



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 2006/2026

List/listova: 1/26

Naručitelj:

POUGARJE PROJEKT d.o.o.

za projektiranje i građenje,

Kalinovica (Sveta Nedelja),

Karlovačka cesta 20,

OIB: 59547547546

n/r Darko Duspara, stečajni upravitelj

Svrha procjene: Investiranje

Oznaka nekretnine:

Građevinsko zemljište

Lokacija:

Savska cesta, Sesvete, Zagreb

Procjenu izradio:

mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

Broj elaborata:

2006/2026 PVN - 1

Procjena vrijednosti nekretnine Građevinsko zemljište

k.č.br. 4171/1 k.o. Sesvete NOVO

(VRIJEDNOST SE ODNOSI NA SUVLASNIČKI DIO 11905/22650; POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU)



Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)

Velika Gorica, lipanj 2026.



SADRŽAJ

1.	<i>Rješenje o imenovanju vještaka od strane Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije</i>	3
2.	<i>PREDMET</i>	5
3.	<i>POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE</i>	6
4.	<i>UVODNI PODACI</i>	7
5.	<i>ZADATAK</i>	7
6.	<i>NALAZ</i>	9
6.1	<i>Identifikacija nekretnine</i>	9
6.2	<i>Lokacija</i>	10
6.3	<i>Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine</i>	11
6.3.1	<i>Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina</i>	11
7.	<i>PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</i>	13
7.1	<i>Odabir metode</i>	13
7.2	<i>Vrijednost nekretnine</i>	13
8.	<i>Prilog 1: Fotodokumentacija</i>	22
9.	<i>Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak</i>	23
10.	<i>Prilog 3: Pregled usporednih nekretnina</i>	26

1. Rješenje o imenovanju vještaka od strane Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/899

URBROJ: 514-03-04/01-25-04

Zagreb, 9. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva mr. sc. Jure Galića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, OIB: 80080463105, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Mr. sc. Jure Galić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, OIB: 80080463105, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. travnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mr. sc. Jure Galić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Velike Gorice, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stečenoj visokoj stručnoj spremi, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o završenom poslijediplomskog znanstvenom studiju i stečenom akademskom stupnju magistra znanosti, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen



514|UPI710032401899|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Jure Galić, Velika Gorica, Zagrebačka 96
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401899|4



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Savska cesta, Sesvete, Zagreb

Broj elaborata: 2006/2026

List/listova: 5/26

2. PREDMET

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : k.č. 4171/1 k.o. Sesvete NOVO, površine 2265 m²

Uređeno građevinsko zemljište (dvorište) ukupne površine 2265 m².

NARUČITELJ: **POUGARJE PROJEKT d.o.o.; za projektiranje i građenje, Kalinovica (Sveta Nedelja),
Karlovačka cesta 20,
OIB: 59547547546
n/r Darko Duspara, stečajni upravitelj**

VLASNIK : **HCK, OIB: 72527253659, ULICA CRVENOG KRIŽA 14, 10000 ZAGREB _____ 10745/22650**

**POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59547547546, KARLOVAČKA CESTA 20,
KALINOVICA 10255 GORNJI STUPNIK _____ 11905/22650**

PROCJENITELJ: **mr.sc. Jure Galić dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Velika Gorica, Zagrebačka 96

DATUM
OČEVIDA: **20.06.2026.**

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA: **156.000,00 EUR**

VRIJEDNOST SE ODNOSI NA SUVLASNIČKI DIO **11905/22650**; POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 NN 114/18 NN 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

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)

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH



4. UVODNI PODACI

Sukladno usmenom zahtjevu Naručitelja **POUGARJE PROJEKT d.o.o.**; za projektiranje i građenje, **Kalinovica (Sveta Nedelja), Karlovačka cesta 20, OIB: 59547547546** (po Darko Duspara, stečajni upravitelj, izrađen je ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine. Potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan provođenja očevida.

