JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: + 385 1 3885179 mob: + 385 91 2227902 email: jadranovo.projekti@gmail.com

Naručitelj:	**HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju** Čret 111/b 10000 Zagreb OIB: 15886922894
Predmet procjene:	**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**



Lokacija:	**Bukovačka cesta** **10000 Zagreb** **z.k.uložak 109112** **z.k.č. 989/6** **k.č. 3047/1** **k.o. Remete**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:	Tržišna vrijednost nekretnine nakon usvajanja prijeloga o nužnom prolazu:
7.400,00 EUR	**2.500,00 EUR**

Datum:	listopad, 2026.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

Andrej Babić

Digitalno potpisao: Andrej Babić
Datum: 2026.10.07 13:56:22 +02'00'

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO
- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD
1.1. OPĆENITO O PREDMETU
1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA
2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA
3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI
- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- prijedlog nužnog prolaza, geodetski elaborat
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2025.

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91870105507

EUID:
HRSR.080510494

TVRTKA:
1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:
1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska ulica 22

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

1	65.21	- Financijsko davanje u zakup (leasing)
1	70	- Poslovanje nekretninama
1	74.13	- Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
1	74.14	- Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
1	74.40	- Promidžba (reklama i propaganda)
1	*	- projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
1	*	- usluge vještačenja iz područja graditeljstva
1	*	- kupnja i prodaja robe
1	*	- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
1	*	- pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
1	*	- pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
1	*	- javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
1	*	- usluge otpremništva
1	*	- mjenjački poslovi
1	*	- računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
5 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 ANDREJ BABIĆ, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

6 2.640,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.
6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. Društveni ugovor od 27. listopada 2015. u cijelosti je zamijenjen novim Društvenim ugovorom od 4. lipnja 2024. i u potpunom tekstu dostavljen u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

6 Odlukom jedinog člana društva od 4. lipnja 2024. usklađen je temeljni kapital sa eurom.

Statusne promjene: subjektu upisa pripojen drugi

7 Ovom društvu pripojeno je društvo ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. Zagreb (Grad Zagreb), Zagrebačka avenija 106, OIB: 99492742195, MBS: 081398112, temeljem Ugovora o pripajanju od 4. lipnja 2024., Odluke skupštine ovog društva od 4. lipnja 2024. i Odluke skupštine društva ZRAKONEPROPUSNOST d.o.o. od 4. lipnja 2024.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	10.04.25	2024	01.01.24 - 31.12.24	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002	Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003	Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0005	Tt-17/22069-2	25.05.2017	Trgovački sud u Zagrebu
0006	Tt-24/24017-2	01.08.2024	Trgovački sud u Zagrebu
0007	Tt-24/24019-2	22.11.2024	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2026

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	28.03.2011	elektronički upis
eu	/	29.03.2012	elektronički upis
eu	/	26.03.2013	elektronički upis
eu	/	20.03.2014	elektronički upis
eu	/	28.03.2015	elektronički upis
eu	/	18.03.2016	elektronički upis
eu	/	19.04.2017	elektronički upis
eu	/	23.04.2018	elektronički upis
eu	/	21.02.2019	elektronički upis
eu	/	06.03.2020	elektronički upis
eu	/	12.04.2021	elektronički upis
eu	/	09.03.2022	elektronički upis
eu	/	04.04.2023	elektronički upis
eu	/	08.04.2024	elektronički upis
eu	/	10.04.2025	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili povijesnog izvatka iz sudskog registra.

Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg2,L=ZAGREB,2.5.4.97=HR72910430276,C=HR,O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

Broj zapisa: 002nD-RmGzk-9Nazt-8nwZD-V2VAi
Kontrolni broj: MHa8G-12YQJ-IdWzx-YaYHT

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvatka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2026-03-09 09:26:46 D004
Podaci od: 2026-03-09 Stranica: 3 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/262
URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 28. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Andreja Babića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Andrej Babić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Kolarova ulica 7, OIB: 64232298358, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 28. ožujka 2025.

