

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Zemljište u sastavu Grada Zagreba, naselje Sesvete, Glavna ulica bb
zk.čest.br. 1772/1, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 498 i
zk.čest.br. 1772/2, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 500

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju

BROJ ELABORATA: P-240-2024

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 14. studenoga 2024.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Zemljište u sastavu Grada Zagreba, naselje Sesvete, Glavna ulica bb zk.čest.br. 1772/1, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 498 i zk.čest.br. 1772/2, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 500
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	14.11.2024.
DAN VREDNOVANJA:	14.11.2024.
DAN KAKVOĆE:	14.11.2024.
UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA (m ²):	2.202,00
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:	33.010,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

NAPOMENA: U ovu procjenu zemljišta nije obuhvaćena vrijednost postojeće biomase koja sadrži šumska stabla mješovitih vrsta (breza, topola, bagrem i dr.) i nisko raslinje, te je istu potrebno zasebno procijeniti po vještaku šumarske struke i dodati na vrijednost nekretnine.

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	11
6.1. Površina nekretnine.....	11
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	12
7.1.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	12
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	14
7.3. Procjena vrijednosti nekretnina poredbenom metodom.....	15
7.4. Ukupna vrijednost nekretnine.....	20
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	21
9. Fotografije nekretnine.....	22

Prilozi:

- zk izvatci
- katastarski plan
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnim subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu	<ul style="list-style-type: none">* turističke usluge u nautičkom turizmu* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude* ostale turističke usluge* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti* poslovanje nekretninama* posredovanje u prometu nekretnina* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina* usluge informacijskog društva* računalne i srodne djelatnosti* izrada i održavanje web stranica* web dizajn* poduke iz informatike* proizvodnja računala i periferne opreme* čišćenje svih vrsta objekata* uređenje i održavanje krajolika* poljoprivredna djelatnost* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda* proizvodnja brašna i slavljanje brašna na tržište* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika* stručni poslovi zaštite okoliša* usluge fotografiranja* usluge prevođenja* pružanje poduka iz stranih jezika* iznajmljivanje motornih vozila
MBS 080395082	
OIB 89243570715	
EUID HRSR.080395082	
Status Bez postupka	
Tvrtka DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje DESIDIA d.o.o.	
Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	
Temeljni kapital 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)	
Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću	Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Predmet poslovanja * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, plakata, igračih * karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)	Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
	Pravni odnosi
	Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.
	Pronijene temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
	Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
	Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrstia izvješćaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:2823093508696:NO:29:P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B8B08E1A... 2/2https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:2823093508696:NO:29:P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B8B08E1A... 1/2

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Goran Korica, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2022.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKA
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID: 53129.

2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 14. studenoga 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



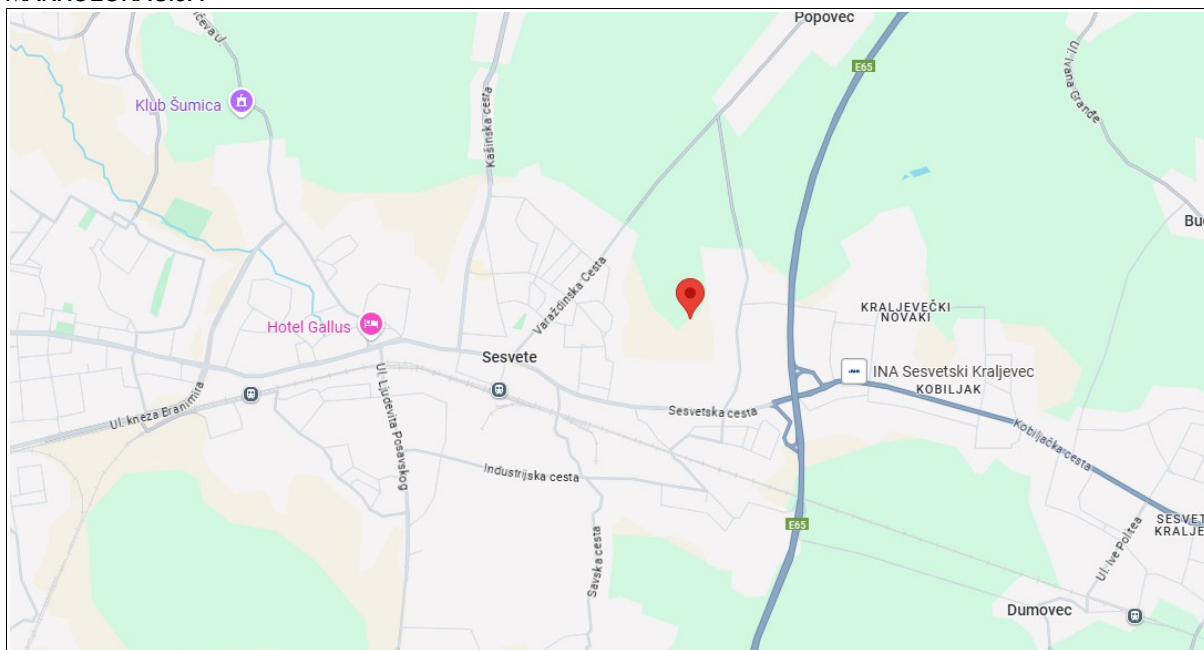
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, šumskog zemljišta u sastavu Grada Zagreba, naselje Sesvete, Glavna ulica bb, u svrhu kupoprodaje. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

