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

Naručitelj:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU 10000 Zagreb Ulica grada Vukovara 84
Predmet procjene:	**STAMBENA ZGRADA I ZEMLJIŠTE**



Predmet:	**Ovr-126/2024**
Lokacija:	**Bukovačka cesta 221e** **10000 Zagreb** **z.k.uložak 108978** **z.k.č. 989/5** **k.č. 3049/4** **k.o. Remete**
Ovrhovoditeljica:	**IVA MIKULIĆ** Ulica bana Josipa Jelačića 79 40000 Čakovec OIB: 98123458097
Ovršenik:	**HABITER NATUREL** Čret 111/b 10000 Zagreb OIB: 15886922894

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

1.080.000,00 EUR

Datum:	travanj, 2025.
Izradio:	Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

ANDREJ BABIĆ

Digitally signed by ANDREJ BABIĆ
Date: 2025.04.06 16:31:27 +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
2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

3. PROCJENA
3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
3.2. PROCJENA ZGRADE TROŠKOVNOM METODOM
3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI
- HKA - Pokazatelji troškova građenja - 2023
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2024.

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:
080510494

OIB:
91970105507

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

1 JADRANOVO d.o.o.

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

PRAVNI OBLIK:
1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:
1 68.21 - 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 * - pružanja 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 Ljiljana Babić, OIB: 42502601981
Zagreb, Kolakova ulica 7
4 - član društva

4 Andrej Barić, OIB: 64232208358

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine .

TEMELJNI KAPITAL:
1 20.000,00 kuna

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.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	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-15/9809-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004	Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu	/	31.03.2009	elektronički upis
eu	/	31.03.2010	elektronički upis
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

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba

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

RJEŠENJE

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

514UPI710032501262 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

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

514UPI710032501262 4

JADRANOVO

IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.grad. 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.grad.
stalni sudski vještak

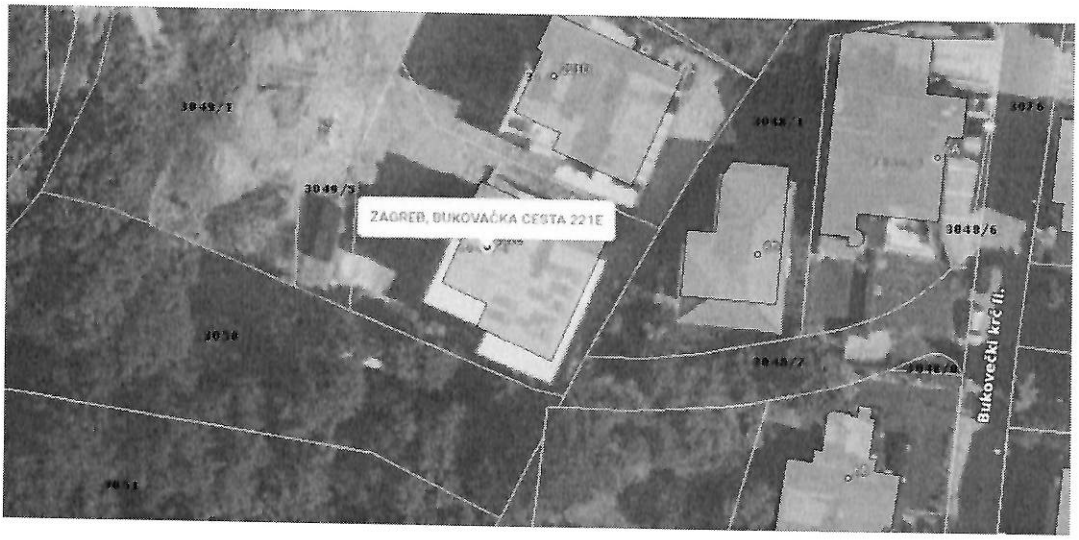
1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine u ovršnom postupku
PODNOSITELJ ZAHTJEVA:	Općinski građanski sud u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 84
LOKACIJA:	k.č.br. 3049/4 k.o. Remete
DAN VREDNOVANJA: *DAN KAKVOĆE:*	02.04.2025. 20.12.2024.

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem **Ovr-126/2024** između ovrhovoditeljice: **Ive Mikulić** iz Čakovca, Ulica bana Josipa Jelačića 79, OIB: 98123458097 i ovršenika: **Habiter Naturel** iz Zagreba, Čret 111/b 9, OIB: 15886922894.

