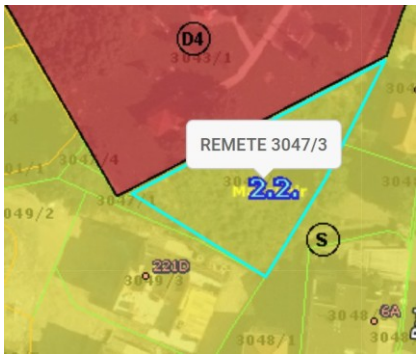
Naručitelj:

Općinski građanski sud u Zagrebu

Broj spisa:

R1-715/23



Predlagatelj:

Zlatko Grbavec

Protustranka:

Grad Zagreb i dr.

Sadržaj:

DOPUNSKI NALAZ I MIŠLJENJE

Datum: Svibanj, 2026. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

MLADEN OŽIĆ
Digitalno potpisao: MLADEN OŽIĆ
Datum: 2026.05.29 09:58:22 +02'00'

MLADEN OŽIĆ dipl.ing.arh. STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA ZAGREB, VINOGRADSKA 6a

VIRTUAL d.o.o. Zagreb

SADRŽAJ:

1. Općenito o predmetu
2. Nalaz
3. Mišljenje
4. Ostali prilozi

1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u predmetu R1-715/23, izrađujem:

DOPUNSKI NALAZ I MIŠLJENJE

Procjembeni elaborat

u postupku radi uređenja suvlasničkih odnosa, međa i osnivanja nužnog prolaza.
Predlagatelj je Zlatko Grbavac a protustranka Grad Zagreb.
Detalji predmeta, nalaze se u sudskom spisu. U gore navedenom predmetu, određeno je građevinsko vještačenje. Osnovni nalaz, izrađen je u svibnju 2025.godine.

1.1. ZADATAK VJEŠTAKA

Prema Rješenju suda, godine, vještak je dobio zadatak:

Kod ovog suda u tijeku je izvanparnični postupak u gornjoj pravnoj stvari.

Nalaže se vještaku Mladenu Ožiću da u daljnjem roku od 30 dana izračuna naknadu za osnivanje nužnog prolaza u ovoj pravnoj stvari.

1.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 11.03.12025.godine napravljen je uviđaj na licu mjesta, geodet je identificirao predmetne nekretnine te su prikupljeni potrebni podaci.
Izvadak iz geodetskog eleborata:

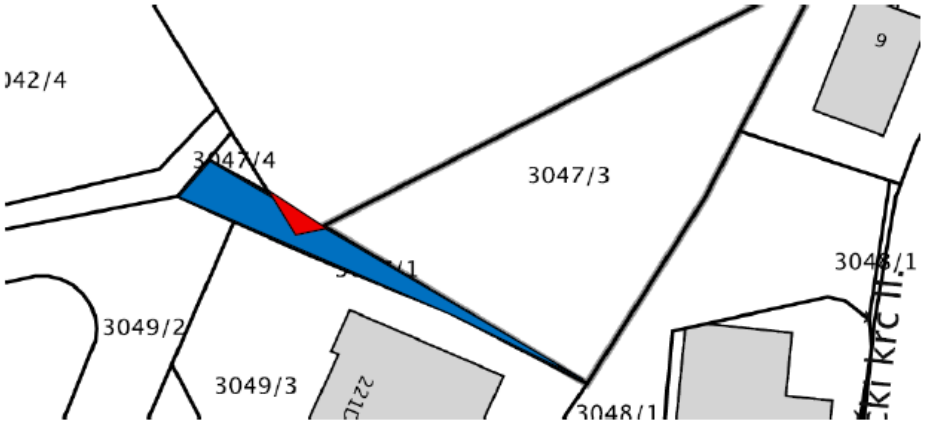
3.1. U geodetskom pogledu je nužno osnivanje nužnog prolaza preko:

* dijela zk.č. 989/6 oranica Bukovačka cesta površine od 77m2, upisana u zk.ul. 108517, prema nacrtu u spojnici točaka 1-2-3-4-5-6-7-8-1, obojano zeleno u površini dijela od 49m2, u naravi zemljano tlo djelomično pod vegatacijom, duljine najviše 18metara najmanje 14.5metara, širine najmanje 0.9m najviše do 4.55m.

