

pravokutnik d.o.o.

Stenjevec 31
10000 Zagreb
01 7897 360
098 9176 980
sanja@pravokutnik.hr
www.pravokutnik.hr



GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju
Gradišće 22, Zagreb
OIB: 75721036264
zastupani po stečajnoj upraviteljici Nini Mamuli

PROCJEMBENI ELABORAT U SVRHU UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

NA BROJ:
06 - 1/2024

NARUČITELJ:
GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju
Gradišće 22, Zagreb
OIB: 75721036264
zastupani po stečajnoj upraviteljici Nini Mamuli

LOKACIJA - NEKRETNINE:

1/	ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	740 m ²
2/	ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	665 m ²
3/	ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	47 m ²
4/	ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	752 m ²
5/	ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE, UKUPNE POVRŠINE	28 m ²

DATUM:
22.06.2024.

IZRADILA:
SANJA LOINA MATANČEVIĆ, d.i.a.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU,
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA RJEŠENJE O IMENOVANJU PRAVNE OSOBE ZA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA

1.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA	4
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	
3.	ZADATAK	5
4.	NALAZ	
4.1.	OPĆE INFORMACIJE	
5.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	10
5.1.	IZBOR METODA PROCJENJIVANJA	
5.2.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
5.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA_CJENOVNI BLOK BUKOVAC	13
5.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA_CJENOVNI BLOK ŠESTINE - MLINOVI	16
6.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107968 K.O GRAD ZAGREB	19
6.1.	REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107968 K.O GRAD ZAGREB	20
7.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107967 K.O GRAD ZAGREB	21
7.1.	REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107967 K.O GRAD ZAGREB	23
8.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107969 K.O GRAD ZAGREB	24
8.1.	REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107969 K.O GRAD ZAGREB	25
9.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 25819 K.O GRAD ZAGREB	26
9.1.	REKAPITULACIJA - ZK.UL. 25819 K.O GRAD ZAGREB	29
10.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 73219 K.O ŠESTINE	30
6.1.	REKAPITULACIJA - ZK.UL. 73219 K.O ŠESTINE	30
11.	ZAKLJUČAK	31
12.	PRILOZI	
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ULOŽAK BROJ 107968, K.O. GRAD ZAGREB	34
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ULOŽAK BROJ 107967, K.O. GRAD ZAGREB	36
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ULOŽAK BROJ 107969, K.O. GRAD ZAGREB	38
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ULOŽAK BROJ 25819, K.O. GRAD ZAGREB	40
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ULOŽAK BROJ 73219, K.O. ŠESTINE	43
	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA BR. 4753 K.O. MAKSIMIR	44
	PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA BR. 4208 K.O. ŠESTINE	45



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

Broj: 4 Su-744/2020
Zagreb, 27. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu, Zamjenica predsjednika suda, odlučujući povodom zahtjeva Sanje Loina Matančević, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Sanja Loina Matančević (OIB 10183291096), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Stenjevec 31, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 20. srpnja 2020. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Sanje Loina Matančević za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-825/16 od 5. srpnja 2016. imenovana stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnijela zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovana.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositeljica zahtjeva nije dužna polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

ZAMJENICA PREDSJEDNIKA SUDA

Erna Dražančić





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

Broj: 4 Su- 1697/2019
Zagreb, 27. siječnja 2020.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PRAVOKUTNIK d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **PRAVOKUTNIK d.o.o. (OIB 95499898768)** sa sjedištem u Zagrebu, Stenjevec 31 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Pravokutnik d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Pravokutnik d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sanje Loina Matančević stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Pravokutnik d.o.o.. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



1.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradila nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima, a dostupnim podacima koristila sam se u dobroj vjeri te donijela odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



2.0. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15); u daljnjem tekstu: Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15);
- u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske gradnje (NN 59/10)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010)
- Bilten - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH
- Službeni glasnik Grada Zagreba, razni brojevi
- Ž.Uhlir, B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb 2016.

3.0. ZADATAK

Na zahtjev GRESMAT PROJEKT d.o.o. u stečaju, Gradišće 22, Zagreb, OIB: 75721036264 zastupani po stečajnoj upraviteljici Nini Mamuli, pozvana sam izraditi Procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u:

1/	ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	740 m ²
2/	ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	665 m ²
3/	ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	47 m ²
4/	ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB, UKUPNE POVRŠINE	752 m ²
5/	ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE, UKUPNE POVRŠINE	28 m ²

4.0. NALAZ

4.1. OPĆE INFORMACIJE

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL.107968:

OPĆINSKI SUD/
ZK.UL. /

Zagreb
107968 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.Č./

1/ 7793/374 – LIVADA – 689 m²
2/ 7793/398 – LIVADA – 51 m²

VLASNIK/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Zagreb, Kolarova 13

TERETI/

razvidno iz Teretovnice (C)

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 4753

URED ZA KATASTAR/
POSJEDOVNI LIST BR./

Zagreb
4753

K.O./

MAKSIMIR

K.Č.BR./

1/ 5139/6 – JURJA VES, LIVADA – 689 m²
2/ 5139/14 – JURJA VES, LIVADA – 51 m²

UPISANA OSOBA/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Sesvete, Kašinska cesta 9 (vlasništvo)

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL.107967:

OPĆINSKI SUD/
ZK.UL. /

Zagreb
107967 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.Č./

1/ 7793/373 – LIVADA – 553 m²
2/ 7793/396 – LIVADA – 26 m²
3/ 7793/397 – LIVADA – 86 m²

VLASNIK/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Zagreb, Kolarova 13

TERETI/

razvidno iz Teretovnice (C)



PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 4753

URED ZA KATASTAR/
POSJEDOVNI LIST BR./

Zagreb
4753

K.O./

MAKSIMIR

K.Č.BR./

1/ 5139/5 – JURJA VES, LIVADA – 553 m²
2/ 5139/12 – JURJA VES, LIVADA – 26 m²
3/ 5139/13 – JURJA VES, LIVADA – 86 m²

UPISANA OSOBA/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Sesvete, Kašinska cesta 9 (vlasništvo)

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL.107969:

OPĆINSKI SUD/
ZK.UL. /

Zagreb
107969 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.Č./

1/ 7793/375 – JURJA VES,
UREĐENO ZEMLJIŠTE – 45 m²
2/ 7793/399 – ORANICA – 2 m²

VLASNIK/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Zagreb, Kolarova 13

TERETI/

razvidno iz Teretovnice (C)

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 4753

URED ZA KATASTAR/
POSJEDOVNI LIST BR./

Zagreb
4753

K.O./

MAKSIMIR

K.Č.BR./

1/ 1189/12 – JURJA VES,
UREĐENO ZEMLJIŠTE – 45 m²
2/ 1188/2 – JURJA VES, PAŠNJAK – 2 m²

UPISANA OSOBA/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Sesvete, Kašinska cesta 9 (vlasništvo)

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL.25819:
OPĆINSKI SUD/
ZK.UL. /

Zagreb
25819 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.Č./

1/ 7793/366 – LIVADA – 291 m²
2/ 7793/393 – LIVADA – 239 m²
3/ 7793/394 – LIVADA – 213 m²
2/ 7793/395 – LIVADA – 9 m²

VLASNIK/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Zagreb, Kolarova 13

TERETI/

razvidno iz Teretovnice (C)

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 4753
URED ZA KATASTAR/
POSJEDOVNI LIST BR./

Zagreb
4753

K.O./

MAKSIMIR

K.Č.BR./

1/ 5139/3 – JURJA VES, LIVADA – 291 m²
2/ 5139/9 – JURJA VES, LIVADA – 239 m²
3/ 5139/10 – JURJA VES, LIVADA – 213 m²
4/ 5139/11 – JURJA VES, LIVADA – 9 m²

UPISANA OSOBA/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Sesvete, Kašinska cesta 9 (vlasništvo)

PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL.73219:
OPĆINSKI SUD/
ZK.UL. /

Zagreb
73219 K.O. ŠESTINE

ZK.Č./

1/ 1464/5 – VOĆNJAK – 28 m²

VLASNIK/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Čepin, Ivana Gundulića 15

TERETI/

razvidno iz Teretovnice (C)

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 4208
URED ZA KATASTAR/
POSJEDOVNI LIST BR./

Zagreb
4208

K.O./

ŠESTINE

K.Č.BR./

1/ 3654/2– DEDIĆI, VOĆNJAK – 28 m²

UPISANA OSOBA/

1/1 GROMELA-ING D.O.O.
Sesvete, Kašinska cesta 9 (vlasništvo)

PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE/

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, razvidno je da se predmetne čestice nalaze unutar građevinske zone oznake S stambene namjene uz primjenu procedura i urbanih pravila 2.2. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja.

Članak 69. Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- 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, ove odluke;
- uređenje prostora prema UPU Centar - Šestine.