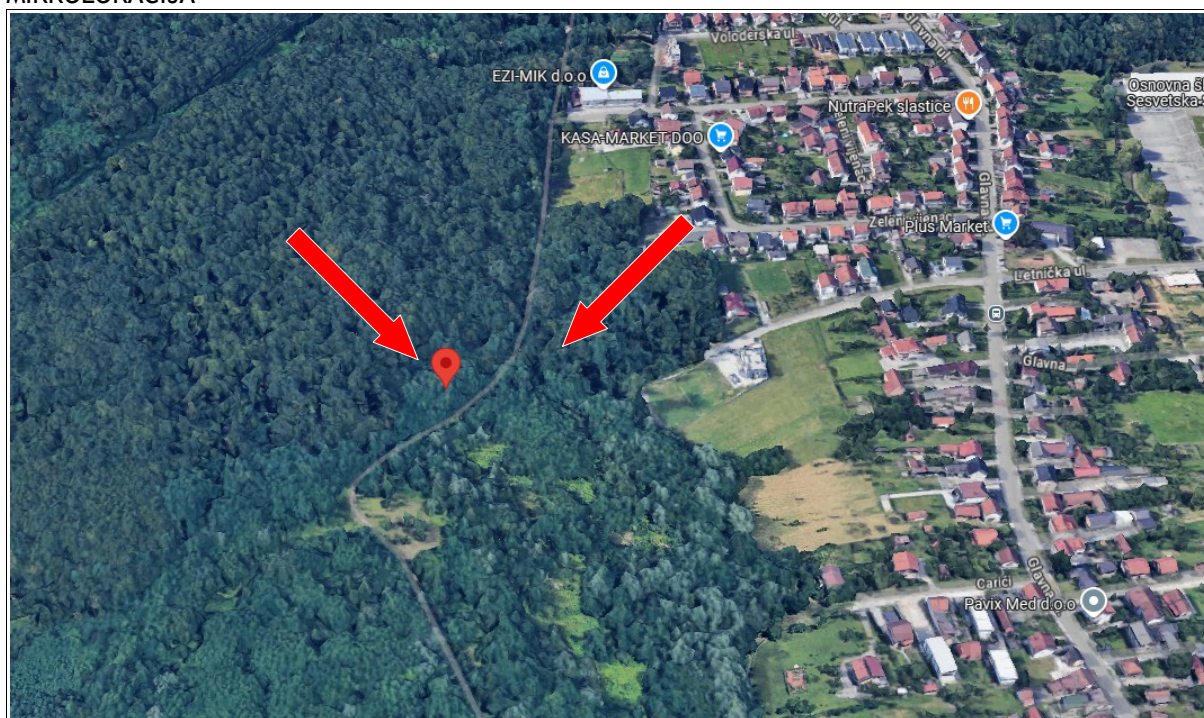
5. LOKACIJA

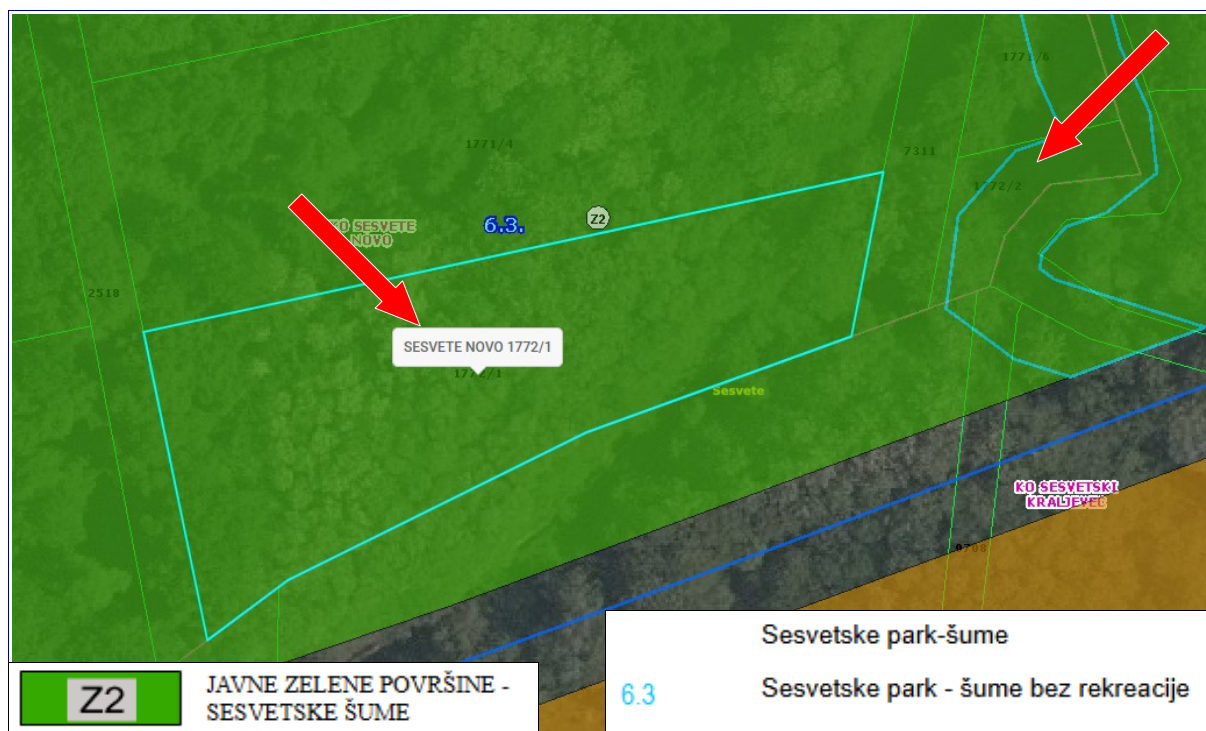
Nekretnina, u naravi šumsko zemljište, nalazi se u sastavu Grada Zagreba, naselje Sesvete, na adresi Glavna ulica bb, u istočnom dijelu naselja.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