*dijela zk.č.1131/25 DJEČJI VRTIĆ BR. 221 (1009 M2) I DVORIŠTE (4532 M2), BUKOVAČKA CESTA površine od 5541m2, upisana u zk.ul. 5327 u K.o. Remete, na nacrtu spoj točaka 2-3-4-2 obojano crveno u površini dijela od 7m2, duljine 5.95m širine najmanje om najviše 2.36m, u naravi dio ograđenog dvorišta.

Izvod iz mog osnovnog elaborata, svibanj 2025.godine:

Osnivanjem nužnog prolaza na dijelu parcele **k.č.br.3043/1** k.o.Remete (**crvena** boja, dječji vrtić), predmetna parcela zadržava svoju punu funkcionalnost.
Međutim, parcela **k.č.br.3047/1** k.o.Remete, **plava** boja, potrebna je kao poslužna nekretnina u čitavoj svojoj površini za osnivanje nužnog prolaza, pošto se mora osigurati prilaz i manevarski prostor vatrogasnim vozilima ili drugim servisnim službama .



Poslužne nekretnine, obojeno



Skica katastra

1.4. OSTALO

Neto korisne površine obračunavaju se prema Prilogu 1, Pravilnika o metodama procjene nekretnina.
te prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za obračun NKP površina.
Vještak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl.
a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara.
Zbog karakteristika nekretnine, položaja te stanja dostupnih podataka vezano za tržište nekretnina,
upotrijebiti će se poredbena metoda procjene, na bazi sustava E-nekretnine.
U slučaju da nije posebno navedeno, podaci o vrijednostima zemljišta, iskazuju se prema podacima
u e-nekretninama ili prema dostupnim podacima s tržišta nekretnina.
Vještak nema koristi ni štete povezane s tržišnom vrijednošću predmetne nekretnine niti je posebno
povezan privatno ili poslovno s strankama. Procjena je izrađena nepristrano i neovisno, bez utjecaja bilo
čijih osobnih interesa.
Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS. Dan vrednovanja,
istovjetan je danu kakvoće.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

1.5.1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)

1.5.2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)

1.5.3. Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)

1.5.4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)

1.5.5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)

1.5.6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)

1.5.7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH

1.5.8. Službeni glasnici, razni brojevi

1.5.9. Podaci Državnog zavoda za statistiku

1.5.10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)

1.5.11. Odluka o Prostornom planu

1.5.12. Odluka o donošenju GUP-a

1.5.13. Uredbe o visini vodnog doprinosa (razne N.N.)

1.5.14. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

1.5.15. Zakon o zemljišnim knjigama

1.5.16. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.6. ANALIZA STANJA I OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

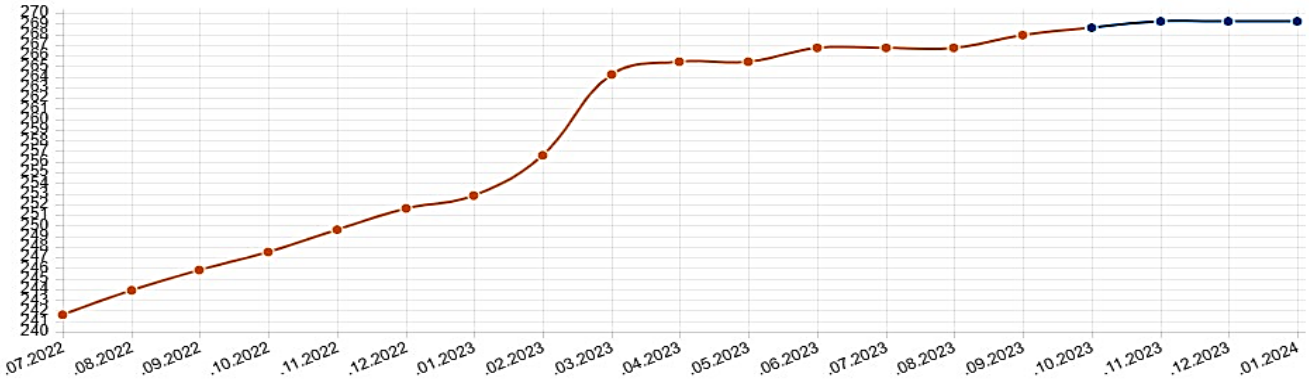
Tržište nekretnina u Zagreb i dalje karakterizira visoka potražnja uz ograničenu ponudu, što održava cijene na povišenim razinama. Nakon snažnog rasta tijekom posljednjih nekoliko godina, u 2025. i početkom 2026. vidljivi su prvi znakovi usporavanja tržišne aktivnosti, ali bez značajnijeg pada cijena. Broj kupoprodajnih transakcija na nacionalnoj razini smanjio se, dok su cijene stanova nastavile rasti, osobito u segmentu novogradnje.