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 ki 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na regulacijskoj liniji, uz uvjet da je najmanje jedna trećina širine parcele uz ulicu uređeni predvrt;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice 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 građevina 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 povećanja;
- 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, 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 (50% u garaži); u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći ki i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, uz ulicu Karažnik i Laščinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje; najveći ki je 1,2; najmanji ozelenjeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice; 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 i ulicu Patačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, 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.

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

5.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnina, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja.

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

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

5.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđeni su prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na kretanju prosječnih tržišnih cijena stambenih nekretnina, uključujući i zemljišta, te prema podacima iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine) pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja za područje u cjenovnom bloku Bukovac i Šestine - Mlinovi.

PRIOPĆENJE



FIRST RELEASE

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	$\frac{X. - XII. 2023.^{1)} }{\emptyset 2015.}$	$\frac{X. - XII. 2023.}{VII. - IX. 2023.}$	$\frac{X. - XII. 2023.}{X. - XII. 2022.}$	$\frac{\emptyset 2023.}{\emptyset 2022.}$
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	186,24	3,4	9,5	11,9
Novi stambeni objekti	151,09	-4,8	3,7	9,0
Postojeći stambeni objekti	193,11	4,7	10,4	12,4
Grad Zagreb ²⁾	206,63	1,1	6,5	11,7
Jadran ²⁾	179,04	6,3	11,3	11,3
Ostalo ²⁾	167,17	2,8	14,4	16,3

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne *time-dummy* hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Objavljuje i tiska Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.
Published and printed by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80
Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

Odgovara ravnatelj Marko Krištof.
Person responsible: Marko Krištof, Director General

Priredile: Jasminka Stančić i Sanja Jurleka
Prepared by Jasminka Stančić and Sanja Jurleka

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (unutar mikrolokacije) utvrdit će se na temelju usporedbe ostvarenih kupoprodajnih cijena u cjenovnom bloku u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, kakvoće na dan vrednovanja i kategorije zemljišta.

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA_ CJENOVNI BLOK BUKOVAC

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Redni broj transakcije	Adresa	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Jedinična cijena €/m ²	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (eNekretnine PN) ID
1	SEDLO	179,83	40.000,00 €	09.10.2023.	222,43 €	S	2.	BUKOVAC	ID PN 5120482
2	KOSA	534,00	150.000,00 €	12.09.2022.	280,90 €	S	1.	BUKOVAC	ID PN 5116869
3	X. POŽARINJE	920,00	180.000,00 €	24.03.2021.	195,65 €	S	1.	BUKOVAC	ID PN 4470601
4	XII. POŽARINJE	337,00	70.000,00 €	02.11.2023.	207,72 €	S	1.	BUKOVAC	ID PN 5174269
5	XII. POŽARINJE	458,00	142.000,00 €	23.06.2023.	310,04 €	S	1.	BUKOVAC	ID PN 5038459
6	VIII. POŽARINJE	244,57	25.000,00 €	31.07.2020.	102,22 €	S	2.	BUKOVAC	ID PN 4326879
7	JURJA VES	624,00	110.000,00 €	15.02.2023.	176,28 €	S	1.	BUKOVAC	ID PN 4968684

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina:	
Vrsta:	S
Mjera:	0,6
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.o. Maksimir
Dan vrednovanja:	04.06.2024.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA								
R. broj	Adresa	Površina katastr. čestice	Jedinična cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok/ulica
1	SEDLO	179,83	342,55 €	09.10.2023.	S	0,6	1.	BUKOVAC
2	KOSA	534,00	280,90 €	12.09.2022.	S	0,6	1.	BUKOVAC
3	X. POŽARINJE	920,00	195,65 €	24.03.2021.	S	0,6	1.	BUKOVAC
4	XII. POŽARINJE	337,00	207,72 €	02.11.2023.	S	0,6	1.	BUKOVAC
5	XII. POŽARINJE	458,00	310,04 €	23.06.2023.	S	0,6	1.	BUKOVAC
6	VIII. POŽARINJE	244,57	157,42 €	31.07.2020.	S	0,6	1.	BUKOVAC
7	JURJA VES	624,00	176,28 €	15.02.2023.	S	0,6	1.	BUKOVAC

Transakcije 1. i 6. korekcija kategorije zemljišta prema Prilogu 4. Pravilnika, odabrano 65% kao srednja vrijednost udjela unutar propisanog raspona obzirom na spremnost za gradnju

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU
(REVALORIZACIJA CIJENA)**

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Jedinična cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	SEDLO	179,83	342,55 €	09.10.2023.	177,1	177,1	1,00	342,55
2	KOSA	534,00	280,90 €	12.09.2022.	147,2	177,1	1,20	337,96
3	X. POŽARINJE	920,00	195,65 €	24.03.2021.	134,4	177,1	1,32	257,81
4	XII. POŽARINJE	337,00	207,72 €	02.11.2023.	177,1	177,1	1,00	207,72
5	XII. POŽARINJE	458,00	310,04 €	23.06.2023.	177,1	177,1	1,00	310,04
6	VIII. POŽARINJE	244,57	157,42 €	31.07.2020.	112	177,1	1,58	248,92
7	JURJA VES	624,00	176,28 €	15.02.2023.	177,1	177,1	1,00	176,28

* izvor: Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području PPGZ i GUPa Grada Zagreba i Seseva, 2012.-2023., Tablica III

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Adresa	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	SEDLO	179,83	342,55	0,6	0,6	1,00	342,55 €
2	KOSA	534,00	337,96	0,6	0,6	1,00	337,96 €
3	X. POŽARINJE	920,00	257,81	0,6	0,6	1,00	257,81 €
4	XII. POŽARINJE	337,00	207,72	0,6	0,6	1,00	207,72 €
5	XII. POŽARINJE	458,00	310,04	0,6	0,6	1,00	310,04 €
6	VIII. POŽARINJE	244,57	248,92	0,6	0,6	1,00	248,92 €
7	JURJA VES	624,00	176,28	0,6	0,6	1,00	176,28 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	SEDLO	179,83	09.10.2023.	342,55 €	342,55 €	342,55 €	-27,5%	-73,8	5.445
2	KOSA	534,00	12.09.2022.	280,90 €	337,96 €	337,96 €	-25,7%	-69,2	4.789
3	X. POŽARINJE	920,00	24.03.2021.	195,65 €	257,81 €	257,81 €	4,1%	10,9	120
4	XII. POŽARINJE	337,00	02.11.2023.	207,72 €	207,72 €	207,72 €	22,7%	61,0	3.726
5	XII. POŽARINJE	458,00	23.06.2023.	310,04 €	310,04 €	310,04 €	-15,4%	-41,3	1.705
6	VIII. POŽARINJE	244,57	31.07.2020.	157,42 €	248,92 €	248,92 €	7,4%	19,8	393
7	JURJA VES	624,00	15.02.2023.	176,28 €	176,28 €	176,28 €	34,4%	92,5	8.551
Uvjeti pravila:							zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	

Iz daljnjeg proračuna isključit će se transakcije koje odstupaju ± 30%.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	SEDLO	179,83	09.10.2023.	342,55 €	342,55 €	342,55 €	-20,5%	-58,4	3.408
2	KOSA	534,00	12.09.2022.	280,90 €	337,96 €	337,96 €	-18,9%	-53,8	2.893
3	X. POŽARINJE	920,00	24.03.2021.	195,65 €	257,81 €	257,81 €	9,3%	26,4	694
4	XII. POŽARINJE	337,00	02.11.2023.	207,72 €	207,72 €	207,72 €	26,9%	76,5	5.845
5	XII. POŽARINJE	458,00	23.06.2023.	310,04 €	310,04 €	310,04 €	-9,1%	-25,9	670
6	VIII. POŽARINJE	244,57	31.07.2020.	157,42 €	248,92 €	248,92 €	12,4%	35,2	1.242
Uvjeti pravila:							zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	
Prosječna cijena (€/m ²):						284,17 €			14.753
Standardno odstupanje (±):						35,1	#REF!		
Pravilo dva-sigma (±):						70,1			
						Vrsta	Površina (m ²)	Jedinična cijena	
						ZEMLJIŠTE I. KAT.	1,00	284,17 €	
						ZEMLJIŠTE II. KAT.	1,00	184,71 €	

II. kategorija zemljišta izračunata je prema Prilogu 4. Pravilnika, a odabrano je 65% kao srednja vrijednost udjela unutar propisanog raspona obzirom na spremnost za gradnju

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA_ CJENOVNI BLOK ŠESTINE - MLINOVI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Redni broj transakcije	Adresa	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Jedinična cijena €/m ²	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (eNekretnine ID PN)
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	44.160,00 €	20.05.2022.	209,29 €	S	2.	ŠESTINE - MLINOVI	ID PN 4970302
2	ĆIČARIJSKA ULICA	472,00	84.000,00 €	21.05.2021.	177,97 €	S	2.	ŠESTINE - MLINOVI	ID PN 4492228
3	RAZGLED	478,00	80.496,00 €	18.02.2022.	168,40 €	S	2.	ŠESTINE - MLINOVI	ID PN 4674847
4	SEDLO	179,83	40.000,00 €	09.10.2023.	222,43 €	S	2.	ŠESTINE - MLINOVI	ID PN 5120482
5	GRAŠČICA	20,64	3.000,00 €	08.02.2023.	145,35 €	S	2.	ŠESTINE - MLINOVI	ID PN 5059397

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina:	28 m ²
Vrsta:	S
Mjera:	0,6
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.o. Šestine
Dan vrednovanja: 04.06.2024.	