Na zahtjev suda potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Bukovačka cesta 221e 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 20.12.2024. 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 02.04.2025., kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine izvana, a ulazak u nekretninu nije bio omogućen. 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. 108978, k.o. Remete, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	989/5	BUKOVAČKA CESTA			656	
		DVORIŠTE			461	
		STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E			195	
		UKUPNO:			656	

Prema izvatku iz **posjedovnog lista**, br. 4933, 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
		3049/4	Bukovačka cesta	656	69		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E	195			
			DVORIŠTE	461			
			Ukupna površina katastarskih čestica	656			

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**. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristit će se oni upisani u zemljišne knjige.

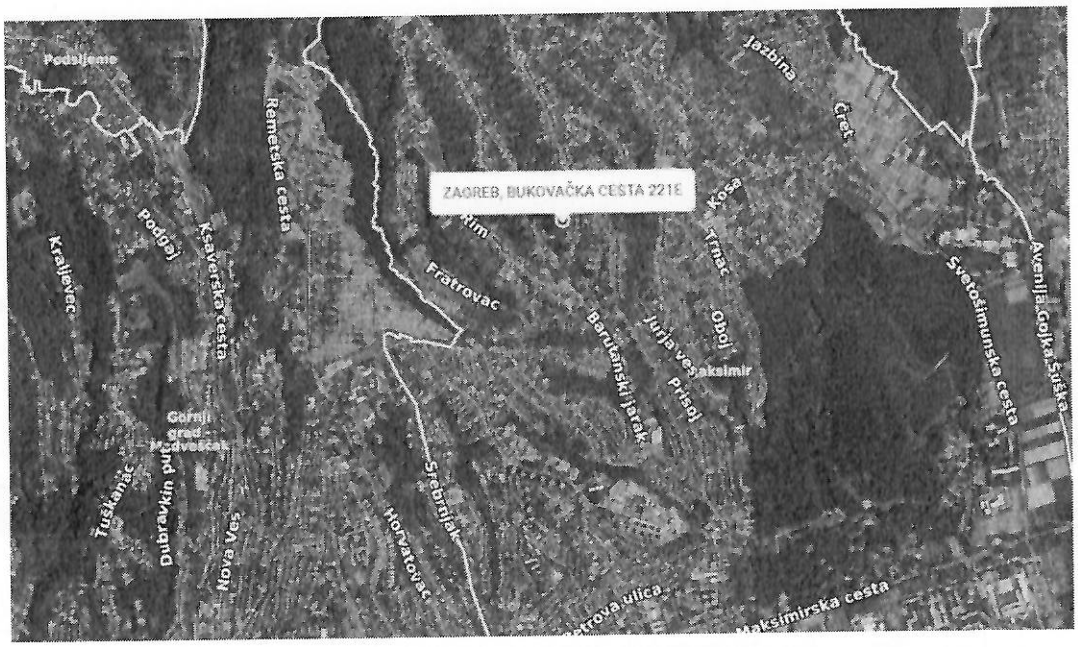
Prema izvatku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. 108978, k.o. Remete, kao vlasnici predmetne nekretnine, upisani su:

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

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 20.12.2024. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da su predmet procjene **stambena zgrada i zemljište,** na adresi Bukovačka cesta 221e 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.).