Ključni čimbenici koji utječu na tržište su kamatne stope, troškovi gradnje, demografska kretanja te ograničena dostupnost građevinskog zemljišta. Istodobno, obnova nakon potresa i kontinuirani priljev investicijskog kapitala dodatno podupiru potražnju.

U narednom razdoblju očekuje se stabilizacija tržišta, uz sporiji rast cijena nego prethodnih godina. Veća ponuda novogradnje mogla bi djelomično ublažiti pritisak na cijene, no zbog strukturnog manjka stanova teško je očekivati značajniji pad vrijednosti nekretnina. Zagreb tako ostaje jedno od najatraktivnijih i najotpornijih tržišta nekretnina u Hrvatskoj.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



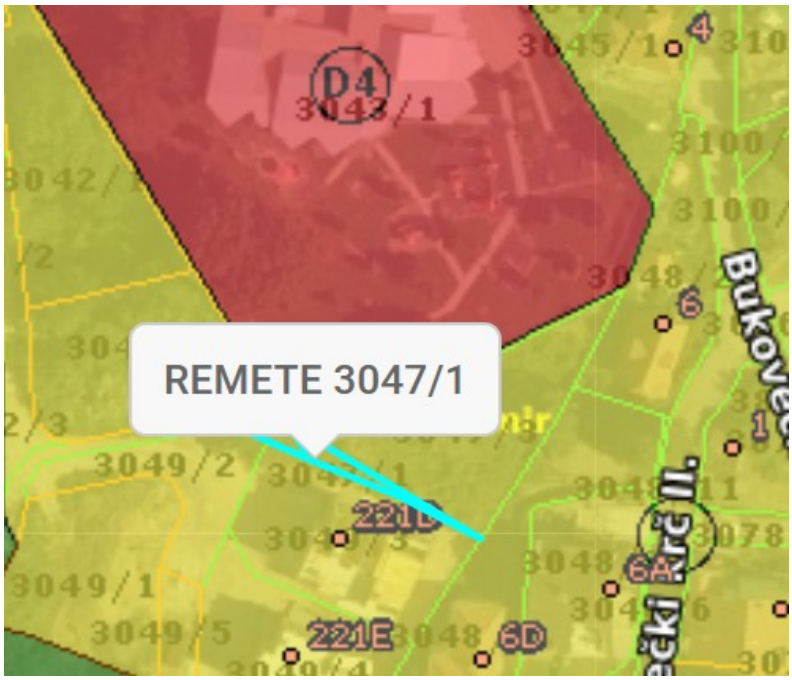
Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

1.7. INDEKS DZS

	Indeksi (2015. = 100)							
	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3
Novi stambeni objekti	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81
Postojeći stambeni objekti	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99
Grad Zagreb	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03
Ostalo	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36

	Indeksi (2015. = 100)						
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63
Postojeći stambeni objekti	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39
Grad Zagreb	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40
Ostalo	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69

