

Naručitelj: NOVOS d.o.o. u stečaju  
OIB: 75411883236  
Zagrebačka cesta 33, Sesvete

Predmet  
procjene:

**ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **Zagrebačka ulica 31  
Sesvete**  
**br. zk. uložka 2355  
z.k.č. 235/7  
k.o. Sesvete**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE****Nalaz i mišljenje**

Tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine :

**637.000,00 kn  
85.613,89 EUR**

Datum: travanj, 2019.

Dopuna  
nalaza i  
mišljenja: siječanj 2020.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

**SADRŽAJ :****1. OPĆI DIO**

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka

**2. UVOD**

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

**3. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

**4. PROCJENA**

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

**5. REKAPITULACIJA****6. ZAKLJUČAK****7. PRILOZI**

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dopuna zbirke kupoprodajnih cijena

# 1. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

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 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, 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: 40592651981  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
- član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

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-15/9888-1	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

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-550/17  
Zagreb, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

**Andrej Babić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Kolarova 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Andrej Babić, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Andrej Babić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## 2. UVOD

### 2.1. OPĆENITO PODATCI

SVRHA IZRADE ELABORATA:	stečaj
PODNOŠITELJ ZAHTEVA:	NOVOS d.o.o. u stečaju OIB: 75411883236 Zagrebačka cesta 33, Sesvete
LOKACIJA:	Zagrebačka ulica 31 k.č. 1971/2 k.o. Sesvete
DATUM VREDNOVANJA:	18.04.2019.
DATUM KAKVOĆE:	24.03.2019.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Zagrebačka ulica br. 31, u Sesvetama, koja se sastoji od **zemljišta**.



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.

## **2.2. 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

Procjenjeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 3 (tri) primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.



### 3. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 24.03.2019. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće vrednovanja nekretnine. Dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 18.04.2019. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

#### 3.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 1971/1 i k.č. 1970 k.o. Sesvete, što odgovara z.k.č. 235/7, k.o. Sesvete.

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **2355**, k.o. Sesvete nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (čhv)	površina (m <sup>2</sup> )
235/7	KUĆA I DVORIŠTE U SESVETAMA, ZAGREBAČKA UL. 31	159	
ukupno:		159	

*napomena: 1 čhv = 3,596652 m<sup>2</sup>*

*1 jutro = 5754,64 m<sup>2</sup>*

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **42**, k.o. Sesvetski Kraljevec, nalazi se:

k.č.	opis	površina (m <sup>2</sup> )
1970	ZAGREBAČKA CESTA	501
	KUĆA, Sesvete, Zagrebačka cesta 31	43
	DVORIŠTE	458
1971/1	ZAGREBAČKA CESTA	87
	DVORIŠTE	87
	ukupno:	588

Iz navedenog je vidljivo da čestica u katastarskom operatu odgovara zemljišnoknjižnoj čestici, te da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**.

Prema izvatku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 2355, k.o.Sesvete, kao vlasnikom predmetne nekretnine, upisani su:

Suvlasnički dio 2/112:

**AMETOVIĆ ANICA ROĐ. BAJUK TETOVO, ILINDENSKA 12**

Suvlasnički dio 12/112

**BAJUK IVANA ROĐ. BADNIK, LJUBLJANA, TRTNOVO, RIKARJEVA 18**

Suvlasnički dio: 7/12

**BRATANOVIĆ IVICA, ZAGREB, MEŠTROVIĆEV TRG 8**

Suvlasnički dio: 91/112

**CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6**

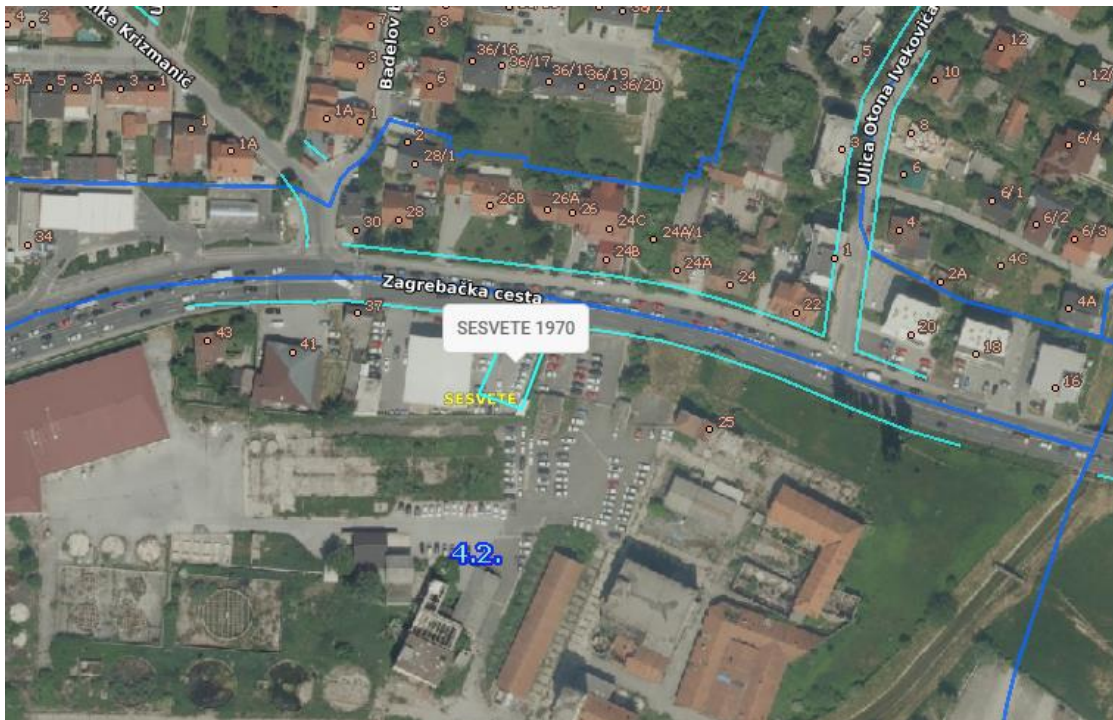


- **GUP Sesevete**

Prema trenutno važećem GUP-U Sesevete, predmetna nekretnina prema kartografskom prikazu **mješovita namjena (M)**.



Prema kartografskom prikazu Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-urbana pravila, predmetna nekretnina nalazi se u zoni **Zona Badel (4.2.)**.





### 3.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je trapeznog tlocrtnog oblika površine 588 m<sup>2</sup>, položeno u smjeru sjever-jug na ravnom terenu. Sastoji se od k.č.1970 k.o. Sesvete površine 501 m<sup>2</sup> i k.č. 1971/1 k.o. Sesvete površine 87 m<sup>2</sup>.

Prema izvatku iz zemljišne knjige upisano u uložak br. 2355, k.o. Sesvete, na čestici se nalazi kuća i dvorište na kućnom broju 31. U naravi upisane kuće nema na zemljištu te je zemljište prenamijenjeno u parkiralište za automobile.

Pješački i kolni pristup je moguć sa sjeverne strane s asfaltirane prometnice, Dugoselske ulice, te sa sjeverne strane putem Neretvanske ulice. Zemljište je djelomično ograđeno i uređeno.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **588 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz Zemljišne knjige te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).

k.č. 1970 k.o. Sesvete



k.č. 1971/ k.o. Sesvete



Uz sjevernu među nalazi se k.č. 2525/1, k.o. Sesvete (u naravi koridor prometnice, Zagrebačke ceste).

Uz južnu i istočnu među predmetnu parcelu omeđuje k.č.1969/1 k.o. Sesvete (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište na kojem nalaze industrijski pogon Badela). Uz zapadnu među predmetne parcele nalazi se k.č. 1974 k.o. Sesvete ( u naravi izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi autosalon).

Parkiranje vozila predviđeno je na vanjskim parkirnim mjestima na asfaltiranom zemljištu.

Tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	1970 i 1971/1
k.o.	Sesvete
posjedovni list	42
z.k.č.	235/7
k.o.	Sesvete
zk.ul.br.	2355
namjena	<b>mješovita namjena (M)</b>
maksimalni koeficijent iskoristivosti	<b>kis= 1,5</b>
površina zemljišta prema z.k. uložku	<b>159 čhv = 588 m<sup>2</sup></b>
lokacija	Zagrebačka cesta br 31, Sesvete
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	nenatkrivena parkirna mjesta na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz

#### 4. 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
- GUP Sesvete
- Izvadak iz privremene zbirke kupoprodajnih ugovora, izdano od Grada Zagreba



#### 4.1. 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 kuća te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.**

## 4.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 30\%$ . 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 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 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninama označenim kao k.č. 1970 i 1971/1 k.o. Sesvete, koje se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Zagrebačka.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