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

Obrazloženje

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

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

514|UPI710032501262|4

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovanog će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Andrej Babić, Zagreb, Kolarova ulica 7
2. Pismohrana-ovdje

514|UPI710032501262|4

IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
PODNOSITELJ ZAHTJEVA:	**HABITER NATUREL d.o.o. u stečaju** Čret 111/b 10000 Zagreb OIB: 15886922894
LOKACIJA:	k.č.br. 3047/1 k.o. Remete
DAN VREDNOVANJA: *DAN KAKVOĆE:*	5.10.2026. 3.10.2026.

Na zahtjev naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, građevinskog zemljišta, na lokaciji Bukovačka cesta, u neposrednoj blizini kućnog broja Bukovačka cesta 221d, u Zagrebu.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 3.10.2026. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 5.10.2026., kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 109112, k.o. Remete, nalazi se:

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

Prema izvatku iz **posjedovnog lista**, br. 2253, k.o. Remete, nalazi se:

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
		3047/1	U MJESTU	77	69		
			ORANICA	77			

Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije potpuno usklađeno**, odnosno brojevi katastarskih čestica **nisu isti**, a površine i opisi **su isti**.

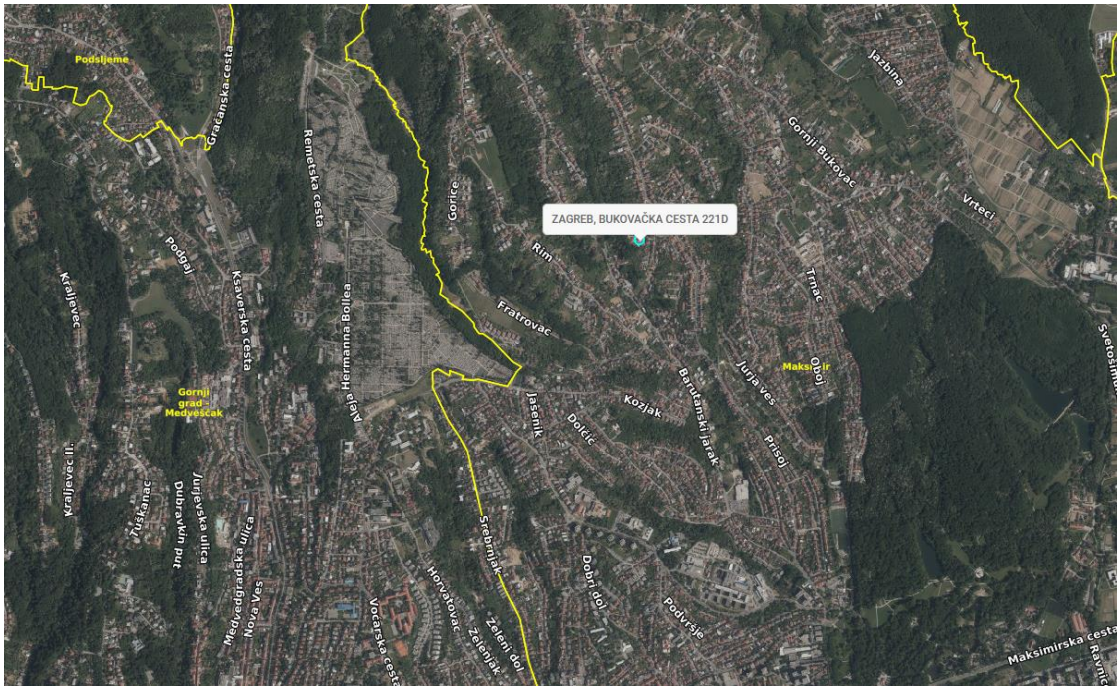
Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 109112, k.o. Remete, kao vlasnik predmetne nekretnine, upisan je:

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		

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 5.10.2026. godine te uvidom u dokumentaciju, utvrđeno je da je predmet procjene **građevinsko zemljište,** na lokaciji Bukovačka cesta, u neposrednoj blizini kućnog broja Bukovačka cesta 221d u Zagrebu.

Predmetna nekretnina smještena je u središnjem zapadnom dijelu gradske četvrti Maksimir, u Gradu Zagrebu. Nalazi se cca 2,5 km sjeverno od Maksimirske ceste, cca 1 km istočno od groblja Mirogoj te cca 1 km zapadno od Parka Maksimir.