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA								
R. broj	Adresa	Površina katastr. čestice	Jedinična cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok/ulica
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	209,29 €	20.05.2022.	S	0,6	2.	ŠESTINE - MLINOVI
2	ĆIČARIJSKA ULICA	472,00	177,97 €	21.05.2021.	S	0,6	2.	ŠESTINE - MLINOVI
3	RAZGLED	478,00	168,40 €	18.02.2022.	S	0,6	2.	ŠESTINE - MLINOVI
4	SEDLO	179,83	222,43 €	09.10.2023.	S	0,6	2.	ŠESTINE - MLINOVI
5	GRAŠČICA	20,64	145,35 €	08.02.2023.	S	0,6	2.	ŠESTINE - MLINOVI

**MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU
(REVALORIZACIJA CIJENA)**

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Jedinična cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	209,29 €	20.05.2022.	147,2	177,1	1,20	251,80
2	ĆIČARIJSKA ULICA	472,00	177,97 €	21.05.2021.	134,4	177,1	1,32	234,51
3	RAZGLED	478,00	168,40 €	18.02.2022.	147,2	177,1	1,20	202,61
4	SEDLO	179,83	222,43 €	09.10.2023.	177,1	177,1	1,00	222,43
5	GRAŠČICA	20,64	145,35 €	08.02.2023.	177,1	177,1	1,00	145,35

* izvor: Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području PPGZ i GUPa Grada Zagreba i Sesveta, 2012.-2023., Tablica III

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Adresa	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	251,80	0,6	0,6	1,00	251,80 €
2	ĆIČARIJSKA ULICA	472,00	234,51	0,6	0,6	1,00	234,51 €
3	RAZGLED	478,00	202,61	0,6	0,6	1,00	202,61 €
4	SEDLO	179,83	222,43	0,6	0,6	1,00	222,43 €
5	GRAŠČICA	20,64	145,35	0,6	0,6	1,00	145,35 €

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	20.05.2022.	209,29 €	251,80 €	251,80 €	-19,1%	-40,5	1.637
2	ĆIČARIJSKA ULICA	472,00	21.05.2021.	177,97 €	234,51 €	234,51 €	-11,0%	-23,2	537
3	RAZGLED	478,00	18.02.2022.	168,40 €	202,61 €	202,61 €	4,1%	8,7	76
4	SEDLO	179,83	22.09.2022.	222,43 €	222,43 €	222,43 €	-5,2%	-11,1	123
5	GRAŠČICA	20,64	08.02.2023.	145,35 €	145,35 €	145,35 €	31,2%	66,0	4.355
						Uvjeti pravila:	zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	

Iz daljnjeg proračuna isključit će se transakcije koje odstupaju ± 30%.

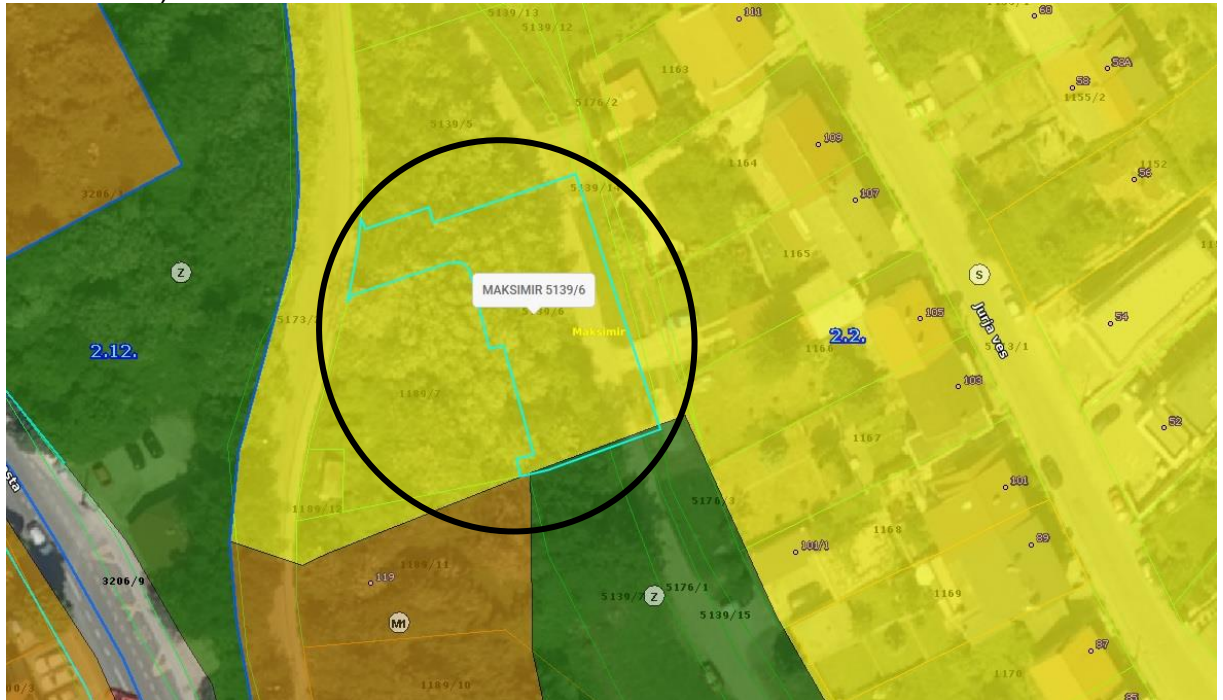
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	MALOVANSKE STUBE	211,00	20.05.2022.	209,29 €	251,80 €	251,80 €	-10,5%	-24,0	574
2	ČIČARIJSKA ULICA	472,00	21.05.2021.	177,97 €	234,51 €	234,51 €	-2,9%	-6,7	44
3	RAZGLED	478,00	18.02.2022.	168,40 €	202,61 €	202,61 €	11,1%	25,2	637
4	SEDLO	179,83	22.09.2022.	222,43 €	222,43 €	222,43 €	2,4%	5,4	29
						Uvjeti pravila:	zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	
					Prosječna cijena (€/m ²):	227,84 €			1.284
					Standardno odstupanje (±):	10,3	#REF!		
					Pravilo dva-sigma (±):	20,7			
					Vrsta	Površina (m2)	Jedinična cijena		
					ZEMLJIŠTE II. KAT.	1,00	227,84 €		

6.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB I TO:

1. ZK.Č.BR. 7793/374 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u I. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$P1 = 689,00 \text{ m}^2$

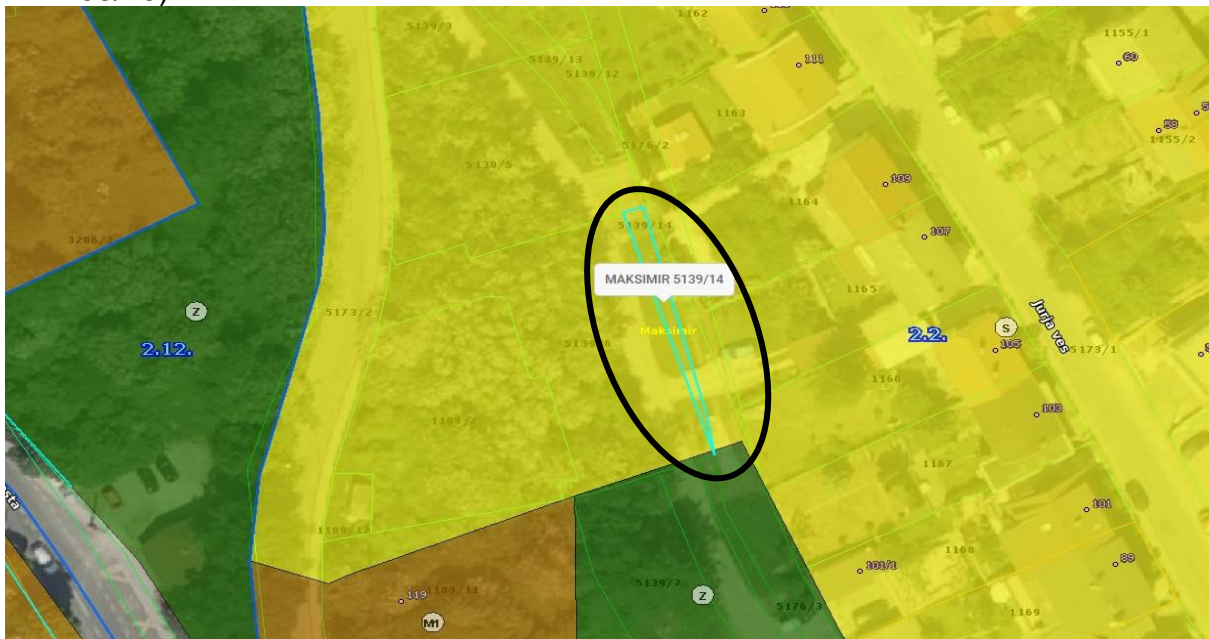
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi $284,17 \text{ €/m}^2$