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															
r.br.	ulica	zemljišna kniga		katastar	vrsta nekretnosti	površina (m2)	urbanistički parametri		dan kakvoće						
		z.k.č.	k.o.				pristorni plan	namjena		max kiz					
	Zagrebačka cesta 31	2357	Sesvete	1970/1197/1	GZ	588,00	GLP Sesvete	M	1,5	27.01.2019.	10.04.2019.				
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:															
r.br.	ulica	zemljišna kniga		katastar		vrsta nekretnosti	ukupna površina (m2)	površina koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	datum skapanja ugovora	urbanistički parametri		kategorija zemljišta Članak 10. Pravilnika	pripomena	gjenovni blok
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						namjena	pravila			
1	BADELOV BRUEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185,23	93,00	107,98 €/m2	22.12.2016	S	1.5	1,2	NEUSKALBENO STANJE U KATASTRU IZK; KUPNA SUKLASNOŠĆIH DUELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
2	BADELOV BRUEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185,23	93,00	172,76 €/m2	2.1.2017	S	1.5	1,2	NEUSKALBENO STANJE U KATASTRU IZK; KUPNA SUKLASNOŠĆIH DUELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
3	BADELOV BRUEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185,23	93,00	80,98 €/m2	16.6.2017	S	1.5	1,2	NEUSKALBENO STANJE U KATASTRU IZK; KUPNA SUKLASNOŠĆIH DUELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
4	BADELOV BRUEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185,23	93,00	80,98 €/m2	16.6.2017	S	1.5	1,2	NEUSKALBENO STANJE U KATASTRU IZK; KUPNA SUKLASNOŠĆIH DUELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
5	REBRO	2091/208	SESVETE	6527/9	SESVETE	ZE	502,00	502,00	67,14 €/m2	16.4.2018	S	1.5	1,2	0	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
6	TUPEKOVA ULICA	1022/8	SESVETE	6459/4	SESVETE	ZE	682,00	682,00	98,19 €/m2	25.7.2016	S	1.5	1,2	0	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
7	ULICA OKLAVA TIŠOVA	2029/3	SESVETE	6524/8	SESVETE	ZE	574,00	191,00	78,40 €/m2	23.2.2018	S	1.5	1,2	0	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
8	ULICA KRSTE HEGEDUŠKA	1123/2	SESVETE	6379/1	SESVETE	ZE	487,00	487,00	82,06 €/m2	24.7.2018	S	1.5	1,2	0	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
9	ZAGREBAČKA CESTA	2089/59	SESVETE	746/6	SESVETE	ZE	2810,00	2810,00	249,11 €/m2	26.10.2017	S	1.5	1,2	0	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
10	BJELOVARSKA ULICA	120/1	SESVETE	1965/1	SESVETE	ZE	540,00	540,00	17,00 €/m2	19.7.2016	M	2,2	1,0	4 ZKČ KOJE ODGOVARAJU 4 KČ POSEBNE PRAVILNIKE	ZAGREBAČKA
11	ULICA VANA BRBANCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	ZE	533,00	533,00	131,33 €/m2	26.2.2016	M	2,1	1,2	0	SESVETE CENTAR
12	VARAŽDINSKA CESTA	422/4	SESVETE	1397	SESVETE	ZE	406,00	406,00	73,89 €/m2	15.9.2017	M	2,1	1,2	0	SESVETE CENTAR
13	ZAGREBAČKA CESTA	195/3	SESVETE	1941	SESVETE	ZE	784,00	560,00	144,55 €/m2	22.2.2018	M	2,1	1,2	0	SESVETE CENTAR
14	KASINSKI ODVOJAK	2146/1	SESVETE	1155	SESVETE	ZE	3885,00	32,37	102,83 €/m2	29.4.2019	M	2,1	1,2	0	SESVETE CENTAR
15	ULICA PAMLA ŠTOOSA	2160/1	SESVETE	1120/1	SESVETE	ZE	2781,00	2781,00	21,16 €/m2	9.5.2016	M1	SELCNA	1,0	0	SELCNA SJEVER
16	KASINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	ZE	1682,00	210,00	140,00 €/m2	14.12.2017	M1	SELCNA	1,0	0	SELCNA SJEVER
17	BJELOVARSKA ULICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	ZE	884,00	884,00	74,66 €/m2	13.5.2019	M1	SELCNA	1,0	0	SELCNA SJEVER
18										1.7.2016	M	2,2	1,0	0	BJELOVARSKA
Razloga za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna nema.															
Transakcija:1-9; namjena															
Transakcija: 11, 16.; preniska cijena															
Transakcija: 10.; previsoka cijena															
Transakcija: 13, 15.; kategorija zemljišta															