Dana 20. lipnja 2026. proveden je očevid na predmetnoj nekretnini radi uvida u postojeće stanje. U naravi je predmetno zemljište neizgrađeno i održavano zemljište koje čini jedna katastarska čestica, smješteno uz izgrađenu asfaltiranu prometnicu sa omogućenim direktnim pristupom na istočnoj strani, te omeđeno izgrađenim parcelama na sjevernoj i južnoj strani. Pristup predmetnoj nekretnini je putem asfaltirane prometnice (Savska cesta.; Sesvete). Predmetna nekretnina smještena je u južnom dijelu naselja Sesvete (Zagreb), u blizini svih sadržaja naselja. Neposredno uz parcelu postoji vod električne energije te je provedena i vodovodna mreža odnosno sustav odvodnje i telefonije neposredno uz parcelu. Na predmetnoj parceli nema izvedenih priključaka na javne instalacije.

Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

5. ZADATAK

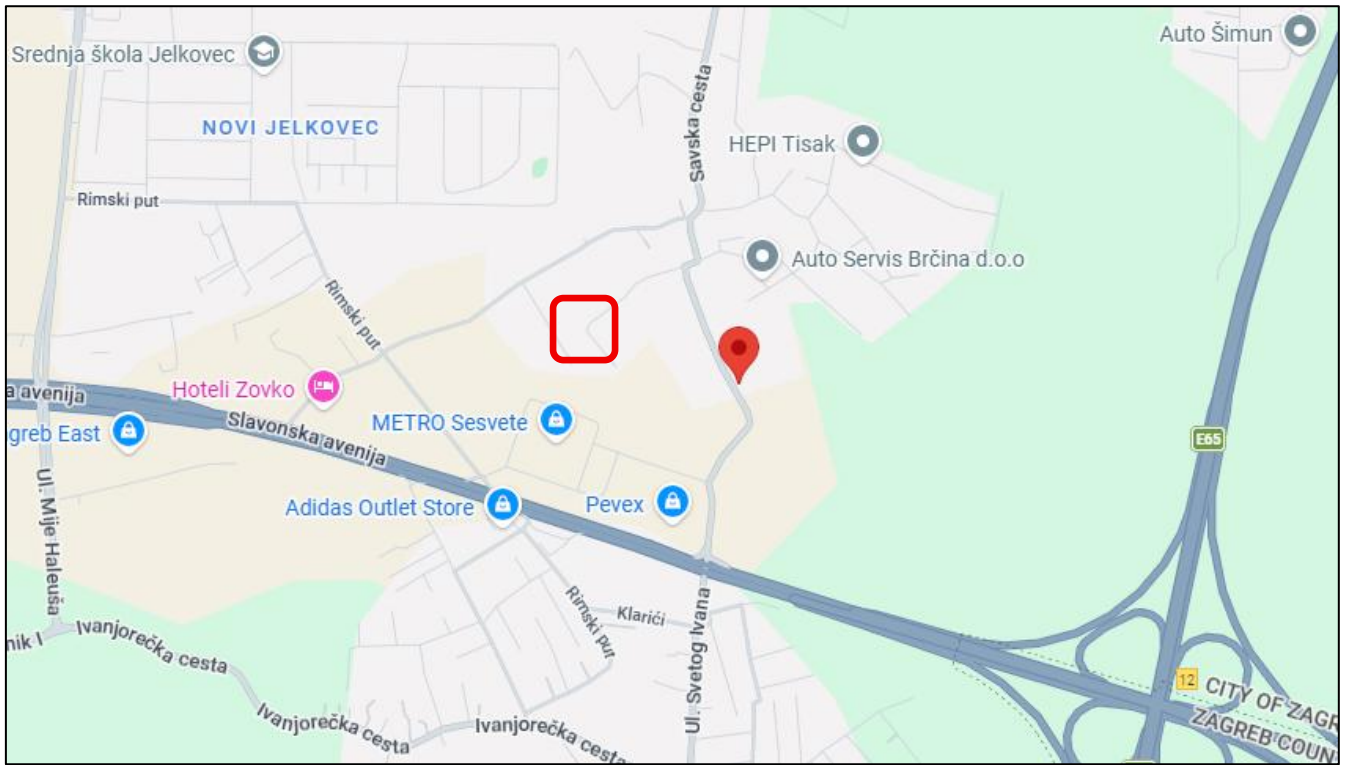
Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izražena je u kunama i eurima . Prilikom konverzije troškova primijenjen je fiksni tečaj konverzije EUR-a prema tečajnoj listi HNB-a; 1 EUR = 7,53450 kn na dan 25. 01. 2023. za iznose eventualno iskazane u kunama.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **dan kakvoće** - je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu iznosa naknade, dan kakvoće je: **dan izrade elaborata**. (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)).