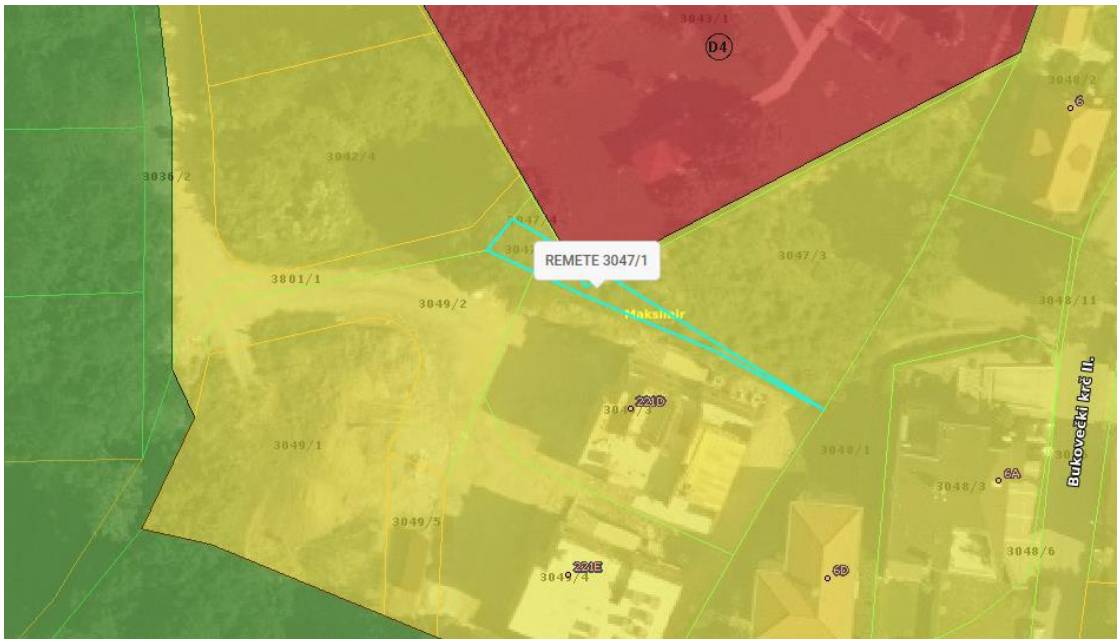
U blizini predmetne nekretnine nalaze se objekti javnog i uslužnog sadržaja (trgovine, kafići, škole, itd.).

Predmetna lokacija se nalazi u zoni stambene gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih stambenih zgrada – obiteljskih kuća maksimalne katnosti Po+Pr+2 i Po+Pr+1+Pk.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab do umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom mrežom gradskih prometnica. U blizini predmetne lokacije nalaze se dječji vrtić, trgovine, kafići, itd.

- **GUP Grada Zagreba**

Prema GUP-u Grada Zagreba (28/25), k.č. 3047/1, k.o. Remete se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **stambene namjene (S)** a prema prikazu Uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostora – predmetna čestica nalaze se u zoni**: Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja (2.2.).**





2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na blago kosom terenu. Zemljište je u naravi neuređeni prilazni put za stambene zgrade izgrađene na susjednim česticama 3049/4 i 3049/3, k.o. Remete.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **77,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



