

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4 Su – 227/2020-2  
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7  
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **15-01-2024**

**VRSTA NEKRETNINE** : KUĆA I DVORIŠTE

**LOKACIJA** : GJURKOV PUT 38, ZAGREB

**NARUČITELJ PROCJENE** : SISTEM MONTAŽA D.O.O. u stečaju  
Petrinjska Br. 59, Zagreb  
OIB: 13127381691

**SVRHA PROCJENE** : UTVRĐENJE VRIJEDNOSTI



.....

**PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :**

**186.100,00 EUR**

.....

Rijeka, 15.01.2024.

# SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Gjurkov put 38, Zagreb
Vrsta nekretnine	Stambena zgrada
zk.ul.br.	8064
k.č.br.	3943/5
k.o.	Remete
Posjedovni list broj	2980
k.č.br.	dio 2377
k.o.	Gračani
Površina zemljišta (zemljišne knjige)	748,00 m2
Korisna vrijednost površina - KVP	157,69 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>166.000,00 €</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1300,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	205.000,25 €
<b>Legalitet</b>	<b>NIJE UTVRĐEN</b>
Građevinska dozvola	NE
Rješenje o izvedenom stanju	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>NE</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	1994.
Godina obnove	
Energetski certifikat	-
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Katnost	suteren, Pr+Pot
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	slabo
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište (S namjena)
Indeks na dan procjene - DZS	204,40

1. OPĆE INFORMACIJE
  - 1.1. Podaci o predmetu procjene
  - 1.2. Podaci o očevidu
  - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
  - 2.1. Položaj i prikaz
    - 2.1.1. Regionalni položaj ( makrolokacija )
    - 2.1.2. Lokalni položaj ( mikrolokacija )
    - 2.1.3. Opremljenost
    - 2.1.4. Buka , zagađenje
    - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
  - 3.1. Osnovne napomene o građevini
  - 3.2. Osnovna obilježja građevine
    - 3.2.1. Površina prostora
    - 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
  - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
  - 4.1. Poredbena metoda
  - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
  - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
    - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
  - 4.4. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
5. ZAKLJUČAK

## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev naručitelja, **SISTEM MONTAŽA D.O.O. u stečaju, Petrinjska br. 59, Zagreb**, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb , z.k.ul. 8064 k.o. Remete :

k.č. 3943/5 KUĆA BR. 38 I ZGRADA U ZAGREBU, ĐURKOV PUT BR. 38 i DVORIŠTE ĐURKOV PUT BR. 39 539 m<sup>2</sup>

k.č. 3943/15 oranica 209 m<sup>2</sup>

### 1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti : 15.01.2024.

Datum očevida, kakvoće : 16.12.2023.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta, izmjera i snimak postojećeg stanja objekta na dan pregleda

Korišteno na obilasku : izvadak iz zemljišne knjige, prijepis posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana, identifikacija čestica, geodetski elaborat

### 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, za k.o.REMETE, z.k.ul. 8064 .

U navedenom izvratku nema zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnina.

Od nadležnih tijela zatražena je indetifikacija , te geodetski elaborat promjene čestica ( cijepanje k.č. 3943/4 i k.č. 3943/15 ) . **Građevinska dozvola nije bila dostupna , te nema saznanja da je ishodovana.** Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grad Zagreb dao je podatak da je kuća ucrtana 1994. godine, ali nema dokumenta vezano za građenje u prijavnom listu .

Nekretnina su upisana u Glavnu Knjigu te posjedovni list ,ucrtana u katastarski plan.

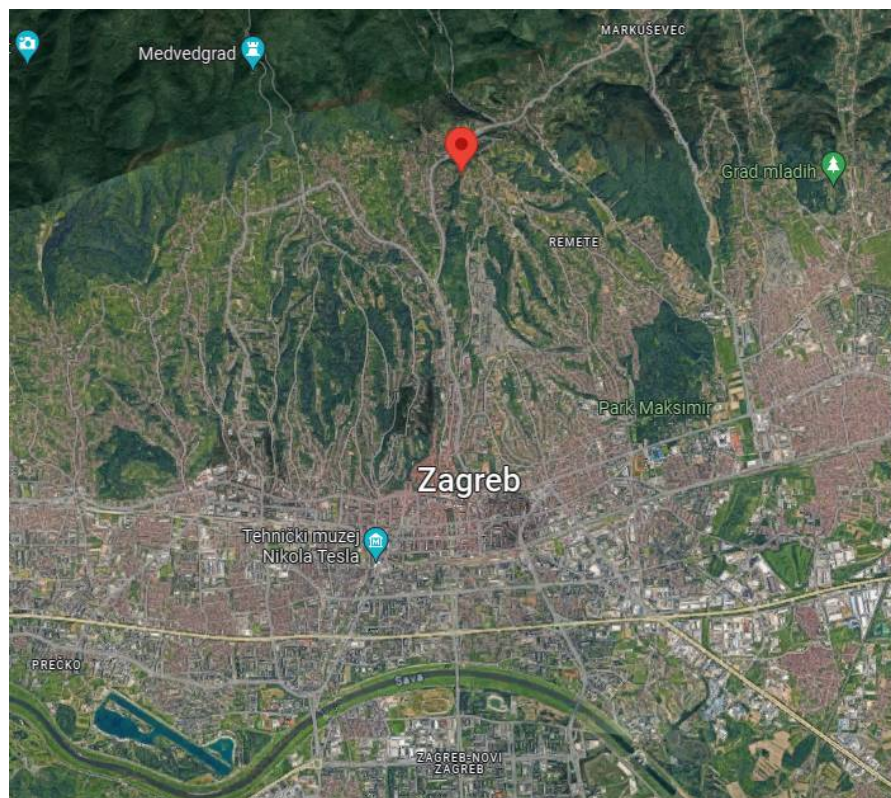
Zemljišno i katastarsko stanje nije usklađeno.

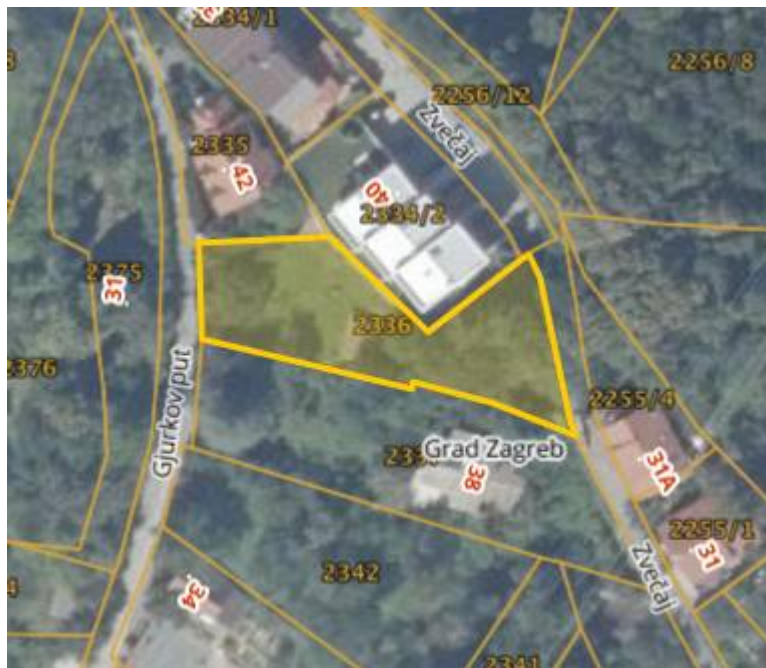
Z.k.č. 3043/5 i k.č. 3943/15 k.o. Remete odgovaraju dijelu k.č. 2337 i k.č. 2336 k.o. Gračani .

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj i prikaz

Predmetne nekretnine nalaze se na adresi Gjurkov put 38 i 39 u Zagrebu, Mjesni odbor Gračani , gradska četvrt Podsljeme. Mikro okolica su objekti stambene namjene. Lokacija je prosječna . Pristup kući je moguć asfaltiranom cestom , ali preko zemljišta u privatnom vlasništvu . Parkiranje je na javnoj površini . Građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija, plin). Procjenjivane nekretnine prosječno su prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





**GEOPORTAL**  
(k.č. 2336, 2337 k.o. Gračani )

### **2.1.1. Regionalni položaj ( makrolokacija )**

**Zagreb** je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Zagreb se nalazi u kontinentalnoj središnjoj Hrvatskoj, na južnim obroncima Medvednice te na obalama rijeke Save. Povoljan zemljopisni smještaj na jugozapadnom kutu Panonske nizine, između alpske, dinarske, jadranske i panonske regije, uzrok je činjenici da se Zagreb nalazi na prometnom čvorištu puteva između Srednje i Jugoistočne Europe te Jadranskog mora. Grad Zagreb prostire se na površini od 641 km<sup>2</sup>. Područje Grada Zagreba, osim naselja Zagreb, obuhvaća i 69 drugih naselja. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam.

### **2.1.2. Lokalni položaj ( mikrolokacija )**

Predmetne nekretnine se nalaze u Zagrebu, gradsko područje Podsljeme .

**Podsljeme** je gradska je četvrt u Gradu Zagrebu koja obuhvaća naselja na krajnjem sjevernom dijelu grada, na obroncima Medvednice, južno od Hrvatskog zagorja.

Obuhvaća naselja:

- Šestine,
- Mlinovi,
- Gračani,
- Markuševac i
- Vidovec.

Na istoku graniči s Gornjom Dubravom, na zapadu s Črnomercem, na sjeveru s Općinom Bistrom i Krapinsko-zagorskom županijom te na jugu s Gornjim gradom – Medveščakom i Maksimirom. U četvrti se nalaze mnogobrojni planinarski domovi.



## Gradska četvrt Podsljeme



Položaj gradske četvrti *Podsljeme* na zemljovidu grada  
Zagreba



Smještaj na prostoru Grada Zagreba

Obuhvaća najsjeverniji dio područja grada Zagreba, s južne strane omeđen gradskim četvrtima Maksimir i Gornji grad – Medveščak, sa zapadne strane Gradskom četvrti Črnomerec, a s istočne strane Gradskom četvrti Gornja Dubrava. Sjeverna granica proteže se samim hrptom Medvednice, odnosno granicom Grada Zagreba i Krapinsko-zagorske županije.