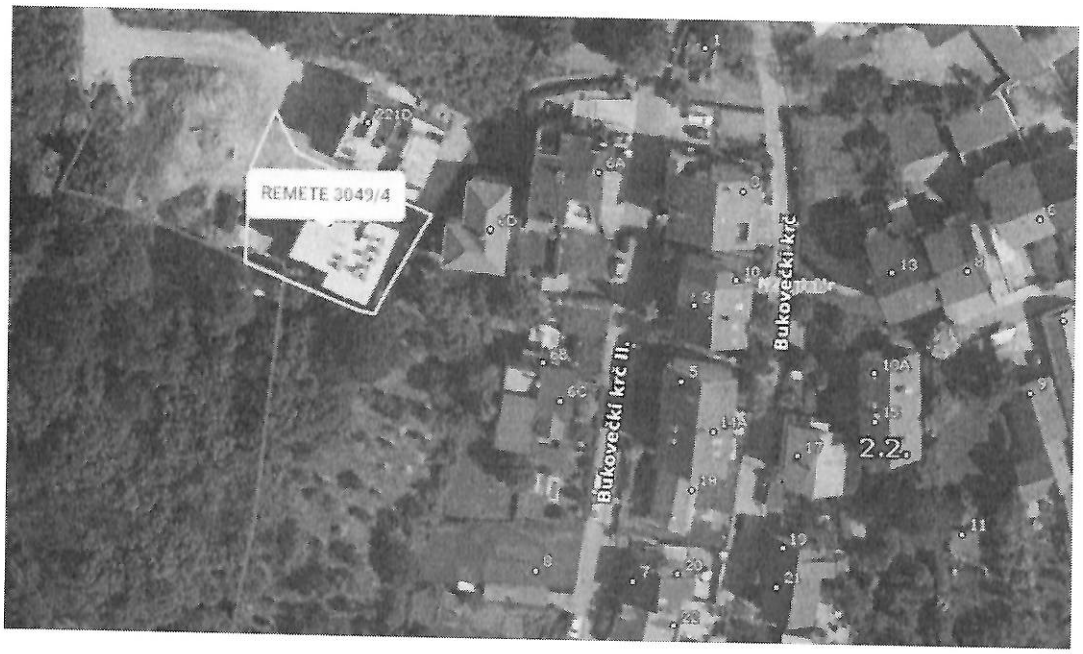
Predmetna lokacija se nalazi u zoni stambene gradnje te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih stambenih zgrada – obiteljskih kuća maksimalne katnosti Po+Pr+2 i Po+Pr+1+Pk.

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 (9/2016), k.č. 3049/4, 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.).**

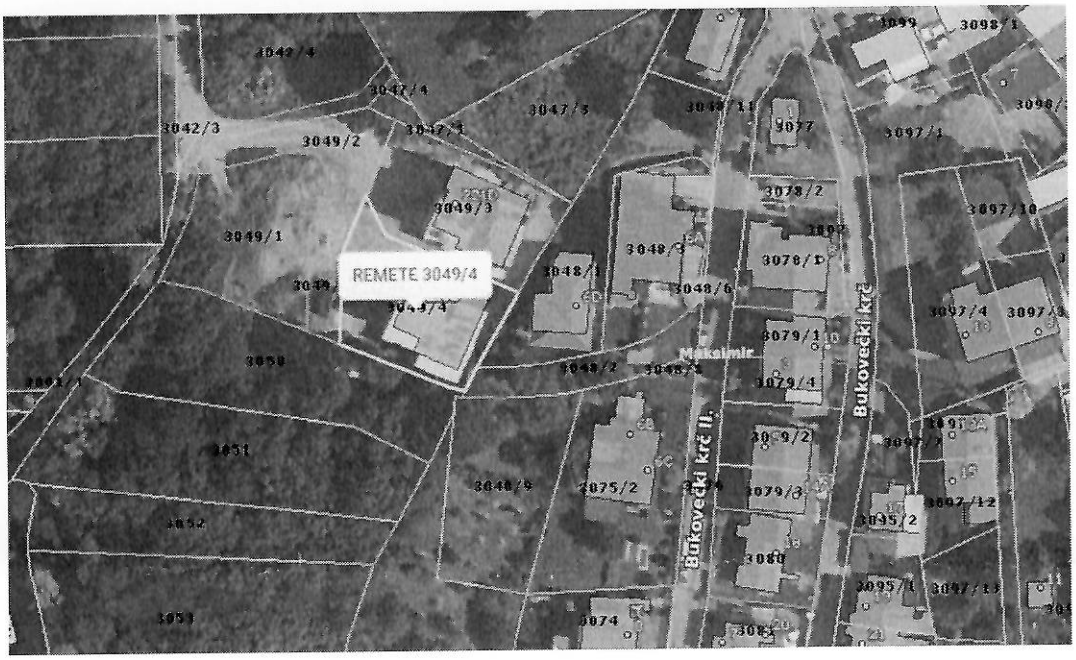




2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika i nalazi se na blago zakošenom terenu. Na zemljištu se nalazi samostojeća stambena zgrada katnosti Po+Pr+2.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **656,00 m²** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Uz sjevernu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/3, k.o. Remete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz istočnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3048/1, k.o. Remete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište) i k.č. 3048/7, k.o. Remete (u naravi put)

Uz južnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 3050, k.o. Remete (u naravi voćnjak i livada)