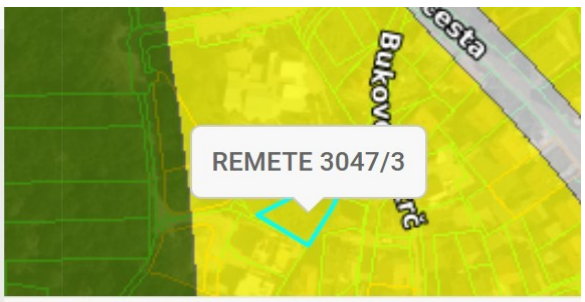
1.8. URBANIZAM



Poslužna nekretnina k.č.br.3047/1 k.o,.Remete, nalazi se u stambenoj zoni -S.
Poslužna nekretnina k.č.br. 3043/1 k.o.Remete, nalazi se u zoni D4, društvena namjena.

Za potrebe procjene, utvrđuje se (čl.4,st3. Zakona o procjeni nekretnina) uporabno svojstvo nekretnina prije njezine promjene namjene odnosno prije isključenja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjukturnog razvoja (načelo prethodnog učinka).





Prema GUP-u Zagreb iz 1971.godine, predmetno poslužno zemljište k.č.br.3043/1 k.o.Remete, bila je stambena zona.

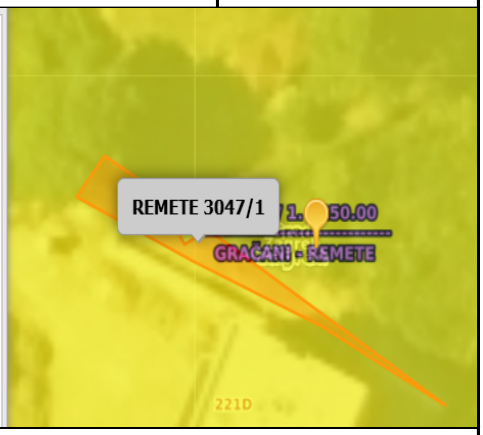
2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLUŽNIH ZEMLJIŠTA

Podaci za usporedne transakcije, utvrđuju se na temelju podataka E-nekretnina.
U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.
U obzir se uzima najbliži cjenovni blok, čije nekretnine odgovaraju nekretninama koje su predmet procjene, kako bi se isključilo subjektivno biranje.
Sve nekretnine su s realiziranim transakcijama, evaluirane od strane PU.

1. Usporedne nekretnine

R.br.	Adresa	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena Eur/m2
		01.01.2026.	250,00





2. Međuvremensko izjednačavanje

R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena Eur/m2
1.	260,18	260,18	1,0000	250,00

4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja
Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, Kp=(0,6xSQRTki)+(0,2xki)+0,2

R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	Eur/m2
1.	0	0	1,00	250,00
	Utvrđeni prosjek kn/m2:			250,00

5.Statistička analiza:

Odstupanje od prosjeka, apsolutno:		0,00	0,00	0,00
Odstupanje od prosjeka, postotak:	Zadovoljava	0,00	0,00	0,00
Kvadrat odstupanja.		0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje, apsolutno:				0,00
Standardno odstupanje, postotak:	Zadovoljava			0,00
Pravilo dva-sigma	Zadovoljava			0,00

Tržišna vrijednost:

Poslužna površina zemljišta, k.č.br.3047/1	77,00	**EUR**	**19.250,00**
Poslužna površina zemljišta, k.č.br.3043/1	7,00	**EUR**	**1.750,00**

2.1. PROCIJENA VISINE NAKNADE ZA NUŽNI PROLAZ

2.1.1. k.č.br 3047/1 k.o.Remete, odgovara z.k.č.br.989/6 k.o.Remete, 77 m2

Koeficijent za preračunavanje u zoni S prilog br.2, Pravilnika o metodama procjene		0,8
Utvrđena tržišna vrijednost površine koja se koristi, 1m2	EUR	250,00
Umanjena vrijednost površine za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini, 1m2	EUR	200,00
Umanjenje vrijednosti zbog emisijskih izvora	%	5
Umanjenje vrijednosti zbog zbog buke okoliša	%	5
Umanjenje vrijednosti zbog drugih gubitaka na poslužnoj nekretnini (npr. čišćenja, oštećenja i sl.)	%	0
Iznos naknade za izvršavanje užnog prolaza na poslužnoj nekretnini, 77 m2	EUR	**16.940,00**