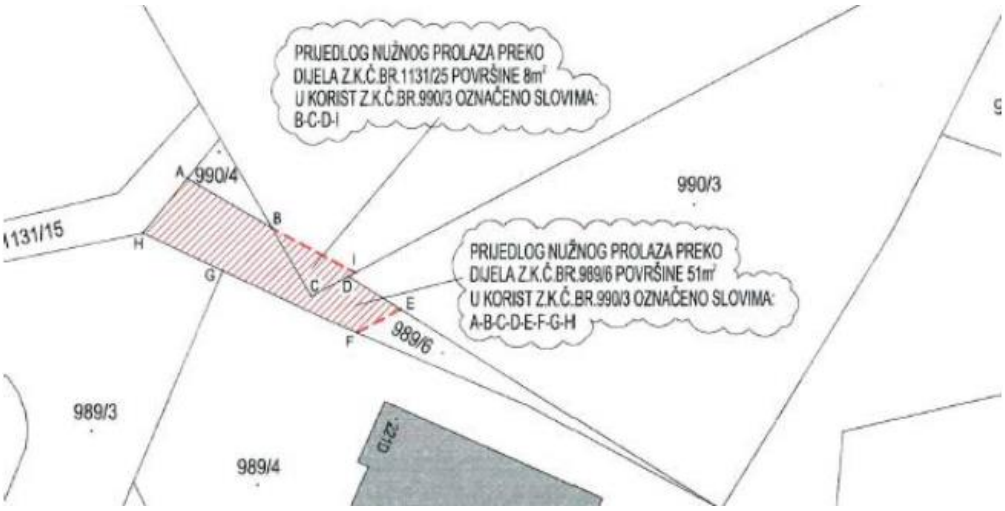
Uz sjevernu među predmetne parcele nalazi se k.č. 3047/3 i 3047/4, k.o. Remete (u naravi neizgrađena građevinska zemljišta) i 3043/1. k.o. Remete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz istočnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/4 i 3049/3, k.o. Remete (u naravi izgrađena građevinska zemljišta).

Uz južnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/1 i 3049/5, k.o. Remete (u naravi neizgrađena građevinska zemljišta)

Obzirom na površinu zemljišta od 77 m² te odredbu GUP-a za urbano pravilo 2.2. koje glasi da je u zoni stambene i mješovite namjene najmanja površina građevne čestice 600 m², prema članku 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za potrebe ovog elaborata predmetno zemljište procjenjivat će se kao **zemljište 2. kategorije (*2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*)**

U tijeku je sudski postupak R1-715/2023 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, radi osnivanja nužnog prolaza preko dijela čestice koja je predmet ovog elaborata, zk.č. 989/6, k.o. Remete, u korist susjedne čestice zk.č. 990/3, k.o. Remete. Izrađen je geodetski elaborat s prijedlogom nužnog prolaza.



Prijedlog nužnog prolaza ide na teret:

- dijela k.č.br. 3043/1 k.o. Remete u površini od 8m², a što odgovara dijelu z.k.č.br. 1131/25 u k.o. Remete u površini od 8m²

- dijela k.č.br. 3047/1 k.o. Remete u površini od 51m², a što odgovara dijelu z.k.č.br. 989/6 u k.o. Remete u površini od 51m².

prijedlog nužnog prolaza iz geodetskog elaborata

Prema prijedlogu, nužni prolaz je u površinu od 51m^2 predmetne čestice, stoga će se u ovom procijeniti u dvije varijante - čestica u cijeloj površini od 77 m^2 i posebno ostatak od 26 m^2 nakon potvrde osnivanja nužnog prolaza.

tehnički opis	**ZEMLJIŠTE**
k.č.	3047/1
k.o.	Remete
zk.ul.br.	109112
z.k.č.	989/6
namjena	**S** - stambena namjena
kategorija zemljišta	**2. kategorija**
uvjeti gradnje	Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja (2.2.).
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**0,6**
površina zemljišta	**77,00 m^2 (26,00 m^2)**
lokacija	Bukovačka cesta, 10000 Zagreb
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje vozila	-
prometne veze	osobni i javni prijevoz

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 155/25
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 155/25
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 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, 63/19, 128/22, 155/23, 127/24
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15, 68/18, 110/18, 32/20, 145/24
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 73/20
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP grada Zagreba
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do ±30%. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine – **građevinska zemljišta** – dobiveni su iz sustava eNekretnine, sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kuprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivom s predmetnom nekretninom.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), za međuvremensko izjednačenje koriste se godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2025. Tablica III, niz 2 (Gračani-Remete).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „ Narodne novine “ br. 105/15.