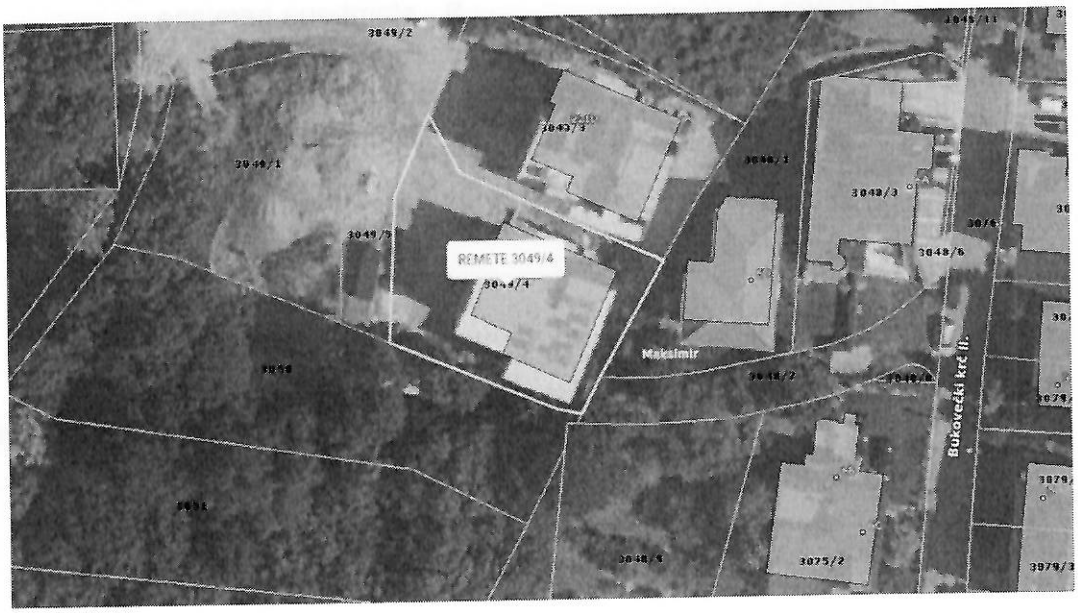
Uz zapadnu među predmetne parcele nalaze se k.č. 3049/5, i k.č. 3049/2, k.o. Remete (u naravi prilazni put).

Parkiranje vozila predviđeno je na vanjskim (nenatkrivenim) parkirnim mjestima na parceli i u garaži.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	3049/4
k.o.	Remete
zk.ul.br.	108978
z.k.č.	989/5
namjena	**S** - stambena namjena
uvjeti gradnje	Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja (2.2.).
maksimalni koeficijent iskoristivosti	**0,6**
površina zemljišta	**656,00 m²**
lokacija	Bukovačka cesta 221e, 10000 Zagreb
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje vozila	vanjsko (nenatkriveno) parkirno mjesto i garaža
prometne veze	osobni i javni prijevoz

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

Na zemljištu k.č. 3049/4, k.o. Remete se nalazi samostojeća stambena zgrada katnosti Po+Pr+2 i dvorište.



Stambena zgrada je samostojeća zgrada katnosti Po+Pr+2, nepravilnog tlocrtnog oblika, a nalazi se u središnjem dijelu parcele.

Temelji zgrade i nosiva konstrukcija su armiranobetonski. Krov zgrade je ravni neprohodni.

Pročelja zgrade su obrađena fasadnom žbukom.

Izvedeni su infrastrukturni priključci struje, vode i odvodnje. Zgrada je nova te se nalazi u izvrsnom fizičkom stanju.

tehnički opis	STAMBENA ZGRADA
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	3049/4
k.o.	Remete
zk. ul. br.	108978
z.k.č.	989/5
OPĆI OPIS	
namjena	stambena
godina izgradnje	2024. godina
prilaz	asfaltirana ulica kolni i pješački prilaz
parkiranje	vanjska parkirna mjesto i garaža
prometne veze	osobni i javni prijevoz
stanje	izvrsno
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Po+Pr+2
tlocrtna površina	195,00 m^2
GBP	cca 600,00 m^2
zakoniti volumen	cca 1823,25 m^3
visina etaže	cca 2,60 m

GBP se obračunava prema Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade, NN 93/20

Za predmetnu zgradu su izdani sljedeći akti:

Građevinska dozvola, UP/I-361-03/17-001/1733 od 28.01.2019. godine.

Izmjene i dopune potvrde glavnog projekta UP/I-361-03/21-001/1050 od 06.08.2021. godine.

Rješenje o izmjeni i dopuni građevinske dozvole UP/I-361-03/23-01/000853 od 11.01.2024. godine.