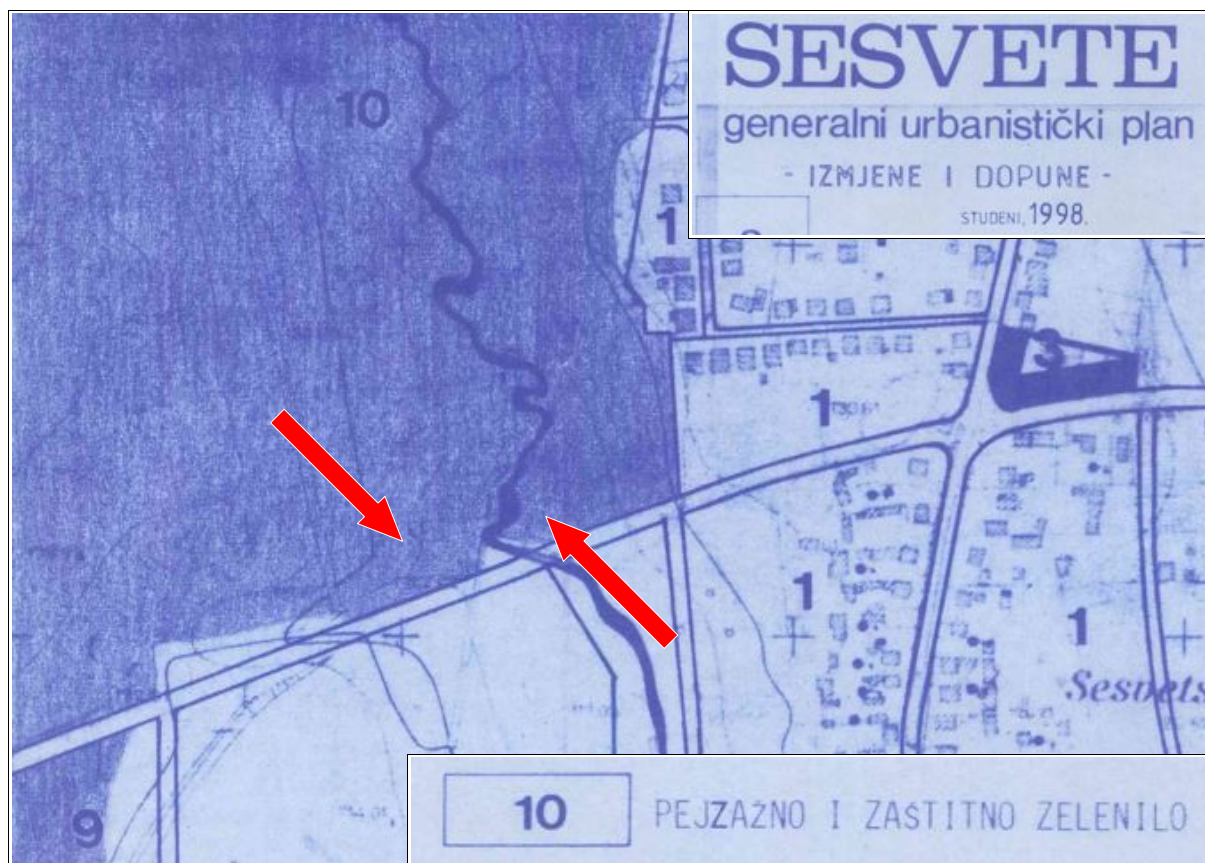
Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina nalazi u zoni oznake Z2, javne zelene površine - Sesvetske šume, uz primjenu prisedura i urbanih pravila 6.3.

Sukladno čl. 46. i 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene, površina u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planom kao buduća površina javne namjene (ovdje javne zelene površine-sesvetske šume) utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja prema *načelu prethodnog učinka*.

Dan kakvoće odredit će se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju dijela zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja, tj. prema stanju prostorno planske dokumentacije prije izmjena prostornog plana kojim se zemljište privodi javnoj namjeni.

Prethodna namjena pma Izmjeni i dopuni GUP-a Sesveta iz 1998.:



Uvidom u Izmjene i dopune GUP-a Sesveta od studenog 1998. razvidno je da se nekretnine nalaze u zoni oznake 10, pejzažno i zaštitno zelenilo. Slijedom navedenog, dan kakvoće utvrđuje se dan prije donošenja Izmjena i dopuna GUP-a iz studenog 1998. godine, odnosno 31.10.1998. godine. Utvrđujem da predmetno zemljište u prethodnoj namjeni *prema načelu prethodnog učinka*, prije nego je privedeno javnoj namjeni-javne zelene površine-sesvetske šume, odgovara današnjoj zoni planske oznake Z - zaštitne zelene površine, koje nisu javne namjene, te se kao takvo analizira i procjenjuje.

Obje predmetne čestice su nepravilnih oblika, čestica k.č.br. 1772/1 k.o. Sesvete Novo približno pravokutnog sa lomljenim međama, u smjeru pružanja istok-zapad, a čestica k.č.br. 1772/2 k.o. Sesvete Novo približno oblika četvrtine vijenca sa lomljenim međama u smjeru pružanja jugozapad-sjeveroistok. Obje čestice se nalaze na ravnom terenu, te nemaju izravan pristup na javno-prometnu površinu.

Kategorizacija zemljišta

Prema Zakonu o prostornom uređenju pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Na dan kakvoće predmetna zemljišta prije privođenja javnoj namjeni imaju karakteristike građevinskog zemljišta 2. kategorije zbog stvarnih razloga namjene zaštitnog zelenila, oblika čestice, neuređenosti i neopremljenosti komunalnom infrastrukturom.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

U izvadak iz Baze zemljišnih podataka zk.ul. 498, k.o. Sesvete Novo, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 1772/1 Gajišće, šuma površine 1.988 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Prigorka d.d. - u stečaju, u vlasničkom dijelu 1/1, uz zabilježbu spora vidljivu iz priloženog izvatka iz BZP-a.

U teretovnici C nema upisanih tereta.

U izvadak iz Baze zemljišnih podataka zk.ul. 500, k.o. Sesvete Novo, upisana je posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 1772/2 Gajišće, šuma površine 214 m².

U vlastovnicu B upisan je vlasnik Prigorka d.d. - u stečaju, u vlasničkom dijelu 1/1, uz zabilježbu spora vidljivu iz priloženog izvatka iz BZP-a.