Elaborat je izrađen prema pravilima struke te predstavlja kvalitetnu podlogu za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina.



Slika 1. Položaj nekretnine (izvor: google.com/maps)



Slika 2. Detaljna situacija (izvor: google.com/maps)

6. NALAZ

6.1 Identifikacija nekretnine

Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. Sesvete NOVO

zk. ul. br. 2071

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	4171/1	63	SAVSKA CESTA LIVADA	2265 2265	
		UKUPNO:		2265	

Vlasnik:

POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59547547546, KARLOVAČKA CESTA 20, KALINOVICA 10255 GORNJI HCK, OIB: 72527253659, ULICA CRVENOG KRIŽA 14, 10000 ZAGREB _____ 10745/22650

STUPNIK _____ 11905/22650

Katastarsko stanje

k.o. **Sesvete NOVO**

k.č. br. **4171/1**

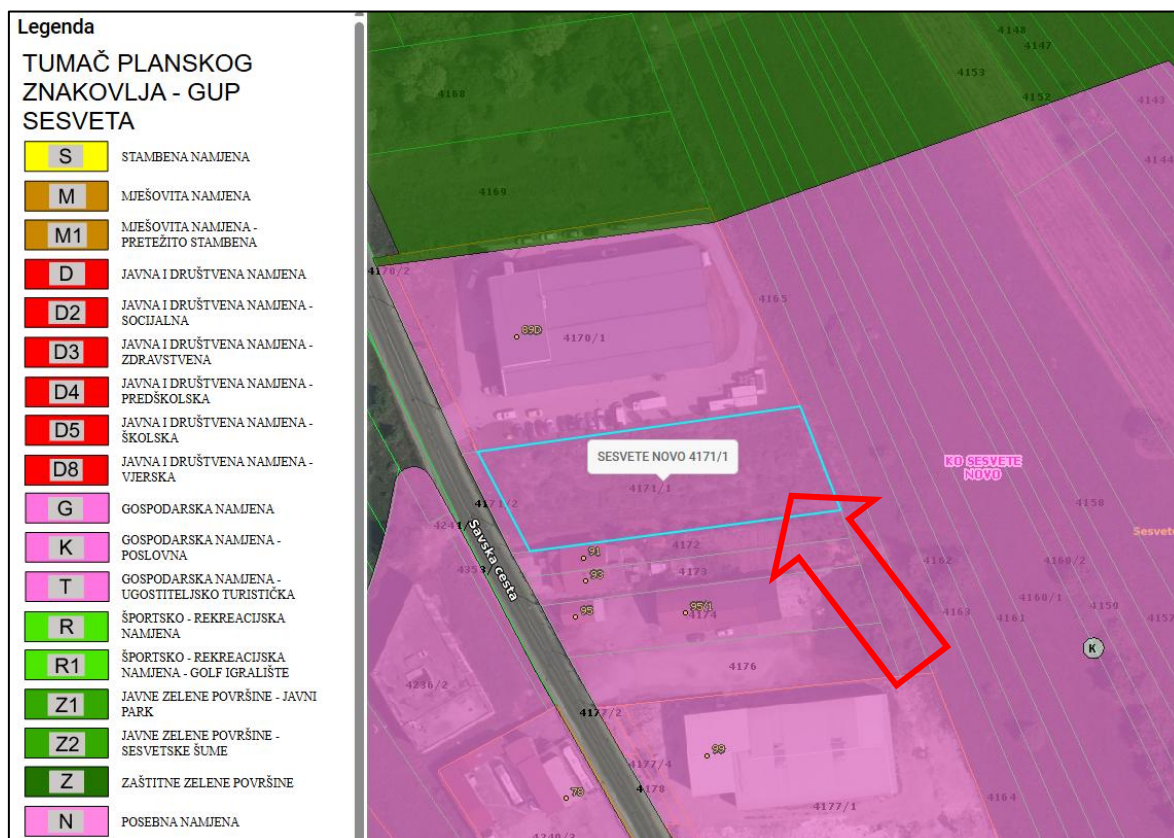


Slika 3. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije

6.2 Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Sesvete. Nalazi se istočnim dijelom uz rub asfaltirane prometnice, sa omogućenim direktnim pristupom na javno – prometnu površinu, te sa sjeverne i južne strane omeđena izgrađenim parcelama. Nekretnina je građevinsko zemljište bez izgrađenih objekata, blago nepravilnog oblika u smjeru približno istok - zapad, a uz istočnu stranu izvedena je asfaltirana prometnica. Zemljište je ravno te nema uočenih odrona ili klizišta. Parcela je u stvarnosti održavana površina, neograđena i blago iznad razine sa prilaznim prometnicama. U neposrednoj okolini predmetne nekretnine pretežito dominira gospodarska, odnosno dijelom stambena izgradnja. Riječ je o vrlo dobroj lokaciji za obavljanje poslovne djelatnosti, ili za stanovanje. Prometna povezanost lokacije je vrlo dobra. Prilazna prometnica je asfaltirana, sa uređenim nogostupima, s javnom rasvjetom. Nekretnina ima direktan pristup sa javno-prometne površine,. Naselje karakterizira dobra aktivnost na tržištu nekretnina.

Sukladno važećem PPGZ Grada Zagreba - III. ID (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 26/15, 3/16 - pročišćeni tekst, 22/17, 3/18 - pročišćeni tekst, 35/25, 39/25 - pročišćeni tekst.), predmetno zemljište nalazi se u **"S" zoni (stambena namjena)**.