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 slijedeći 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
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o 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
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 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
- Generalni urbanistički plan Grada Zagreba
- Izvadak iz privremene zbirke kupoprodajnih ugovora, sa portala e-Nekretnine

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 TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:
- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjenjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zgrada odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.

- **TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA**

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene troškovne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

- **TROŠKOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

STAMBENA ZGRADA				
oznaka	**opis**	**vrijednost**		**iznos**
P	ukupna građevinska bruto površina	600,00 m2		
Jc	jedinična cijena po 1 m2	1.673,75 EUR /m2 (s PDV-om)		
Jedinična cijena po 1 m2 preuzeta je iz tablice Hrvatske komore arhitekata; Pokazatelji troškova građenja - 2023. - 04. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova -srednji standard (1339 eur+PDV)				
Sd	stupanj dovršenosti	90%		0,90
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd	903.825,00 EUR
izg	godina izgradnje	2024		
g	starost zgrade	1	godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		prilog 9. Pravilnika	100
	faktori korištenja:		prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	1,5		
	B_zgrada općenito	1,0		
	C_stanje zgrade	1,0		
FK	odabrani faktor korištenja			1,5
	relativna starost zgrade		g/OVK	1%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		prilog 10. Pravilnika	90%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja			90
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK	0,10
	vrijednost		Ntg x (1-U)	**813.442,50 EUR**
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:				**813.442,50 EUR**

- **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

STAMBENA ZGRADA						
oznaka	**opis**	**gradsko područje**	**namjena zgrade**	**visina doprinosa**	**volumen (m3)**	**iznos**
KD	komunalni doprinos	II. zona	stambena	18,00 €/m3	1823,25	32.818,50 EUR
VD	vodni doprinos	Zona A	stambena	0,78 €/m3		1.422,14 EUR
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						**34.240,64 EUR**

3.3. 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 od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina 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. – 2024. 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.

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 221e	989/5	Remete	3049/4	Remete	656,00	GZ - građevinsko zemljište	656,00	(S)	2.2.	0,6	1.	Gračani - Remete	02.04.2025.	20.12.2024.

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	Grad Zagreb, 10000	2241359	5443921	983/1	Gračani	GZ	281,00 m2	373,67 €/m2	105.000,00 EUR	02.12.2024.	(S)	2.2.	0,6	1.	Gračani - Remete
2	Grad Zagreb, 10000	2241424	5433963	2405	Gračani	GZ	361,00 m2	290,45 €/m2	104.851,55 EUR	07.12.2023.	(S)	2.2.	0,6	1.	Gračani - Remete
3	Grad Zagreb, 10000	2241422	5433963	2365/9	Gračani	GZ	801,00 m2	290,49 €/m2	232.684,46 EUR	06.06.2023.	(S)	2.2.	0,6	1.	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	Grad Zagreb, 10000	2241359	5443921	983/1	Gračani	281,00 m2	373,67 €/m2	02.12.2024.	210,20	210,20	1,000	373,67 €/m2
2	Grad Zagreb, 10000	2241424	5433963	2405	Gračani	361,00 m2	290,45 €/m2	07.12.2023.	177,10	210,20	1,187	344,73 €/m2
3	Grad Zagreb, 10000	2241422	5433963	2365/9	Gračani	801,00 m2	290,49 €/m2	06.06.2023.	177,10	210,20	1,187	344,79 €/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	Grad Zagreb, 10000	2241359	5443921	983/1	Gračani	281,00 m2	373,67 €/m2	0,6	0,6	1,00	373,67 €/m2
2	Grad Zagreb, 10000	2241424	5433963	2405	Gračani	361,00 m2	344,73 €/m2	0,6	0,6	1,00	344,73 €/m2
3	Grad Zagreb, 10000	2241422	5433963	2365/9	Gračani	801,00 m2	344,79 €/m2	0,6	0,6	1,00	344,79 €/m2