U teretovnici C nema upisanih tereta.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Sesvete Novo vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1772/1 i 1772/2, a koje položajem i oblikom odgovaraju stanju na terenu.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINA

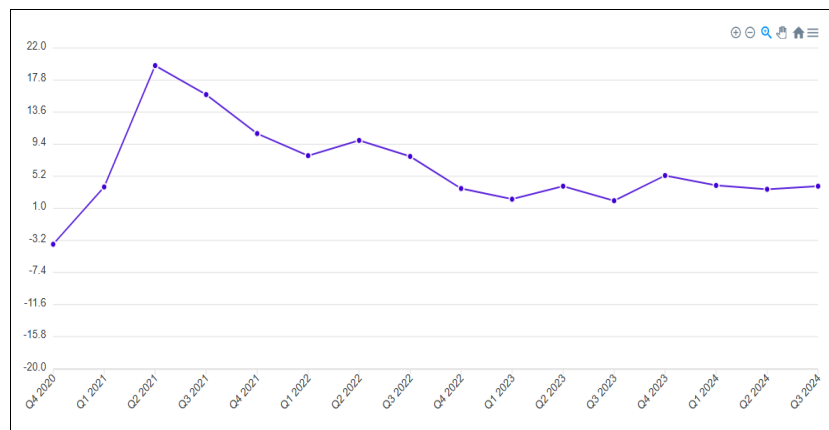
Površina nekretnina preuzeta je iz Baze zemljišnih podataka.

zk.č.br.	k.o.	Površina (m ²)
1772/1	Sesvete Novo	1.988
1772/2	Sesvete Novo	214
Ukupno:		2.202

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 117,633% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja zemljišta što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina.

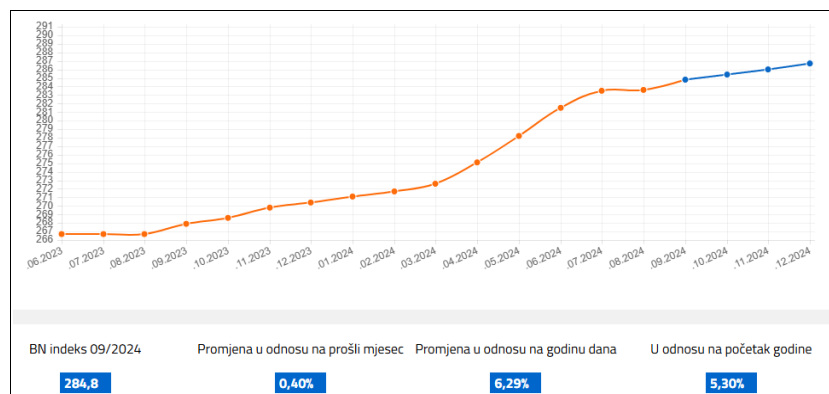


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na drugo treće 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,8%, za Jadran za 3,4% i za Ostalo za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,7%, za Jadran za 15,9% i za Ostalo za 16,8%.



Prema portalu Burza nekretnina, početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Tržište je ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Osim pada prometa očekujemo posljedičnu korekciju cijena. BN indeks za rujna 2024. godine iznosi 284,8, a što je promjena 0,40% u odnosu na prošli mjesec, tj. 6,29% u odnosu na godinu dana te 5,30% u odnosu na početak godine.

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja ugovora kupoprodaja građevinskih zemljišta gdje je obrađeno ukupno 1091 kupoprodaja, kao i njegova ukupna vrijednost. Na području Grada Zagreba prosječna cijena građevinskog zemljišta u 2023. godini iznosi 101,65 €/m².

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1091	142.587.270,76 €	1.402.744,99 m ²	101,65 €/m ²

U razdiobi prema površina čestice vidljivo je da je prosječna cijena za zemljišta veličine do 300 m² postignuta cijena prosječno od 151,97 €/m², a za zemljišta površine 1500-2000 m² postignuta cijena prosječno od 98,42 €/m².

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	326	6.080.488,59 €	40.010,37 m ²	151,97 €/m ²
300 - 500 m ²	118	5.833.020,65 €	47.172,28 m ²	123,65 €/m ²
500 - 800 m ²	229	17.390.993,98 €	146.261,63 m ²	118,90 €/m ²
800 - 1000 m ²	101	7.412.940,05 €	91.163,92 m ²	81,31 €/m ²
1000 - 1500 m ²	125	14.857.444,81 €	149.310,46 m ²	99,51 €/m ²
1500 - 2000 m ²	60	10.265.267,85 €	104.298,30 m ²	98,42 €/m ²
više od 2000 m ²	131	80.747.114,83 €	824.528,03 m ²	97,93 €/m ²

Na području naselja Sesvete realizirano je 132 kupoprodaja i postignuta je prosječna cijena građevinskog zemljišta u 2023. godini u iznosu od 80,99 €/m².

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA				
GRAD/OPĆINA/ASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Adamovec	1	36.000,00 €	1.575,00 m ²	22,86 €/m ²
Belovar	1	93.000,00 €	4.168,00 m ²	22,31 €/m ²
Blaguša	3	36.000,00 €	8.162,37 m ²	4,41 €/m ²
Brebernica	1	26.250,00 €	1.900,00 m ²	13,82 €/m ²
Brezovica	4	361.000,00 €	5.144,67 m ²	70,17 €/m ²
Prekršje	1	13.500,00 €	820,04 m ²	16,46 €/m ²
Sesvete	132	10.380.790,76 €	128.179,73 m ²	80,99 €/m ²
Soblinec	2	28.000,00 €	1.005,14 m ²	27,86 €/m ²
Starjak	1	35.000,00 €	1.016,00 m ²	34,45 €/m ²

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Pri procjeni vrijednosti predmetnih čestica primjenit će se načelo prethodne namjene, odnosno zemljište koje je današnje prostorno-planske namjene Z2 - javne zelene površine-sesvetske šume, procijenit će se kao zemljište 2. kategorije prostorno-planske namjene na dan prije donošenja Izmjena i dopuna GUP-a 1998., odnosno tadašnje namjene pejzažno i zaštitno zelenilo koja po tržišnoj vrijednosti odgovara i kolerira današnjoj namjeni Z, te ima obilježja zemljišta 2. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na sličnoj lokaciji sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, Klasa: 940-01/24-028/783 i Klasa: 940-01/24-028/793 Službe za vrednovanje nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba od 11.11.2024. godine.