$Np1 = 689,00 \text{ m}^2 \times 284,17 \text{ €} = 195.793,13 \text{ €} \approx \mathbf{196.000,00 \text{ €}}$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

2. ZK.Č.BR. 7793/398 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$$P2 = 51,00 \text{ m}^2$$

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

$$Np1 = 51,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 9.420,21 \text{ €} \approx \mathbf{9.420,00 \text{ €}}$$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

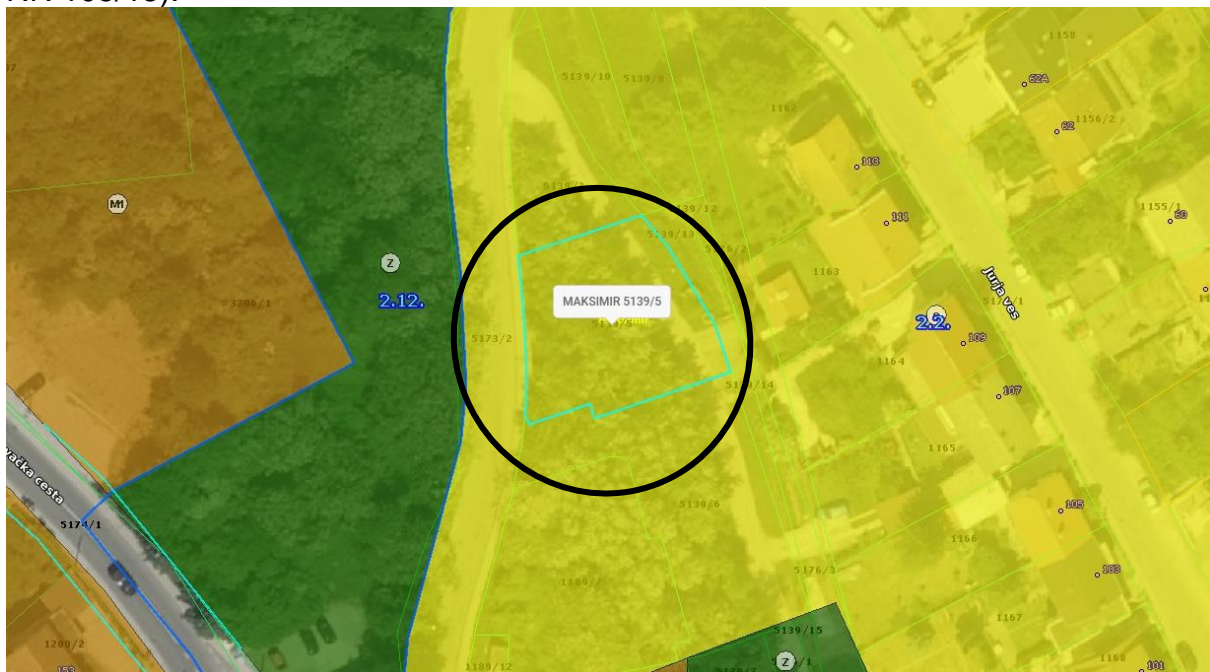
6.1. REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB										
R.BR.	ZK.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m2)	POSJEDOVNI LIST	K.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m2)	NAMJENA	JED. CIJENA (€/m2)	UKUPNO (€)
1.	7793/374	GRAD ZAGREB	689	4753	5139/6	MAKSIMIR	689	S	284,17 €	195.793,13 €
2.	7793/398	GRAD ZAGREB	51	4753	5139/14	MAKSIMIR	51	S	184,71 €	9.420,21 €
POVRŠINA UKUPNO (ZK.UL.)			740				740			
ZK.UL. 107968 K.O. GRAD ZAGREB - SVEUKUPNO										205.213,34 €
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST										205.000,00 €

7.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB I TO:

1. ZK.Č.BR. 7793/373 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$$P1 = 553,00 \text{ m}^2$$

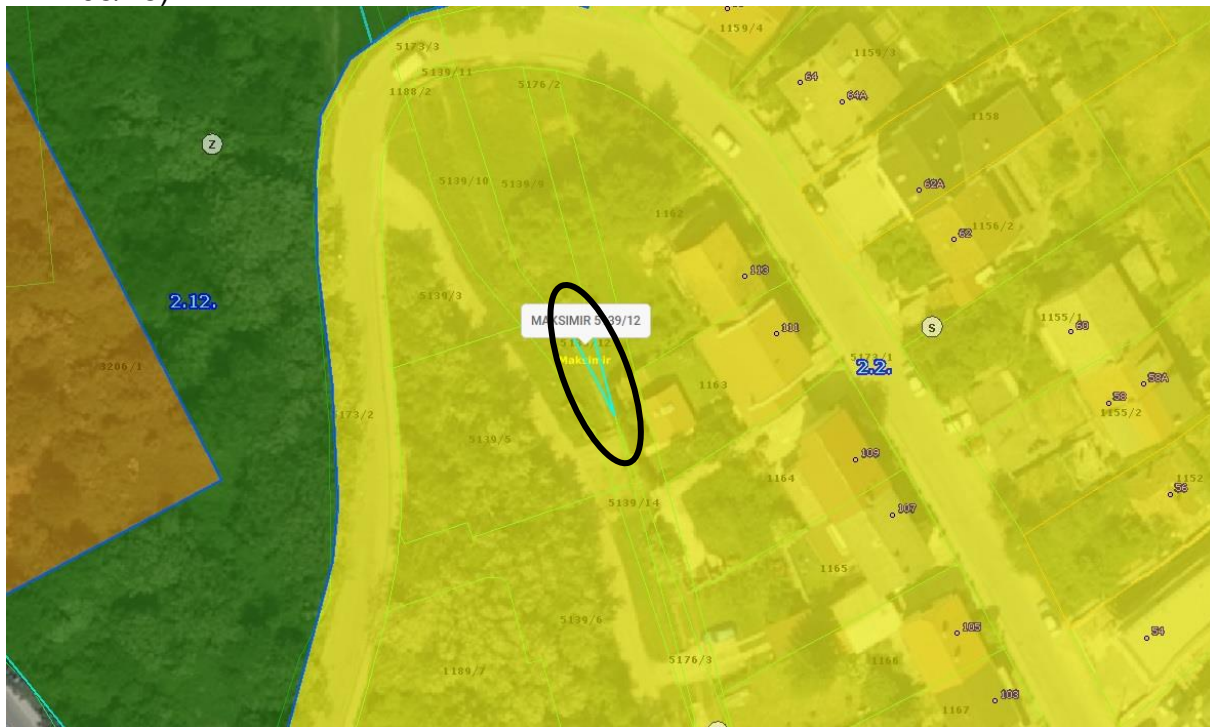
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

$$Np1 = 553,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 102.144,63 \text{ €} \approx \mathbf{102.000,00 \text{ €}}$$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

2. ZK.Č.BR. 7793/396 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$P2 = 26,00 \text{ m}^2$

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi $184,71 \text{ €/m}^2$

$Np2 = 26,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 4.802,46 \text{ €} \approx \mathbf{4.800,00 \text{ €}}$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

3. ZK.Č.BR. 7793/397 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

P3 = 86,00 m²

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

Np3= 86,00 m² x 184,71 € = 15.885,06 € ≈ 15.900,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