Izvor: <https://geoportalszagreb.hr/Karta>



6.3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

6.3.1 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje u RH

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rastle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrojili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu. **(dodatak BN komentar od 26.03.2026.)**

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Savska cesta, Sesvete, Zagreb

Broj elaborata: 2006/2026

List/listova: 12/26



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Izračun se provodi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema osobnim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.



7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1 Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluizgrađenih 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 kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

7.2 Vrijednost nekretnine

Vrijednost nekretnine procjenjuje se prema uprosječnoj cijeni na slobodnom tržištu ponude i potražnje. Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (temeljem čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Registar kupoprodajnih cijena nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)

Jedinična cijena određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru.



Uporabno svojstvo nekretnine

Predmetna nekretnina se u cijelosti nalazi unutar PPGZ Grada Zagreba, unutar građevinskog područja naselja, te sam mišljenja da je dan kakvoće različit od dana vrednovanja (navedeno na str. 3 ovog Elaborata).

Sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji za potrebe ove procjene predmetna parcela k.č. 305 k.o. Odra se definira kao **I kategorija**. Kategorija zemljišta određuje se u skladu sa čl. 10, st.1 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina

Sukladno čl.10, st.1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

S obzirom na prostorno – plansku namjenu zemljišta, lokaciju, geometrijska obilježja i veličinu parcele mišljenja sam da predmetno zemljište spada u **I. kategoriju zemljišta**.