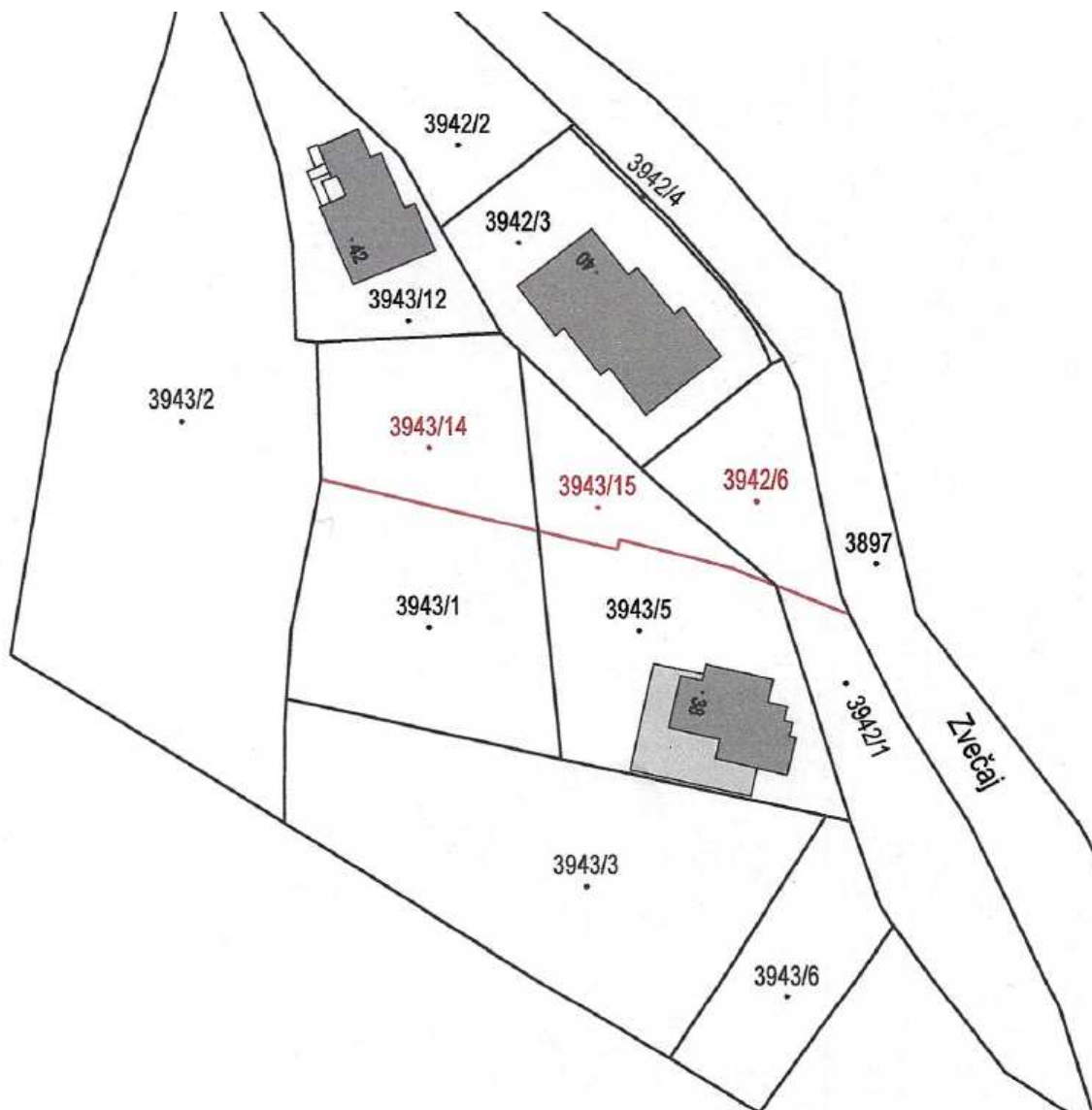
Čak 90% prostora ove gradske četvrti nalazi se na području Parka prirode Medvednica. Prostorom dominira zelenilo šume i smeđa boja terena, uglavnom laporasta sastava. Uskim usjecima niz šumovitu južnu gorsku stranu teku mnogobrojni potoci: Vidovec, Bidrovec, Trnava, Deščevec, Mrzljak, Štefanovec, Klinovec, Bliznec, Gračanski potok, Kuniščak, Kraljevec, Gračanski Ribnjak...

Nastanjeni su samo niži gorski obronci.

### **2.1.3. Opremljenost**

Prometna povezanost :           asfaltirana cesta  
Prometnica :                    uređena zapadno    i istočno od nekretnina, asfaltirana i uređena  
  
Komunalna infrastruktura :   građevina je priključena na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, kanalizacija, plin)  
  
Parkiranje :                    javna površina

Kuća sagrađena na k.č. 3943/5 k.o. Remete i zemljište sjeverno od kuće k.č. 3943/15 k.o. Remete nemaju pristup na javnu površinu , već preko privatnih čestica na istočnoj strani ( k.č. 3942/6 i k.č. 3942/1 k.o. Remete na ulicu Zvečaj ( k.č. 3897 k.o. Remete ) . Na zapadnoj strani pristup je preko k.č. 3943/1 i k.č. 3943/14 k.o. Remete također u privatnom vlasništvu . Ulica Gjurkov put je na dijelu k.č. 3943/2 k.o. Remete zemljištu u privatnom vlasništvu , te očito nisu riješeni imovinsko pravni odnosi pri izgradnji ceste .



#### **2.1.4. Buka i zagađenje**

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnina.

#### **2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta**

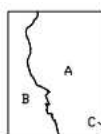
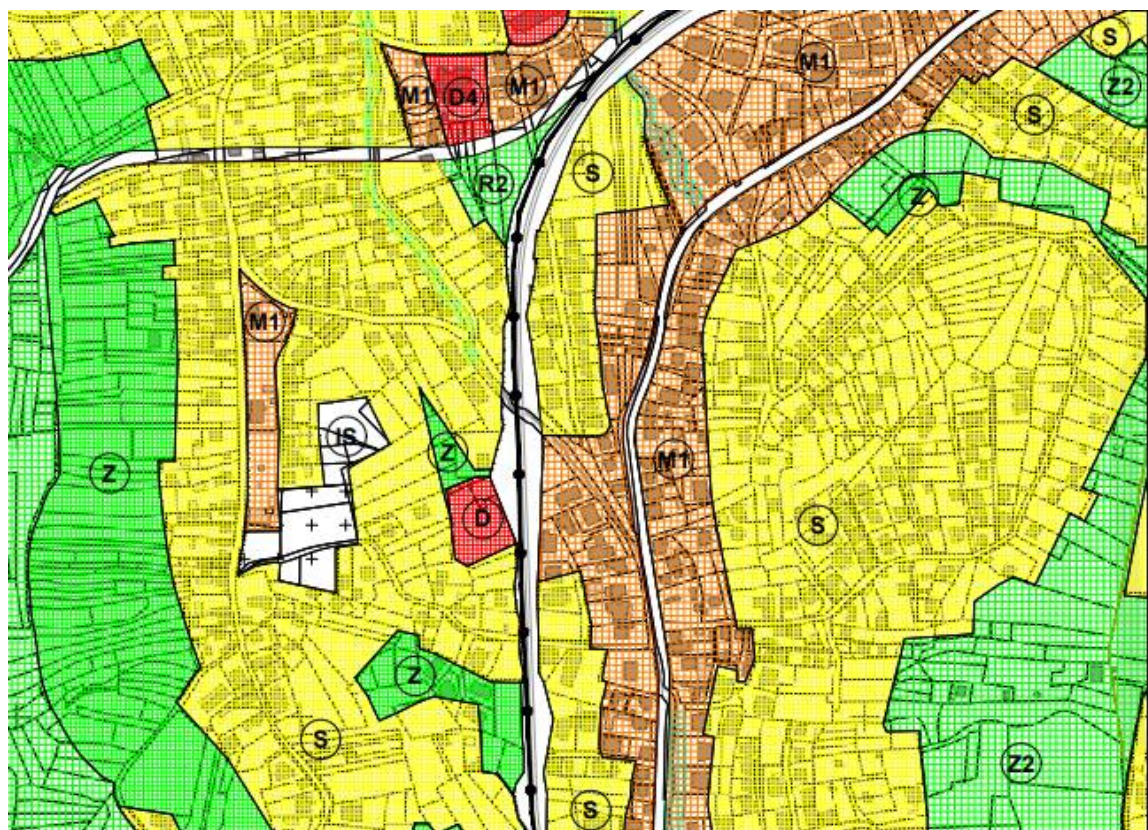
Na k.č. 3943/5 k.o. Remete sagrađena je obiteljska kuća , dok je na dijelu k.č. 3943/15 sagrađen pomoćni objekt za koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju ( nije predmet procjene , budući granica parcele prolazi preko objekta – potrebna geodetska izmjera ) .



Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-350-05/13-07/3619 od 17.06.2014. godine
 GML ↓ 🔍

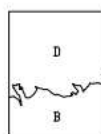
PODACI O AKTU	
Naziv akta	Rješenje o izvedenom stanju
Klasifikacijska oznaka	UP/I-350-05/13-07/3619
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	17.06.2014. godine
Urudžbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

<b>LOKACIJA ZAHVATA</b>	
Katastarska čestica i općina	- 2336 k.o. Gračani
Mjesto, ulica i kućni broj	
<b>OPIS GRAĐEVINE</b>	
Vrsta zahvata	
Namjena građevine	stambene namjene (pomoćna)
<b>NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA</b>	
<input type="checkbox"/> Akt za građenje građevine	Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Zagreb, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo
<input type="checkbox"/> Akt za uporabu građevine	
<input type="checkbox"/> Građevna čestica	
<input type="checkbox"/> Puna i početna grafika	
<input type="checkbox"/> Prema namjeni	



KATASTRARKE OPĆINE:

- A - Gračani
- B - Šestine
- C - Remete



IZMJERA:

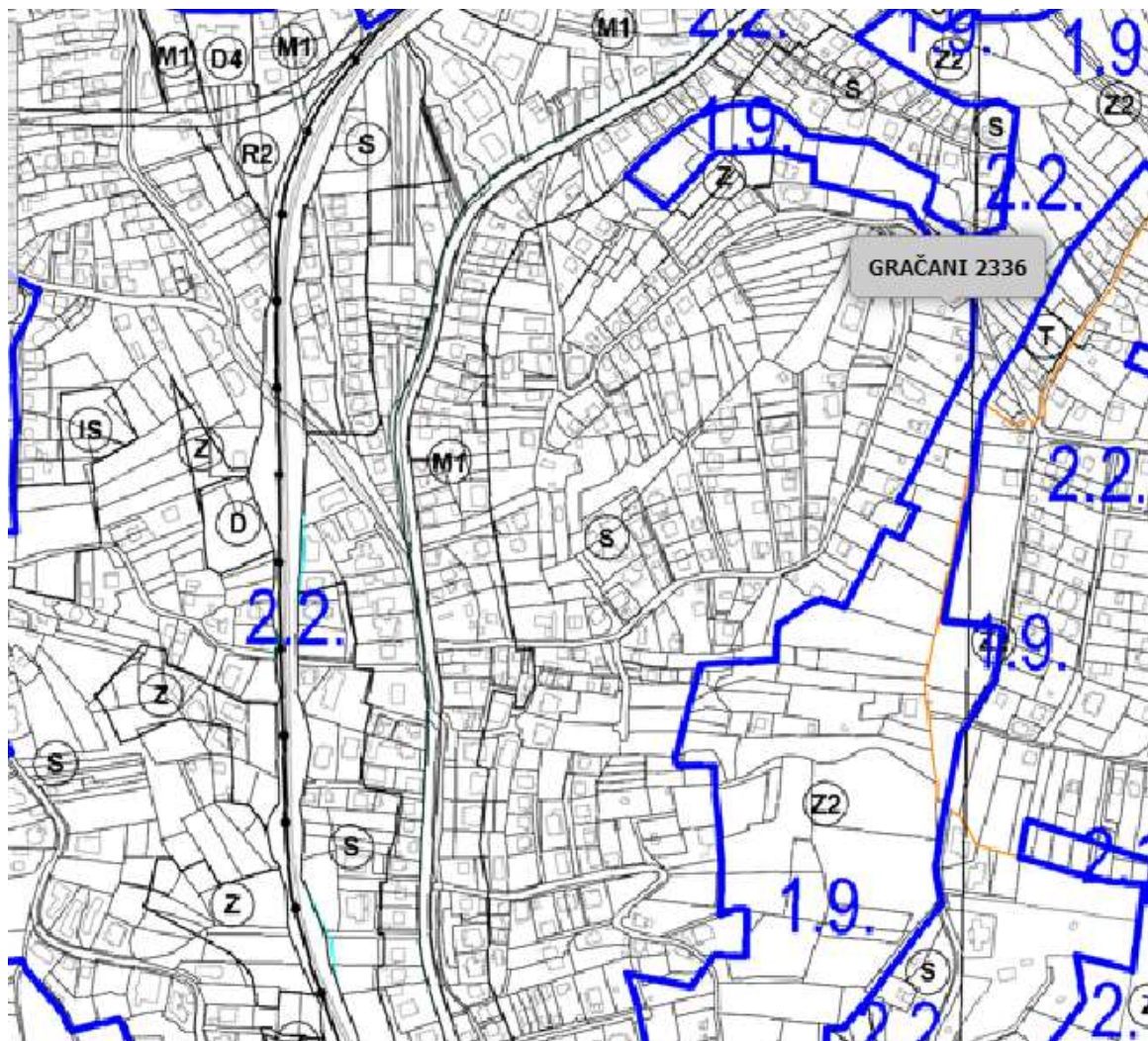
- A - tahimetrija, ortogonal
- B - fotogrametrija
- C - konasacija
- D - grafička



MJERILO 1:5000

ZAGREB - 14

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA – IZMJENE I DOPUNE 2015.	
KNJIGA I – ODREDBE ZA PROVOĐENJE	
Odluka o izradi Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13, 08/15, 15/15)	Odluka o donošenju Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 9/16)
Javna rasprava objavljena je: 6. lipnja 2014. Ponovna javna rasprava objavljena je: 26. prosinca 2015.	Javni uvid održan je: od 16. lipnja 2014. do 30. lipnja 2015. Ponovni javni uvid održan je: od 12. siječnja 2016. do 26. siječnja 2016.