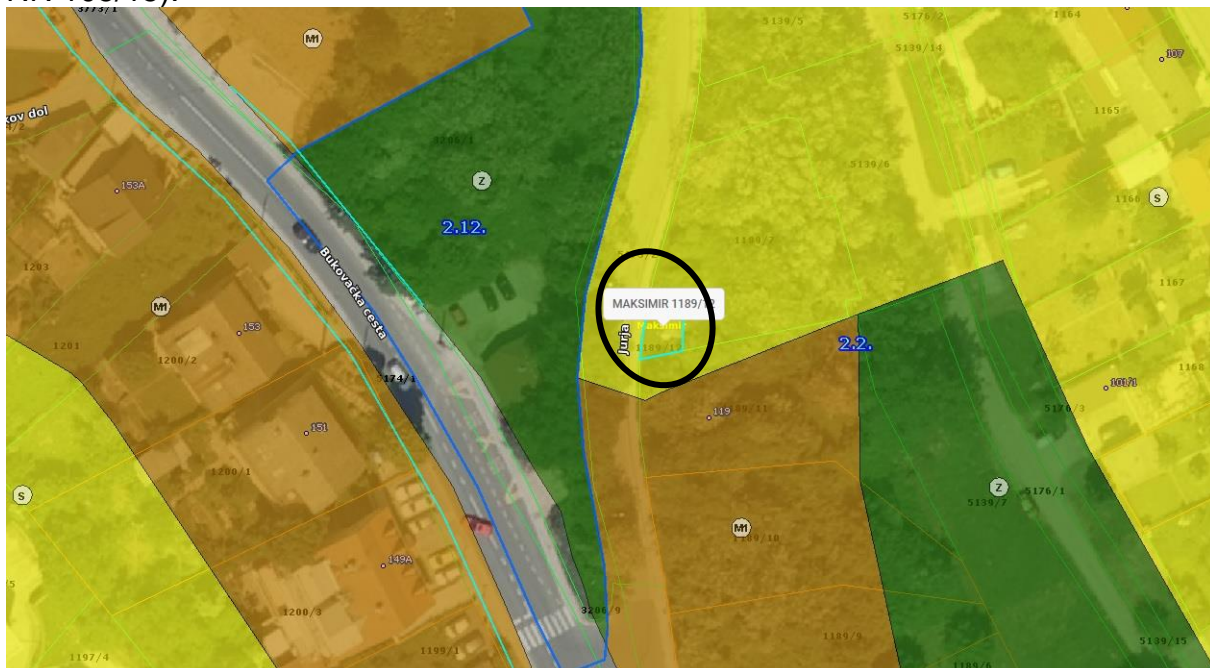
7.1. REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB										
R.BR.	ZK.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	POSJEDOVNI LIST	K.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	NAMJENA	JED. CIJENA (€/m ²)	UKUPNO (€)
1.	7793/373	GRAD ZAGREB	553	4753	5139/5	MAKSIMIR	553	S	184,71 €	102.144,63 €
2.	7793/396	GRAD ZAGREB	26	4753	5139/24	MAKSIMIR	26	S	184,71 €	4.802,46 €
2.	7793/398	GRAD ZAGREB	86	4753	5139/13	MAKSIMIR	86	S	184,71 €	15.885,06 €
POVRŠINA UKUPNO (ZK.UL.)			665				665			
ZK.UL. 107967 K.O. GRAD ZAGREB - SVEUKUPNO										122.832,15 €
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST										123.000,00 €

8.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB I TO:

1. ZK.Č.BR. 7793/375 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$P1 = 45,00 \text{ m}^2$

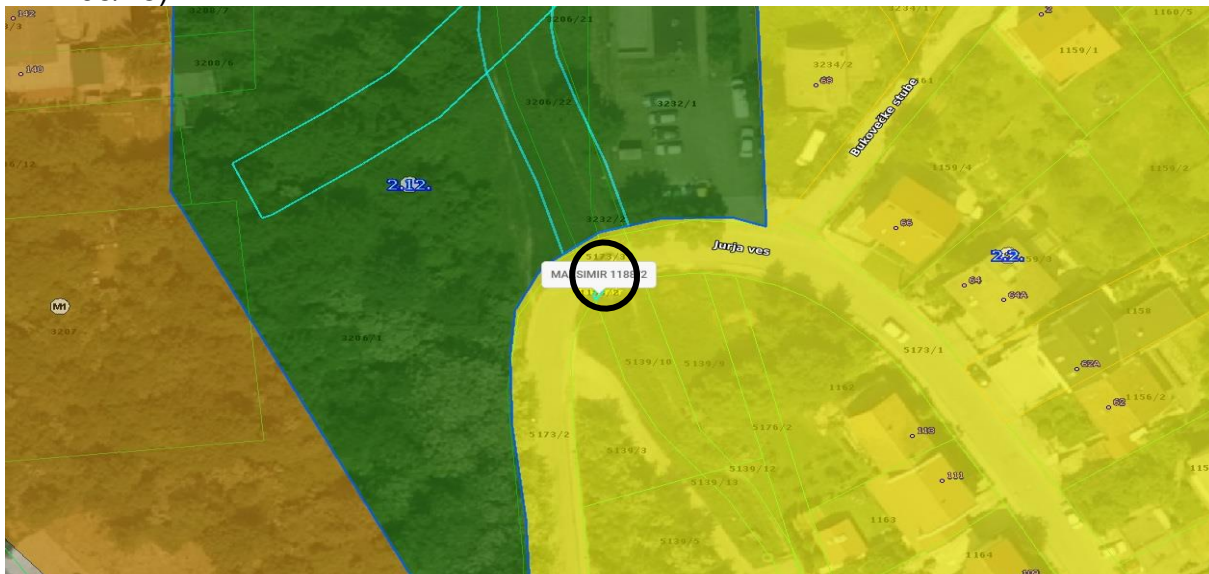
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi $184,71 \text{ €/m}^2$

$Np1 = 45,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 8.311,95 \text{ €} \approx \mathbf{8.310,00 \text{ €}}$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

2. ZK.Č.BR. 7793/399 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$$P2 = 2,00 \text{ m}^2$$

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

$$Np2 = 2,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 369,42 \text{ €} \approx \mathbf{370,00 \text{ €}}$$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

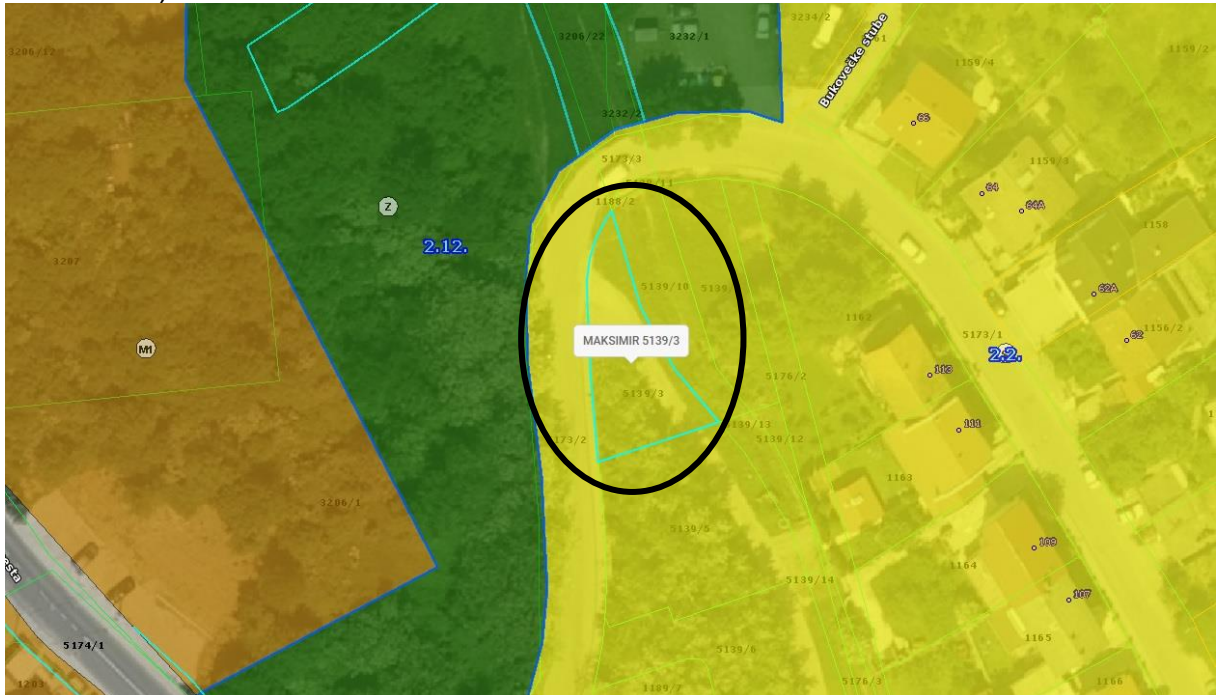
8.1. REKAPITULACIJA - ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB											
R.BR.	ZK.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	POSJEDOVNI LIST	K.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	NAMJENA	JED. CIJENA (€/m ²)	UKUPNO (€)	
1.	7793/375	GRAD ZAGREB	45	4753	1189/12	MAKSIMIR	45	S	184,71 €	8.311,95 €	
2.	7793/399	GRAD ZAGREB	2	4753	1188/2	MAKSIMIR	2	S	184,71 €	369,42 €	
POVRŠINA UKUPNO (ZK.UL.)			47					47			
ZK.UL. 107969 K.O. GRAD ZAGREB - SVEUKUPNO										8.681,37 €	
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST										8.680,00 €	

9.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB I TO:

1. ZK.Č.BR. 7793/366 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$$P1 = 291,00 \text{ m}^2$$

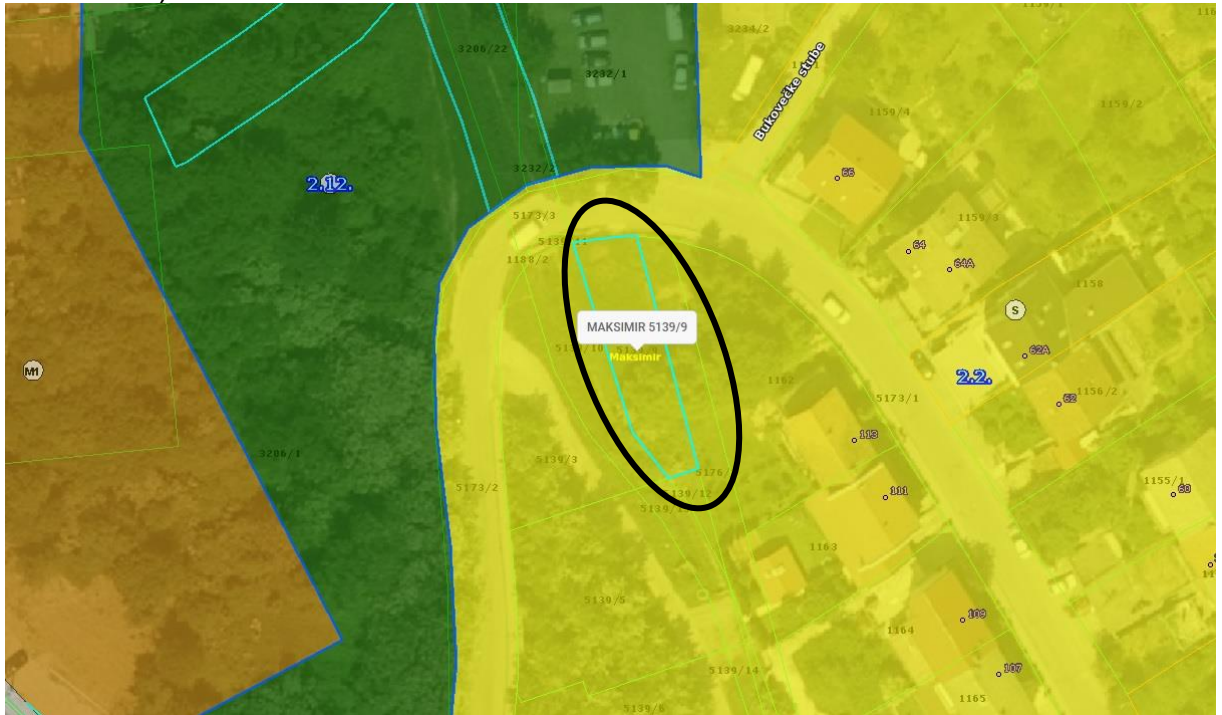
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

$$Np1 = 291,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 53.750,61 \text{ €} \approx \mathbf{53.800,00 \text{ €}}$$

Zakruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zakruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

2. ZK.Č.BR. 7793/393 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$P2 = 239,00 \text{ m}^2$

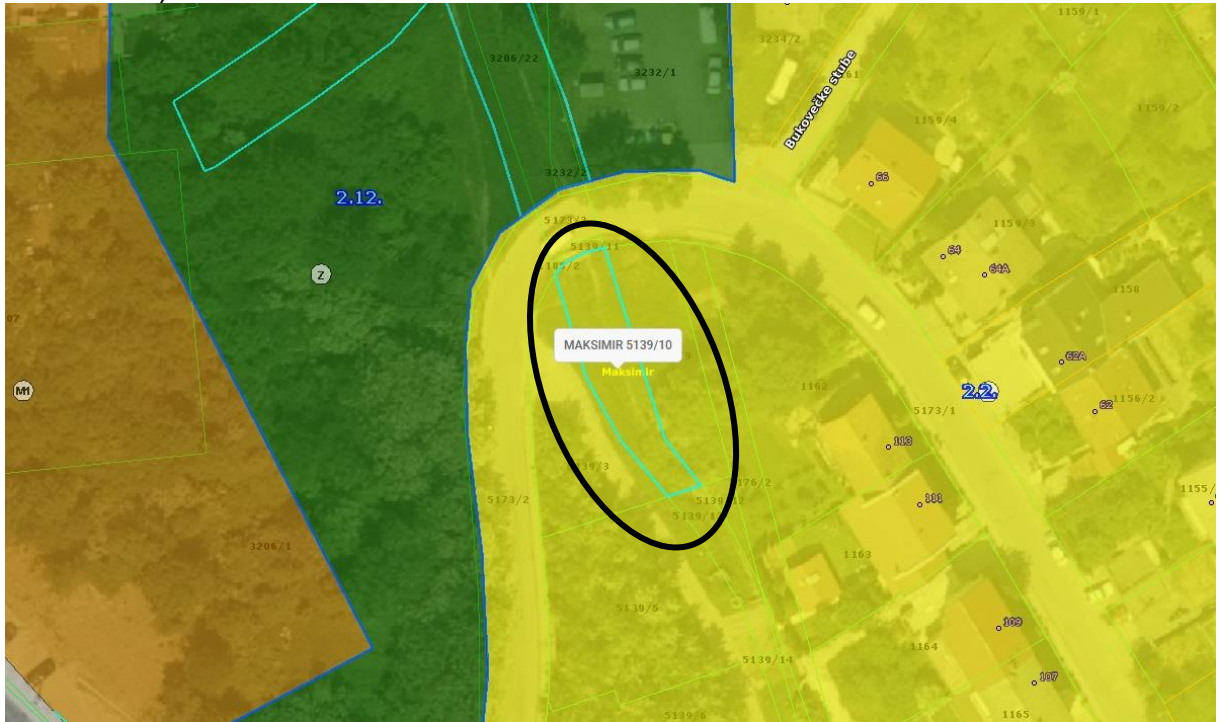
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi $184,71 \text{ €/m}^2$

$Np2 = 239,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 44.145,69 \text{ €} \approx \mathbf{44.100,00 \text{ €}}$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

3. ZK.Č.BR. 7793/394 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

$$P3 = 213,00 \text{ m}^2$$

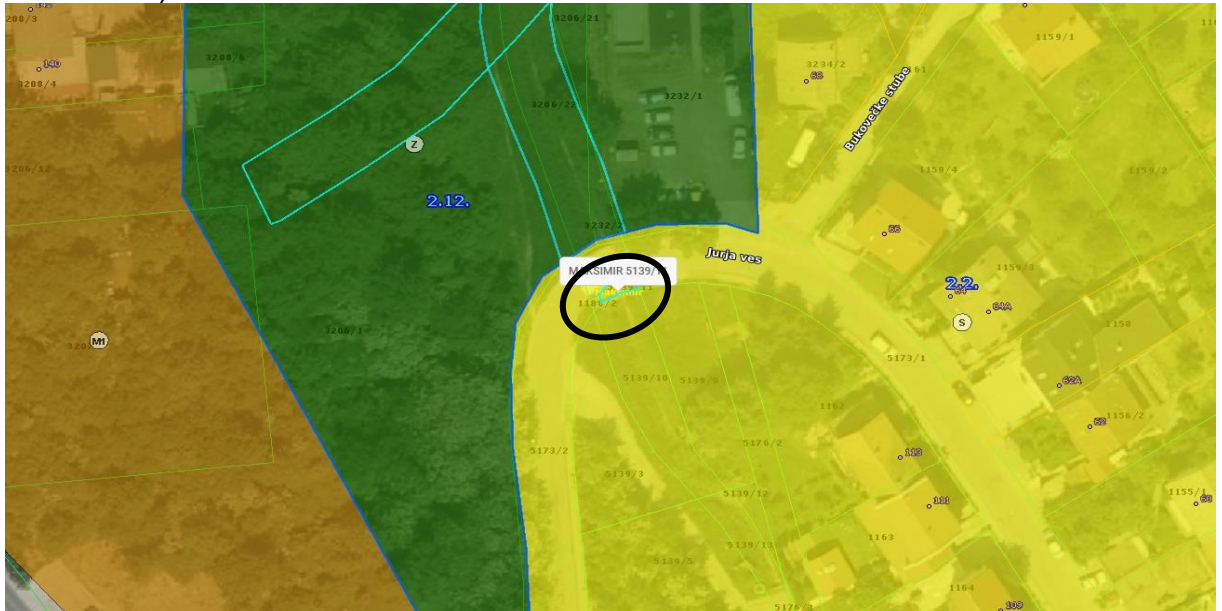
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

$$Np3 = 213,00 \text{ m}^2 \times 184,71 \text{ €} = 39.343,23 \text{ €} \approx \mathbf{39.300,00 \text{ €}}$$

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

4. ZK.Č.BR. 7793/395 K.O. GRAD ZAGREB

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFskom PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

P4 = 9,00 m²

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 184,71 €/m²

Np4= 9,00 m² x 184,71 € = 1.662,39 € ≈ **1.660,00 €**

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

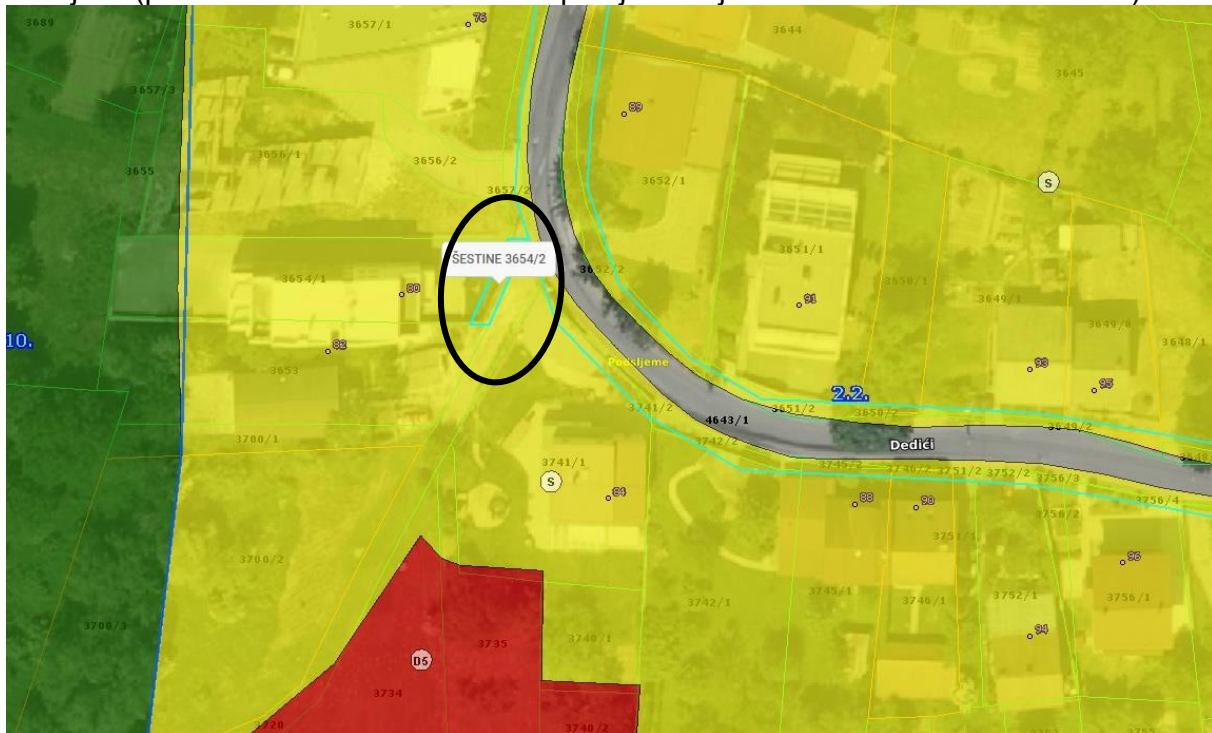
9.1. REKAPITULACIJA - ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB

ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB										
R.BR.	ZK.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m2)	POSJEDOVNI LIST	K.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m2)	NAMJENA	JED. CIJENA (€/m2)	UKUPNO (€)
1.	7793/366	GRAD ZAGREB	291	4753	5139/3	MAKSIMIR	291	S	184,71 €	53.750,61 €
2.	7793/393	GRAD ZAGREB	239	4753	5139/9	MAKSIMIR	239	S	184,71 €	44.145,69 €
3	7793/394	GRAD ZAGREB	213	4753	5139/10	MAKSIMIR	213	S	184,71 €	39.343,23 €
4	7793/395	GRAD ZAGREB	9	4753	5139/11	MAKSIMIR	9	S	184,71 €	1.662,39 €
POVRŠINA UKUPNO (ZK.UL.)			752				752			
ZK.UL. 25819 K.O. GRAD ZAGREB - SVEUKUPNO										138.901,92 €
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST										139.000,00 €

10.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE I TO:

1. ZK.Č.BR. 1464/5 K.O. ŠESTINE

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba unutar stambene namjene – oznaka S. i svrstava se u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“

P1 = 28,00 m²

Tržišna jedinična vrijednost zemljišta utvrđene kakvoće iznosi 227,84 €/m²

Np1 = 28,00 m² x 227,84 € = 6.379,52 € ≈ **6.380,00 €**

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

10.1. REKAPITULACIJA - ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE

ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE										
R.BR.	ZK.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	POSJEDOVNI LIST	K.Č.BR.	K.O.	POVRŠINA (m ²)	NAMJENA	JED. CIJENA (€/m ²)	UKUPNO (€)
1.	1464/5	ŠESTINE	28	4208	3654/2	ŠESTINE	28	S	227,84€	6.379,52 €
POVRŠINA UKUPNO (ZK.UL.)			28				28			
ZK.UL. 73219 K.O. ŠESTINE - SVEUKUPNO										6.379,52 €
SVEUKUPNO - ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST										6.380,00 €

11.0. ZAKLJUČAK

11.1. Predmet procjene je tržišna vrijednost nekretnina koje su upisane u zk.ul. 107968 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 7793/374 – livada površine 689 m² i zk.č.br. 7793/398 – livada površine 51 m², a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi

205.000,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

11.2. Predmet procjene je tržišna vrijednost nekretnina koje su upisane u zk.ul. 107967 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 7793/373 – livada površine 553 m², zk.č.br. 7793/396 – livada površine 26 m² i zk.č.br. 7793/397 – livada površine 86 m², a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi

123.000,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

11.3. Predmet procjene je tržišna vrijednost nekretnina koje su upisane u zk.ul. 107969 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 7793/375 – Jurja ves, uređeno zemljište površine 45 m² i zk.č.br. 7793/399 – oranica površine 2 m², a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi

8.680,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

11.4. Predmet procjene je tržišna vrijednost nekretnina koje su upisane u zk.ul. 25819 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 7793/366 – livada površine 291 m², zk.č.br. 7793/393 – livada površine 239 m², zk.č.br. 7793/394 – livada površine 213 m² i zk.č.br. 7793/395 – livada površine 9 m², a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi

139.000,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

11.5. Predmet procjene je tržišna vrijednost nekretnine koja je upisana u zk.ul. 73219 k.o. Šestine i to zk.č.br. 1464/5 – voćnjak površine 28 m², a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi

6.380,00 €

Zaokruživanje vrijednosti iskazuje se prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH.

Zagreb, 22.lipnja 2024.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

12.0. PRILOZI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 107968 K.O. GRAD ZAGREB
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 107967 K.O. GRAD ZAGREB
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 107969 K.O. GRAD ZAGREB
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 25819 K.O. GRAD ZAGREB
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 73219 K.O. ŠESTINE
POSJEDOVNI LIST BROJ 4753 K.O. MAKSIMIR
POSJEDOVNI LIST BROJ 4208 K.O. ŠESTINE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.06.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 107968

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18840/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7793/374	LIVADA			689	
2.	7793/398	LIVADA			51	
		UKUPNO:			740	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROMELA-ING D.O.O. , KOLAROVA BR. 13, ZAGREB	
2.1	VIDI C-2.1	
1.2	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 Vidi C-3.1.	
1.5	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18840/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-955/2024-71 10.04.2024	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnom prava od 25. studenog 2009. , specijalne punomoći od 17. 11. 2009. i ovjerenog prijevoda sa njemačkog jezika od 20. 11. 2009. br. OV.230/09. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 820.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama za korist RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG , OIB: 46870001221, RAIFFEISEN PLATZ 1, 9020, KLAGENFURT	820.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen 25819 ko Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-8227/13 Temeljem rješenja o ovrsi br. Ovrj-2341/2012 od 08. kolovoza 2012., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3001/2014 27.10.2014		Zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.06.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 107967

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18840/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7793/373	LIVADA			553	
2.	7793/396	LIVADA			26	
3.	7793/397	LIVADA			86	
		UKUPNO:			665	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROMELA-ING D.O.O. , KOLAROVA BR. 13, ZAGREB	
2.1	VIDI C-2.1	
1.2	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 Vidi C-3.1:	
1.7	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18840/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-955/2024-71 10.04.2024	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.03.2010. broj Z-14875/10 Na temelju prijedloga R-DO-106/10. od 17. ožujka 2010 zabilježuje se postupak radi utvrđenja pripadnosti zemljišta javnom dobru RH	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnovanim založnom prava od 25. studenog 2009. , specijalne punomoći od 17. 11. 2009. i ovjerenog prijevoda sa njemačkog jezika od 20. 11. 2009. br. OV.230/09 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 820.000,00 u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama za korist RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG , OIB: 46870001221, RAIFFEISEN PLATZ 1, 9020, KLAGENFURT	820.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen 25819 ko Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-8227/13 Temeljem rješenja o ovrsi br. Ovrj-2341/2012 od 08. kolovoza 2012., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3001/2014 27.10.2014		Zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.06.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 107969

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18840/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7793/375	Jurja ves UREDENO ZEMLJIŠTE			45 45	
2.	7793/399	ORANICA			2	
		UKUPNO:			47	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROMELA-ING D.O.O. , KOLAROVA BR. 13, ZAGREB	
2.1	VIDI C-2.1	
1.2	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 Vidi C-3.1.	
1.5	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18840/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-955/2024-71 10.04.2024	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 19.03.2021.g. pod brojem Z-15588/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA NEPOTPUNO IZVLAŠTENJE ZAPRIMLJENO KOD GRADA ZAGREBA, GRADSKOG UREDA ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE DANA 11.03.2021., KLASA: UP/I-943-04/21-013/12, URUDŽBENI BROJ: 15-21-1, zabilježu se postupak nepotpunog izvlaštenja kčbr. 7793/375 k.o. Grad Zagreb u površini od 3m2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnovanim založnom prava od 25. studenog 2009. , specijalne punomoći od 17. 11. 2009. i ovjerenog prijevoda sa njemačkog jezika od 20. 11. 2009. br. OV.230/09. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 820.000,00 u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama za korist RAIFFEISENLANDESBANK KÄRNTEN - RECHENZENTRUM UND REVISIONSVERBAND, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG , OIB: 46870001221, RAIFFEISEN PLATZ 1, 9020, KLAGENFURT	820.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 zabilježuje se da je kao glavna hipoteka određen 25819 ko Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-8227/13 Temeljem rješenja o ovrsi br. Ovrj-2341/2012 od 08. kolovoza 2012., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3001/2014 27.10.2014		Zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.06.2024. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25819

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18840/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7793/366	LIVADA			291	
2.	7793/393	LIVADA			239	
3.	7793/394	LIVADA			213	
4.	7793/395	LIVADA			9	
		UKUPNO:			752	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1 GROMELA-ING D.O.O. , KOLAROVA BR. 13, ZAGREB		
2.1	VIDI C-2.1	
7.1	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 VIDI C-3.1.	
7.6	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18840/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-955/2024-71 10.04.2024	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 22.03.2010. broj Z-14875/10 Na temelju prijedloga R-DO-106/10. od 17. ožujka 2010 zabilježuje se postupak radi utvrđenja pripadnosti zemljišta javnom dobru RH na zkčbr. 7793/366	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-15303/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA NEPOTPUNO IZVLAŠTENJE PODNESEN GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE (KLASA: UP/I-943-04/21-013/11, URBROJ: 15-21-1) 11.03.2021, kčbr. 7793/393.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.06.2024. 10:44:29

Stranica: 1



B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 18.03.2021.g. pod brojem Z-15235/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA NEPOTPUNO IZVLAŠTENJE PODNESEN GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE (KLASA: UP/I-943-04/21-013/13, URBROJ: 15-21-1) DANA 11.03.2021, kčbr. 7793/394.	
5.1	Zaprimljeno 19.03.2021.g. pod brojem Z-15614/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA NEPOTPUNO IZVLAŠTENJE PODNESENOG GRADSKOM UREDU ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE KLSASA: UP/I-943-04/21-013/1 URBUDŽBENI BROJ: 15-21-1 11.03.2021, kčbr. 7793/366	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnom prava od 25. studenog 2009. , specijalne punomoći od 17. 11. 2009. i ovjerenog prijevoda sa njemačkog jezika od 20. 11. 2009. br. OV.230/09 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 820.000,00 u kunskoj protuvrijednosti sa ugovorenim kamatama, zateznim kamatama, naknadama za korist:	820.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	Zaprimljeno 03.12.2009. broj Z-60406/09 zabilježuje se su kao sporedne hipoteke određeni zk ul 107967, 107968, 107969, 108039 ko Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 02.04.2021.g. pod brojem Z-18539/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 25.02.2021, POSEBNA PUNOMOĆ 21.01.2021, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurara tim založni pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-60406/09 u iznosu od 820.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Raiffeisenlandesbank Krnten-Rechenzentrum Und Revisionsverband, Registrierte Genossenschaft Mit Beschränkter Haftung, OIB:46870001221, Raiffeisenplatz 1, Klagenfurt, za korist:		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-58962/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 19.10.2021, PUNOMOĆ 04.10.2021, IZVADAK IZ REGISTRA TRGOVINE I TRGOVAČKIH DRUŠTAVA 07.10.2021, PUNOMOĆ 04.10.2021, REDOVNI IZVADAK IZ SUDSKOG/POSLOVNOG REGISTRA 06.10.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-60406/2009 u iznosu od 820.000,00 EUR spp, sa dosadašnjeg vjerovnika AP KAPITAL 4, poslovne dejavnosti in storitve d.o.o., OIB: 29514160057, Nazorjev ulica 12, Ljubljana, Slovenija, za korist:		na 1.3

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.6	Zaprimljeno 25.10.2023.g. pod brojem Z-50749/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 28.09.2023, OVJERENI PRIJEVOD S ENGLESKOG JEZIKA OVJERA BR.:378/22 (GENERALNA PUNOMOĆ OD 03.11.2022., APOSTILLE OD 04.11.2022) 07.11.2022, POTVRDA 13.10.2023, OVJERENI PRIJEVOD S FRANCUSKOG I ENGLESKOG JEZIKA BR. OV-10/23 (IZVADAK OD 18.12.2022, APOSTILLE OD 02.01.2023) 16.01.2023, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br.Z 58962/2021 ozn. Z-60406/2009 u iznosu od 820.000,00 EUR, sa dosadašnjeg vjerovnika Lcl Securities I S.À R.L., OIB: 19903931093 - za korist: MEŠIĆ COM D.O.O., OIB: 16308837296, STROJARSKA CESTA 22, 10000 ZAGREB		na 1.4
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-8227/13 Temeljem rješenja o ovrsi br. Ovrj-2341/2012 od 08. kolovoza 2012., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.11.2014.g. pod brojem Z-47990/2014 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-3001/2014 27.10.2014		Zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.06.2024. 10:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 73219

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8227/2013

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1464/5	VOČNJAK			28	Pripis iz uložka 6728
		UKUPNO:			28	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROMELA - ING D.O.O. , IVANA GUNDULIĆA BR. 15, ČEPIN	
2.1	VIDI C-2.1	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.12.2006. broj Z-85655/06 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 29. prosinca 2006. godine solemniziranog po javnom bilježniku Ribarić Obreniji iz Zagreba, Nikole Tesle br. 16 od 29. prosinca 2006. godine pod brojem OU-1255/2006 sa Ugovorom o kreditu br. 500715 od 29. prosinca 2006. godine i Povjesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda RH-a u Zagrebu od 26. srpnja 2006. godine, uknjižuje se pravo zalogu, radi osiguranja novčane tražbine iz Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama, a koja novčana tražbina prozlaži iz Ugovora o kreditu br. 500715 na iznos od 3.100.000,00 KN, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i troškove iz Ugovora i Sporazuma, te prema drugim uvjetima iz Ugovora i Sporazuma, VOLKSBANK D.D., VARŠAVSKA BR. 9, ZAGREB	3.100.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2013. broj Z-8227/13 Temeljem rješenja o ovrsi br. Ovrj-2341/2012 od 08. kolovoza 2012., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.06.2024. 10:50

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKSIMIR (Mbr. 335339)

Posjedovni list: 4753

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GROMELA-ING, D.O.O., KAŠINSKA CESTA 9, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	30952816913

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
		1188/2	JURJA VES PAŠNJAK	2 2			
		1189/12	Jurja ves UREDENO ZEMLJIŠTE	45 45	12		
		5139/3	JURJA VES LIVADA	291 291			
		5139/5	JURJA VES LIVADA	553 553			
		5139/6	JURJA VES LIVADA	689 689			
		5139/9	JURJA VES LIVADA	239 239			
		5139/10	JURJA VES LIVADA	213 213			
		5139/11	JURJA VES LIVADA	9 9			
		5139/12	JURJA VES LIVADA	26 26			
		5139/13	JURJA VES LIVADA	86 86			
		5139/14	JURJA VES LIVADA	51 51			
Ukupna površina katastarskih čestica				2204			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.06.2024. 10:50

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 4208

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GROMELA-ING, D.O.O., KAŠINSKA CESTA 9, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	30952816913

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3654/1	Dedići	490	49		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Dedići 80	153			
			DVORIŠTE	337			
		3654/2	DEDIĆI	28	49		
			VOČNJAK	28			
Ukupna površina katastarskih čestica				518			

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