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):													
r.br.	ulica	zemljišna kniga		katastar		ukupna površina (m2)	površina koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 3. kvart. 2019.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.								
12	ULICA IVANA BRBAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	533,00	533,00	131,33 €/m2	15.9.2017	105,13	121,36	1,15	151,60 €/m2
14	ZAGREBAČKA CESTA	195/3 195/2	SESVETE	1941	SESVETE	784,00	560,00	144,55 €/m2	29.4.2019	120,60	121,36	1,01	145,46 €/m2
17	KAŠINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	1.682,00	210,00	140,00 €/m2	13.5.2019	120,60	121,36	1,01	140,88 €/m2
18	BJELOVARSKA ULICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	884,00	884,00	74,66 €/m2	1.7.2016	101,31	121,36	1,20	89,44 €/m2

3. INTERKVALITETNO IZJEDNAČENJE													
r.br.	ulica	zemljišna kniga		katastar		ukupna površina (m2)	površina koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	kiz (poredbene nekretnine)	kiz (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.								
12	ULICA IVANA BRBAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	533,00	533,00	131,33 €/m2	151,60 €/m2	1,20	1,50	1,25	189,51 €/m2
14	ZAGREBAČKA CESTA	195/3 195/2	SESVETE	1941	SESVETE	784,00	560,00	144,55 €/m2	145,46 €/m2	1,20	1,50	1,25	181,83 €/m2
17	KAŠINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	1.682,00	210,00	140,00 €/m2	140,88 €/m2	1,00	1,50	1,50	211,32 €/m2
18	BJELOVARSKA ULICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	884,00	884,00	74,66 €/m2	89,44 €/m2	1,00	1,50	1,50	134,15 €/m2

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:														
r.br.	ulica	zemljišna kniga		katastar		ukupna površina (m2)	površina koja se prodaje (m2)	cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)	
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.									
12	ULICA IVANA BBRAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	533,00	533,00	131,33 €/m2	151,60 €/m2	189,51 €/m2	5,75%	10,30	106,17	
14	ZAGREBAČKA CESTA	195/3 195/2	SESVETE	1941	SESVETE	784,00	560,00	144,55 €/m2	145,46 €/m2	181,83 €/m2	1,46%	2,62	6,88	
17	KAŠINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	1.682,00	210,00	140,00 €/m2	140,88 €/m2	211,32 €/m2	17,92%	32,12	1.031,76	
18	BJELOVARSKA IJICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	884,00	884,00	74,66 €/m2	89,44 €/m2	134,15 €/m2	-25,14%	-45,05	2.029,38	
Transakcija: 13.;														
preniska cijena														
ukupno:										179,20 €/m2				
										55,94	31,21%	28.014,75		
										111,87				
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn/m2):														
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA z.k.č. 235/7, k.o Sesvete										588,00	x	179,20 €/m2	=	105.370,94 €
														783.902,51 kn
														780.000,00 kn

## 5. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA			
z.k.č.235/7 k.o. Sesvete			
- tržišna vrijednost nekretnine	588 m2		105.370,94 €
tržišna vrijednost suvlasničkog dijela			
5. Suvlasnički dio 91/112:			85.613,89 €
ukupno:			636.920,79 kn
ili okruglo:			637.000,00 kn

**6. ZAKLJUČAK****NAPOMENA;**

U predmetnoj procjeni tražena je dopuna osnovnog kupoprodajnog izvadka zbog neadekvatne namjene zemljišta, te su u obzir uzete poredbene nekretnine u široj okolici.

Tržišna vrijednost nekretnine – zemljišta u ulici Zagrebačka cesta 31, upisano u zk.uložak 2355 k.o. Sesvete, iznosi:

<b>783.902,51 kn</b>
----------------------

Ili okruglo:

<b>780.000,00 kn</b>
----------------------

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,439456 kn / 1 EUR iznosi:

<b>105.370,94 €</b>
---------------------

5. Suvlasnički dio 91/112 tržišne vrijednosti nekretnine iznosi

<b>636.920,79 kn</b>
----------------------

Ili okruglo:

<b>637.000,00 kn</b>
----------------------

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,426418 kn / 1 EUR iznosi:

<b>85.613,89 €</b>
--------------------

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 24.01.2020.

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

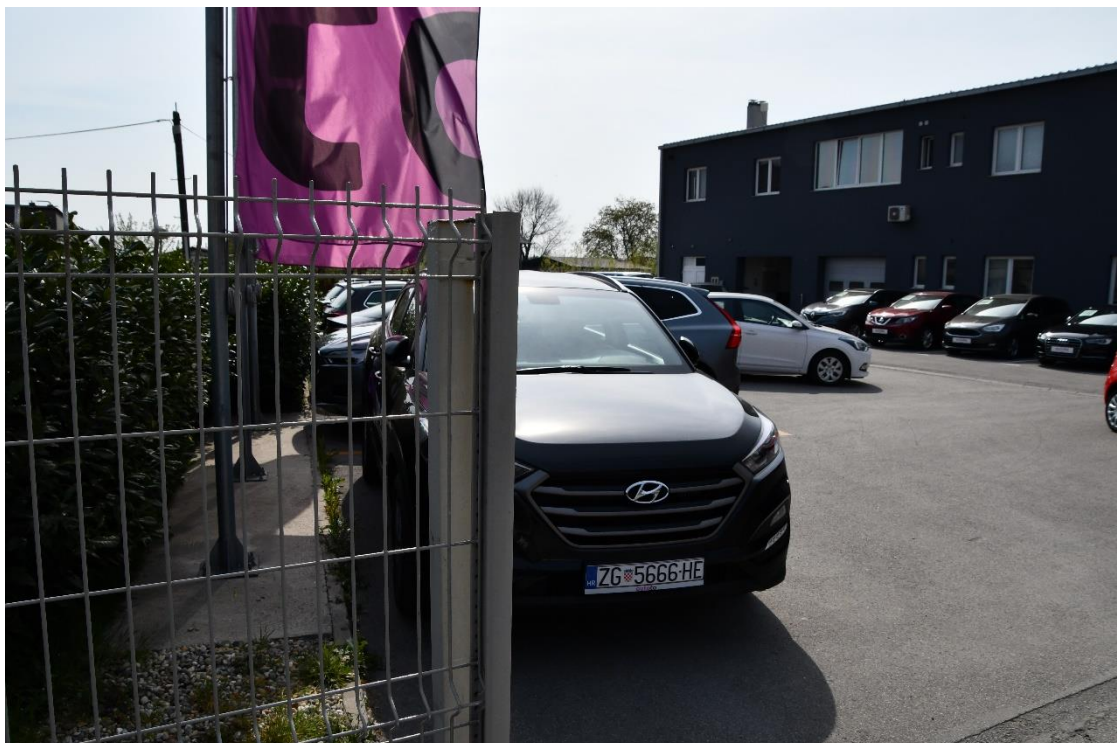


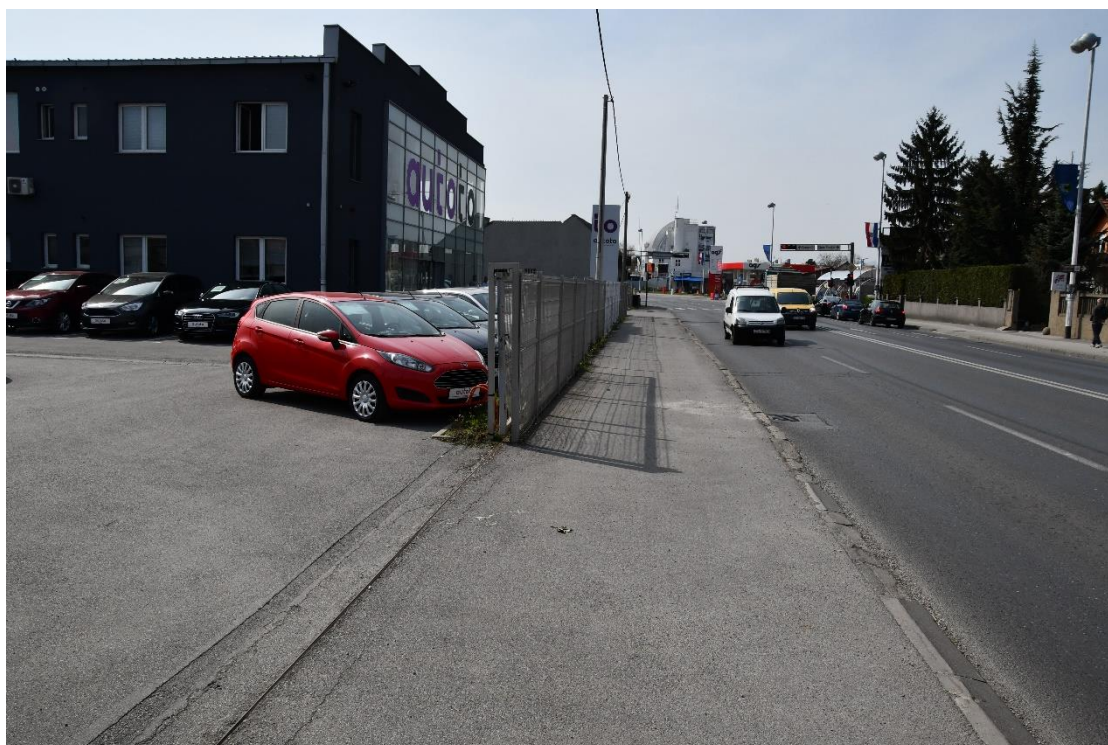
---

## 8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora
- dopuna zbirke kupoprodajnih ugovora

## FOTOGRAFIJE















Očevid 24.03.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 31.03.2019. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 2355

Broj zadnjeg dnevnika: Z-273/2015

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	235/7	KUĆA I DVORIŠTE U SESVETAMA, ZAGREBAČKA UL. 31		159		
		UKUPNO:		159		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 2/112 AMETOVIĆ ANICA ROĐ. BAJUK, TETOVO, ILINDENSKA 12	
3.	Suvlasnički dio: 12/112 BAJUK IVANA ROĐ. BADNIK, LJUBLJANA, TRTNOVO, RIKARJEVA 18	
4.	Suvlasnički dio: 7/112 BRATANOVIĆ IVICA, ZAGREB, MEŠTROVIĆEV TRG 8	
5.	Suvlasnički dio: 91/112 CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6	
2.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-3342/12  zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva s firme Novos d.o.o., Sesvete, Zagrebačka 33 (OIB: 754118832361) obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 300.000,00 KN, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima.	
3.1	Zaprimljeno 14.06.2012. broj Z-3342/12  Zabilježena je zabrana daljnjeg opterećivanja predmetne nekretnine bez prethodne suglasnosti Vjerovnika iz Sporazuma.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 5 (91/112)		



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 12.11.2009. broj Z-5490/09</p> <p>Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 1373/2009 od 28. listopada 2009. potvrđenog kod javnog bilježnika Vuger Ignaca pod br. OV-14611/2009 dana 10.11.2009. uknjižuje se pravo zalog na nekretninama Novos d.o.o. u A za iznos od kn =17.500.000,00 što na dan zaključenja Ugovora iznosi EUR =2.422,587,60 uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove, sve za korist</p> <p><b>CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6</b></p>		
3.2	zabilježuje se da je hipoteka upisana temeljem ovosudnog rj. Z-5490/09 glavna hipoteka.		
3.3	<p>Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-5782/09</p> <p>Na temelju rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zaprešiću br. Z-4479/08 od 17. listopada 2008. i isprava u zbirci isprava pod brojem Z-5490/09 zabilježeno je da je hipoteka upisana rješenjem Z-5490/09 glavna hipoteka dok se sporedna hipoteka nalazi u z.k.ul. 1122 k.o. Grad Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu.</p>		
3.5	<p>Zaprimljeno 01.12.2009. broj Z-5782/09</p> <p>Na temelju rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Z-56319/09 od 18. studenog 2009. i isprava u zbirci isprava pod brojem Z-5490/09 zabilježeno je da je hipoteka upisana rješenjem Z-5490/09 glavna hipoteka dok se sporedna hipoteka nalazi u z.k.ul. 1122 k.o. Grad Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu.</p>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 5 (91/112)</b>			
4.1	<p>Zaprimljeno 16.12.2009. broj Z-6239/09</p> <p>Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 1373/2009 koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-5490/09 i Dodatka br. I ugovoru o međusobnom poslovnom odnosu br. 1373/2009 od 15.12.2009. potvrđenog kod javnog bilježnika Vuger Ignaca pod br. OV-16284/2009 dana 16.12.2009. zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u zk.ul. 165 k.o. Sesvete.</p>		
<b>7. Na suvlasnički dio: 5 (91/112)</b>			
7.1	<p>Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-1044/12</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 11. studeni 2011. solemniziranog kod javnog bilježnika Ignaca Vuger pod posl. br. OV-12254/2011 dana 16. studeni 2011. uknjiženo je pravo zalog radi osiguranja tražbine u u iznosu od 7.000.000,00 KN uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, sve prema Ugovoru za korist:</p> <p><b>CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6</b></p>	7.000.000,00 KN	
7.2	<p>Zaprimljeno 21.02.2012. broj Z-1044/12</p> <p>Zabilježeno je da je hipoteka upisana rješenjem Z-1044/12 glavna hipoteka dok je sporedna hipoteka upisana z.k.ul. 165 k.o. Sesvete.</p>		
<b>8. Na suvlasnički dio: 5 (91/112)</b>			
8.1	<p>Zaprimljeno 27.02.2012. broj Z-1155/12</p> <p>Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 03. veljače 2012. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek pod posl. br. OV-2248/2012 dana 23. veljače 2012. uknjiženo je pravo zalog radi osiguranja tražbine u u iznosu od 2.200.000,00 KN uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, sve prema Sporazumu za korist:</p> <p><b>CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6</b></p>	2.200.000,00 KN	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>9. Na suvlasnički dio: 5 (91/112)</b>			
9.1	Zaprimljeno 27.02.2012. broj Z-1155/12  Zabilježeno je da je hipoteka upisana rješenjem Z-1155/12 glavna hipoteka dok je sporedna hipoteka upisana z.k.ul. 165 k.o. Sesvete.		
<b>10. Na suvlasnički dio: 5 (91/112)</b>			
10.1	Zaprimljeno 13.07.2012. broj Z-3667/12  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05 srpnja 2012. solemiziranog po javnom bilježniku Vuger Ignacu iz Sesveta, Karlovačka ulica 2 pod brojem OV-6383/2012 dana 09. srpnja 2012. uknjiženo je pravo zalogu na nekretnine u A u iznosu od 150.000,00 EUR što na dan zaključenja Ugovora iznosi 1.124.538,45 kn (slovima; jedanmilijunstočdesetčetiritišućepetstotridesetosam kuna i čertdesetpet lipa), uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima u korist: <b>CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, ZAGREB, AMRUŠEVA 6</b>	150.000,00 EUR	
10.2	Zaprimljeno 13.07.2012. broj Z-3667/12  Zabilježuje se da je hipoteka upisana rješenjem Z-3667/12 glavna hipoteka dok je sporedna hipoteka upisana u z.k. ul. 165 k.o. Sesvete.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422  
k.č. br.: 1970

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.04.2019



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422  
k.č. br.: 1971/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 01.04.2019



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.03.2019. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 42

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MOSTEČAK SLAVKO, ZAGREBAČKA CESTA 31, SESVETE, HRVATSKA	28206227911
1/2	MOSTEČAK DRAGICA, ZAGREBAČKA CESTA 31, SESVETE, HRVATSKA	92151964154

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
		1970	ZAGREBAČKA CESTA	501	42		
			KUĆA, Sesvete, Zagrebačka cesta 31	43			
			DVORIŠTE	458			
		1971/1	ZAGREBAČKA CESTA	87	42		
			DVORIŠTE	87			
Ukupna površina katastarskih čestica				588			

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

**REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB**  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA  
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA  
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA**

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10.</i>	PRIPOMENA ZA IZVADAK	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	MAX. KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	BADELOV BRIJEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185	93	107,98 €	22.12.2016	S	1.5.	1,2	1.	NEUSKALDENO STANJE U KATASTRU I ZK; KUPNJA SUVLASNIČKIH DIJELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
2	BADELOV BRIJEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185	93	172,76 €	2.1.2017	S	1.5.	1,2	1.	NEUSKALDENO STANJE U KATASTRU I ZK; KUPNJA SUVLASNIČKIH DIJELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
3	BADELOV BRIJEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185	93	80,98 €	16.6.2017	S	1.5.	1,2	1.	NEUSKALDENO STANJE U KATASTRU I ZK; KUPNJA SUVLASNIČKIH DIJELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
4	BADELOV BRIJEG	2091/39	SESVETE	821	SESVETE	ZE	185	93	80,98 €	16.6.2017	S	1.5.	1,2	1.	NEUSKALDENO STANJE U KATASTRU I ZK; KUPNJA SUVLASNIČKIH DIJELOVA	STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
5	REBRO	2091/208	SESVETE	6527/9	SESVETE	ZE	502	502	67,14 €	16.4.2018	S	1.5.	1,2	1.		STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
6	TUPEKOVA ULICA	1022/8	SESVETE	6459/4	SESVETE	ZE	662	662	98,19 €	25.7.2016	S	1.5.	1,2	1.		STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
7	ULICA CIKLAMA	2029/3	SESVETE NOVO	2029/3	SESVETE	ZE	574	191	78,40 €	23.2.2018	S	1.5.	1,2	1.		STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
8	ULICA IVANA TIŠOVA	2088/42	SESVETE	6524/8	SESVETE	ZE	458	458	76,85 €	24.7.2018	S	1.5.	1,2	1.		STARO BRESTJE BRESTOVEČKA
9	ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA	1123/2	SESVETE	6379/1	SESVETE	ZE	487	487	82,06 €	26.10.2017	S	1.5.	1,2	1.		STARO BRESTJE BRESTOVEČKA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva sa nekretninom označenom kao k.č. 1970 k.o. Sesvete. Predmetna nekretnina se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Zagrebačka.

KLASA: 940-01/19-030/1149  
URBROJ: 251-14-03/010-19-3  
Zagreb, 30. prosinca 2019.

Izradila: Martina Mirenić Butković, dipl.oec.

Odobрила: Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE  
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



DOPUNA IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA  
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10.</i>	PRIPOмена ZA IZVADAK	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	MAX. KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	ZAGREBAČKA CESTA	2089/46 2089/59 2089/60 2089/61	SESVETE	746/1 746/6 746/7 746/8	SESVETE	ZE	2810	2810	249,11 €	19.7.2016	M	2.2.	1,0	1.	JEDNIM UGOVOROM KUPLJENE 4 ZKČ KOJE ODGOVARAJU 4 KČ, PORED KUPOP.CIJENE KUPAC JE DUŽAN U ROKU 8 DANA PLATITI PRODAVATELIJU NAKNADU IZGUBLJENE ZAKUPNINE U IZNOSU OD 71.134,76 KN	ZAGREBAČKA
2	BJELOVARSKA ULICA	120/1	SESVETE	1865/1	SESVETE	ZE	540	540	17,00 €	26.2.2016	M	2.1.	1,2 kin	1.		SESVETE CENTAR
3	ULICA IVANA BRBAVCA	198/16	SESVETE	1951/4	SESVETE	ZE	533	533	131,33 €	15.9.2017	M	2.1.	1,2	1.		SESVETE CENTAR
4	VARAŽDINSKA CESTA	42/24	SESVETE	1397	SESVETE	ZE	406	406	73,89 €	22.2.2018	M	2.1.	1,2	2.		SESVETE CENTAR
5	ZAGREBAČKA CESTA	195/3 195/2	SESVETE	1941	SESVETE	ZE	784	560	144,55 €	29.4.2019	M	2.1.	1,2	1.		SESVETE CENTAR
6	KAŠINSKI ODVOJAK	2148/1 2147	SESVETE	1154 1155 1153	SESVETE	ZE	3885	32,37	102,83 €	9.5.2016	M1	1.7. UPU SELČINA-SJEVER	1,0	2.		SELČINA SJEVER
7	ULICA PAVLA ŠTOOSA	2160/1	SESVETE	1120/1	SESVETE	ZE	2781	2781	21,16 €	14.12.2017	M1	1.7. UPU SELČINA-SJEVER	1,0	2.		SELČINA SJEVER
8	KAŠINSKA CESTA	2171/109	SESVETE	918/2	SESVETE	ZE	1682	210	140,00 €	13.5.2019	M1	1.7. UPU SELČINA-SJEVER	1,0	1.		SELČINA SJEVER
9	BJELOVARSKA ULICA	429/2	SESVETE	1831/2	SESVETE	ZE	884	884	74,66 €	1.7.2016	M	2.2.	1,0	1.		BJELOVARSKA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta usporediva sa nekretninom označenom kao k.č. 1970 k.o. Sesvete. Predmetna nekretnina se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Zagrebačka.

Sukladno zahtjevu šaljem dopunu izvotka M – mješovite namjene i M1 – mješovito – pretežito stambene namjene.

KLASA: 940-01/19-030/1149  
URBROJ: 251-19-01-20-6  
Zagreb, 24. siječnja 2020.

Izradila: Martina Mirenić Butković, dipl.oec.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.građ.