## 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

5.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, predviđa se u zonama stambene - S, mješovite - M, mješovite - pretežito stambene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2, dok je u nekim zonama drugih namjena stanovanje zastupljeno iznimno kao prateći sadržaj. Stambene građevine planiraju se kao visoke, niske i individualne. Visoka stambena građevina: najmanje visine četiri nadzemne etaže (najmanje suteren ili prizemlje, te tri kata); pojedinačna nova građevina

mora biti usklađena s karakterističnom kvalitetnom tipologijom i mjerilom okolne gradnje. Niska stambena građevina: visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat. Individualna stambena građevina: visine do najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat. Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu prema točki 6.1.1. ovih odredbi, priključaka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda. Iznimno, individualne stambene građevine do 400 m<sup>2</sup> GBP s najviše tri stana mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom voda u nepropusnu sabirnu jamu, ostalo prema prethodnom stavku. Omogućuje se rekonstrukcija i gradnja zamjenskih građevina prema odgovarajućim urbanim pravilima na izgrađenim građevnim česticama, iako nemaju neposredan pristup s ulice ili pristupnog puta.

5.2. Način gradnje stambenih građevina Ovisno o lokalnim uvjetima, morfologiji i stupnju konsolidacije prostora definirani su uvjeti i način gradnje stambenih građevina. Stambene građevine mogu se graditi kao: - samostojeće građevine; - poluugrađene građevine; - ugrađene građevine

## **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 m<sup>2</sup>(2.13.)

Uređenje rijeke Save (2.14.)

**Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsijemenskog područja (2.2.)** - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Frateršćica, Vrhovihc - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovihc, Miroševac, Orehovički 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 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, 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 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m<sup>2</sup> za samostojeće, a 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine;
- najveći k, 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 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;

- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija** na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, 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 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 Lašćinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najveći k 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;

### 3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

#### 3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

#### 3.2. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene je obiteljska kuća katnosti prizemlje i potkrovlje, sa pomoćnim garažnim prostorom i spremištem u suterenu, te zemljište na adresi Gjurkov put 38 i 39. U prizemlju kuće je hodnik, kuhinja s blagovaonicom, dnevna soba, kupaona, spremište, hodnik, izba i još jedno spremište, te otvorena terasa. Pristup u potkrovlju je unutarnjim stepenicama. Na katu je hodnik, 4 sobe i 2 kupaonice. Ispod dijela terase prizemlja je garaža s kotlovnicom (zaključano i nije bilo dostupno za pregled). Kuća je van uporabe i neodržavana. Prisutna je vlaga u prizemlju, drveni podovi su se potpuno podigli, na zidovima je vidljivo opadanje boje i žbuke,

Energetski certifikat nije priložen za predmetne nekretnine.

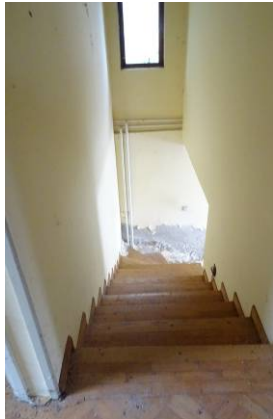
## FOTODOKUMENTACIJA



## PRIZEMLJE



## POTKROVLJE



## GARAŽA, KOTLOVNICA



### 3.2.1. Površina prostora

Pristup garaži nije bio omogućen .Prema Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011, evidentirana je korisna površina :

#### KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - izmjera na terenu

	Visina h  (m)	Korisna površina KP  (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP  (m <sup>2</sup> )
<b>SUTEREN</b>				
Garaža cca	cca 2,5	28,15	0,60	16,89
Kotlovnica cca		7,30	0,50	3,65
<b>UKUPNO :</b>		<b>35,45</b>		<b>20,54</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
Ulazni hodnik	2,45	5,90	1,00	5,90
Kuhinja i blagovaonica	2,45	22,90	1,00	22,90
Dnevni boravak	2,45	19,37	1,00	19,37
Spremište	2,45	3,43	0,50	1,72
Kupaonica	2,45	4,93	1,00	4,93
Pretprostor	1,2-2,39			
	do 1,5	0,43	0,30	0,13
	1,5 -2,2	0,99	0,75	0,74
	2,2 -2,5	1,57	0,90	1,41
Spremište	2,39	7,07	0,90	6,36
Izba	2,05	2,87	0,75	2,15
Terasa - otvorena	-	63,30	0,25	15,83
<b>UKUPNO :</b>		<b>132,76</b>		<b>81,44</b>
<b>POTKROVLJE</b>				
Stubište	2,61	3,65	1,00	3,65
Hodnik	2,61	10,80	1,00	10,80
Soba	0,96-2,01			
	1,5-2,2	14,63	0,75	10,97
	do1,5	6,69	0,30	2,01
Kupaonica	2,1-2,4			
	do 2,2	1,12	0,75	0,84
	2,2 -2,5	2,18	0,90	1,96
Kupaonica	2,61	2,28	1,00	2,28
Soba	2,2-2,73			

	2,2 -2,5	4,62	0,90	4,16
	2,5-2,73	5,85	1,00	5,85
Soba	2,2-2,73			
	2,2 -2,5	6,17	0,90	5,55
	2,5-2,73	7,64	1,00	7,64
<b>UKUPNO :</b>		<b>65,63</b>		<b>55,71</b>
<b>UKUPNO KUĆA :</b>		<b>233,84</b>		<b>157,69</b>

### 3.2.2. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

#### a) KONSTRUKCIJA

- temelji: betonski
- nosiva konstrukcija: opeka, AB konstruktivni elementi
- stropna konstrukcija: AB ploča
- krovšte i pokrov: drveno, pokrov salonit

#### b) INSTALACIJE - budući je objekt van funkcije duže vrijeme potrebna provjera ispravnosti

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena
- telefonska: -
- grijanje, hlađenje: demontirani radijatori
- ventilacija: prirodna
- plinska: izvedena
- lift: -
- videonadzor: -

#### c) ZANATSKI RADOVI

- hidroizolacija: potrebna sanacija, vlaga u prizemlju , oštećene i devastirane podne drvene obloge
- fasada: ožbukana , sep , oličena, lamperija
- limarija: pocinčani lim
- pregradni zidovi: opeka
- obrada podova: keramičke pločice, parket, beton
- obrada zidova: ožbukano, oličeno, keramičke pločice u mokrim čvorovima

- obrada stropova: ožbukano, oličeno, lamperija
- fasadni otvori: drveni sa drvenim griljama
- unutarnji otvori: drveni
- oprema sanitarnih prostorija: izvedena
- vlažnost: uočena
- praktičnost prostora: prosječna

***Stanje: održavanje nekretnine je slabo, objekt je devastiran i nužna je adaptacija , sanacija vlage , instalacija grijanja***

### ***3.3. Opremljenost i ocjena stanja***

- Vodovodne instalacije : izveden priključak na javnu mrežu
- Sanitarna oprema : sve potrebno izvedeno
- Kanalizacija : priključak na javnu kanalizaciju
- Električne instalacije: izveden priključak na javnu mrežu
- Plinska instalacija: izveden priključak
- Ventilacija : samo prirodna, nema posebnih ventilacijskih uređaja
- Opskrba toplom vodom : nije izvedena

***Stanje : potrebna provjera ispravnosti instalacija***

## **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Zakonom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu.

### ***4.1. Poredbena metoda***

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne

cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Ako ovlaštenu sudski vještak ili ovlašten sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

#### **4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu**

Predmetna nekretnina kuća nalazi se na adresi Gjurkov put 38 u Zagrebu, u gradskom području Podsljeme. Odražavanje objekta je slabo. Kuća nema pristup na javnu površinu, što čini nekretninu slabo utrživom.

#### **4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine**

##### **4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom**

Usporedna 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.

**Nekretnine za usporedbu uzete su sa Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>.**

#### **USPOREDBA 1**



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1884314
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4982818
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2023
Površina u prometu	467,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.883.625,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	250.000,00
Datum ugovora	21.02.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2335 k.o. Gračani

Zk.č. 3943/12, zk.ul. 108902, k.o. Remete

DVORIŠTE 342 m<sup>2</sup>, KUĆA BR. 42 125 m<sup>2</sup>, UKUPNO 467 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 21.02.2023.

Površina ukupno: cca 170 m<sup>2</sup>

Cijena je 250.000,00 Eur, odnosno 1.470,59 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Gjurkov put 42, Zagreb

## USPOREDBA 2



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1884307
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4967036
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2023
Površina u prometu	212,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.222.677,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	295.000,00
Datum ugovora	13.03.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2286 k.o. Gračani

Zk.č. 3910/4, zk.ul. 5867, k.o. Remete

DVORIŠTE 107 m<sup>2</sup>, GARAŽA 32 m<sup>2</sup>, KUĆA 73 m<sup>2</sup>, UKUPNO 212 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 13.03.2023.

Površina ukupno: cca 182 m<sup>2</sup>

Cijena je 295.000,00 Eur, odnosno 1.620,88 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Gračanska cesta 126, Zagreb

### USPOREDBA 3





Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1735532
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4759877
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2022
Površina u prometu	1.727,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.578.807,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	210.000,00
Datum ugovora	19.05.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 1981 , 1982/1 k.o. Gračani

Zk.č.101/3 , zk.ul. 644, k.o. Gračani

2 KUĆE BR. 20 i 22 , 3 ZGRADE I DVORIŠTE 767 m<sup>2</sup>

Zk.č.98/9 , zk.ul.842, k.o. Gračani

VOĆNJAK 960 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 19.05.2022.

Površina ukupno: 240 m<sup>2</sup>

Cijena je 210.000,00 Eur, odnosno 875 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Grabeščak 20,22, Zagreb

## USPOREDBA 4



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1933552
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5031235
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.08.2023
Površina u prometu	653,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.013.800,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	400.000,00
Datum ugovora	05.06.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 3140/2 k.o. Gračani

Zk.č. 8366/92, zk.ul.12764, k.o. Grad Zagreb

DVORIŠTE 487 m<sup>2</sup>, KUĆA 115 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA 51 m<sup>2</sup>, UKUPNO 653 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 05.06.2023.