zk.č. 989/6, k.o. Remete, cijela čestica

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNE KNJIGE		KATASTAR		ukupna površina (m2)	vrsta nekretnine	cca površina u namjeni (m2)	GUP Grada Zagreba			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	urbano pravilo	kis				
Bukovačka cesta	989/6	Remete	3047/1	Remete	77,00	GZ - građevinsko zemljište	77,00	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete	5.10.2026.	3.10.2026.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	vrijednost nekretnine (€)	datum sklapanja ugovora	GUP Grada Zagreba			kategorija zemljišta	cjenovni blok
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						namjena	urbano pravilo	kis		
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	GZ	221,00 m2	106,19 €/m2	23.469,03 EUR	25.05.2026.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	GZ	490,00 m2	95,38 €/m2	46.734,10 EUR	23.02.2026.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	GZ	93,43 m2	90,00 €/m2	8.409,00 EUR	11.09.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	GZ	44,00 m2	78,41 €/m2	3.450,00 EUR	14.03.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	GZ	268,00 m2	87,69 €/m2	23.500,00 EUR	06.02.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	GZ	35,00 m2	75,84 €/m2	2.654,45 EUR	11.12.2023.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (A) na datum ugovora	indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (B) na dan kakvoće	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	25.05.2026.	229,40	229,40	1,000	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	23.02.2026.	229,40	229,40	1,000	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	90,00 €/m2	11.09.2024.	210,20	229,40	1,091	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	78,41 €/m2	14.03.2024.	210,20	229,40	1,091	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	87,69 €/m2	06.02.2024.	210,20	229,40	1,091	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	75,84 €/m2	11.12.2023.	177,10	229,40	1,295	98,24 €/m2

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	0,6	0,6	1,00	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	1,6	0,6	1,00	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	2,6	0,6	1,00	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	3,6	0,6	1,00	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	4,6	0,6	1,00	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	5,6	0,6	1,00	98,24 €/m2

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)

r.br.		E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procjenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	2.	2.	1,00	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	2.	2.	1,00	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	2.	2.	1,00	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	2.	2.	1,00	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	2.	2.	1,00	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	2.	2.	1,00	98,24 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	106,19 €/m2	106,19 €/m2	9,99%	9,64	93,02
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	95,38 €/m2	95,38 €/m2	-1,22%	-1,17	1,38
3	Ulica Gradište, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	98,22 €/m2	98,22 €/m2	1,73%	1,67	2,80
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	85,57 €/m2	85,57 €/m2	-11,37%	-10,98	120,54
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	95,70 €/m2	95,70 €/m2	-0,88%	-0,85	0,73
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	98,24 €/m2	98,24 €/m2	1,75%	1,69	2,85
									96,55 €/m2		=	**96,55 €/m2**
									6,65	6,89%		221,32
						Standardno odstupanje (±)			13,31			
						Pravilo dva-sigma (±)						
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:						**77,00 m2 x**	**96,55 €/m2**					**7.434,35 EUR**

zk.č. 989/6, k.o. Remete, čestica u površini od 26 m2, nakon osnivanja nužnog prolaza

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

PROCJENJIVANA NEKRETNINA:

adresa nekretnine	ZEMLJIŠNE KNJIGE		KATASTAR		ukupna površina (m2)	vrsta nekretnine	cca površina u namjeni (m2)	GUP Grada Zagreba			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	urbano pravilo	kis				
Bukovačka cesta	989/6	Remete	3049/1	Remete	26,00	GZ - građevinsko zemljište	26,00	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete	5.10.2026.	3.10.2026.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	vrijednost nekretine (€)	datum sklapanja ugovora	GUP Grada Zagreba			kategorija zemljišta	cjenovni blok
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						namjena	urbano pravilo	kis		
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	GZ	221,00 m2	106,19 €/m2	23.469,03 EUR	25.05.2026.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	GZ	490,00 m2	95,38 €/m2	46.734,10 EUR	23.02.2026.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	GZ	93,43 m2	90,00 €/m2	8.409,00 EUR	11.09.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	GZ	44,00 m2	78,41 €/m2	3.450,00 EUR	14.03.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	GZ	268,00 m2	87,69 €/m2	23.500,00 EUR	06.02.2024.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	GZ	35,00 m2	75,84 €/m2	2.654,45 EUR	11.12.2023.	(S)	2.2.	0,6	2.	Gračani - Remete

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (A) na datum ugovora	indeksni nizovi za zemljišta Grad Zagreb (B) na dan kakvoće	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	25.05.2026.	229,40	229,40	1,000	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	23.02.2026.	229,40	229,40	1,000	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	90,00 €/m2	11.09.2024.	210,20	229,40	1,091	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	78,41 €/m2	14.03.2024.	210,20	229,40	1,091	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	87,69 €/m2	06.02.2024.	210,20	229,40	1,091	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	75,84 €/m2	11.12.2023.	177,10	229,40	1,295	98,24 €/m2