POREDBENE NEKRETNINE

k.č. 3789 k.o. Sesvete NOVO

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2129873
Datum pregleda	20.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5287746
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2024
Površina u prometu	2.106,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.211.178,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	160.750,98
Datum ugovora	09.05.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

k.č. 3852 k.o. Sesvete NOVO

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2361891
Datum pregleda	20.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5588434
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.08.2025
Površina u prometu	5.407,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.397.923,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	716.427,50
Datum ugovora	14.05.2025
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



k.č. 4271 k.o. Sesvete NOVO

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2220397
Datum pregleda	20.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5388722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.11.2024
Površina u prometu	9.452,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000.000,00
Datum ugovora	27.09.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



PRETRAGA BAZE e-NEKRETNINE - PRIKAZUJU SE PODATCI O USPOREDIVIM NEKRETNINAMA

"GRUBO ČIŠĆENJE" PRIKUPLJENIH PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA - ELIMINACIJA NETIPIČNIH IZNOSA/NEKRETNINA
ODABRANE TRANSAKCIJE:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Cijena (EUR)*	Površina	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	Sesvete NOVO	3789	09.05.2024.	160.750,98	2.106 m2	Građevinsko, posl	76,33
2.	Sesvete NOVO	3852	14.05.2025.	716.427,50	5.407 m2	Građevinsko, posl	132,50
3.	Sesvete NOVO	4271	27.09.2024.	1.000.000,00	9.452 m2	Građevinsko, posl	105,80

* cijena predmetne nekretnine izračunata je glede iskazane površine zemljišta predmetne č.z., te podataka o cjelokupnoj transakciji iskazanima u pribavljenom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena odnosno e-nekretnina.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

R.br.	k. č.br.	Datum kupopr.	cijena (EUR/m2)	HNB - hedon.			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
				kupopr.	sada	k		
1.	3789	09.05.2024.	76,33	218,40	260,20	1,1913919	90,94	-23,5%
2.	3852	14.05.2025.	132,50	245,10	260,20	1,0616075	140,66	18,3%
3.	4271	27.09.2024.	105,80	220,10	260,20	1,1821899	125,07	5,2%
Prosječna vrijednost:							118,89	

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

IZVOR: DZS

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika.



INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODSTUPANJA U KAKVOĆI

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

OZNAKA NEKRETNINE	k.č. k.o.	3789	3852	4271
JEDINIČNA CIJENA c1	-	90,94	140,66	125,07
VRSTA TRANSAKCIJE		kupopr. 1,00	kupopr. 1,00	kupopr. 1,00

POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVLNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE

LOKACIJA		isto	isto	isto
0,80 do 1,20	1,10	1,00	1,00	1,00
		1,10	1,10	1,10
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA		isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP	da	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ	da	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	da	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE	pravilan	isti	isti	isti
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE		isto	isto	isto
0,80 do 1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA		isto	isto	isto
0,90 do 1,10	ravno 1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00



UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)	nema	isto	isto	isto
0,50 do 2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

OBJEKTI ZARUŠENJE		nema	nema	nema
0,90 do 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA**VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA**

* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)

namjena	P	P	P	P
ki	1,00	1,00	1,00	1,00
KP		1,00	1,00	1,00

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)

	IV.2.	IV	IV	IV
0,25 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

AKTI ZA GRAĐENJE

	da	da	da	da
0,95 do 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

VLASNIČKA PRAVA

	1,00	1,00	1,00	1,00
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)

	nema	nema	nema	nema
0,25 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

Korekcionni koeficijent: **1,1000** **1,1000** **1,1000****Usklađena jedinična cijena c2:** **100,03** **154,73** **137,58****Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog
izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19):** **10,0%** **10,0%** **10,0%**
u redu u redu u redu

**ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI****Isključivanje neuobičajenih okolnosti provodi se prema čl. 4 Pravilnika.**

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

R.BR.	K.Č.BR.	C2 (EUR/m ²)	+/- AVG. (%)
1.	3789	100,03	-23,5%
2.	3852	154,73	18,3%
3.	4271	137,58	5,2%
Prosječna vrijednost:		130,78	

Nema neuobičajenih okolnosti.

Jedinična cijena zemljišta:	130,78 EUR/m²
------------------------------------	---------------------------------

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Nakon analize prikupljenih podataka, usvaja se prosječna cijena od **130,78 €/m²**.

Prema tome vrijednost parcele koja je predmet procjene u trenutku vrednovanja iznosi:

1. k.č. 4171/1 k.o. Sesvete NOVO, površine 2.265 m² : $2.265 \text{ m}^2 \times 130,78 \text{ €/m}^2 = 296.216,70 \text{ €}$

SVEUKUPNO:	296.216,70 €
-------------------	---------------------

Vrijednost suvlasničkog udjela **11905/22650** ; POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU

$V = 11905/22650 \times 296.216,70 \text{ €} = 0,525607 \times 296.216,70 \text{ €} = 155.693,59 \text{ €}$

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izgrađene na predmetnom zemljištu na dan vrednovanja:



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Savska cesta, Sesvete, Zagreb

Broj elaborata: 2006/2026

List/listova: 21/26

Dodatno pojašnjenje principa zaokruživanja prikazano je u uputi Ministarstva Graditeljstva od 08.05.2023. (KLASA: 364-04/21-01/2)

156.000,00 EUR

(stopedesetšestisućaeurainulacenti)

KLASIFIKACIJA FIZIČKIH RIZIKA – ESG RIZICI

VRSTA RIZIKA STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA

RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE _____ vrlo nizak
RIZIK OD BUJICE _____ vrlo nizak
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA _____ vrlo nizak
RIZIK OD POŽARA _____ vrlo nizak
RIZIK OD OLUJE _____ nizak
POTRESNA OPASNOST _____ nizak
PODLOŽNOST NA KLIZANJE _____ vrlo nizak
RIZIK ZAGAĐENJA IZ OKOLIŠA _____ vrlo nizak

Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na području relativno niže aktivnog tržišta, u kojem je potražnja malo slabija ili uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Napomena: **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Nalaz i procjena izrađeni su u četiri (4) primjerka od kojih tri (3) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

Velika Gorica, 20.06.2026.

Izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina

mr.sc. Jure Galić d.i.g.



8. Prilog 1: Fotodokumentacija

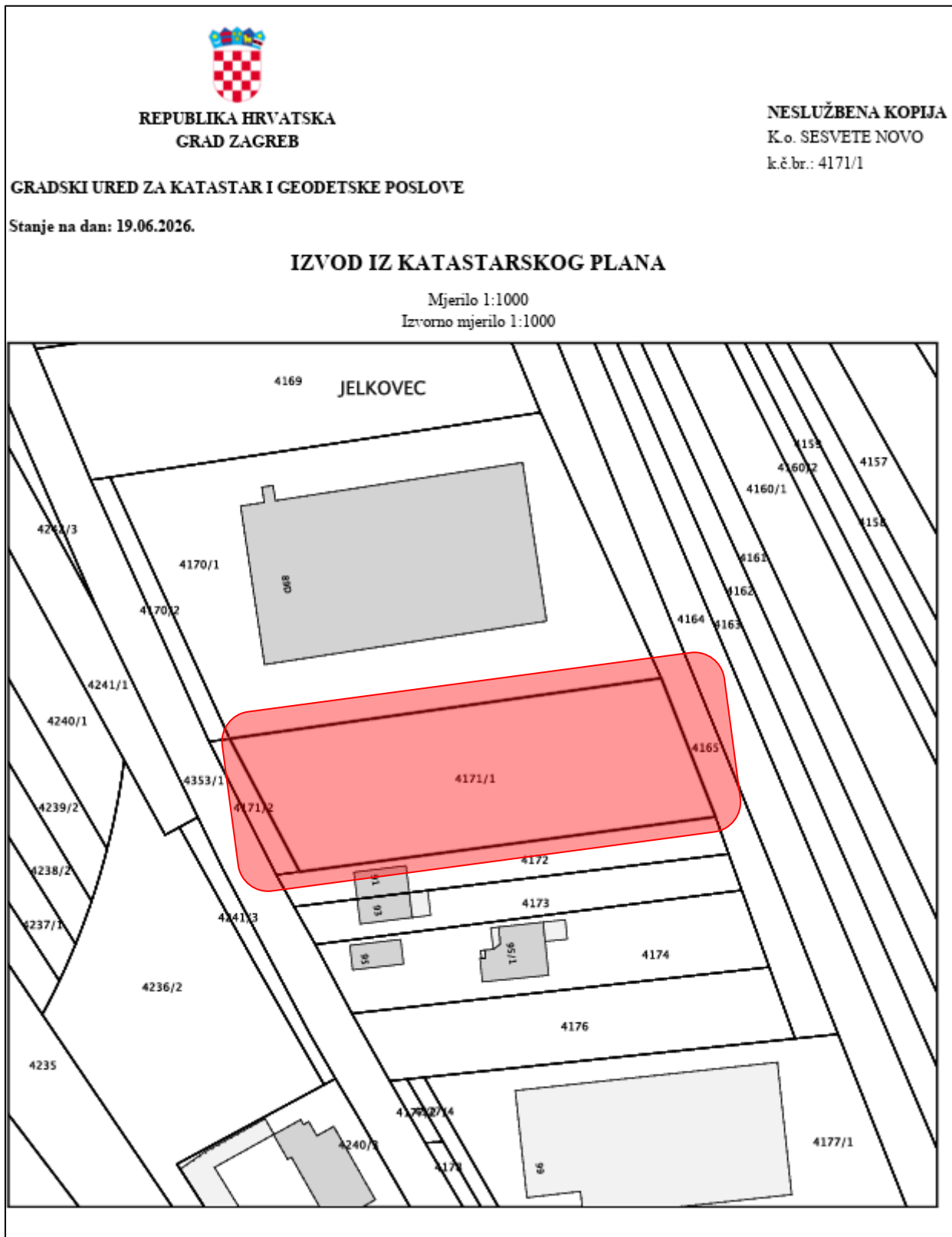


Slika 1:



Slika 2:

9. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Savska cesta, Sesvete, Zagreb

Broj elaborata: 2006/2026

List/listova: 24/26



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 19.06.2026. 06:56

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 2071

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3144/2026

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.	4171/1	63	SAVSKA CESTA LIVADA	2265 2265	
			UKUPNO:	2265	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 10745/22650 HCK, OIB: 72527253659, ULICA CRVENOG KRIŽA 14, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 11905/22650 POUGARJE PROJEKT D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59547547546, KARLOVAČKA CESTA 20, KALINOVICA 10255 GORNJI STUPNIK	
4.3	Zaprimljeno 05.03.2026.g. pod brojem Z-3144/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA ST-2634/2025-32 05.03.2026, nad dužnikom POUGARJE PROJEKT d.o.o. za projektiranje i građenje, OIB: 59547547546, Karlovačka cesta 20, Kalinovic 10436	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 4 (11905/22650)		
3.1	Zaprimljeno 24.04.2024.g. pod brojem Z-5474/2024 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA POSLOVNI BROJ: OVR-481/24 24.04.2024, Zabilježuje se da je kod Općinskog suda u Sesvetama dana 24.04.2024. pokrenut postupak zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja uz zabilježbu ovršivosti osigurane tražbine u zemljišnim knjigama u predmetu predlagatelja osiguranja Labaš Vladimira, OIB: 10700832717, Ulica Dubravka Dujšina 17, Zagreb protiv protivnika osiguranja POUGARJE PROJEKT d.o.o., OIB: 59547547546, Ulica Pavla Stoosa 10, Gornja Lomnica, Velika Gorica		vezano uz B 4 (1.1)
4.	Na suvlasnički dio: 4 (11905/22650)		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

19.06.2026. 07:00:33

Stranica: 1



Izvadak iz BZP-a			
Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO		Broj ZK uložka: 2071	
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 03.07.2024.g. pod brojem Z-8811/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA PRISILNIM ZASNIVANJEM ZAČOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 24.04.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA OVR-481/24 02.07.2024, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja od u iznosu od EUR 35.326,45 zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 01.07.2023. do 29.12.2023. po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30.12.2023. do namirenja predlagatelja osiguranja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine., kao i iznosu od EUR 995,00 zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 09.02.2024. do namirenja predlagatelja osiguranja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine. te radi troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine , za korist: LABAŠ VLADIMIR, OIB: 10700832717, DEBANIČEVA ULICA 2B, 10000 ZAGREB	35.326,45 EUR	vezano uz B 4 (1.1)
4.2	Zaprimljeno 03.07.2024.g. pod brojem Z-8811/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.06.2026.

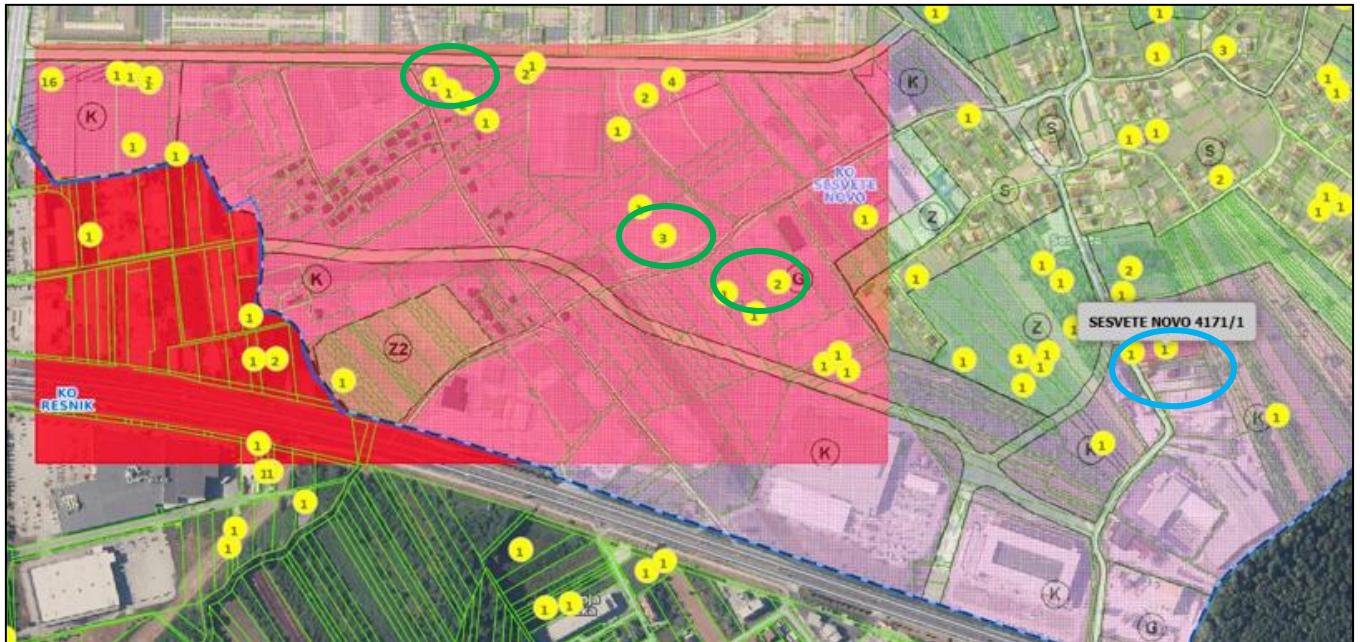
Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 19.06.2026. 07:00:33 Stranica: 2

10. Prilog 3: Pregled usporednih nekretnina

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

Napomena: Ostale transakcije na predmetnom području odbačene zbog starosti više do 4 godine od trenutka kupnje, ili zbog neuobičajeno visokih ili niskih cijena u transakciji odnosno zbog neodgovarajuće kategorije zemljišta