Površina ukupno: cca 265 m<sup>2</sup>

Cijena je 400.000,00 Eur, odnosno 1.509,43 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Remetski kamenjak 12, Zagreb

## USPOREDBA 5



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1933553
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5034186
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.08.2023
Površina u prometu	810,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.863.110,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	380.000,00
Datum ugovora	18.04.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠESTINE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 1759/2 k.o. Gračani

Zk.č. 261/2, zk.ul.1411, k.o. Gračani

DVORIŠTE 456 m<sup>2</sup>, STAMBENA KUĆA 354 m<sup>2</sup>, UKUPNO 810 m<sup>2</sup>

5. Suvlasnički dio: 3211/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Stan oznake A u podrumu stambene zgrade koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dva spremišta, gospodarstva, sobe, dnevnog boravka, blagovaonice i kuhinje ukupne površine 141,62m<sup>2</sup>, sa nenatkrivenom terasom površine 68,58m<sup>2</sup> kojem pripada vanjsko parkirno mjesto oznake P1 površine 14,38m<sup>2</sup>

#### 6. Suvlasnički dio: 2857/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Stan oznake B u prizemlju stambene zgrade koji se sastoji od ulaza, hodnika, dvije kupaonice, garderobe, tri sobe, spremišta te dnevnog boravka sa blagovaonicom i kuhinjom ukupne površine 136,02m<sup>2</sup>, sa nenatkrivenom terasom na istoku površine 20,00m<sup>2</sup> i nenatkrivenom terasom na zapadu površine 10,30m<sup>2</sup> kojem pripadaju gospodarstvo na 1. katu zgrade površine 7,1 m<sup>2</sup> i dva vanjska parkirna mjesta oznake P2 površine 13,21m<sup>2</sup> i oznake P3 površine 13,21m<sup>2</sup>

#### 7. Suvlasnički dio: 3932/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Dvoetažni stan oznake C na 1. katu i u potkrovlju stambene zgrade koji se sastoji od hodnika, wc-a, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, gospodarstva i sobe na 1. katu, stubišta te hodnika, četiri sobe, tri kupaonice, dvije garderobe i gospodarstva u potkrovlju ukupne površine 247,21m<sup>2</sup>, sa balkonom u potkrovlju površine 2,01m<sup>2</sup> kojem pripadaju gospodarstvo na 1. katu zgrade površine 9,3m<sup>2</sup> i vanjsko parkirno mjesto oznake P4 površine 16,47m<sup>2</sup>

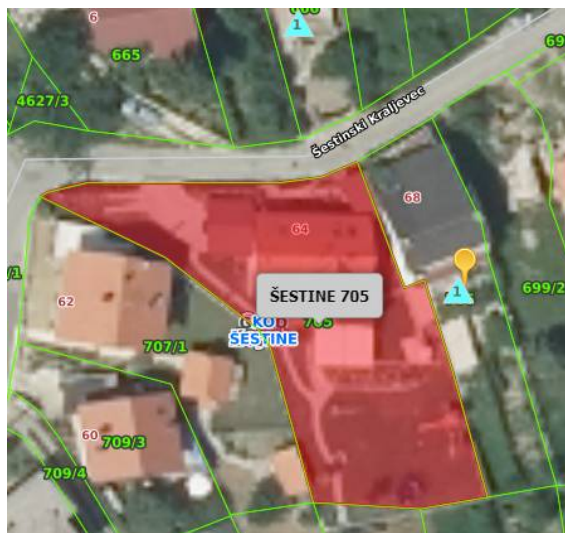
Dan sklapanja ugovora je 18.04.2023.

Površina ukupno: 587,38 m<sup>2</sup>

Cijena je 380.000,00 Eur, odnosno 646,94 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Trnčićev put 27, Zagreb

### USPOREDBA 6



Informacije	
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1850978
Datum pregleda	10.1.2024.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4961217
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2023
Površina u prometu	863,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.917.940,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	520.000,00
Datum ugovora	23.02.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>• Stopa PDV-a (%)</li> <li>• PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>• Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	ŠESTINE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 705 Šestine

Zk.č. 659/2, zk.ul. 73301 k.o. Šestine

KUĆA 125 m<sup>2</sup>, POMOĆNA ZGRADA 25 m<sup>2</sup>, DVORIŠTE 713 m, UKUPNO 863 m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 23.02.2023.

Površina ukupno: cca 210 m<sup>2</sup>


Cijena je 520.000,00 Eur, odnosno 2.476,19 €/m<sup>2</sup>

Adresa: Šestinski Kraljevac 64, Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA							
Gjurkov put 38, Zagreb							
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	Gjurkov put 42, Zagreb	Gračanska cesta 126, Zagreb	Grabeščak 20,22, Zagreb	Remeteski kamenjak 12, Zagreb	Trnčićev put 27, Zagreb	Šestinski Kraljevac 64, Zagreb
	Z.K.Č.	3943/12	3910/4	101/3,98/9	8366/92	261/2	659/2
	ZK. O.	Remete	Remete	Gračani	Grad Zagreb	Gračani	Šestine
	K.Č.	2335	2286	1981,1982/1	3140/2	1759/2	705
	K.O.	Gračani	Gračani	Gračani	Gračani	Gračani	Šestine
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	125	73	74	115	354	125
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	0	32	155	51		25
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	342	107	1498	487	456	713
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	467	212	1727	653	810	863
	GODINA IZGRADNJE	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	Po +Pr+PK	Pr+1+ mansarda	Pr+1, Pr	Su +Pr+Pk	Po +Pr+1+ Pk	Pr+1
	POVRŠINA KOJA SE KUPUJE	170,00 m2	182,00 m2	240,00 m2	265,00 m2	587,38 m2	210,00 m2
	UKUPNA CIJENA	250.000,00 €	295.000,00 €	210.000,00 €	400.000,00 €	380.000,00 €	520.000,00 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.02.2023.	13.03.2023.	19.05.2022.	05.06.2023.	18.04.2023.	23.02.2023.
	CJENOVNI BLOK	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	ŠESTINE - SJEVER	ŠESTINE - SJEVER
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	170,00 m2	182,00 m2	240,00 m2	265,00 m2	587,38 m2	210,00 m2
JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)	1.470,59 €/m2	1.620,88 €/m2	875,00 €/m2	1.509,43 €/m2	646,94 €/m2	2.476,19 €/m2	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	193,34	193,34	175,12	199,62	199,62	193,34	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,06	1,06	1,17	1,02	1,02	1,06	
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.554,71 €/m2	1.713,60 €/m2	1.021,30 €/m2	1.545,58 €/m2	662,43 €/m2	2.617,84 €/m2	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA								
Gjurkov put 38, Zagreb								
<b>USPOREDNE NEKRETNINE - REDNI BROJ TRANSAKCIJE</b>								
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	OBILJEŽJA NEKRETNINE	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m2)	88,3	125	73	74	115	354	125
	TLOCRTNA POVRŠINA POMOĆNIH OBJEKATA (m2)	42,3	0	32	155	51	0	25
	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	408	342	107	1498	487	456	713
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m2)	539	467	212	1727	653	810	863
	GODINA IZGRADNJE	1994.	-	-	-	-	-	-
	BROJ ETAŽA	suteren, Pr+Pot	Po +Pr+PK	Pr+1+ mansarda	Pr+1, Pr	Su +Pr+PK	Po +Pr+1+ Pk	Pr+1
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA	157,69 m2	170,00 m2	182,00 m2	240,00 m2	265,00 m2	587,38 m2	210,00 m2
	UKUPNA CIJENA		250.000,00 €	295.000,00 €	210.000,00 €	400.000,00 €	380.000,00 €	520.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA (određena prema korisnoj vrijednosti površina)		1.470,59 €/m2	1.620,88 €/m2	875,00 €/m2	1.509,43 €/m2	646,94 €/m2	2.476,19 €/m2
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1.554,71 €/m2	1.713,60 €/m2	1.021,30 €/m2	1.545,58 €/m2	662,43 €/m2	2.617,84 €/m2	
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>								
POREDBENI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE						
Normalni troškovi izgradnje - procijenjena vrijednost (Pravilnik čl. 55.)	1.300,00 €/m2	Slični	Slični	Slični	Slični	Slični	Slični	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Veličina zgrade (Korisna vrijednost površina)	157,69 m2	Slična	Slična	Veća	Veća	Veća	Veća	
		1,00	1,00	1,10	1,10	1,30	1,10	
Površina čestice	539,00 m2	Slična	Manja	Veća	Slična	Veća	Veća	
		1,00	1,20	0,80	1,00	0,90	0,90	
OOVK	44 god	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prometna povezanost	Dobra	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	Slična	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Položaj (lokacija)	Povoljan	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Stanje građevine (Pravilnik čl. 4)	Dobro	Bolje	Bolje	Slično	Bolje	Bolje	Bolje	
		0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,90	
Priklučci komunalne infrastrukture	Struja, voda, kanalizacija, plin	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	Slično	
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			1399,24 €/m2	1850,69 €/m2	898,74 €/m2	1530,12 €/m2	697,54 €/m2	2332,50 €/m2
Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja			10,00%	-8,00%	12,00%	1,00%	-5,30%	10,90%
ULAZI U PRORAČUN			DA	DA	DA	DA	DA	DA
USPOREDNE NEKRETNINE KOJE ULAZE U PRORAČUN			1399,24 €/m2	1850,69 €/m2	898,74 €/m2	1530,12 €/m2	697,54 €/m2	2332,50 €/m2
STATISTIKA	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>		<b>1451,47 €/m2</b>					
	APSOLUTNO ODSUPANJE		-52,23 €/m2	399,22 €/m2	-552,73 €/m2	78,65 €/m2	-753,93 €/m2	881,02 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE		-3,60%	27,50%	-38,08%	5,42%	-51,94%	60,70%
	ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	NE	DA	NE	NE
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		1399,24 €/m2	1850,69 €/m2		1530,12 €/m2		
	APSOLUTNO ODSUPANJE		-194,11 €/m2	257,34 €/m2		-63,23 €/m2		
	RELATIVNO ODSUPANJE		-12,18%	16,15%		-3,97%		
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		37.678,46	66.222,99		3.997,89		
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		107.899,35	STANDARDNA DEVIJACIJA	232,27	14,58%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	464,54	
<b>ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST</b>		<b>1593,35 €/m2</b>	232,27	14,58%				

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA		
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>IZNOS</b>
Određena jedinična tržišna cijena		1593,35 €/m <sup>2</sup>
Korisna vrijednost površine		157,69 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>251.259,54 €</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>IZNOS</b>
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0,00 €
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>IZNOS</b>
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0,00 €
Nadprosječno stanje održavanja	Nema	0,00 €
Građevinski nedostaci	Ima	-85.000,00 €
Građevinske štete	Ima	0,00 €
Kulturno dobro	Ne	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>-85.000,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)</b>		<b>166.259,54 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO (EUR)</b>		<b>166.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA (EUR/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1.052,68 €/m<sup>2</sup></b>
<b>NAPOMENE:</b>		
U građevinskim nedostacima obračuna je nužna sanacija + troškovi izrade projektne dokumentacije		

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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

Izvor: Državni zavod za statistiku

#### 4.4. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

##### USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1782524
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4848451
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.11.2022
Površina u prometu	1.028,65
Vrijednost nekretnine (KN)	1.051.901,34
Vrijednost nekretnine (EUR)	140.000,00
Datum ugovora	04.08.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

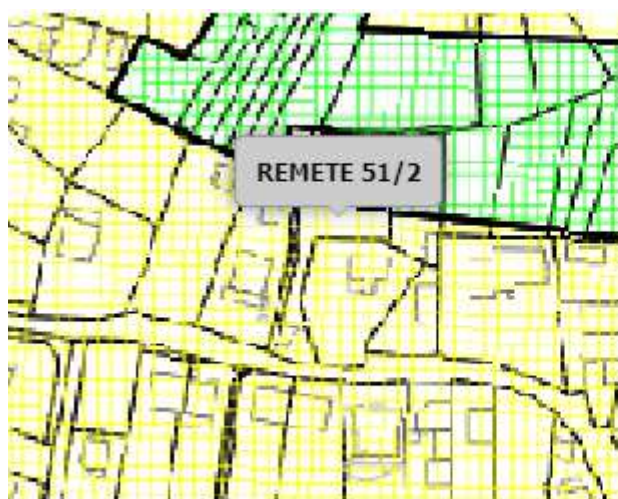
k.č. 71 k.o. Remete

Dan sklapanja ugovora je 04.08.2022.