3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)

r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						
1	Grad Zagreb, 10000	2241359	5443921	983/1	Gračani	281,00 m2	373,67 €/m2	1.	1.	1,00	373,67 €/m2
2	Grad Zagreb, 10000	2241424	5433963	2405	Gračani	361,00 m2	344,73 €/m2	1.	1.	1,00	344,73 €/m2
3	Grad Zagreb, 10000	2241422	5433963	2365/9	Gračani	801,00 m2	344,79 €/m2	1.	1.	1,00	344,79 €/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	Grad Zagreb, 10000	2241359	5443921	983/1	Gračani	281,00 m2	373,67 €/m2	373,67 €/m2	373,67 €/m2	5,44%	19,28	371,54
2	Grad Zagreb, 10000	2241424	5433963	2405	Gračani	361,00 m2	344,73 €/m2	344,73 €/m2	344,73 €/m2	-2,73%	-9,66	93,27
3	Grad Zagreb, 10000	2241422	5433963	2365/9	Gračani	801,00 m2	344,79 €/m2	344,79 €/m2	344,79 €/m2	-2,71%	-9,60	92,25
									354,39 €/m2		=	**354,39 €/m2**
										4,71%		557,06
							Standardno odstupanje (±)		16,69			
							Pravilo dva-sigma (±)		33,38			

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: 656,00 m2 x 354,39 €/m2 = 232.479,84 EUR

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA			
z.k.č. 989/5, k.o. Remete			
ZEMLJIŠTA			
z.k.č. 989/5, k.o. Remete	656,00	m2	232.479,84 EUR
		ukupno:	**232.479,84 EUR**
STAMBENA ZGRADA			
- troškovna vrijednost nekretnine	600,00	m2	813.442,50 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	1823,25	m3	34.240,64 EUR
			847.683,14 EUR
tržišna vrijednost nekretnine:			**1.080.162,98 EUR**
ili okruglo:			**1.080.000,00 EUR**

5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, na adresi Bukovačka cesta 221e, u Zagrebu, iznosi:

1.080.162,98 EUR

Ili okruglo:

1.080.000,00 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 02.04.2025.

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

6. PRILOZI

- HKA - Pokazatelji troškova građenja - 2023
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana
- Tablica III – Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012. – 2024.

Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12
Urbroj: 251-505-01-24-4

Hrvatska komora arhitekata

	Vrsta zgrada		1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 8 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (cca 50% stambena namjena) - srednji standard	
		%	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
300	Zgrada - građevinska konstrukcija													
310	Građevna jama		2	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1
320	Temeljenje		11	9	11	10	11	9	10	8	9	8	9	8
330	Vanjski zidovi		31	25	31	30	32	25	30	24	27	22	28	23
340	Unutarnji zidovi		13	11	13	11	14	11	13	12	16	14	16	14
350	Stropovi		17	15	18	15	20	16	24	20	22	17	14	14
360	Krovovi		11	9	10	8	12	14	13	11	10	8	11	9
380	Građevinske ugradnje		3	1	2	1	0	0	0	0	1	1	1	1
390	Ostale građevinske konstrukcije		5	1	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4
		Ukupno	100	75	100	82	100	85	100	81	100	80	100	78
400	Instalacije													
410	Odvodnja, vodovod, plin		17	9	12	9	20	9	20	9	20	9	12	7
420	Grijanje		22	5	42	7	40	6	35	6	25	5	14	5
430	Instalacije za obradu zraka		10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
440	Jaka struja		7	3	15	2	10	2	12	4	20	4	15	5
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		15	3	14	3	18	3	3	0	1	1	4	1
460	Transportni uređaji		2	0							1	1	14	5
470	Posebna postrojenja za korištenje		1	1										
480	Automatika zgrade		1	1										
490	Ostale instalacije		3	1							2	0		
		Ukupno	100	25	100	17	100	14	100	19	100	20	100	21
Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
		od	12.000	1.592	5.000	663	5.000	663	8.000	1.061	7.000	928	14.000	1.857
		srednji	14.283	1.896	6.727	893	6.562	871	10.085	1.339	9.771	1.297	18.213	1.356
		do	16.000	2.123	8.000	1.061	8.000	1.061	12.000	1.592	12.000	1.592	22.000	2.919

1€=7,53450 kn (fiksni tečaj, 31.12.2022.)

* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a poklivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

** Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine.
Pritkom procjena troškova gradnje koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.12.2024. 11:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 108978

Broj zadnjeg dnevnika: Z-59289/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	989/5	**BUKOVAČKA CESTA**			**656**	
		DVORIŠTE			461	
		STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E			195	
		UKUPNO:			**656**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.10.2023 g. pod brojem Z-49613/2023 ZABILJEŽBA, da za evidentiranje stambene zgrade (195 m2) u Zagrebu, Bukovačka c. 221E, sagrađene na kčbr. 989/5 k.o. Remete, u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

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

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
13.1	Zaprimljeno 02.01.2024 g. pod brojem Z-159/2024 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja, koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 3. 01. 2025.	na 3 (3.3), 4 (4.1)
14.1	Zaprimljeno 02.01.2024 g. pod brojem Z-160/2024 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 03.01.2025.	na 3 (3.3), 4 (4.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335355, REMETE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 108978

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
15.1	Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-162/2024 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBE PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, , koja zabilježba gubi učinak protekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 03.01.2025.	na 3 (3.3), 4 (4.1)
16.1	Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-164/2024 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBA PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 05. siječnja 2025.	na 3 (3.3), 4 (4.1)
17.1	Zaprimljeno 02.01.2024.g. pod brojem Z-168/2024 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG ZA UPIS ZABILJEŽBA PRVENSTVENOG REDA RADI NAMJERE OTUĐENJA 02.01.2024, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, odnosno 08. siječnja 2025.	na 3 (3.3), 4 (4.1)
28.1	Zaprimljeno 19.08.2024.g. pod brojem Z-40088/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja HABITER NATUREL d.o.o., OIB: 15886922894, Čret 111/B, Zagreb, radi uknjižbe prava vlasništva.	na 3 (3.3), 4 (4.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 03.10.2023.g. pod brojem Z-46694/2023 Prvenstveni red upisa: Z-63022/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 03.10.2023, u iznosu od 551.000,00 EUR (petstopedesetjednatisućaeura) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima koje teku od 26.09.2023., u prvenstvenom redu zabilježbe prvenstvenog reda radi osnivanja založnog prava pod posl.br. Z-63022/2022, za korist: **MIKULIĆ IVA, OIB: 98123458097, ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 79, 40000 ČAKOVEC**	551.000,00 EUR	
12.			
12.2	Zaprimljeno 01.02.2024.g. pod brojem Z-5674/2024 Prvenstveni red upisa: Z-1256/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. OVR-126/2024-5 29.01.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU 09.01 2024		na 12.1
15.			

Katastarska općina: 335355, REMETE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 108978

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-19001/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA S PRIJEDLOGOM ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE 10.04.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 10.04.2024, radi donošenja rješenja o određivanju privremene mjere.		
16.			
16.1	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18896/2024 Prvenstveni red upisa. Z-17877/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 04.04.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.OVR-1349/24 10.04.2024. u prvenstvenom redu zabilježbe pokrenutog postupka pod posl.br.Z-17877/24 u ukupnom iznosu od 56.918,42 EUR sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 4. travnja 2024. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena,kao i naplate troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja Rješenja o osiguranju pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, za korist: **MJEHOVIĆ PETRA, OIB: 75954222274, ULICA GRADA MAINZA 14, 10000 ZAGREB**	56.918,42 EUR	
16.2	Zaprimljeno 10.04.2024.g. pod brojem Z-18896/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 16.1
17.			
17.1	Zaprimljeno 23.04.2024.g. pod brojem Z-20902/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISLINIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI PROTIVNIKA OSIGURANJA 10.04.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-1428/24 22.04.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice uknjižuje se založno pravo od 39.649,25 EUR zajedno sa prethodno obračunatom kamatom do 4. ožujka 2024. godine u iznosu od 972,45 EUR te zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice teče od 5. ožujka 2024. godine pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi od 1. siječnja 2024. godine, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja 2024. za korist: **ERSTE CARD CLUB D.O.O., OIB: 85941596441, ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 6, 10000 ZAGREB**	39.649,25 EUR	
17.2	Zaprimljeno 23.04.2024.g. pod brojem Z-20902/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 17.1
18.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 108978

Katastarska općina: 335355, REMETE

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	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		
19.			
19.1	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.		
20.			
20.1	Zaprimljeno 23.10.2024.g. pod brojem Z-50945/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-3590/2024 22.10.2024, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 15.10.2024, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 120.000,00 Eur uvećano za daljnje zakonske zatezne kamate tekuće od 15.10.2024., sve kako je navedeno u rješenju o osiguranju, za korist: **GALETOVIĆ DAVOR, OIB: 94491246472, JURKOVIĆEVA ULICA 26, 10000 ZAGREB**	120.000,00 EUR	
20.2	Zaprimljeno 23.10.2024.g. pod brojem Z-50945/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 20.1
21.			
21.1	Zaprimljeno 28.11.2024.g. pod brojem Z-57611/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-4251/2024 27.11.2024, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 25.11.2024, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja: u iznosu od 78.544,41 Eur (glavnica 74.569,59 eura, kamata 3.874,82 eura) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom na glavnicu od 3. listopada 2024. do isplate, sve kako je navedeno u rješenju o osiguranju, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**	78.544,41 EUR	
21.2	Zaprimljeno 28.11.2024.g. pod brojem Z-57611/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 21.1
22.			
22.1	Zaprimljeno 04.12.2024.g. pod brojem Z-59007/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Sitarz Andrzeja Pawela radi uknjižbe založnog prava		
23.			
23.1	Zaprimljeno 04.12.2024.g. pod brojem Z-59011/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA NEKRETNINI 04.12.2024, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 04.12.2024, radi donošenja rješenja o ovrsi.		
24.			

TABLICA III

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

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja [Km]	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Susedgrad-Vrapče	0.5 - 0.7	1. - 3.	82,4	84,4	100,3	100,0	79,4	93,5	91,8	93,1	93,8	96,0	120,7	133,7	139,6
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
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
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
DSZ / 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	236,3

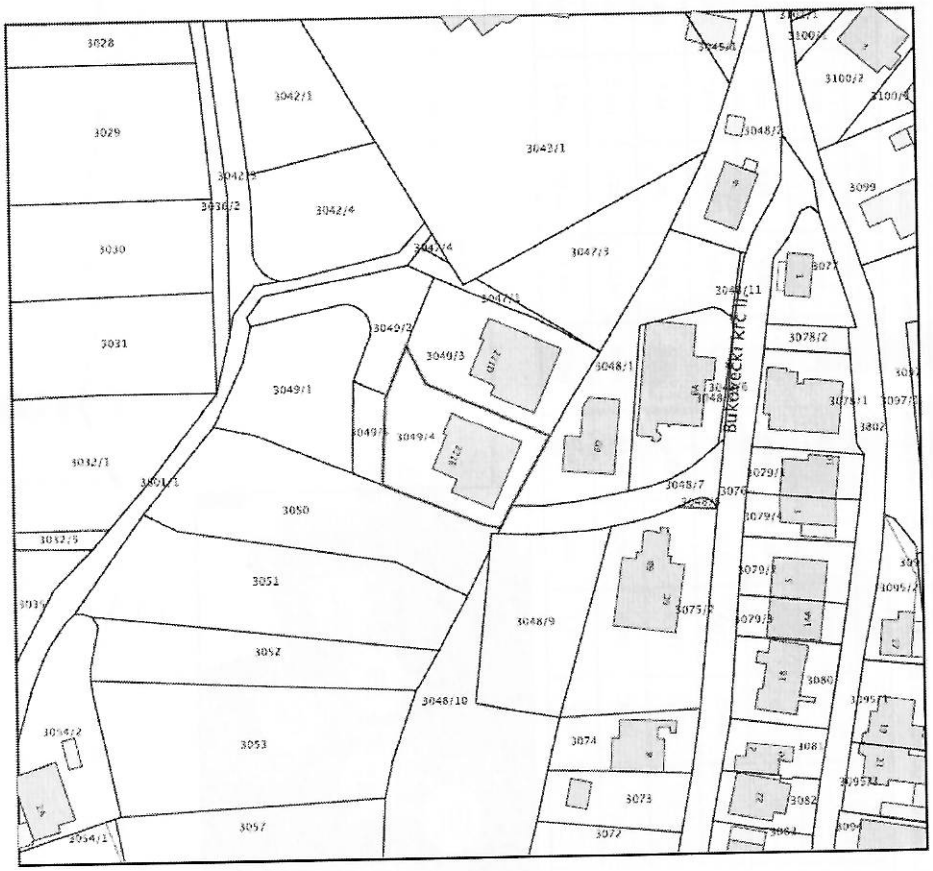
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. REMETE
k.č.br.: 3049/4

Stanje na dan: 13.12.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 13.12.2024. 11:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: REMETE (Mbr. 335355)

Posjedovni list: 4933

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HABITER NATUREL D.O.O., ĆRET 111B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	15886922894

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
		3049/4	Bukovačka cesta	656	69		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Bukovačka cesta 221E	195			
			DVORIŠTE	461			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**656**			

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

1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj ZK uloška: 108978

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
24.1	Zaprimljeno 05.12.2024.g. pod brojem Z-59289/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 05.12.2024, POTVRDA OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU 05.12.2024		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2024.