Poredbena metoda - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci, a Zakon i pripadajući Pravilnik proširuju recentni period na 48 mjeseci. S obzirom na različita vremena transakcija provodi se međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, a u ovom izračunu koriste se Indeksi nizovi kupoprodajnih cijena objavljeni u Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- | | |
|---|--|
| • Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | - druga kategorija |
| • Vrsta i mjera planskog korištenja | - utvrđuje se proporcionalno nekretnini |
| • Upisana prava i tereti | - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje |
| • Položajna obilježja | - uspoređuju se tabelarnim prikazom |

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Za potrebe procjene zemljišta u Z zoni zaštitnog zelenila od nadležnog Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta u Z zoni. Dobiven je Izvadak iz zbirke cijena pod Klasa: 940-01/24-028/793 od 11.11.2024. godine ID izvatka: 53129, koji sadrži ukupno 10 transakcija u cjenovnom bloku Jelkovec-Sesvetska Selnica zelenilo, Sesvetska Sela autocesta sjever, ŠRK Sesvetski Kraljevec, Resnički gaj, Jelkovec i Sesvetska Sopnica prema Planu približnih vrijednosti.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/793
URBROJ: 251-11-31/010-24-4
Zagreb, 11.11.2024.

Goran Korica
Rapska 46 B
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište, k.č. 186 k.o. Sesvetski Kraljevec
- izvadak iz ZKC-a ID: 53129
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 186 k.o. Sesvetski Kraljevec.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sesvetska sela sjever. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: Zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija, dan vrednovanja 19.09.2024.

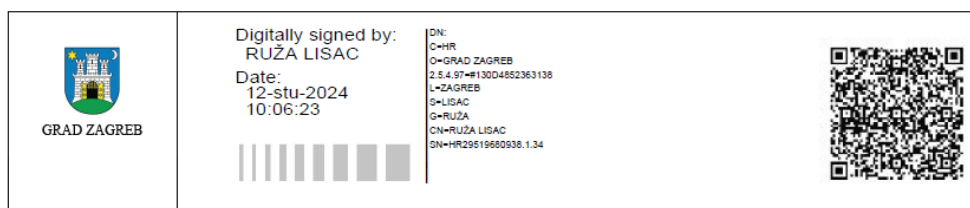
Napominjemo kako zbog nedostatka kupoprodajnih cijena zemljišta na predmetnom području dostavljamo vam sve raspoložive kupoprodajne cijene zemljišta tražene namjene na području k.o. Sesvetski Kraljevec, Sesvete i Sesvete Novo.

Za zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Analiza i proračun:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ZEMLJIŠTA U Z NAMJENI

R.br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Namjena	Kategorija zemljišta	Kin max	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene, ID izvataka
1	Prva Gupčeva ul.	GZ	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	Z	2	0,0	10,23	07.02.2022	53129
2	Prva Gupčeva ul.	GZ	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	Z	2	0,0	10,33	24.01.2022	53129
3	Fučeki	GZ	477/14	Sesv. Kraljevec	176	Z	2	0,0	12,38	09.08.2022	53129
4	Fučeki	GZ	478/3	Sesv. Kraljevec	108	Z	2	0,0	12,38	09.08.2022	53129
5	Dumovečka ulica	GZ	5336	Sesv. Kraljevec	867	Z	2	0,0	12,62	19.07.2023	53129
6	Ljudevita Posavskog	GZ	3637/1	Sesvete Novo	2.767	Z	2	0,0	19,17	26.09.2022	53129
7	Pirinova ulica	GZ	3983/1	Sesvete	501	Z	2	0,0	19,82	30.04.2021	53129
8	Sopnička ulica	GZ	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	Z	2	0,0	23,81	02.02.2023	53129
9	Savska cesta	GZ	4169	Sesvete Novo	2.286	Z	2	0,0	45,93	13.07.2023	53129
10	Gajišće	GZ	767	Sesv. Kraljevec	2.024	Z	2	0,0	32,11	23.11.2021	53129

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nekretnine	
Površina (m2):	2.202
Vrsta:	GZ, Z
Mjera:	Kin = 0,0
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.č.br. 1772/1 i 1772/2 k.o. Sesvete Novo
Dan vrednovanja:	14.11.2024

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
Klasa: 940-01/24-028/793
Urbroj: 251-11-31/010-24-4
Zagreb, 11.11.2024.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R.br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m2)	Namjena	Kategorija zemljišta	Kin max	Cijena po m2 površine (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene, ID izvataka
1	Prva Gupčeva ul.	GZ	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	Z	2	0,00	10,23	07.02.2022	53129
2	Prva Gupčeva ul.	GZ	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	Z	2	0,00	10,33	24.01.2022	53129
3	Fučeki	GZ	477/14	Sesv. Kraljevec	176	Z	2	0,00	12,38	09.08.2022	53129
4	Fučeki	GZ	478/3	Sesv. Kraljevec	108	Z	2	0,00	12,38	09.08.2022	53129
5	Dumovečka ulica	GZ	5336	Sesv. Kraljevec	867	Z	2	0,00	12,62	19.07.2023	53129
6	Ljudevita Posavskog	GZ	3637/1	Sesvete Novo	2.767	Z	2	0,00	19,17	26.09.2022	53129
7	Pirinova ulica	GZ	3983/1	Sesvete	501	Z	2	0,00	19,82	30.04.2021	53129
8	Sopnička ulica	GZ	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	Z	2	0,00	23,81	02.02.2023	53129
9	Savska cesta	GZ	4169	Sesvete Novo	2.286	Z	2	0,00	45,93	13.07.2023	53129
10	Gajišće	GZ	767	Sesv. Kraljevec	2.024	Z	2	0,00	32,11	23.11.2021	53129