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	0,6	0,6	1,00	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	0,6	0,6	1,00	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	0,6	0,6	1,00	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	0,6	0,6	1,00	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	0,6	0,6	1,00	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	0,6	0,6	1,00	98,24 €/m2

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)

r.br.		E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procjenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	2.	2.	1,00	106,19 €/m2
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	2.	2.	1,00	95,38 €/m2
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	2.	2.	1,00	98,22 €/m2
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	2.	2.	1,00	85,57 €/m2
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	2.	2.	1,00	95,70 €/m2
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	2.	2.	1,00	98,24 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Majcenov put, Zagreb	2529786		2532/3	Gračani	221,00 m2	106,19 €/m2	106,19 €/m2	106,19 €/m2	9,99%	9,64	93,02
2	Ulica Zvečaj, Zagreb	2475926	5735620	2325	Gračani	490,00 m2	95,38 €/m2	95,38 €/m2	95,38 €/m2	-1,22%	-1,17	1,38
3	Ulica Gradišće, Zagreb	2202149	5376779	657/1	Gračani	93,43 m2	98,22 €/m2	98,22 €/m2	98,22 €/m2	1,73%	1,67	2,80
4	Majcenov put 9, Zagreb	2129926	5301033	2549/1	Gračani	44,00 m2	85,57 €/m2	85,57 €/m2	85,57 €/m2	-11,37%	-10,98	120,54
5	Ulica Veliki Dol, Zagreb	2135044	5235124	1467/2	Maksimir	268,00 m2	95,70 €/m2	95,70 €/m2	95,70 €/m2	-0,88%	-0,85	0,73
6	Ulica Rim, Zagreb	2025249	5184010	1540/3	Maksimir	35,00 m2	98,24 €/m2	98,24 €/m2	98,24 €/m2	1,75%	1,69	2,85
									96,55 €/m2		=	**96,55 €/m2**
									6,65	6,89%		221,32
							Standardno odstupanje (±)		13,31			
							Pravilo dva-sigma (±)					
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:						**26,00 m2 x**	**96,55 €/m2**					**2.510,30 EUR**

4. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta na lokaciji Bukovačka cesta, u neposrednoj blizini kućnog broja Bukovačka cesta 221d u Zagrebu, upisanog u zk uložak 109087, **zkč 989/6, k.o. Remete**, **u cijeloj površini od 77m²**, iznosi:

7,434,35 EUR

Ili okruglo:

7.400,00 EUR

Tržišna vrijednost nekretnine, građevinskog zemljišta na lokaciji Bukovačka cesta, u neposrednoj blizini kućnog broja Bukovačka cesta 221d u Zagrebu, upisanog u zk uložak 109087, **zkč 989/6, k.o. Remete**, **u površini od 26 m²**, iznosi:

2,510,30 EUR

Ili okruglo:

2.500,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 5.10.2026.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- prijedlog nužnog prolaza, geodetski elaborat
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2025.

FOTODOKUMENTACIJA







Očevid 3.10.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.10.2026. 12:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 109112

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33957/2026
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
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.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **07.10.2026. 12:19:31** Stranica: 1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.10.2026. 12:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)

Posjedovni list: 2253

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (IZVANKNJIŽNI VLASNIK)	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.I..	Posebni pravni režimi	Primjedba
		26	**BIŠKUPEC BRIJEG**	**264**	15		
			VOĆNJAK	264			
		27	**BIŠKUPEC BRIJEG**	**322**	15		
			ORANICA	322			
		28	**BIŠKUPEC BRIJEG**	**219**	15		
			LIVADA	219			
		72	**REMETE BUNJIŠĆAK**	**45**	15		
			VOĆNJAK	45			
		73/1	**REMETSKI KAMENJAK**	**590**	15		
			KUĆA BR.42, Zagreb, Remetski kamenjak 42	130			
			DVORIŠTE	460			
		73/2	**REMETSKI BANJŠĆAK**	**673**	15		
			ZGRADA	73			
			DVORIŠTE	600			
		73/3	**BRNJIŠĆAK**	**140**	15		
			DVORIŠTE	140			
		73/4	**BRNJIŠĆAK**	**60**	15		
			DVORIŠTE	60			
		96	**STUDENI BREG**	**15**	15		
			VOĆNJAK	15			
		174/1	**KVINTIĆKA ULICA**	**2315**	15		
			PAŠNJAK	2315			
		313/34	**ČREŠNJEVEC**	**428**	16		
			PAŠNJAK	428			
		319/1	**MRZLO POLJE**	**2035**	21		
			LIVADA	2035			