Površina u prometu : 1028,65 m<sup>2</sup>

Cijena je 140.000,00 Eur, odnosno 136,10 €/m<sup>2</sup>

## USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1762926
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4845015
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2022
Površina u prometu	917,00
Vrijednost nekretnine (KN)	378.150,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.000,00
Datum ugovora	14.03.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

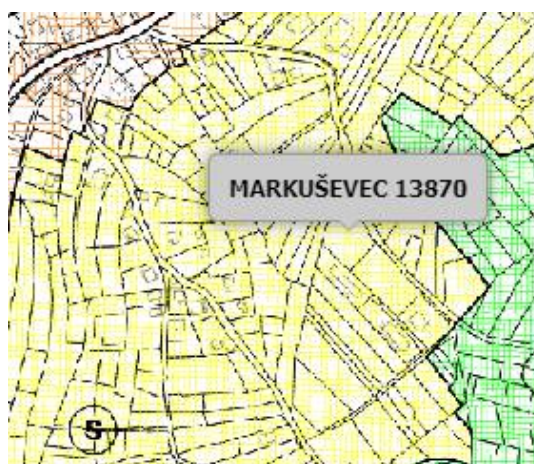
k.č. 51/2 k.o. Remete

Dan sklapanja ugovora je 14.03.2022.

Površina u prometu : 917 m<sup>2</sup>

Cijena je 50.000,00 Eur, odnosno 54,53 €/m<sup>2</sup>

### USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1856636
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4967401
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2023
Površina u prometu	1.277,00
Vrijednost nekretnine (KN)	979.485,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	08.02.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARKUŠEVAC SJEVEROZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 13870 k.o. Markuševac

Dan sklapanja ugovora je 08.02.2023.

Površina u prometu : 1277 m<sup>2</sup>

Cijena je 130.000,00 Eur, odnosno 101,80 €/m<sup>2</sup>

## USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1765275
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4848485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2022
Površina u prometu	798,46
Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	05.10.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2739 k.o. Gračani

Dan sklapanja ugovora je 05.10.2022.

Površina u prometu : 798,46 m<sup>2</sup>

Cijena je 90.000,00 Eur, odnosno 112,72 €/m<sup>2</sup>

Kategorija zemljišta	Ki max
2. KATEGORIJA	0.6

## USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2016306
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5121877
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.01.2024
Površina u prometu	346,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	29.09.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2026/2 k.o. Gračani

Dan sklapanja ugovora je 29.09.2023.

Površina u prometu : 346 m<sup>2</sup>

Cijena je 30.000,00 Eur, odnosno 86,71 €/m<sup>2</sup>

## USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2016307
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5117296
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.01.2024
Površina u prometu	417,00
Vrijednost nekretnine (KN)	267.060,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	35.445,00
Datum ugovora	27.09.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

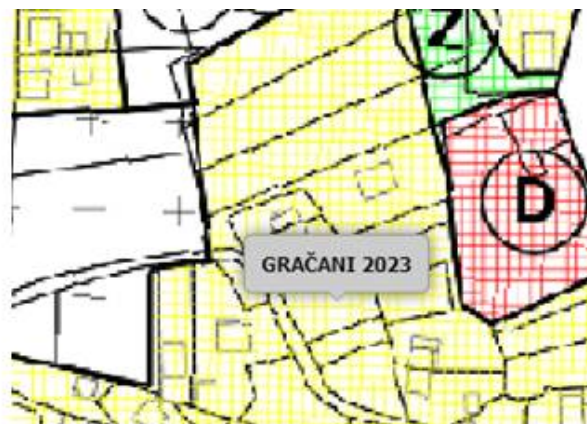
k.č. 2026/1 k.o. Gračani

Dan sklapanja ugovora je 27.09.2023.

Površina u prometu : 417 m<sup>2</sup>

Cijena je 35.445,00 Eur, odnosno 85 €/m<sup>2</sup>

## USPOREDBA 7



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1809215
Datum pregleda	11.1.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4904196
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.01.2023
Površina u prometu	565,00
Vrijednost nekretnine (KN)	751.859,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	23.09.2022
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GRAČANI - REMETE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

k.č. 2023 k.o. Gračani

Dan sklapanja ugovora je 23.09.2022.

Površina u prometu : 565 m<sup>2</sup>

Cijena je 100.000,00 Eur, odnosno 176,99 €/m<sup>2</sup>

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Gjurkov put, Zagreb
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	8064
zk.č.br.	3943/15
k.o.	Remete
Posjedovni list broj	2723
k.č.br.	dio 2336
k.o.	Gračani
Površina zemljišta - zemljišne knjige	209,00 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnina</b>	<b>20.100,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	prosječna
Vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Stambena - S
Indeks na dan procjene - DZS	204,40
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> )	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78

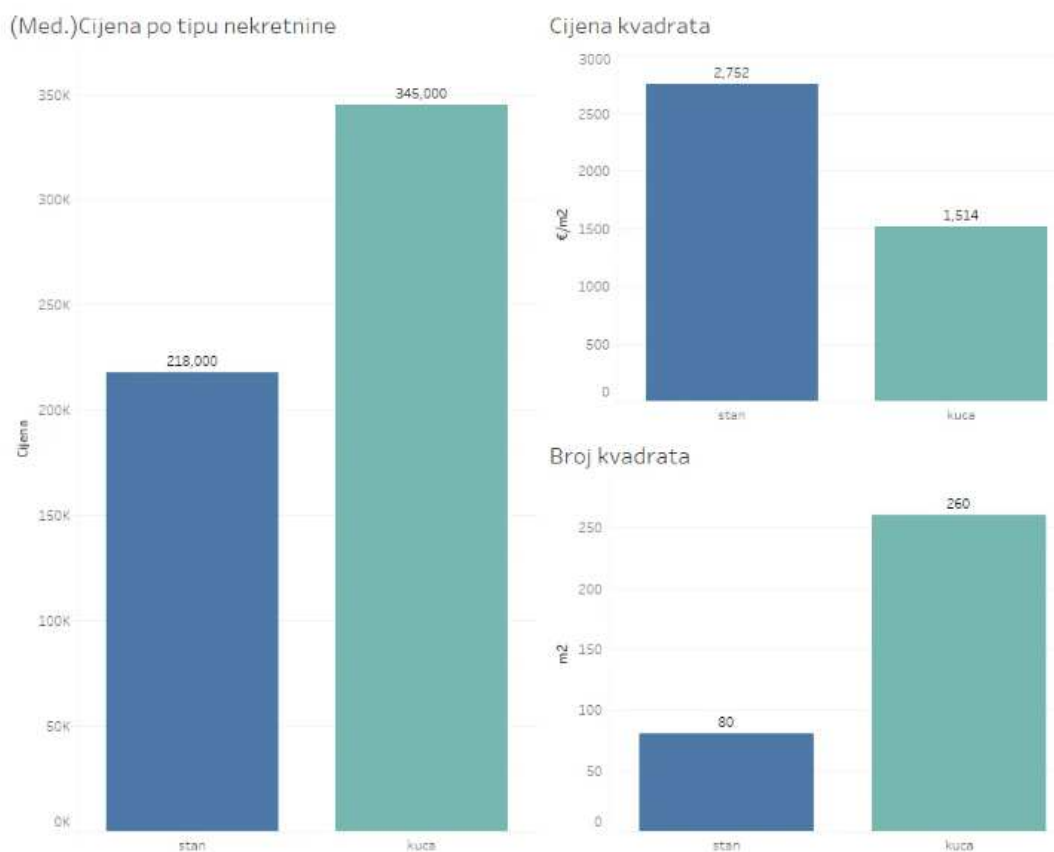
Građevinsko zemljište										
Gjurkov put, Zagreb										
ULAZNI PODACI - USPOREDBNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.		
	ADRESA	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	ZAGREB	
	Z.K.Č.	281/1	295/1	2941/21	19	62/5	62/2	62/7		
	ZK. O.	REMETE	REMETE	MARKUŠEVAC	GRAČANI	GRAČANI	GRAČANI	GRAČANI		
	K.Č.	71	51/2	13870	2739	2026/2	2026/1	2023		
	K.O.	REMETE	REMETE	MARKUŠEVAC	GRAČANI	GRAČANI	GRAČANI	GRAČANI		
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE		
	VRUEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	140.000,00 €	50.000,00 €	130.000,00 €	90.000,00 €	30.000,00 €	35.445,00 €	100.000,00 €		
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1028,65 m <sup>2</sup>	917,00 m <sup>2</sup>	1277,00 m <sup>2</sup>	798,46 m <sup>2</sup>	346,00 m <sup>2</sup>	417,00 m <sup>2</sup>	565,00 m <sup>2</sup>		
	JEDINIČNA CIJENA	136,10 €/m <sup>2</sup>	54,53 €/m <sup>2</sup>	101,80 €/m <sup>2</sup>	112,72 €/m <sup>2</sup>	86,71 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>	176,99 €/m <sup>2</sup>		
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.08.2022.	14.03.2022.	08.02.2023.	05.10.2022.	29.09.2023.	27.09.2023.	23.09.2023.		
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba	PPU Grada Zagreba		
	GUP / UPU / DPU	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba	GUP Grada Zagreba		
	NAMJENA	Stambena	Stambena	Stambena	Stambena	Stambena	Stambena	Stambena		
	URBANA PRAVILA	2.2.	2.2.	2.1	2.2.	2.2.	2.2.	2.2.		
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6		
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/	/		
Odabrana vrijednost	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6			
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	2.	2.	2.	2.			
CJENOVNI BLOK	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	MARKUŠEVAC- SJEVEROZAPADNO	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE	GRAČANI - REMETE			
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	182,31	168,63	193,34	193,34	204,40	204,40			
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,12	1,21	1,06	1,06	1,00	1,00			
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78	0,78	0,72	0,78	0,78	0,78			
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00			
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 80% - 50%	II Kategorija zemljišta: 80% - 50%	II Kategorija zemljišta: 80% - 50%			
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%				
Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00				
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	122,07 €/m <sup>2</sup>	52,87 €/m <sup>2</sup>	93,29 €/m <sup>2</sup>	119,16 €/m <sup>2</sup>	86,71 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>				
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA :	93,18 €/m <sup>2</sup>								
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	28,89 €/m <sup>2</sup>	-40,31 €/m <sup>2</sup>	0,11 €/m <sup>2</sup>	25,98 €/m <sup>2</sup>	-6,48 €/m <sup>2</sup>	-8,18 €/m <sup>2</sup>			
	RELATIVNO ODSTUPANJE	31,00%	-43,26%	0,11%	27,88%	-6,95%	-8,78%			
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	DA	DA	DA			
	VRUEDNOST USPOREDBNE NEKRETNINE			93,29 €/m <sup>2</sup>	119,16 €/m <sup>2</sup>	86,71 €/m <sup>2</sup>	85,00 €/m <sup>2</sup>			
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,01	674,98	41,98	66,99			
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	783,96	STANDARDNA DEVIJACIJA	16,17	16,83%		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	32,33		
ODABRANA TRŽISNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	96,04 €/m <sup>2</sup>									

Građevinsko zemljište						
Gjurkov put, Zagreb						
<b>NEKRETNINA</b>			<b>ZEMLJIŠTE</b>			
Prosječna cijena			96,04 €/m <sup>2</sup>			
Ukupna površina zemljišta			209,00 m <sup>2</sup>			
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	209,00 m <sup>2</sup>			
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:						
		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>			
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu		100,00%	96,04 €/m <sup>2</sup>			
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%			
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>			<b>20.072,43 €</b>			
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>						
<b>ODBICI</b>						
Utjecaj buke	Nema: 0 %		0,00%			
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%			
<b>UKUPNO ODBICI</b>			<b>0,00</b>			
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>						
Teret služnosti			Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €			
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>			<b>0,00 €</b>			
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>			<b>20.072,43 €</b>			
<b>ZAOKRUŽENO</b>			<b>20.100,00 €</b>			
<b>JEDINIČNA CIJENA</b>			<b>96,17 €/m<sup>2</sup></b>			