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

nema, zadovoljavaju obilježja poredbenih nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Prva Gupčeva ul.	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	10,23	07.02.2022	147,6	174,6	1,183	12,10
2	Prva Gupčeva ul.	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	10,33	24.01.2022	147,6	174,6	1,183	12,22
3	Fučeki	477/14	Sesv. Kraljevec	176	12,38	09.08.2022	147,6	174,6	1,183	14,64
4	Fučeki	478/3	Sesv. Kraljevec	108	12,38	09.08.2022	147,6	174,6	1,183	14,64
5	Dumovečka ulica	5336	Sesv. Kraljevec	867	12,62	19.07.2023	174,6	174,6	1,000	12,62
6	Ljudevita Posavskog	3637/1	Sesvete Novo	2.767	19,17	26.09.2022	147,6	174,6	1,183	22,68
7	Pirinova ulica	3983/1	Sesvete	501	19,82	30.04.2021	133,3	174,6	1,310	25,96
8	Sopnička ulica	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	23,81	02.02.2023	174,6	174,6	1,000	23,81
9	Savska cesta	4169	Sesvete Novo	2.286	45,93	13.07.2023	174,6	174,6	1,000	45,93
10	Gajišće	767	Sesv. Kraljevec	2.024	32,11	23.11.2021	133,3	174,6	1,310	42,06

* Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje – Grad Zagreb, tablica IV-6

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena Grada Zagreba

TABLICA IV									
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.									
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Rudeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeks cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2023.	193.0	165.2	148.5	220.4	174.6	178.7	161.2	199.1
	2022.	156.1	126.5	146.6	161.0	147.6	165.6	148.6	180.0
	2021.	140.7	112.5	134.0	153.6	133.3	122.4	134.8	152.7
	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	123.3	142.5
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	

izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Kin max	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)
1	Prva Gupčeva ul.	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	12,10	07.02.2022	0,00	0,00	n/a	12,10
2	Prva Gupčeva ul.	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	12,22	24.01.2022	0,00	0,00	n/a	12,22
3	Fučeki	477/14	Sesv. Kraljevec	176	14,64	09.08.2022	0,00	0,00	n/a	14,64
4	Fučeki	478/3	Sesv. Kraljevec	108	14,64	09.08.2022	0,00	0,00	n/a	14,64
5	Dumovečka ulica	5336	Sesv. Kraljevec	867	12,62	19.07.2023	0,00	0,00	n/a	12,62
6	Ljudevita Posavskog	3637/1	Sesvete Novo	2.767	22,68	26.09.2022	0,00	0,00	n/a	22,68
7	Pirinova ulica	3983/1	Sesvete	501	25,96	30.04.2021	0,00	0,00	n/a	25,96
8	Sopnička ulica	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	23,81	02.02.2023	0,00	0,00	n/a	23,81
9	Savska cesta	4169	Sesvete Novo	2.286	45,93	13.07.2023	0,00	0,00	n/a	45,93
10	Gajišće	767	Sesv. Kraljevec	2.024	42,06	23.11.2021	0,00	0,00	n/a	42,06

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN, 1. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka apsolutno	Odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Prva Gupčeva ul.	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	07.02.2022	10,23	12,10	12,10	46,6%	10,57	112
2	Prva Gupčeva ul.	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	24.01.2022	10,33	12,22	12,22	46,1%	10,45	109
3	Fučeki	477/14	Sesv. Kraljevec	176	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	35,4%	8,03	64
4	Fučeki	478/3	Sesv. Kraljevec	108	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	35,4%	8,03	64
5	Dumovečka ulica	5336	Sesv. Kraljevec	867	19.07.2023	12,62	12,62	12,62	44,3%	10,05	101
6	Ljudevita Posavskog	3637/1	Sesvete Novo	2.767	26.09.2022	19,17	22,68	22,68	0,0%	-0,01	0
7	Pirinova ulica	3983/1	Sesvete	501	30.04.2021	19,82	25,96	25,96	-14,5%	-3,29	11
8	Sopnička ulica	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	02.02.2023	23,81	23,81	23,81	-5,0%	-1,14	1
9	Savska cesta	4169	Sesvete Novo	2.286	13.07.2023	45,93	45,93	45,93	-102,6%	-23,26	541
10	Gajišće	767	Sesv. Kraljevec	2.024	23.11.2021	32,11	42,06	42,06	-85,5%	-19,39	376

pravilo: zadovoljava
pravilo odstupanja <30%
pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m²): 22,67

Standardno odstupanje (±): 11,75 51,8%

Pravilo dva-sigma (±): 23,49

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcije 9 i 10 – visoka cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN, 2. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka apsolutno	Odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Prva Gupčeva ul.	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	07.02.2022	10,23	12,10	12,10	30,2%	5,23	27
2	Prva Gupčeva ul.	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	24.01.2022	10,33	12,22	12,22	29,5%	5,11	26
3	Fučeki	477/14	Sesv. Kraljevec	176	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	15,5%	2,69	7
4	Fučeki	478/3	Sesv. Kraljevec	108	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	15,5%	2,69	7
5	Dumovečka ulica	5336	Sesv. Kraljevec	867	19.07.2023	12,62	12,62	12,62	27,2%	4,71	22
6	Ljudevita Posavskog	3637/1	Sesvete Novo	2.767	26.09.2022	19,17	22,68	22,68	-30,9%	-5,35	29
7	Pirinova ulica	3983/1	Sesvete	501	30.04.2021	19,82	25,96	25,96	-49,8%	-8,63	74
8	Sopnička ulica	3629/6 i/7	Sesvete Novo	63	02.02.2023	23,81	23,81	23,81	-37,4%	-6,48	42

pravilo: zadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja
<30% pravilo
2-sigmaProsječna cijena (€/m²): 17,33