1

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
		2844/2	**REMETE**	**11**	**45**		
			VOĆNJAK	11			
		2955	**BARUT JARAJ**	**249**	**64**		
			LIVADA	249			
		2957	**REMETE**	**231**	**68**		
			PUT	231			
		2999	**BARUTANSKI JARAK**	**5170**	**64**		
			VOĆNJAK	5170			
		3000/1	**Bukovačka cesta**	**1382**	**15**		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 249	197			
			DVORIŠTE	1185			
		3000/3	**BUKOVAČKA CESTA**	**757**	**15**		
			KUĆA BR.247, Zagreb, Bukovačka cesta 247	140			
			DVORIŠTE	617			
		3040/5	**Bukovačka cesta**	**73**	**69**		
			PUT	73			
		3040/12	**Bukovačka cesta**	**2**	**29**		
			PUT	2			
		3040/20	**Bukovačka cesta**	**61**	**69**		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	61			
		3043/1	**BUKOVAČKA CESTA**	**5541**	**69**		
			DJEČJI VRTIĆ, Zagreb, Bukovačka cesta 221	1009			
			DVORIŠTE	4532			
		3047/1	**U MJESTU**	**77**	**69**		
			ORANICA	77			
		3141/1	**Barutanski jarak**	**3094**	**72**		
			PAŠNJAK	3094			
		3141/4	**Barutanski jarak**	**569**	**72**		
			PAŠNJAK	569			
		3141/5	**Barutanski jarak**	**68**	**72**		
			PAŠNJAK	68			
		3149/2	**Hrastov gaj**	**384**	**72**		
			LIVADA	384			
		3151	**BARUTANSKI JARAK**	**1047**	**72**		
			VOĆNJAK	1047			
		3206/2	**BRNJIŠĆAK**	**744**	**72**		
			DVORIŠTE	744			
		3206/20	**BRNJIŠĆAK**	**182**	**72**		
			DVORIŠTE	182			
		3232/1	**JURJA VES**	**6351**	**72**		
			LIVADA	6351			
		3232/2	**JURJA VES**	**40**	**72**		
			LIVADA	40			
		3285/36	**KOSTANJEVEC**	**23**	**69**		
			VOĆNJAK	23			

4

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
		3285/38	**KOSTANJEVEC**	**33**	69		
			CESTA	33			
		3285/39	**KOSTANJEVEC**	**80**	69		
			VOĆNJAK	80			
		3470	**ŠTUK**	**212**	70		
			ORANICA	212			
		3471	**G BUKOVEC**	**232**	70		
			ORANICA	232			
		3473	**Kosa**	**4481**	70		
			JAVNA ZGRADA, Dom zdravlja, Zagreb, Kosa 1B	808			
			DVORIŠTE	3673			
		3661/5	**GORNJI BUKOVAC**	**53**	70		
			PUT	53			
		3731/1	**MELINIŠTE**	**3127**	71		
			ORANICA	3127			
		3731/2	**MELINIŠTE**	**608**	71		
			ORANICA	608			
		3739	**MALINIŠTE**	**965**	71		
			ORANICA	965			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**160589**			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.