2.1.2. k.č.br 3043/1 k.o.Remete, odgovara z.k.č.br.1131/25 k.o.Remete, dio 7 m2

Koeficijent za preračunavanje u zoni S prilog br.2, Pravilnika o metodama procjene		0,7
Utvrđena tržišna vrijednost površine koja se koristi, 1m2	EUR	250,00
Umanjena vrijednost površine za izvršavanje služnosti puta na poslužnoj nekretnini, 1m2	EUR	175,00
Umanjenje vrijednosti zbog emisijskih izvora	%	0
Umanjenje vrijednosti zbog zbog buke okoliša	%	0
Umanjenje vrijednosti zbog drugih gubitaka na poslužnoj nekretnini (npr. čišćenja, oštećenja i sl.)	%	0
Iznos naknade za izvršavanje nužnog prolaza na poslužnoj nekretnini, 7 m2	EUR	**1.225,00**

3.	MIŠLJENJE-NAKNADA

3.1. Iznos jednokratne naknade za otvaranje i ustanovljenje nužnog prolaza na teret i preko poslužne nekretnine **z.k.č.br.989/6 k.o.Remete, površine 77m2,** iznosi:

16.940,00 EUR

3.2. Iznos jednokratne naknade za otvaranje i ustanovljenje nužnog prolaza na teret i preko poslužne nekretnine **dio z.k.č.br.1131/25 k.o.Remete, površine 7m2,** iznosi:

1.225,00 EUR

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 28.05.2026. Mladen Ožić, dipl.ing.arh.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. REMETE
k.č.br.: 3047/1

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 28.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.05.2026. 12:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 5327

Broj zadnjeg dnevnika: Z-50934/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1131/25	DJEČJI VRTIĆ BR. 221 (1009 M2) I DVORIŠTE (4532 M2), BUKOVAČKA CESTA			5541	
		UKUPNO:			5541	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 02.12.2013. broj Z-54249/13 Temeljem čl. 116 Zakona o prostornom uređenju i gradnji NN br. 76/07, 38/09, 55/11, 90/11 Zabilježuje se da je za upis građevine na 1131/25 ko Remete priložena građevna dozvole broj: UP/I-05/1-3754/4-1979 od 25. 12. 1979. i pravomoćna dozvola u upotrebu broj: UP/I-05/-1-3617/4-1981 od 24. 12. 1981.	POZITIVNA ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 **GRAD ZAGREB**		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.05.2026. 12:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 109112

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22031/2026
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	989/6	ORANICA BUKOVAČKA CESTA			77	
		UKUPNO:			77	

B
Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 07.07.2025.g. pod brojem Z-36586/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1175/2024 04.07.2025	na 1 (1.1), 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 23.04.2024.g. pod brojem Z-20902/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-1428/24 22.04.2024, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISLINIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA 10.04.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice 1. uknjižuje se založno pravo od 39.649,25 EUR zajedno sa prethodno obračunatom kamatom do 4. ožujka 2024. godine u iznosu od 972,45 EUR te zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 5. ožujka 2024. godine pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi od 1. siječnja 2024. godine, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja 2024, za korist: **GLOBAL PAYMENTS D.O.O., OIB: 85941596441, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 6, 10000 ZAGREB**	39.649,25 EUR	
3.2	Zaprimljeno 23.04.2024.g. pod brojem Z-20902/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.10.2024.g. pod brojem Z-49039/2024 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1175/2024-24 11.10.2024		
5.			
5.1	Zaprimljeno 14.10.2024.g. pod brojem Z-49367/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 14.10.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA DANA 14.10.2024, radi donošenja rješenja o osiguranju.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.05.2026.