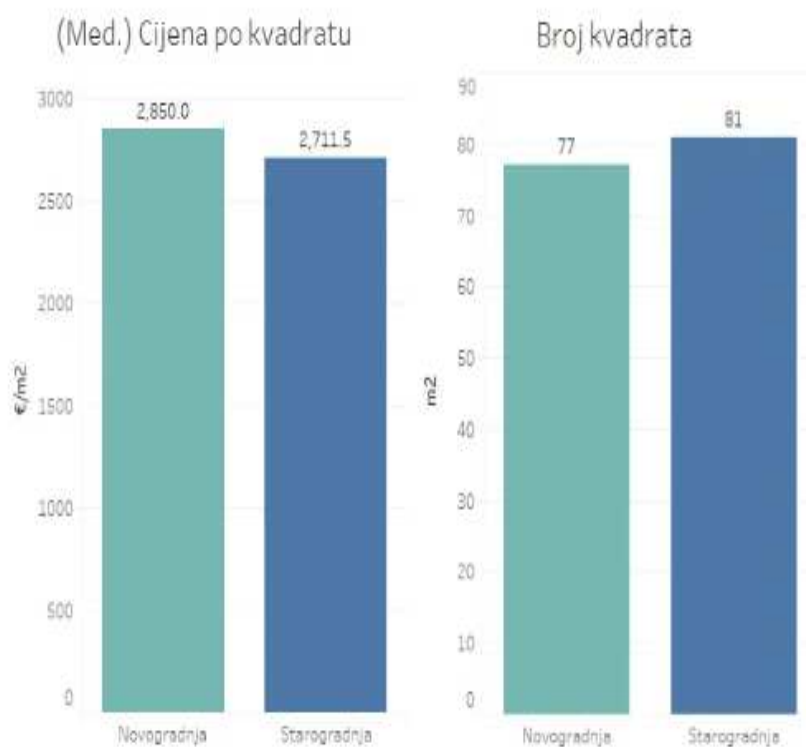
## KRETANJE CIJENA NEKRETNINA

U Zagrebu se tijekom kolovoza za kvadrat stana u prosjeku tražilo 2.823 eura, dok je cijena kvadrata kuće, s uključenom cijenom okućnice, oglašavana po 1.573 eura. U Zagrebačkoj županiji, kvadrati su u prosjeku oko 500 eura jeftiniji. Prosječna oglašavana cijena kvadrata stanova u kolovozu je tamo iznosila 2.333 eura, a cijena kuća 1.049 eura po kvadratnom metru.

Na lokaciji Podsljeme, gdje razlike isto variraju ovisno o veličini nekretnine, ali je ponuda i potražnja manja, najveće odstupanje od čak 41% zabilježeno je za rabljene nekretnine veličine 90-130 m<sup>2</sup>. Nekretnine veličine 70-90 m<sup>2</sup> također pokazuju značajnu razliku od 38%, dok je nešto manja razlika zabilježena kod nekretnina veličine 55-70 m<sup>2</sup>, od 22%. Nekretnine veličine 130-150 m<sup>2</sup> imaju manje odstupanje od 10%.



Statistika rađena na uzorku od 7801 stanova i 2161 kuća.



## 5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina upisanih u Zemljišno knjižni odjel Zagreb , Općinskog građanskog suda u Zagrebu , z.k.ul. 8064 k.o. Remete razumno predstavlja iznos od:

k.č. 3943/5 KUĆA BR. 38 I ZGRADA U ZAGREBU, ĐURKOV PUT BR. 38 i DVORIŠTE ĐURKOV PUT BR. 39 539 m<sup>2</sup> **166.000,00 EUR**

k.č. 3943/15 oranica 209 m<sup>2</sup> **20.100,00 EUR**

**Ukupna tržišna vrijednost: 186.100,00 EUR**

### Napomena :

Kuća sagrađena na k.č. 3943/5 k.o. Remete i zemljište sjeverno od kuće k.č. 3943/15 k.o. Remete nemaju pristup na javnu površinu , već preko privatnih čestica na istočnoj strani ( k.č. 3942/6 i k.č. 3942/1 k.o. Remete na ulicu Zvečaj ( k.č. 3897 k.o. Remete ) . Na zapadnoj strani pristup je preko k.č. 3943/1 i k.č. 3943/14 k.o. Remete također u privatnom vlasništvu . Ulica Gjurkov put je na dijelu k.č. 3943/2 k.o. Remete zemljištu u privatnom vlasništvu , te očito nisu riješeni imovinsko pravni odnosi pri izgradnji ceste . U slučaju da je moguće doći do podataka o građevinskoj dozvoli , može se utvrditi na koji je način riješen pristup na javnu površinu .

*U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e 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.*

**Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 15.01.2024.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

#### 1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

#### 2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

#### 3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja ( NN br.100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### 4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- Internetska aplikacija eNekretnine - nekretnine mgipu.hr

#### 5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

## PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- identifikacija čestica
- nacrtna dokumentacija
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina

## Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 11.01.2024. 12:29

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11965/2023  
Aktivne plombe: Z-34814/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8064

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3943/5	KUĆA BR. 38 I ZGRADA U ZAGREBU, ĐURKOV PUT BR. 38 I DVORIŠTE ĐURKOV PUT BR. 39			539	
2.	3943/15	Gjurkov put ORANICA			209 209	
		UKUPNO:			748	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SISTEM MONTAŽA D.O.O , ZAGREB, PETROVOGORSKA 3	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.07.2007. broj Z-44539/07  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19.06.2007.godine, javnobilježnički solemniziran pod posl. br.OV-13247/2007 od 02.srpnja 2007.godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 16.000.000,00 kn, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: <b>CENTAR BANKA D.D., JURIŠIĆEVA BR. 3, ZAGREB</b>	16.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 06.09.2007. broj Z-56452/07  Temeljem dodatka br.I sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 31.kolovoza 2007. solemniz. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek pod br.Ov-18962/2007, zabilježuje se da je sporedni uložak z.k.ul.br.4562 k.o.Vrapče novo		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-56174/09  Zabilježuje se da je sporedni uložak i zk. ul. br. 8092 k.o. Šestine		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-57217/09  Zabilježuje se da je zk.ul.br.73425 k.o.Šestine, sporedni uložak.		ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni Izvadak (datum i vrijeme izrade)

11.01.2024. 12:37:10

Stranica: 1

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335355, REMETE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 8064C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 29.11.2007. broj Z-75590/07  Temeljem Dodatka II. Sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 26.11.2007. zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni i zk. ul. br. 4562 k.o. Vrapče Novo i zk. ul. br. 1464 i 43 k.o. Šestine.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.07.2008. broj Z-44191/08  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 08.07.2008. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.000.000,00 kuna uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu , naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjetrovnika i zakonskim propisima, te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma , za korist: <b>CENTAR BANKA D.D., AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB</b>	1.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 23.07.2008. broj Z-44191/08  Zabilježuje se da su kao sporedni ulošci određeni zk ul. br. 73229 k.o. Šestine i zk. ul. br. 4562 k.o. Vrapče Novo.		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-56174/09  Zabilježuje se da je sporedni uložak i zk. ul. br. 8092 k.o. Šestine		ZABILJEŽBA
4.4	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-57217/09  Zabilježuje se da je zk.ul.br.73425 k.o.Šestine - sporedni uložak.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.01.2024.

Prilog 2: Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 11.01.2024. 12:52

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GRAČANI (Mbr. 335363)

Posjedovni list: 2980

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADIĆ IVAN, KOSOROVA ULICA 7, 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
		2337	<b>GJURKOV PUT</b>	<b>1204</b>	14		
			KUĆA BR.38 I ZGR., Zagreb, Gjurkov put 38	171			
			ORANICA	533			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				<b>1204</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 15.01.2024. 02:45

**PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GRAČANI (Mbr. 335363)

Posjedovni list: 2723

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RADIĆ-MRAZ VESNA, LAŠČINSKI BOROVEC 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	97388048624

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2336	Gjurkov put	865	14		
			GOSPODARSKA ZGRADA	31			
			DVORIŠTE	834			
Ukupna površina katastarskih čestica				865			

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

Prilog 3: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 11.01.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GRAČANI  
k.č.br.: 2337

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



## Prilog 5: Geodetski elaborat

**Zemljomjerstvo d.o.o.**  
za geodetsku djelatnost, izgovinu i usluge

Mihovila Krušina 14/I, 10290 Zaprešić  
Tel: 01/5616 577, 091/114 4226  
E-mail: zemljomjerstvo@gmail.com  
www.zemljomjerstvo.hr

BAN: HR0723900001501504683  
OIB: 51440150272

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

Broj elaborata iz  
Zbirke GE:

Katastarska općina: REMETE, MBR 335355  
Broj katastarskog plana: Z

Investitor: RADIĆ-MRAZ VESNA, Laščinski Borovec 22, 10000 Zagreb, OIB:97368048624

### DIO ELABORATA ZA DOSTAVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU **GEODETSKI ELABORAT 1**

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica
  - evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama
- na k.č. 3942/1, 3943/1, 3943/5 u k.o. REMETE

Naziv predmeta: evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica



Izradio:

Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova:

Anja Opačak, mag.ing.geod.et.geolinf.

Direktor:

Vinko Majcen

Anja Opačak  
mag.ing.geod.  
Dvašteno ovjeren  
Zemljomjerstvo d.o.o.  
Zaprešić



ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
za geodetsku djelatnost, izgovinu i usluge  
Zaprešić, Mihovila Krušina 14

Zaprešić, listopad 2022. godine  
Broj elaborata: 2022-203



## Zemljomjerstvo d.o.o.

za geodetsku djelatnost, trgovinu i usluge

Mihovila Krušina 14/1, 10290 Zaprešić  
Tel: 01/5616 577, 091/114 4226  
E-mail: zemljomjerstvo@gmail.com  
www.zemljomjerstvo.hr

IBAN: HR0723800001501504663  
OIB: 51440150272

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

Broj elaborata iz  
Zbirke GE:

Katastarska općina: REMETE, MBR 336355  
Broj katastarskog plana: Z

Investitor: RADIĆ-MRAZ VESNA, Laščinski Borovec 22, 10000 Zagreb, OIB:97388048624

### DIO ELABORATA ZA DOSTAVU U ZEMLJIŠNU KNJIGU GEODETSKI ELABORAT 2

za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica
- evidentiranje, brisanje ili promjena podataka o zgradama ili drugim građevinama

na k.č. 3942/6, 3943/14, 3943/15 u k.o. REMETE

Naziv predmeta: evidentiranje stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica



Izradio:

Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova:

Anja Opačak, mag.ing.geod.et.geoinf.

Direktor:

Vinko Majcen

Anja Opačak  
mag.ing.geod.et.geoinf.  
Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova  
ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
Zaprešić



ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
za geodetsku djelatnost, trgovinu i usluge  
Zaprešić, Mihovila Krušina 14

Zaprešić, listopad 2022. godine  
Broj elaborata: 2022-203



Kontrolni broj: Z148689286a35c7de

Z-11965/2023 - Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Općinski građanski sud u Zagrebu

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internet stranici <http://vas.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u bazi podataka izdane isprave.

#### Dijelovi elaborata koji se dostavljaju u zemljišnu knjigu:

1.		Naslovna stranica za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
2.		Sadržaj za zemljišnu knjigu A3	PDF	O	✓
3.		Kopija katastarskog plana za katastar			
	3.1	Kopija katastarskog plana - stanje prije promjene	PDF	+	
	3.2	Kopija katastarskog plana - predloženo novo stanje	PDF	+	
4.		Prijavni list i kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu			
	4.1	Prijavni list za zemljišnu knjigu	PDF	O	✓
	4.2	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - stanje prije promjene	PDF	O	✓
	4.3	Kopija katastarskog plana (ZK oznake čestica) - predloženo novo stanje	PDF	O	✓
5.		Ostala dokumentacija potrebna za provedbu u zemljišnoj knjizi	PDF	+	

#### Napomena:

„O“ označava obavezni dio elaborata, „+“ označava dio elaborata koji nije obavezan, a „/“ označava dio elaborata koji nije dozvoljen. U posljednjoj koloni s „✓“ označavaju se sastavni dijelovi elaborata koji se dostavljaju u zemljišnu knjigu.

Kopije katastarskog plana 3.1 i 3.2 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji je službeni dio katastarskog operata (istovjetno KT i ZK stanje).

Kopije katastarskog plana 4.2 i 4.3 prilažu se prijavnom listu za zemljišnu knjigu kada se podaci zemljišne knjige održavaju temeljem katastarskog plana koji nije službeni dio katastarskog operata (dvostruko KT i ZK stanje).