5

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

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

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.10.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Geo-Lama d.o.o.
za građenje i trgovinu

Poslovnica br. 1
Medpotoki 4, 10090 Zagreb
OIB: 85730083289
IBAN: HR4123600001101923512

Tel/Fax: 01/581 21 07
Mob: 091/ 539 15 59
Email: ured@geo-lama.hr
Web: www.geo-lama.hr

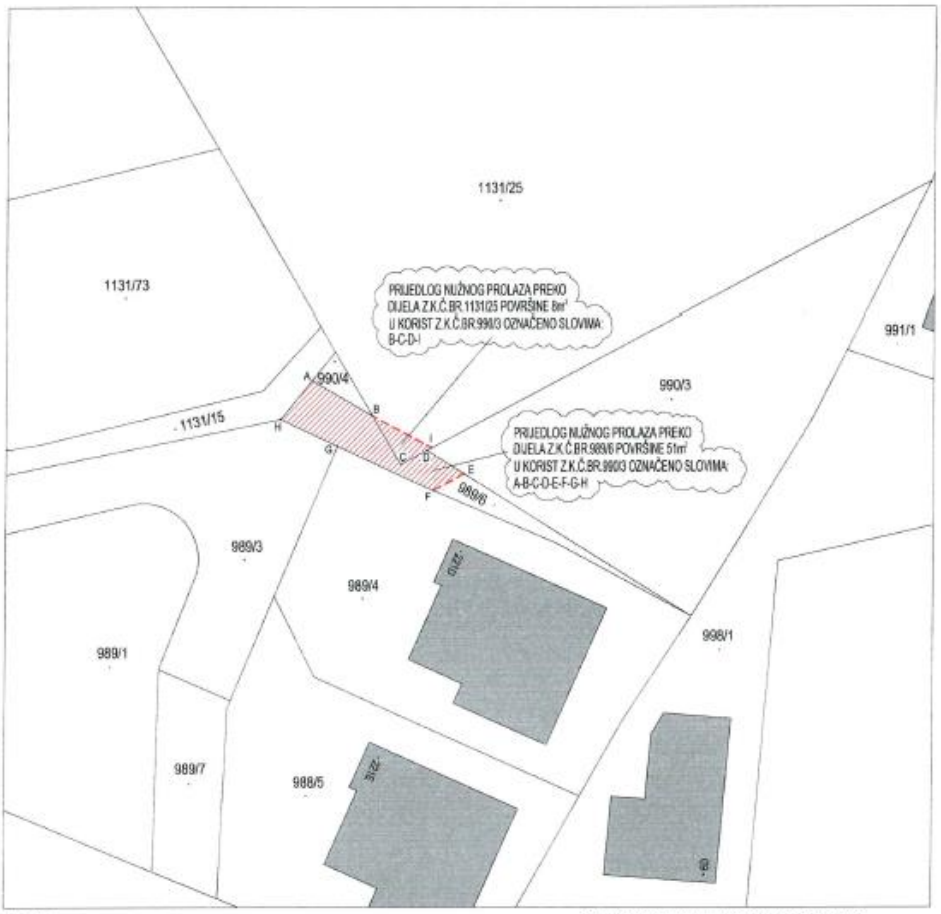
Investitor:
GRBAVEC ZLATKO
IX. BUKOVAČKI OGRANAK 11, 10000 ZAGREB,
OIB: 57111484989

Katastarska općina: REMETE
MBR: 335355
Detaljni list: 10

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

(za zemljišnu knjigu)
- predloženo novo stanje -
- PRIJEDLOG NUŽNOG PROLAZA -

Mjerilo 1:500
Izvorno mjerilo 1:2880



Izradio:
Damir Lasan, dipl.ing.geod.
Zagreb, studeni 2023. godine

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:
Damir Lasan, dipl.ing.geod.

TABLICA III

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
SUSEDGRAD - VRAPČE	0.5 - 0.7	1. - 3.	82,4	84,4	100,3	100,0	79,4	91,8	81,8	93,1	93,8	96,0	120,7	133,7	139,6	164,9
GRAČANI - REMETE	0.5 - 0.7	1. - 3.	139,7	131,5	116,3	100,0	102,4	113,9	104,4	101,7	112,0	134,4	147,2	177,1	210,2	229,4
MARKUŠEVEC - G. DUBRAVA	0.5 - 0.7	1. - 3.	102,1	110,9	108,7	100,0	99,4	93,2	92,8	93,9	105,7	123,8	160,0	181,3	217,1	213,8
CB PANTOVČAK - TUŠKANAC - MEDVEŠČAK	0.5 - 0.7	1. - 3.	106,1	108,8	97,3	100,0	103,0	102,6	112,1	128,0	128,3	136,1	154,7	181,4	206,5	217,4
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5