Standardno odstupanje (±): 5,42 31,3%

Pravilo dva-sigma (±): 10,84

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcije 6, 7 i 8 – visoka cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN, 3. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu (m ²)	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m ² površine (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka apsolutno	Odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Prva Gupčeva ul.	6842	Sesv. Kraljevec	2.925	07.02.2022	10,23	12,10	12,10	8,7%	1,15	1
2	Prva Gupčeva ul.	6841	Sesv. Kraljevec	4.247	24.01.2022	10,33	12,22	12,22	7,8%	1,03	1
3	Fučeki	477/14	Sesv. Kraljevec	176	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	-10,5%	-1,39	2
4	Fučeki	478/3	Sesv. Kraljevec	108	09.08.2022	12,38	14,64	14,64	-10,5%	-1,39	2
5	Dumovečka ulica	5336	Sesv. Kraljevec	867	19.07.2023	12,62	12,62	12,62	4,8%	0,63	0

pravilo: zadovoljava zadovoljava

pravilo
odstupanja
<30% pravilo
2-sigmaProsječna cijena (€/m²): 13,25

Standardno odstupanje (±): 1,15 8,7%

Pravilo dva-sigma (±): 2,31

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

nema odstupanja, sva pravila zadovoljavaju u 3. iteraciji proračuna

Prosječna cijena iznosi 13,25 €/m²

Prema čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izvlaštene nekretnine - vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta, prilikom procjene naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu iznos naknade dobiven je kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci, a isti ne može biti manji od vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta. Prema članku 10. stavak 2. točka 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja (kategorija 4.2.). Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su blizina područja koja su već urbanistički uređena, područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj, naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti sa urbanim aglomeracijama, gdje kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici i način korištenja nije vezan za poljodjelstvo. GUP Sesveta je prostorni plan koji se donosi za građevno područje naselja Sesveta kojem pripada i mjesni odbor Sesvete Sela, a unutar kojeg nema određenog poljoprivrednog zemljišta.

Grad Zagreb objavio je Mišljenje pod brojem Klasa: 940-01/23-030/159 od 07. rujna 2023. godine u kojem utvrđuje minimalnu naknadu:

Temeljem čl. 12. st 1. alineja 1. i čl. 50. st. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15 – dalje u tekstu: ZPVN), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba (dalje u tekstu: povjerenstvo), na 26. sjednici održanoj 07. rujna 2023. donosi

MIŠLJENJE

o vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba

1. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba unutar GUP-a grada Zagreba određuje se kao vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 27 €/m².

2. Vrijednost poljoprivrednog zemljišta za utvrđivanje minimalnog iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu na području Grada Zagreba unutar GUP-a Sesveta određuje se kao vrijednost pogodnog poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 15 €/m².

Procjenitelj je ovdje mišljenja da se vrijednost predmetnog zemljišta obzirom na utvrđenu namjenu i kategoriju zemljišta ne bi trebala biti manja od vrijednosti pogodnog poljoprivrednog zemljišta kategorije 4.2. te će se prihvatiti i usvojiti vrijednost iz navedenog Mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba u jediničnoj cijeni od 15 €/m².

Usvojena cijena zemljišta 2. kategorije u Z zoni iznosi: 15,00 €/m²

7.4. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Vrijednost nekretnina iznosi:

Nekretnina	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Ukupno (€)	Zaokruženo (€)
zk.č.br. 1772/1 k.o. Sesvete Novo	1.988	15,00	29.820	29.800
zk.č.br. 1772/1 k.o. Sesvete Novo	214	15,00	3.210	3.210
UKUPNO:	2.202			33.010

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u BZP zk.ul. 498, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 1772/1, šuma ukupne površine čestice 1.988 m², u Sesvetama, Glavna ulica bb, procjenjuje se na:

29.800,00 €

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u BZP zk.ul. 500, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 1772/2, šuma ukupne površine čestice 214 m², u Sesvetama, Glavna ulica bb, procjenjuje se na:

3.210,00 €

NAPOMENA: U ovu procjenu zemljišta nije obuhvaćena vrijednost postojeće biomase koja sadrži šumska stabla mješovitih vrsta (breza, topola, bagrem i dr.) i nisko raslinje, te je istu potrebno zasebno procijeniti po vještaku šumarske struke i dodati na vrijednost nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu, 14. sudenoga 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 498

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: 932-01/2023-09/6400
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1772/1	39	GAJIŠĆE ŠUMA	1988 1988	
		UKUPNO:		1988	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	PRIGORKA, D.D.- U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	u prvenstvenom redu upisa Z-1256/11.
2.5	Zaprimljeno 19.03.2021.g. pod brojem Z-3676/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-348/2021 zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu dana 01. ožujka 2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu između tužitelja Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3 (OIB: 44010339796) protiv 1. tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29 (OIB: 21963099228), 2. tuženika Phoenix Park d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 37 (OIB: 63567988456), 3. tuženika Termociklus d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29 (OIB: 83311332285) i 4. tuženika Phoenix Capitis d.o.o. u stečaju, Sesvete, Sesvetska cesta 37 (OIB: 80769884323) radi utvrđenja ništetnosti, brisanja zemljišnoknjižnog upisa i upisa prava prava vlasništva za korist predlagatelja - tužitelja Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3 (OIB: 44010339796).	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 500

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: 932-01/2023-09/6400
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1772/2	39	GAJIŠĆE ŠUMA	214 214	
		UKUPNO:		214	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	u prvenstvenom redu upisa Z-1256/11.
2.5	Zaprimljeno 19.03.2021.g. pod brojem Z-3676/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-348/2021 zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu dana 01. ožujka 2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu između tužitelja Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3 (OIB: 44010339796) protiv 1. tuženika Hotel Phoenix d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29 (OIB: 21963099228), 2. tuženika Phoenix Park d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 37 (OIB: 63567988456), 3. tuženika Termociklus d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29 (OIB: 83311332285) i 4. tuženika Phoenix Capitis d.o.o. u stečaju, Sesvete, Sesvetska cesta 37 (OIB: 80769884323) radi utvrđenja ništetnosti, brisanja zemljišnoknjižnog upisa i upisa prava prava vlasništva za korist predlagatelja - tužitelja Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3 (OIB: 44010339796).	na 2 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2024.



