,98 €/$m^2$ (u rasponu od 12 €/$m^2$ do 53,33 €/$m^2$) a prosječna površina iznosi 994,79 $m^2$ (u intervalu od 15 $m^2$ do 6.445,20 $m^2$.

Kupoprodaja usporednih nekretnina realizirana je u razdoblju od 22. 09. 2021. do 12. 02. 2025. godine.

U grubom čišćenju Izvatka (za trijažu su usvojeni sljedeći parametri: površina usporedne nekretnine od 300,00 $m^2$ do 700,00 $m^2$, usporedne nekretnine Rb 1, 3, 4 i 10 te godina realizacije kupoprodaje usporednih nekretnina 2024. i 2025. godine, usporedne nekretnine od Rb 1 do Rb 7 te Rb 17) izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 3 i 4.

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju Izvadaka za daljnji postupak procjene izlučene su sljedeće nekretnine:

– za zemljište namjene S usporedne nekretnine Rb 7, 8, 9 i 10

– za zemljište namjene Z usporedne nekretnine Rb 1, 3 i 4

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**GRAD ZAGREB**
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i evidenciju gradske imovine
Odjel za procjenu vrijednosti nekretnina

KLASA: 940-01/25-028/757
URBROJ: 251-11-31/003-25-4
Zagreb, 15. rujna 2025.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112B
10 000 Zagreb

PREDMET:
- zemljište, k.č. 1538/2 k.o. Remete
- zahtjev ID 90443
- izvadak iz ZKC-a ID 65901
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 1538/2 k.o. Remete. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani - Remete.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvatka iz ZKC-a: 1. kategorija, namjena S, mjera građevinskog korištenja 0,6, dan vrednovanja 2.9.2025. Izvadak sadrži usporedive transakcije građevinskih zemljišta unutar predmetnog cjenovnog bloka, s područja katastarske općine Remete.

Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.

GRAD ZAGREB
Broj zapisa: 940-01/25-028/757 251-11-31/003-25-4
Kontrolni broj: pJL_ESX15EGnZaLgEKZFhw
Informacije za provjeru dokumenta:
Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranima prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi: https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica


GRAD ZAGREB
Elektronički potpisano (Electronically signed):
SANJA PIGAC
GRAD ZAGREB
OIB: HR6UL7094937
Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 15.09.2025. 14:47:09

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 65901

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | VINEC, GRAD ZAGREB | REMETSKI BANIŠČAK, GRAD ZAGREB | GOSPOČAK, GRAD ZAGREB | ČREŠNJEVEC, GRAD ZAGREB | GAJŠČAK, GRAD ZAGREB | LEDINE, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 985/1 | 266/4 | 1870/1 | 2674/4 | 1552/9 | 2647/2 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 633 | 418 | 602 | 48 | 834 | 1332 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 633 | 58 | 602 | 48 | 834 | 1332 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 256 | 1035/1 | 1534 | 716/4 | 3447/1 | 682/2 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE |
| 12 | NAMJENA | | S | S | S | S | S | S |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ZAKRŠTIVOSTI | Ki max | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; |
| | | Ki1 max | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 260,66 | 171,43 | 174,62 | 175,85 | 180,60 | 187,69 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 18.12.2023 | 28.07.2023 | 27.11.2023 | 24.09.2024 | 17.02.2025 | 20.12.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE |
| 19 | STATUS PODATAKA | | EVIDENO UNESEN | EVIDENO UNESEN | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | VRANIČEVA ULICA, GRAD ZAGREB | VRANIČEVA ULICA, GRAD ZAGREB | GAJŠČAK, GRAD ZAGREB | GAJŠČAK, GRAD ZAGREB | LEDINE, GRAD ZAGREB | BUKOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | BUKOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 2524/36 | 2524/35 | 1329/14 | 1329/13 | 2538 | 1124/35 | 1124/36,1124/37 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE, REMETE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 578 | 536 | 788,54 | 758,89 | 670 | 673 | 2049 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 578 | 536 | 788,54 | 758,89 | 670 | 673 | 2049 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | | |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 644/3 | 644/2 | 3357/4 | 3356/3 | 671/1 | 3277/31 | 3277/32, 3277/33, 3277/34 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE |
| 12 | NAMJENA | | S | S | S | S | S | S | S |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (Kig) | Kig min | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| | | Kig max | | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 188,51 | 188,51 | 204,44 | 204,44 | 154,72 | 330,64 | 330,64 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | DA | DA |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 19.10.2023 | 19.10.2023 | 23.05.2024 | 23.05.2024 | 28.05.2024 | 02.10.2024 | 02.10.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | ČESMIČKOGA ULICA, GRAD ZAGREB | VINEC, GRAD ZAGREB | REMETE, GRAD ZAGREB | KVINTIČKA ULICA, GRAD ZAGREB | REMETSKI BAKUŠČAK, GRAD ZAGREB | ČREŠNJEVEC, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 94/2 | 364/4 | 976/97 | 332/2 | 266/20 | 465/1,465/2,466 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE,REMETE, REMETE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 516 | 603 | 1352 | 280,54 | 34 | 1379 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 516 | 603 | 1352 | 280,54 | 34 | 1379 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | | |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 1262 | 255 | 2959/3 | 225/4 | 1055/19 | 757, 758, 759 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE | REMETE |
| 12 | NAMJENA | | S | S | S | S | S | S |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT SKORISTIVOSTI | Ki max | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; | 0,6; |
| | | Ki min | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 271,32 | 268,66 | 192,31 | 160,49 | 171,43 | 152,28 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 13.03.2023 | 18.12.2023 | 30.03.2023 | 11.11.2023 | 28.07.2023 | 13.04.2023 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE | GRAČANI - REMETE |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

*Napomene:*

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|---|---|---|
| 2 | k.č. 1055/1<br>k.o. REMETE | KUPNJA U SVRHU UTVRĐIVANJA GRAĐEVINSKE ČESTICE; KUPUJE SE ZAJEDNO S K.Č. 1055/29 REMETE |
| 4 | k.č. 716/4<br>k.o. REMETE | FORMIRANJE NOVE GRAĐEVNE ČESTICE |
| 18 | k.č. 1055/29<br>k.o. REMETE | KUPNJA U SVRHU UTVRĐIVANJA GRAĐEVINSKE ČESTICE; KUPUJE SE ZAJEDNO S 36/950 DIJELA K.Č. 1055/1 REMETE |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VRANIĆEVA , GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1538/2 k.o. REMETE, GRAD ZAGREB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GRAČANI - REMETE.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-028/757

URBROJ: 251-11-31/003-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 15.9.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine izgrađenih (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – uprava, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - Športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

**REPUBLIKA HRVATSKA**
**GRAD ZAGREB**
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Odjel za procjenu vrijednosti nekretnina

KLASA: 940-01/25-028/758
URBROJ: 251-11-31/003-25-4
Zagreb, 15. rujna 2025.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112B
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 1547/1 k.o. Remete
- zahtjev ID 90445
- izvadak iz ZKC-a ID 65905
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 1547/1 k.o. Remete. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani - Remete.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvatka iz ZKC-a: 2. kategorija, namjena Z, dan vrednovanja 2.9.2025. Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina s područja katastarskih općina Remete i Gračani, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

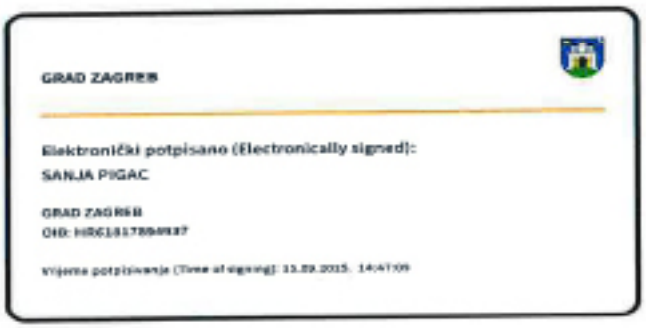
Upravna pristojba naplaćena je sukladno Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.

GRAD ZAGREB
Broj zapisa:
Kontrolni broj:
Informacije za provjeru dokumenta:
940-01/25-028/758 251-11-31/003-25-4
5s3RupNyQEuzNr34IDD0qQ
Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranima prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica


GRAD ZAGREB
Elektronički potpisano (Electronically signed):
SANJA PIGAC
GRAD ZAGREB
OIB: HR61817894937
Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 11.09.2015. 14:47:09

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 65905

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | MAĐ TUNELOM, GRAD ZAGREB | VIDOVEC, GRAD ZAGREB | MIHOLIĆI, GRAD ZAGREB | MIHOLIĆI, GRAD ZAGREB | DONJI BREDNJČAK, GRAD ZAGREB | GRAČANSKI RIBNJAK, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 660/9 | 579 | 3125 | 3124 | 1263/6 | 271/1,272/1 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | GRAČANI | GRAČANI | REMETE | REMETE | REMETE | GRAČANI,GRAČANI |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 667,43 | 1222,67 | 607,83 | 546,69 | 8400 | 2343,00 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 647,43 | 1018,04 | 455,88 | 410,02 | 755,55 | 1071,80 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | 150/180 | 288/384 | 288/384 | 10/45 | 1/2 |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 1258/2 | 1747 | 82 | 82 | 2424 | 1785 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | GRAČANI | GRAČANI | GRAČANI | GRAČANI | REMETE | GRAČANI |
| 12 | NAMJENA | | Z | Z | Z | Z | Z | Z |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT LOKACIJSKOSTI | Ki min | | | | | | |
| | | Kin max | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 29,66 | 12,03 | 34,65 | 34,85 | 26,47 | 28,59 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 12.02.2025 | 17.12.2024 | 31.10.2024 | 31.10.2024 | 27.05.2024 | 13.05.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | ŠESTINE SJEVER | GRAČANI ZELENILO | MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD | MARKUŠEVEC SJEVEROZAPAD | BUKOVAC | GRAČANI ZELENILO |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | GAJŠČAK, GRAD ZAGREB | CIGINOJLIAK, GRAD ZAGREB | ISCE, GRAD ZAGREB | KOPANA, GRAD ZAGREB | GRAČANSKA CESTA, GRAD ZAGREB | GRAČANSKE STUBE, GRAD ZAGREB | KAMENITI STOL, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 1386/4 | 527 | 930/1 | 1987/1 | 434/2,434/3 | 406/15 | 8351/10 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | REMETE | GRAČANI | GRAČANI | REMETE | GRAČANI,GRAČANI | GRAČANI | GRAD ZAGREB |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 2512 | 1195,20 | 291 | 411 | 834,42 | 4882,67 | 441 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 2512 | 447,78 | 191 | 411 | 111,26 | 1138,14 | 42,05 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | 72/192 | | | 162/1440 | 29/125 | 39/409 |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 2362/7 | 2997 | 1920 | 1571, 1572/1 | 3045/3, 3046/2, 3047, 3048, 3052 | 2942, 3777 | 3192, 3199/5 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | REMETE | GRAČANI | GRAČANI | REMETE | GRAČANI | GRAČANI | GRAČANI |
| 12 | NAMJENA | | Z | Z | Z | Z | Z | Z | Z |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | | | | |
| | | Kis max | | | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 15,00 | 11,17 | 12,93 | 14,06 | 13,48 | 10,77 | 11,56 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 22.03.2024 | 13.10.2023 | 25.09.2023 | 29.06.2023 | 23.03.2023 | 13.02.2023 | 30.12.2022 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | BUKOVAC | GRAČANI ZELENILO | GRAČANI ZELENILO | MARKUŠEVEC I UG | GRAČANI ZELENILO | GRAČANI ZELENILO | GRAČANI - REMETE |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 14 | 15 | 16 | 17 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | ŠUŠNJEVEC, GRAD ZAGREB | GRAČANSKO ŠETALIŠTE, GRAD ZAGREB | BIŽEUPEC BREG, GRAD ZAGREB | GAJŠĆAK, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 595/1 | 463/1,463/2,463/4,464 | 321/1,321/2 | 1382/3 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | GRAČANI | GRAČANI,GRAČANI,GRAČANI,GRAČANI | REMETE,REMETE | REMETE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 685,58 | 6665,20 | 488 | 15 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m²) | | 665,88 | 1401,13 | 488 | 15 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | 15/03 | | |
| 10 | K.Č | KATASTAR | 1700 | 3016, 3017, 3018, 3019, 3020 | 17 | 3466/1 |
| 11 | K.O. | KATASTAR | GRAČANI | GRAČANI | REMETE | REMETE |
| 12 | NAMJENA | | Z | Z | Z | Z |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA | 2. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | |
| | | Kin max | | | | |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 15,03 | 14,27 | 16,40 | 33,33 |
| 16 | PODLIJEŽI NAPLATI PDV | | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 17.02.2022 | 19.11.2021 | 22.09.2021 | 30.05.2024 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | GRAČANI ZELENILO | GRAČANI ZELENILO | GRAČANI - REMETE | BUKOVAC |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VRANIĆEVA 13 A, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 1547/1 k.o. REMETE, GRAD ZAGREB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GRAČANI - REMETE.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-028/758

URBROJ: 251-11-31/003-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 15.9.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RJ – ruševine

**NAMJENA:** GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), RS - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, O - javna i društvena namjena, O1 - javna i društvena namjena – uprava, O2 - javna i društvena namjena – socijalna, O3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, O4 - javna i društvena namjena – predškolska, O5 - javna i društvena namjena – školska, O6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, O7 - javna i društvena namjena – kultura, O8 - javno i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) prometna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

### 3.3.1. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta namjene S

#### 3.3.1.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

| *R. br..* | *k.č. br..* | *k.o..* | *Vrsta nekretnine* | *Ukupna površina ($m^2$)* | *Površina koja se prodaje ($m^2$)* | *Kupoprodajna cijena (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora* | *Vrsta građevinskog korištenja (namjena)* | *Mjera građevinskog korištenja (Ki)* | *Kategorija zemljišta* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 644/3 | Remete | ZE | 578 | 578 | 188,51 | 19.10.2023. | S | 0,6 | 1 |
| 8 | 644/2 | Remete | ZE | 536 | 536 | 188,51 | 19.10.2023. | S | 0,6 | 1 |
| 9 | 3357/4 | Remete | ZE | 708,54 | 708,84 | 204,44 | 23.05.2024. | S | 0,6 | 1 |
| 10 | 3356/3 | Remete | ZE | 758,89 | 758,89 | 204,44 | 23.05.2024. | S | 0,6 | 1 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 642 |
| Vrsta | S |
| Mjera | 0,6 |
| Kategorija | 1 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

| *R.br..* | *k.o.* | *k.č. br.* | *Površina koja se prodaje ($m^2$)* | *Kupo-prodajna cijena (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora* | *Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)* | *Bazni index na dan vred-novanja (B)* | *Korekcijski faktor (B/A)* | *Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/$m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Remete | 644/3 | 578 | 188,51 | 19.10.2023. | 171,10 | 210,20 | 1,2285 | 231,58 |
| 8 | Remete | 644/2 | 536 | 188,51 | 19.10.2023. | 171,10 | 210,20 | 1,2285 | 231,58 |
| 9 | Remete | 3357/4 | 708,54 | 204,44 | 23.05.2024. | 210,20 | 210,20 | 1,00 | 204,44 |
| 10 | Remete | 3356/3 | 758,89 | 204,44 | 23.05.2024. | 210,20 | 210,20 | 1,00 | 204,44 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 642 |
| Vrsta | S |
| Mjera | 0,6 |
| Kategorija | 1 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.1.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

| *Rb. trans-akcije* | *K.O.* | *Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)* | *Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)* | *Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)* | *Koeficijent za preračun (Prilog 4)* | *Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)* | *Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)* | *Koeficijent za preračun (Prilog 11)* | *Ukupmi koef. za preračun* | *Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Remete | 231,58 | 1 | 1 | 1,00 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 1,00 | 231,58 |
| 8 | Remete | 231,58 | 1 | 1 | 1,00 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 1,00 | 231,58 |
| 9 | Remete | 204,44 | 1 | 1 | 1,00 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 1,00 | 204,44 |
| 19 | Remete | 204,44 | 1 | 1 | 1,00 | 0,6 | 0,6 | 1,00 | 1,00 | 204,44 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 642 |
| Vrsta | S |
| Mjera | 0,6 |
| Kategorija | 1 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.1.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

| *Redni broj* | *Konačno izjednačena cijena (€/m²)* | *Kupo-prodajna cijena* | *Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²* | *Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja* | *Kvadrat odstu-panja* | *Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)* | *Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)* | *Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 231,58 | 188,51 | 218,01 | 13,57 | 184,14 | zadovoljava | +6,22 | – |
| 8 | 231,58 | 188,51 | 218,01 | 13,57 | 184,14 | zadovoljava | +6,22 | – |
| 9 | 204,44 | 204,44 | 218,01 | 13,57 | 184,14 | zadovoljava | -6,22 | – |
| 10 | 204,44 | 204,44 | 218,01 | 13,57 | 184,14 | zadovoljava | -6,22 | – |

Prosječna vrijednost iznosi: 218,01 €/m$^2$

Standardna devijacija (+/-) 13,56 €/m$^2$

Dvostruka standardna devijacija 27,12 €/m$^2$

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:**

**642,00 m$^2$ × 218,01 €/m$^2$ = 139.962,42 €**

### 3.3.2. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta namjene Z

#### 3.3.1.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

| *R. br..* | *k.č. br..* | *k.o..* | *Vrsta nekretnine* | *Ukupna površina ($m^2$)* | *Površina koja se prodaje ($m^2$)* | *Kupoprodajna cijena (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora* | *Vrsta građevinskog korištenja (namjena)* | *Mjera građevinskog korištenja (Ki)* | *Kategorija zemljišta* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1238/2 | Gračani | ZE | 647 | 647 | 29,66 | 12.02.2025. | Z | – | 2 |
| 3 | 82 | Gračani | ZE | 607,83 | 455,88 | 34,65 | 13.10.2024. | Z | – | 2 |
| 4 | 82 | Gračani | ZE | 546,69 | 410,02 | 34,65 | 13.10.2024. | Z | – | 2 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 338 |
| Vrsta | Z |
| Mjera | 0 |
| Kategorija | 2 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

| *R.br..* | *k.o.* | *k.č. br.* | *Površina koja se prodaje ($m^2$)* | *Kupo-prodajna cijena (€/$m^2$)* | *Datum sklapanja ku-poprodajnog ugovora* | *Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)* | *Bazni index na dan vred-novanja (B)* | *Korekcijski faktor (B/A)* | *Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/$m^2$)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Gračani | 1238/2 | 647 | 29,66 | 12.02.2025. | 21,20 | 210,20 | 1,00 | 29,66 |
| 3 | Gračani | 82 | 455,88 | 34,65 | 13.10.2024. | 210,20 | 210,20 | 1,00 | 34,65 |
| 4 | Gračani | 82 | 410,02 | 34,65 | 13.10.2024. | 210,20 | 210,20 | 1,00 | 34,65 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 338 |
| Vrsta | Z |
| Mjera | 0 |
| Kategorija | 2 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.1.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

| *Rb. trans-akcije* | *K.O.* | *Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)* | *Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)* | *Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)* | *Koeficijent za preračun (Prilog 4)* | *Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)* | *Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)* | *Koeficijent za preračun (Prilog 11)* | *Ukupni koef. za preračun* | *Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Gračani | 29,66 | 2 | 2 | 1,00 | – | – | – | 1,00 | 29,66 |
| 8 | Gračani | 34,65 | 2 | 2 | 1,00 | – | – | – | 1,00 | 34,65 |
| 9 | Gračani | 34,65 | 2 | 2 | 1,00 | – | – | – | 1,00 | 34,65 |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice | |
|---|---|
| Površina ($m^2$) | 338 |
| Vrsta | Z |
| Mjera | 0 |
| Kategorija | 2 |
| Lokacija | Zagreb, Vranićeva iza k.br. 13A |
| Datum vrednovanja | 02. 09. 2025. |

### 3.3.1.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

| *Redni broj* | *Konačno izjednačena cijena (€/m²)* | *Kupo-prodajna cijena* | *Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²* | *Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja* | *Kvadrat odstu-panja* | *Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)* | *Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)* | *Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 29,66 | 29,66 | 32,98 | 3,31 | 11,02 | zadovoljava | -10,06 | – |
| 3 | 34,65 | 34,65 | 32,98 | 1,67 | 2,79 | zadovoljava | +5,03 | – |
| 4 | 34,65 | 34,65 | 32,98 | 1,67 | 2,79 | zadovoljava | +5,03 | – |

Prosječna vrijednost iznosi: 32,98 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 2,35 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 4,70 €/m²

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:**

**338,00 m² × 32,98 €/m² = 11.147,24 €**

## 3.4. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA U k.o. REMETE

| *Z.k.č. br.* | *Površina (m²)* | *K.č. br.* | *Površina (m²)* | *Procijenjena tržišna vrijed-nost (€)* | *Udio TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijela (€)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2523/2 | 980 | 1538/2 | 642 | 139.962,42 | 24.204,02 |
| | | dio 1547/1 | 338 | 11.147,24 | 1.927,72 |
| **UKUPNO** | **980** | | **980** | **151.109,66** | **26.131,74** |

# 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 22731 k.o. Remete označene kao z.k.č. br. 2523/2 k.o. Remete površine 980 $m^2$ (odgovara k.č. br. 1538/2 k.o. Remete građevinsko zemljište površine 642 $m^2$ stambene namjene i dijela k.č. br. 1547/1 u površini od 338 $m^2$ građevinsko zemljište u prometnom koridoru, prema načelu prethodnog učinka zemljište namjene Z) na lokaciji Zagreb, Vranićeva ulica iza k.br. 13A.

iznosi 151.000,00 € (zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)
Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima. Porez na nekretnine plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18)

PDV se plaća prema Zakonu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 193/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22)

Procijenjena tržina vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 1538/2 k.o. Remete površine 642 $m^2$ iznosi 139.962,42 € (tržišna vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijelu iznosi 24.204,02 € odnosno zaokružena vrijednost 24.200,00 €).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine označene kao dio k.č. br. 1547/1 k.o. Remete u površini od 338 $m^2$ iznosi 11.147,24 € (tržišna vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijela iznosi 1.927,72 € odnosno zaokružena vrijednost 1.930,00 €.

**ZAKLJUČAK: Procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine (označene kao z.k.č. br. 2532/2 k.o. Remete površine 980 $m^2$) u vlasništvu TIS-Commerce d.o.o. u stečaju u 23/133 dijelu iznosi 26.130,00 €**

SURADNIK

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

# 5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

# 6. PRILOZI

**– Z. k. ul. br. 22731 k.o. Remete**

**– Posjedovni list broj 1337 i 2261 oba k.o. Remete**

**– Kopija katastarskog plana**

**– Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznake ID 90443 i 90445**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.10.2024. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 22731

Broj zadnjeg dnevnika: Z-65747/2021
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A
### Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2523/2 | ŠUMA VRANIĆEVO | | | 980 | Pripis iz uloška 9038 |
| | | UKUPNO: | | | 980 | |

### B
### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| 4. Suvlasnički dio: 23/133 | | |
| TIS COMMERCE D.O.O., OŽEGOVIĆEVA BR. 4, ZAGREB | | |
| 5. Suvlasnički dio: 110/133 | | |
| BAJTO VIŠNJA R.MIHETEC , GORNJI BUKOVAC BR.144, ZAGREB | | |

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|---|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Primljeno 11. studenog 1939., Z-9001/1939<br><br>Uknjižuje se pravo služnosti kolnog i pješačkog prolaza preko čest. br. 2523/1 upisane u uložak 1197 ove općine za korist vlasnika čest. 2523/2 upisane u A I (jedan). | SLUŽNOST |

### C
### Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---|---|---|---|
| 1. Na suvlasnički dio: 5 (110/133) | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 12.02.2008. broj Z-8590/08<br><br>Na temelju pravomoćnog Rješenja o nasljeđivanju br. O-7978/07, UPP/OS-218/2007-3 od 29. siječnja 2008. godine zabilježuje se pravo plodouživanja za korist<br>MIHETEC IVANE, ZAGREB, GORNJI BUKOVAC BR. 144 | | ZABILJEŽBA |

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2024.**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.08.2025. 08:07

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)**

**Posjedovni list: 1337**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | MIHETEC MIROSLAV, GORNJI BUKOVAC 144, 10000 ZAGREB, HRVATSKA | |

**Podaci o katastarskim česticama**

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1538/2 | VRANČEVO | 642 | 38 | | |
| | | | ORANICA | 642 | | | |
| | | | **Ukupna površina katastarskih čestica** | 642 | | | |

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

1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.08.2025. 08:09

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)**

**Posjedovni list: 2261**

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|---|---|---|
| 1/1 | JAVNO DOBRO PUTEVI, PETROVA ULICA 116, 10000 ZAGREB, HRVATSKA | |

**Podaci o katastarskim česticama**

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.I.. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 5/5 | REMETSKI KAMENJAK | 14 | 15 | | |
| | | | PUT | 14 | | | |
| | | 41/6 | BIŠKUPEC BRIJEG | 23 | 15 | | |
| | | | PUT | 23 | | | |
| | | 41/9 | Biškupec breg | 72 | 15 | | |
| | | | DVORIŠTE | 72 | | | |
| | | 52 | REMETE | 218 | 19 | | |
| | | | PUT | 218 | | | |
| | | 107 | STUDENI BREG | 1685 | 15 | | |
| | | | PUT | 1685 | | | |
| | | 127 | VINEC | 1606 | 15 | | |
| | | | PUT | 1606 | | | |
| | | 221 | REMETE | 755 | 15 | | |
| | | | PUT | 755 | | | |
| | | 262 | VINEC | 644 | 21 | | |
| | | | PUT | 644 | | | |
| | | 326/1 | Čaplinec | 1520 | 16 | | |
| | | | PUT | 1520 | | | |
| | | 341 | MRZLO POLJE | 278 | 16 | | |
| | | | PUT | 278 | | | |
| | | 376 | Čaplinec | 441 | 16 | | |
| | | | PUT | 441 | | | |
| | | 400 | MRZLO POLJE | 442 | 16 | | |
| | | | PUT | 442 | | | |
| | | 401 | MRZLO POLJE | 390 | 16 | | |
| | | | PUT | 390 | | | |

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | Broj D.I. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **1492/2** | **Gospočak** | **14** | **38** | | |
| | | | DVORIŠTE | 14 | | | |
| | | **1492/3** | **Gospočak** | **17** | **38** | | |
| | | | DVORIŠTE | 17 | | | |
| | | **1499/2** | **ANĐELE HORVAT** | **100** | **38** | | |
| | | | PUT | 100 | | | |
| | | **1508** | **ANĐELE HORVAT** | **431** | **38** | | |
| | | | PUT | 431 | | | |
| | | **1509** | **ANĐELE HORVAT** | **570** | **38** | | |
| | | | PUT | 570 | | | |
| | | **1521** | **G BUKOVEC** | **306** | **38** | | |
| | | | PUT | 306 | | | |
| | | **1547/1** | **VRANIĆEVA** | **702** | **38** | | |
| | | | PUT | 702 | | | |
| | | **1577/4** | **U MJESTU** | **149** | **43** | | |
| | | | PUT | 149 | | | |
| | | **1618** | **MRZLO POLJE** | **1546** | **38** | | |
| | | | PUT | 1546 | | | |
| | | **1620** | **MRZLO POLJE** | **575** | **39** | | |
| | | | PUT | 575 | | | |
| | | **1639/2** | **GORNJI BUKOVAC** | **289** | **42** | | |
| | | | PUT | 289 | | | |
| | | **1679** | **MRZLO POLJE** | **67** | **39** | | |
| | | | PUT | 67 | | | |
| | | **1705/1** | **MRZLO POLJE** | **1166** | | | |
| | | | PUT | 1166 | | | |
| | | **1705/2** | **MRZLO POLJE** | **44** | | | |
| | | | PUT | 44 | | | |
| | | **1706** | **MRZLO POLJE** | **167** | **42** | | |
| | | | PUT | 167 | | | |
| | | **1720** | **JAZBINSKI ODVOJAK VIII.** | **2000** | **39** | | |
| | | | ULICA | 2000 | | | |
| | | **1737/3** | **ČRET** | **12** | **39** | | |
| | | | PUT | 12 | | | |
| | | **1742/1** | **ČRET** | **804** | **39** | | |
| | | | PUT | 804 | | | |
| | | **1747/4** | **JAZBINSKI ODVOJAK VI.** | **386** | **39** | | |
| | | | PUT | 386 | | | |
| | | **1756/3** | **JAZBINSKI GAJ** | **40** | **39** | | |
| | | | PUT | 40 | | | |
| | | **1797** | **ČRET** | **234** | **39** | | |
| | | | PUT | 234 | | | |
| | | **1798** | **JAZBINSKI GAJ 1** | **229** | **39** | | |
| | | | PUT | 229 | | | |
| | | **1801/2** | **ČRET** | **330** | **39** | | |
| | | | PUT | 330 | | | |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|---|
| **ID Zahtjeva: 90443** | |
| **Datum podnošenja zahtjeva: 5.9.2025.** | |
| **ZAHTJEV**<br>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA<br>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ZAGREB |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| **ZADATAK** | |
| Vrsta/opis nekretnine: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | REMETE, GRAD ZAGREB 1538/2 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | REMETE 2523/2 |
| Grad/Općina: | GRAD ZAGREB |
| Naselje: | ZAGREB |
| Ulica/Trg: | VRANIČEVA |
| Kućni broj: | |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 2.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 2.9.2025. |
| **SVRHA** | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| **DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE** | |
| Površina (m2): | 642 |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| **OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE** | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): | 1. KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | STAMBENA |

| | |
|---|---|
| Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti: | ,6 |
| Površina: | 642 |
| **NAPOMENA** | |
| DIO Z.K.Č. | |
| **OVLAŠTENJE** | |
| Dan izdavanja: | 19.3.2025. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | ZAGREB |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| **KONTAKTNI PODATCI** | |
| Ime: | MARIO |
| Prezime: | ČUTURA |
| Adresa: | MIKULIĆI 112B |
| Telefon: | 098/277175 |
| e-mail: | M.CUTURA22@GMAIL.COM |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|---|
| **ID Zahtjeva: 90445** | |
| **Datum podnošenja zahtjeva: 5.9.2025.** | |
| **ZAHTJEV**<br>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA<br>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ZAGREB |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| **ZADATAK** | |
| Vrsta/opis nekretnine: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | REMETE, GRAD ZAGREB 1547/1 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | REMETE 2523/2 |
| Grad/Općina: | GRAD ZAGREB |
| Naselje: | ZAGREB |
| Ulica/Trg: | VRANIČEVA |
| Kućni broj: | 13 |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | A |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 2.9.2025. |
| Dan kakvoće: | 2.9.2025. |
| **SVRHA** | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| **DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE** | |
| Površina (m2): | 338 |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (uličnI ili dvorišnI): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| **OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE** | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): | 2. KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | ZAŠTITNO ZELENILO Z |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|---|
| Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 338 |
| **NAPOMENA** | |
| | |
| **OVLAŠTENJE** | |
| Dan izdavanja: | 19.3.2025. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | ZAGREB |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | |
| **KONTAKTNI PODATCI** | |
| Ime: | MARIO |
| Prezime: | ČUTURA |
| Adresa: | MIKULIĆI 112B |
| Telefon: | 098/277175 |
| e-mail: | M.CUTURA22@GMAIL.COM |

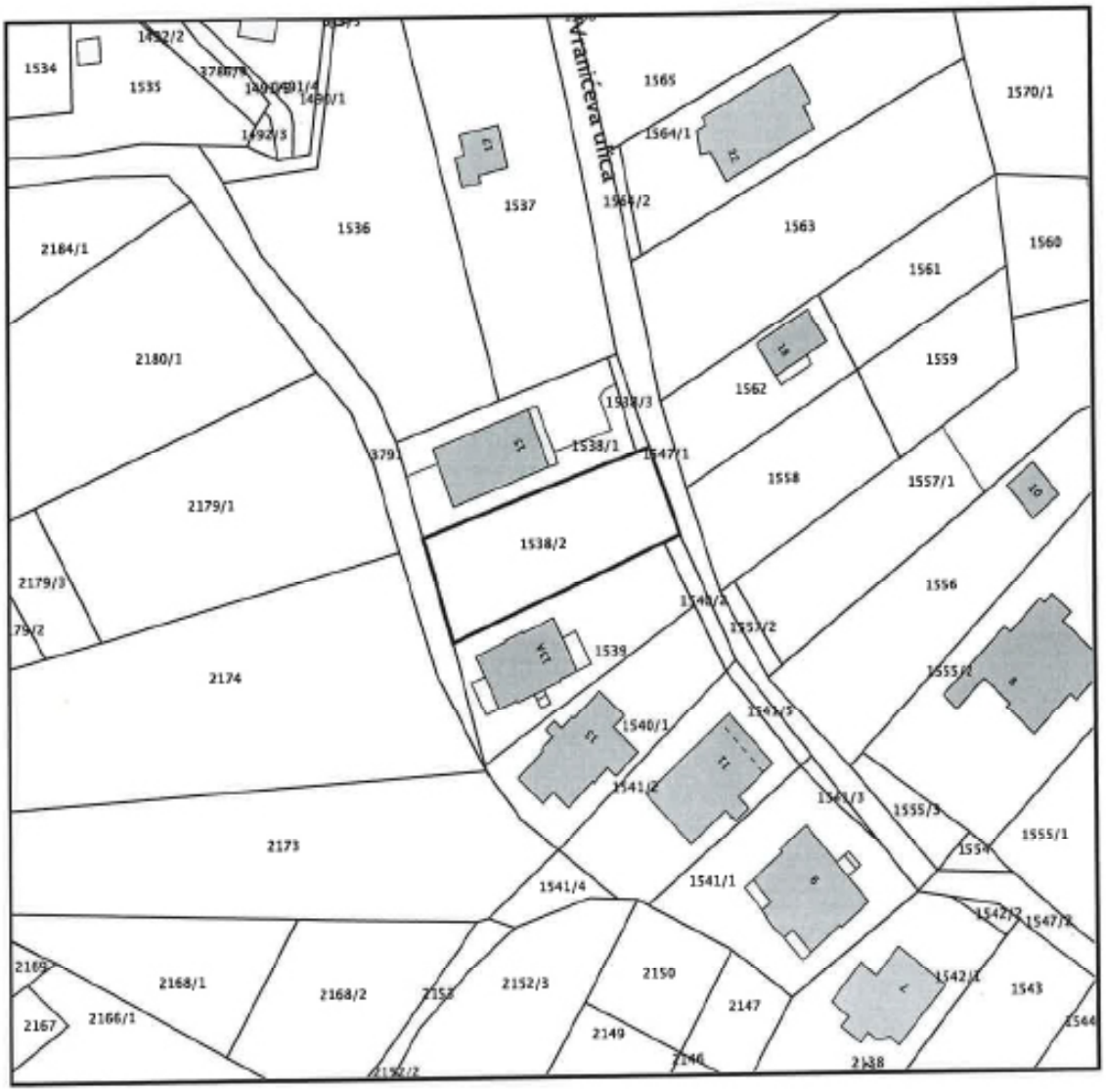
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. REMETE
k.č.br.: 1538/2

**Stanje na dan: 12.09.2025.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



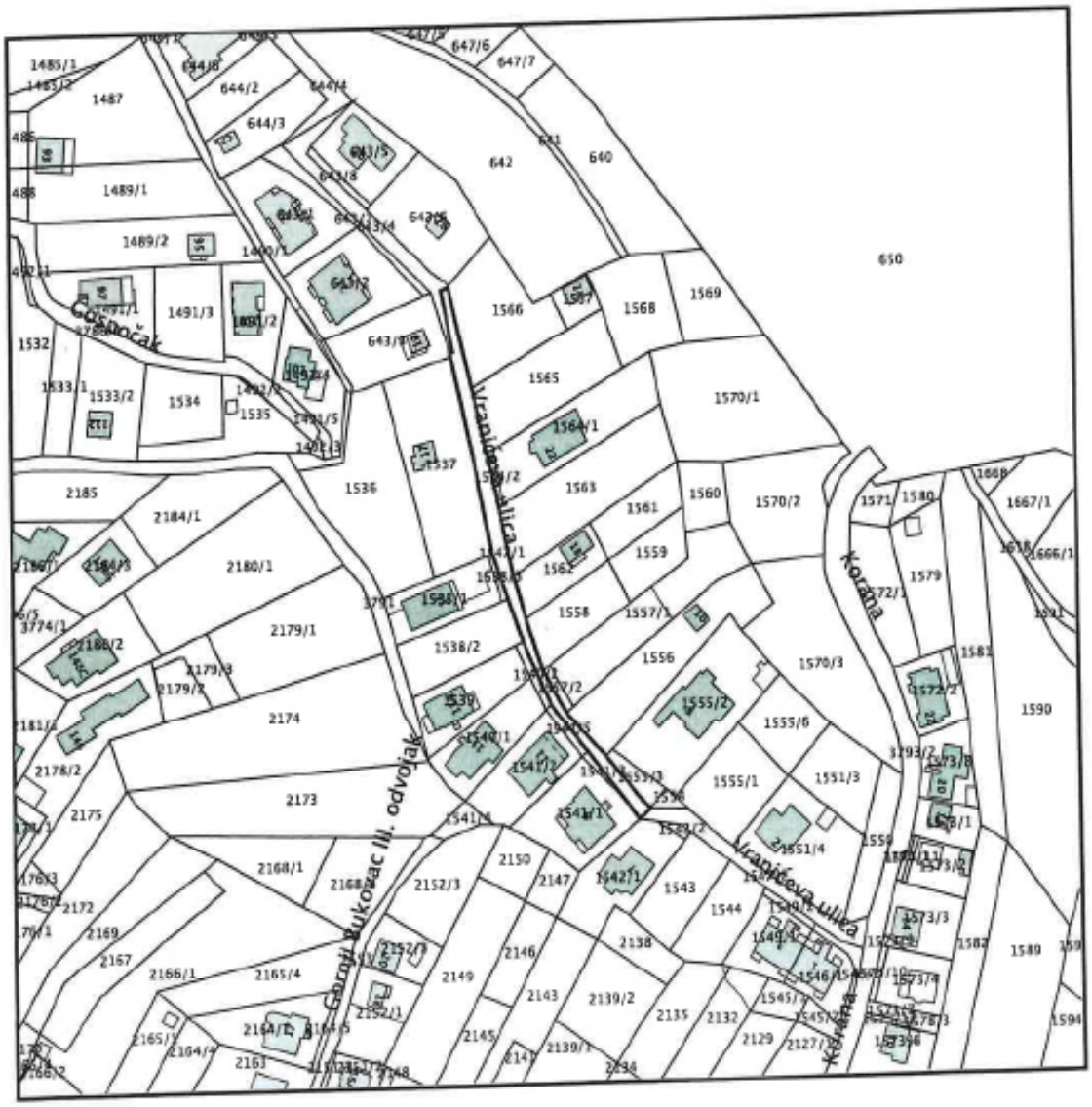
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**
K.o. REMETE
k.č.br.: 1547/1

**Stanje na dan: 18.08.2025.**

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000


Gornjodravska ulica
Ulica Đure Prejca
Ulica Đure Prejca
Ulica Đure Prejca