## Zemljomjerstvo d.o.o.

za geodetsku djelatnost, trgovinu i usluge

Mihovila Krušina 14, 10 290 Zaprešić  
Tel. +385 (1) 5616577  
E-mail: zemljomjerstvo@gmail.com  
www.zemljomjerstvo.hr

IBAN HR0723600001501504663  
OIB 51440150272

Investitor:

RADIĆ - MRAZ VESNA  
LAŠČINSKI BOROVEC 22, 10000 ZAGREB  
OIB:97388048624

Katastarska općina: REMETE  
MBR: 335355  
Detaljni list: 7

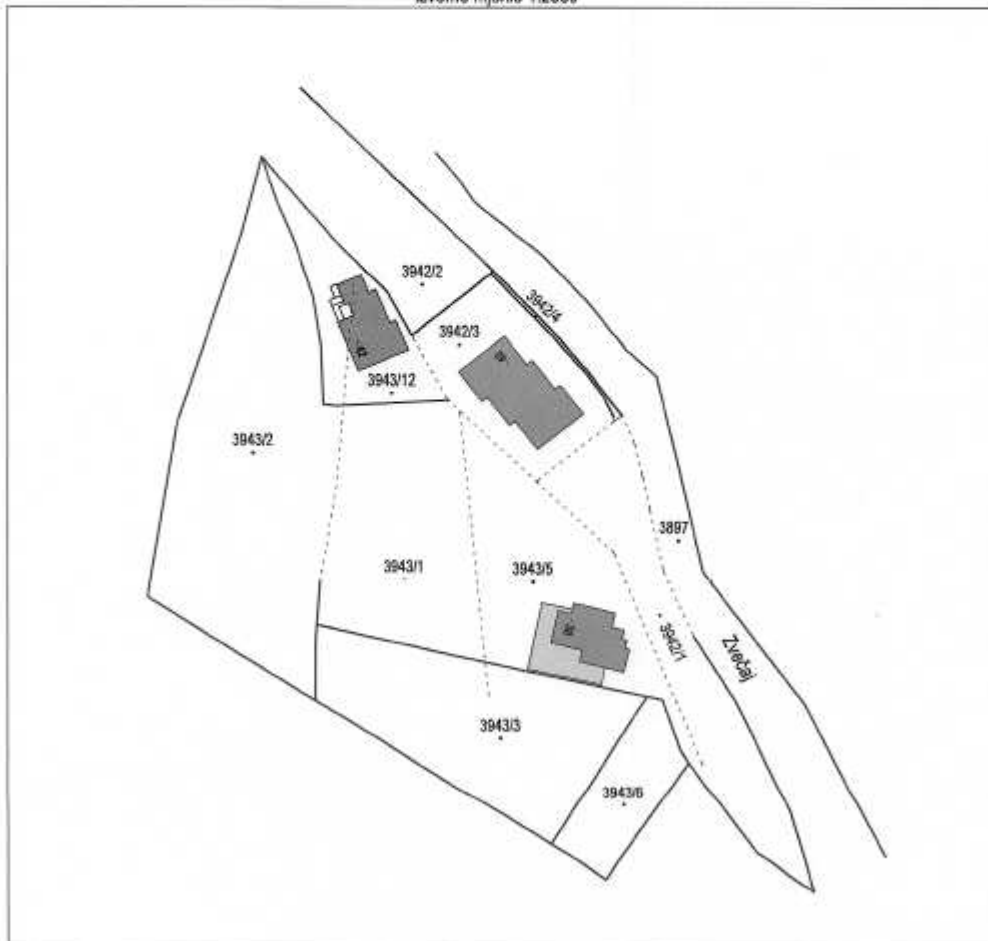
### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

-stanje prije promjene-

Mjerilo 1:500

Izvorom mjerilo 1:2880



Izradila:  
Mandica Petričević, geod. teh.  
Zaprešić, listopad 2022. godine  
Broj elaborata: 2022-203

Ovjerila:  
Anja Opačak, mag.ing.geod.et.geoinf.

Anja Opačak  
mag.ing.geod.et.geoinf.  
Ovlaštena za ovjeravanje  
ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
Zaprešić





## Zemljomjerstvo d.o.o.

za geodetsku djelatnost, trgovinu i usluge

Mihovila Krušina 14, 10 290 Zaprešić  
Tel. +385 (1) 5616577  
E-mail: zemljomjerstvo@gmail.com  
www.zemljomjerstvo.hr

IBAN HR072360001501504663  
OIB 51440150272

Investitor:  
**RADIĆ - MRAZ VESNA**  
LAŠČINSKI BOROVEC 22, 10000 ZAGREB  
OIB: 97388048624

Katastarska općina: REMETE  
MBR: 335355  
Detaljni list: 7

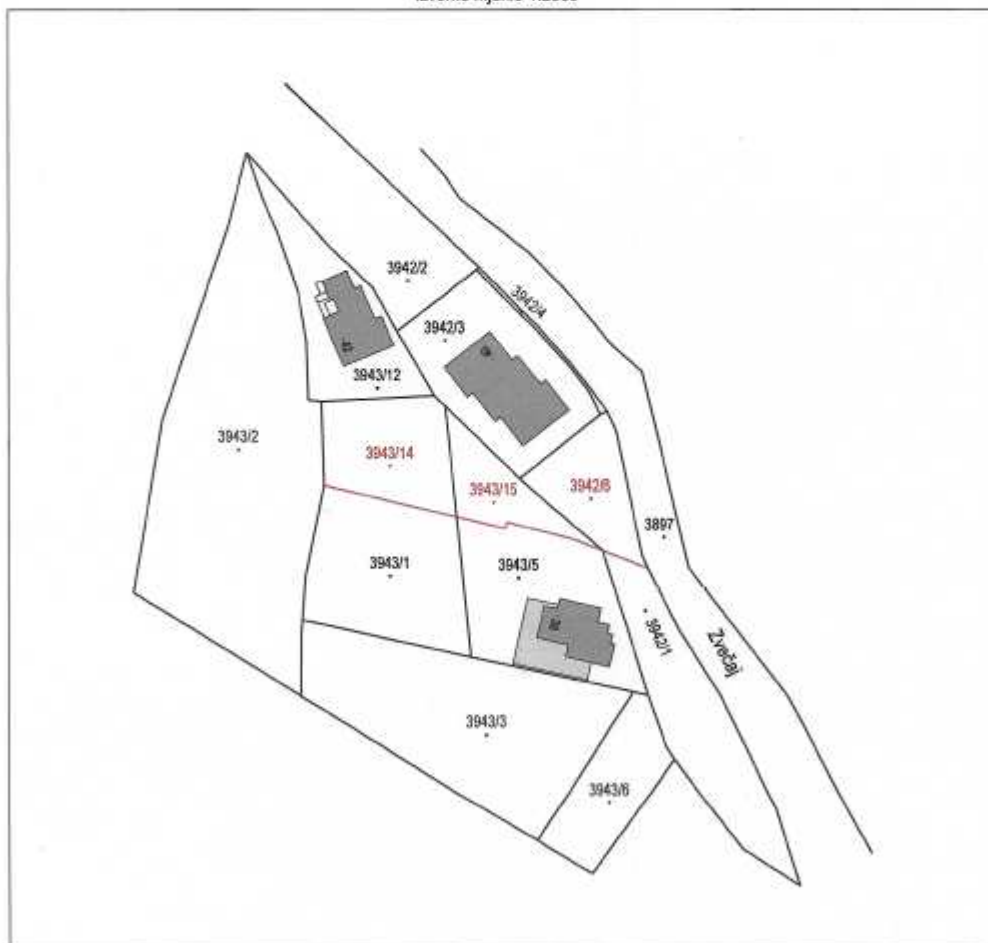
### KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1

ZEMLJIŠNOKNJIŽNE OZNAKE ČESTICA

-predloženo novo stanje-

Mjerilo 1:500

Izvorno mjerilo 1:2880



Izradila:  
Mandića Petričević, geod. teh.  
Zaprešić, listopad 2022. godine  
Broj elaborata: 2022-203

Ovjerila:  
**Anja Opačak, mag.ing.geod.et.geoinf.**  
Anja Opačak  
mag.ing.geod.et.geoinf.  
Ovlaštena inženjerica geodetice  
ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
Zaprešić  
Geo 1467

Broj: .....

Općinski građanski sud u Zagrebu  
Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Katastarska općina: REMETE

Grad Zagreb  
Gradski ured za katastar i geodetske poslove

Prijavni list sastavljen: listopad 2022.

# PRIJAVNI LIST 1

## ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

Investitor: RADIC - MRAZ VESNA  
Lašćinski Borovec 22, 10000 Zagreb  
OIB 97388048624

Izradio: Mandica Petričević, geod.teh.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova  
Anja Opačak, mag.ing.geod.et.geoinf.

Anja Opačak  
mag.ing.geod.et.geoinf.  
Ovlaštena osoba za geodetske  
ZEMLJOMJERSTVO d.o.o.  
Zaprešić  
Geo 1467

DOSADAŠNJE STANJE								
Redni broj	Broj ZK uložka	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice	
							j	hv ha a m2
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	5738	1/1 1/2 1/2	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO pravo korištenje u AI (jedan) za korist MIHALINČIĆ BARBARA R. VEČERIN Grečensko dolje, 46, Zagreb BENŠEK IVAN (JURAJ) Markuševačka cesta 41, Zagreb		3942/1	ORANICA I PAŠNJAK BANUŠČAK U ZVEČAJU	2 94	10 57
2	946	4404/2784 1190/2784 595/2784 595/2784	JAKOVAC OZREN, OIB 28634663393 Kvintička ulica 59, 10000 Zagreb RADIĆ-MRAZ VESNA Lašćinski Borovec 22, Zagreb RADIĆ ANA R. KRALJ Zvečaj br. 15, Zagreb RADIĆ NENEAD (RUDOLF) Zvečaj br. 15, Zagreb		3943/1	ĐURKOV PUT, ORANICA		10 50
3	8064	1/1	SISTEM MONTAŽA D.O.O. Zagreb, Petrovogorska 3		3943/5	KUĆA BR. 38 I ZGRADA U ZAGREBU, ĐURKOV PUT 38 I DVORIŠTE ĐURKOV PUT 39	2 08	7 45
							ΣΣ-	28 55
							ΔΣ--	0

NOVO STANJE							
Broj ZK uloška	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu Etažni udio	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Oznaka zemljišta (Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, Adresa zgrade, Naziv zgrade, Pravo građenja)	Površina katastarske čestice  ha a m <sup>2</sup>
9	10	11	12	13	14	15	16
5738	1/1	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO pravo korištenja u AI (jedan) za korist:		3942/1	ORANICA I PAŠNJAK BANUŠČAK U ZVEČAJU		7 81
	1/2	MIHALINČIĆ BARBARA R. VEČERIN Grečensko dolje. 46, Zagreb		3942/6	Gjurkov put	ORANICA	2 76
946	4404/2784	JAKOVAC OZREN, OIB 28634663393 Kvintićka ulica 59, 10000 Zagreb		3943/1	ĐURKOV PUT, ORANICA		6 70
	1190/2784	RADIĆ-MRAZ VESNA Lešinski Borovec 22, Zagreb					
	595/2784	RADIĆ ANA R. KRALJ Zvečaj br. 15, Zagreb		3943/14	Gjurkov put	ORANICA	3 80
	595/2784	RADIĆ NENEAD (RUDOLF) Zvečaj br. 15, Zagreb					
8064	1/1	SISTEM MONTAŽA D.O.O. Zagreb, Petovogorska 3		3943/5	KUĆA BR. 38 I ZGRADA U ZAGREBU, ĐURKOV PUT 38 I DVORIŠTE ĐURKOV PUT 39		5 39
				3943/15	Gjurkov put	ORANICA	2 09
						Σ(Σ) ←	28 59



REPUBLIKA HRVATSKA

KLASA: UP/I 932-07/23-02/286

URBROJ: 251-12-05-1-23-6

ZAGREB, 02.03.2023. godine

**Predmet: Podaci o provedenim promjenama, dostavlja se**

- prijavni list i kopija plana
- obavijest prema čl. 148.a st.2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)

**po zahtjevu:**

**RADIĆ MRAZ VESNA, OIB: 97388048624, LAŠĆINSKI BOROVEC 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA**

Sukladno članku 95. stavku 1. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18 i 39/22) , dostavljamo prijavni list uz koji je priložena kopija katastarskog plana kojima je provedena promjena u katastarskom operatu katastra zemljišta (geodetski elaborat pregledan i potvrđen u predmetu KLASA: 932-06/2023-02/1215, UR.BROJ: 251-12-02-1-23-2 od 02.03.2023. godine, RN 5/2023).

**Promjena nastala na k.č. 2336 u k.o. GRAČANI ( ZK oznake k.č. 3943/14 k.o. REMETE) .**

Sukladno članku 148.a st.2. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) dostavljamo obavijest da su u katastarskom operatu

na k.č. 2336 k.o. GRAČANI / ZK oznake k.č. 3943/14 k.o. REMETE evidentirane zgrade:

- **Redni broj 2847, GOSPODARSKA ZGRADA , 31 m<sup>2</sup>**  
za koju je priložen akt:

**Nije priložena uporabna dozvola, prijavljuje se sukladno članku 148.a st. 1. Zakona o gradnji (»Narodne novine«, br.153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)**

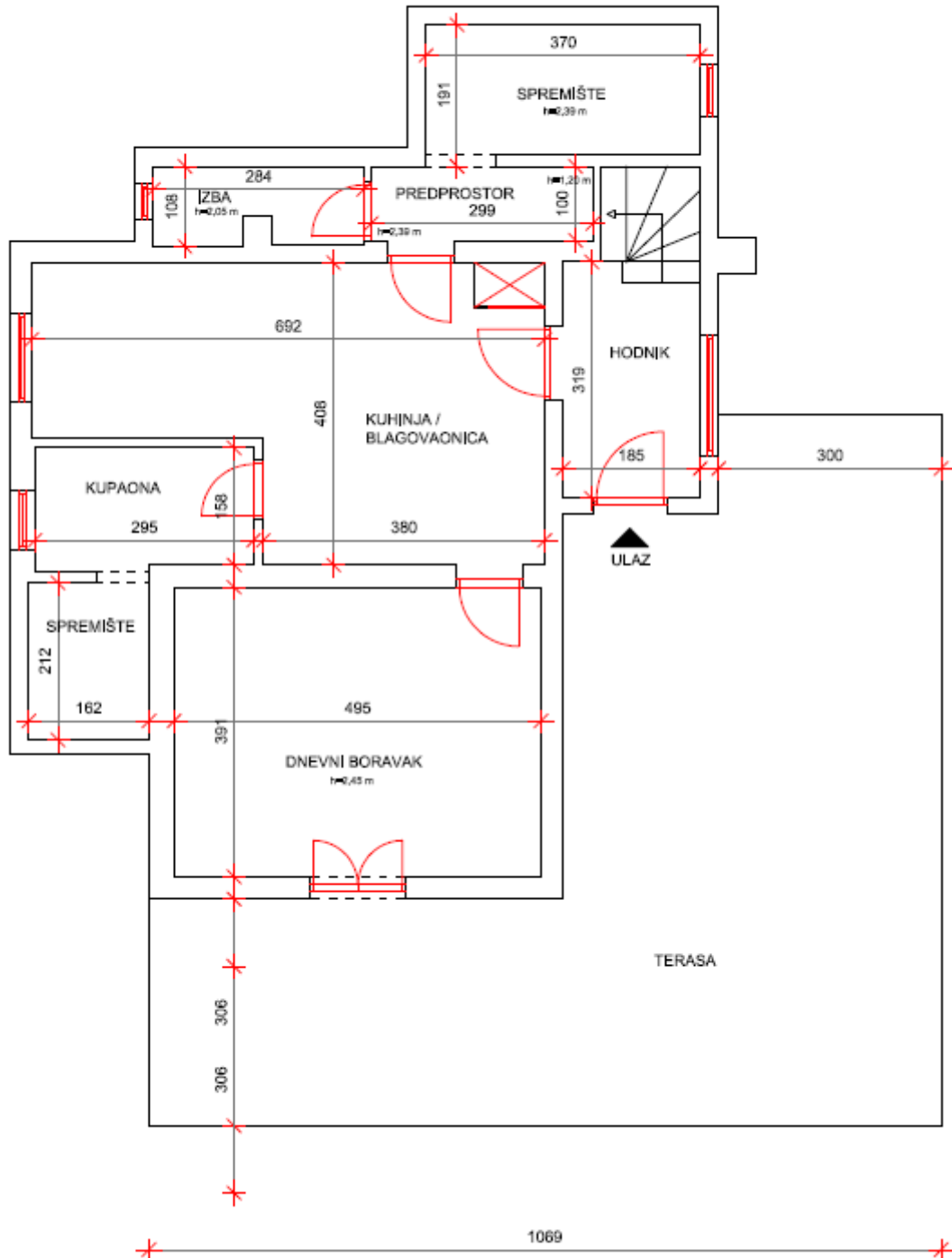
Romana Šmintić, dipl.iur.

Voditeljica Odsjeka za pravne, kadrovske i opće poslove

Prilog 5: Nacrtna dokumentacija

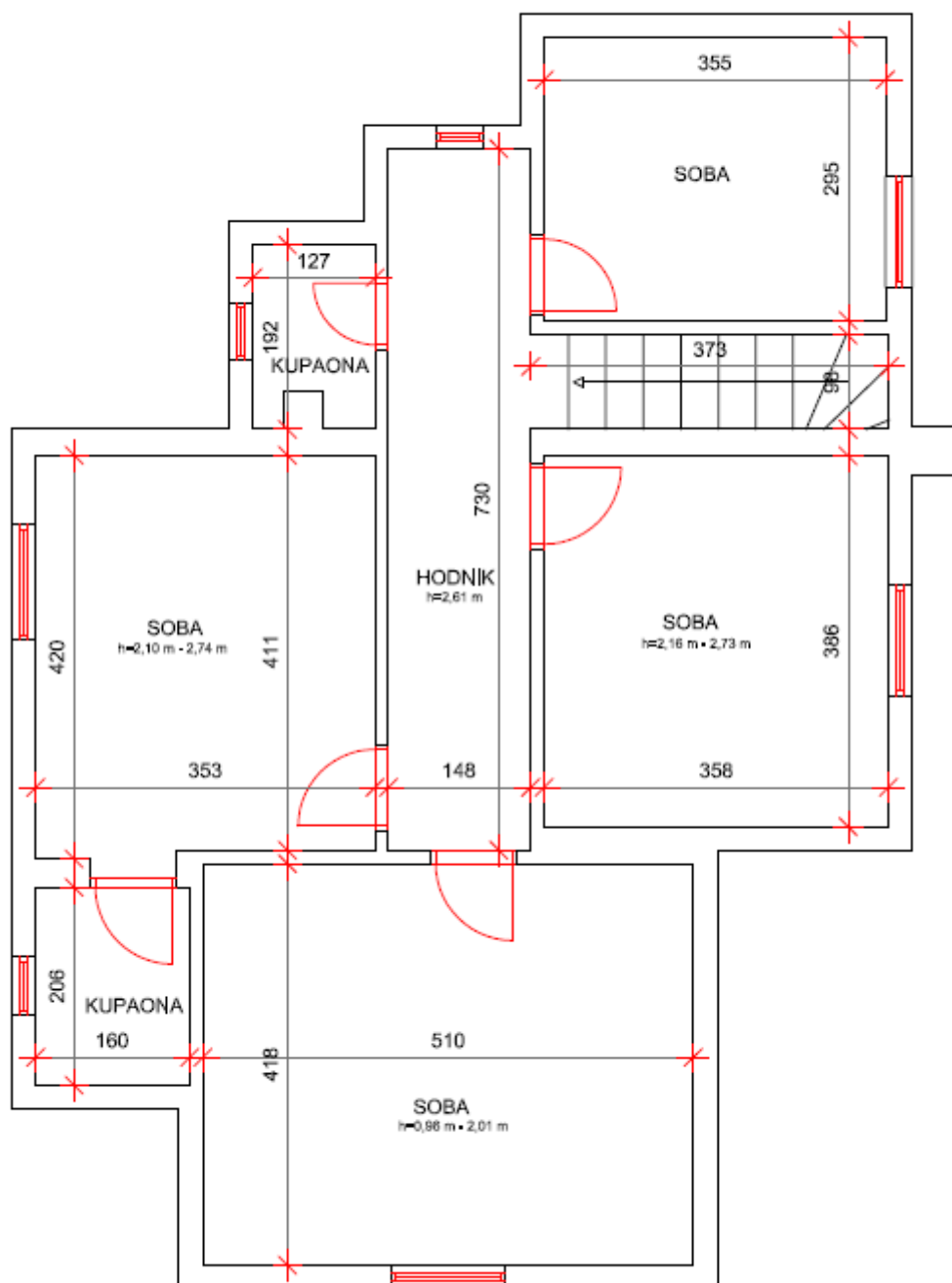
GJURKOV BREG, ZAGREB

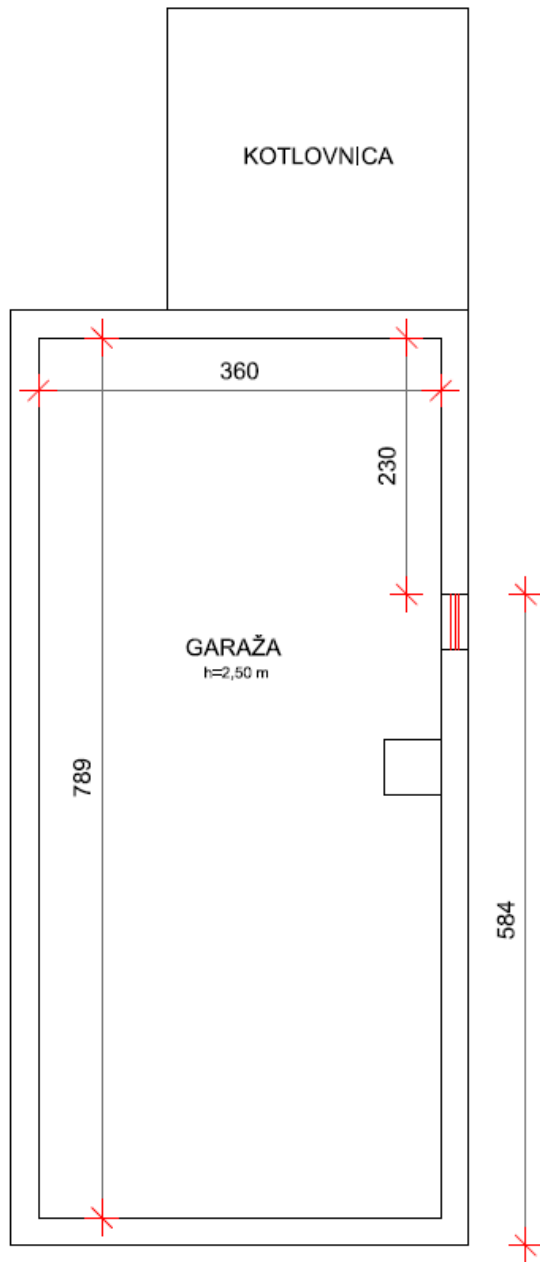
PRIZEMLJE



# GJURKOV BREG, ZAGREB

## POTKROVLJE





Prilog 6: Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i  
procjenu nekretnina



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-227/2020-2  
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:

IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

12-11-2020

14:33:03



DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI

2.5.4.97#130D48523838373835393634393537

L=RIJEKA

S=IKAMOHOROVIC

G=IKA

CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

## **Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka.

**Procjenitelj:  
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.**