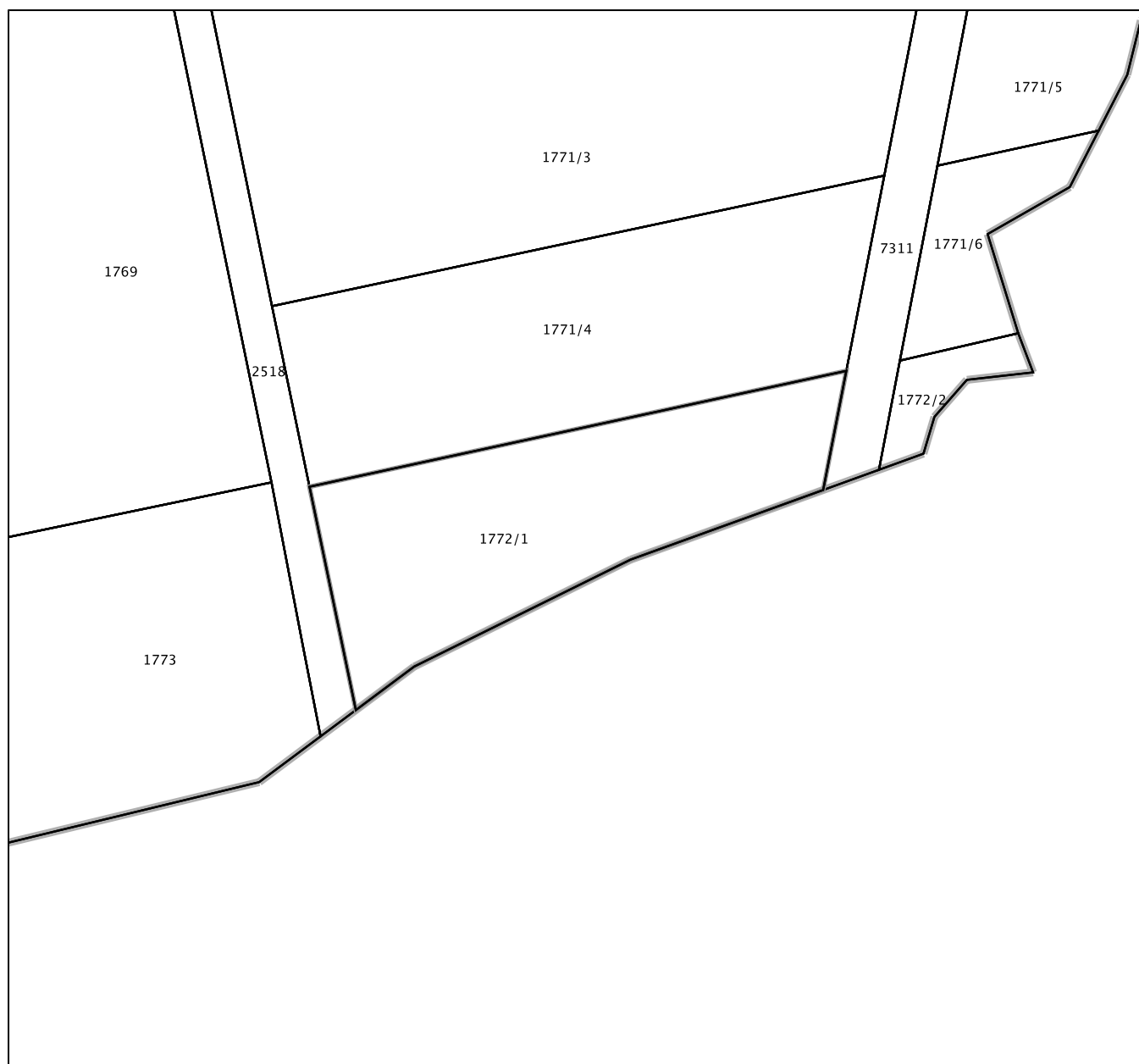
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SESVETE NOVO
k.č.br.: 1772/1

Stanje na dan: 14.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 53129

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PRVA GUPČEVA ULICA, GRAD ZAGREB	PRVA GUPČEVA ULICA, GRAD ZAGREB	FUČEKI, GRAD ZAGREB	FUČEKI, GRAD ZAGREB	DUMOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	6842	6841	477/14	478/3	5336	3637/1
6	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		2925	4247	176	108	867	2767
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		2925	4247	176	108	867	2767
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č	KATASTAR	6842	6841	477/14	478/3	5336	3637/1
11	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETE NOVO
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		10,23	10,33	12,38	12,38	12,62	19,17
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		07.02.2022	24.01.2022	09.08.2022	09.08.2022	19.07.2023	26.09.2022
18	CIJENOVNI BLOK		JELKOVEC - SESVETSKA SELNICA ZELENILO	JELKOVEC - SESVETSKA SELNICA ZELENILO	SESVETSKA SELA AUTOCESTA SJEVER	SESVETSKA SELA AUTOCESTA SJEVER	ŠRK SESVETSKI KRALJEVEC	RESNIČKI GAJ
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PIRINOVA ULICA, GRAD ZAGREB	SOPNIČKA ULICA, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA, GRAD ZAGREB	GAJIŠĆE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3983/1	3629/6,3629/7	4169	767
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO,SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETSKI KRALJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		501	63	2286	2024
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		501	63	2286	2024
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č	KATASTAR	3983/1	3629/6, 3629/7	4169	767
11	K.O.		SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETSKI KRALJEVEC
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		19,82	23,81	45,93	32,11
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		30.04.2021	02.02.2023	13.07.2023	23.11.2021
18	CIJENOVNI BLOK		JELKOVEC - SESVETSKA SELNICA ZELENILO	SESVETSKA SOPNICA	JELKOVEC	SESVETSKA SELA AUTOCESTA SJEVER
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi GLAVNA , GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 186 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SESVETSKA SELA SJEVER.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/793

URBROJ: 251-11-31/010-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 11.11.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje