



**LOCO MODUS j.d.o.o.**  
inženjerstvo i tehničko savjetovanje,  
vještačenja u graditeljstvu



10251 Hrvatski Leskovac, Pilinka 8a  
OIB: 69135398775  
Mob: +385 99 6550 989  
Email: josip.beus@loco-modus.com

## NALAZ I MIŠLJENJE

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

**NARUČITELJ:**

**ŠUMA d.d.u stečaju, Draškovićeve 49,  
10000 Zagreb, Republika Hrvatska,  
OIB: 77255132434**

Broj dokumenta: **25-PTVN-001-LM**

ELABORAT IZRADIO:

**Josip Beus, dipl.ing.građ.,**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina

Dan kakvoće i vrednovanja: 15.01. 2024.

**NEKRETNINA NARUČITELJA:**

**Zemljište k.č.131/1 k.o. Rudeš ( z.k.č.  
1249/456 ) sa gospodarskim zgradama i  
dvorištem upisano u Općinski  
građanski sud u Zagrebu,  
zemljišnoknjižni odjel Zagreb, z.k.o.  
Vrapče**



TVRTKA: LOCO MODUS j.d.o.o.

**LOCO MODUS j.d.o.o.**  
ZAGREB  
OIB: 69135398775

**Lokacija:**

**Ugao ulice Dragutina Golika i  
Klanječke ulice, 10000 Zagreb  
k.č.br. 131/1; k.o. Rudeš**

DIREKTOR: **Josip Beus, dipl.ing.građ.**

Zagreb, siječanj 2025.



## SADRŽAJ:

1	OPĆI PRILOZI.....	2
1.1	Izvod iz sudskog registra o djelovanju poduzeća .....	2
1.2	Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom .....	6
2	ZADATAK.....	11
3	IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA .....	12
3.1	Izvod iz katastarskog plana .....	12
3.2	Posjedovni list .....	13
3.3	Zemljišnoknjižni izvadak .....	14
3.4	Položaj nekretnine na karti .....	16
3.5	Obilježja lokacije procjenjivane nekretnine .....	17
4	FOTOGRAFIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	18
4.1	Fotografije procjenjivane nekretnine iz zraka .....	18
5	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	19
5.1	Odabir metodologije procjene .....	19
5.2	Procjena vrijednosti zemljišta .....	20
5.2.1	Procijenjena vrijednost zemljišta.....	25



# 1 OPĆI PRILOZI

## 1.1 Izvod iz sudskog registra o djelovanju poduzeća



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 12.08.2022

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

080819605

##### OIB:

69135398775

##### EUID:

HRSR.080819605

##### TVRTKA:

- 1 LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge
- 1 LOCO MODUS j.d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Hrvatski Leskovac (Grad Zagreb)  
Pilinka 8A

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 \* - ostale turističke usluge
- 1 \* - turističke usluge koje uključuju sportske, rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 1 \* - pružanje usluga smještaja
- 1 \* - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 \* - održavanje i popravak motornih vozila
- 1 \* - iznajmljivanje motornih vozila
- 1 \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 1 \* - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - organiziranje seminara, kongresa, tečajeva, savjetovanja, koncerata, revija, izložbi
- 1 \* - djelatnost javnog informiranja
- 1 \* - djelatnost nakladnika
- 1 \* - distribucija tiska
- 1 \* - djelatnost elektroničkih komunikacijskih mreža i usluga
- 1 \* - djelatnost pružanja audio i audiovizualnih medijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- 1 \* - djelatnost pružanja usluga elektroničkih publikacija putem elektroničkih komunikacijskih mreža
- 1 \* - djelatnost pružanja medijskih usluga televizije i/ili

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03  
Podaci od: 2022-08-12

D004  
Stranica: 1 od 4

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBUElektronički zapis  
Datum: 12.08.2022

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* radija
- 1 \* - proizvodnja, promet i javno prikazivanje audiovizualnih djela
- 1 \* - pružanje univerzalnih usluga
- 1 \* - pružanje usluga s dodanom vrijednosti
- 1 \* - proizvodnja nakita i bižuterije
- 1 \* - djelatnosti za njegu i održavanje tijela
- 1 \* - frizerski saloni i saloni za uljepšavanje
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje stranih tvrtki
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - računalne i srodne djelatnosti
- 1 \* - izrada i održavanje Internet stranica
- 1 \* - pružanja usluga informacijskog društva
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - nadzor nad gradnjom
- 1 \* - poljoprivredna djelatnost
- 1 \* - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
- 1 \* - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost
- 1 \* - ekološka proizvodnja
- 1 \* - djelatnost iznajmljivanja plovila
- 1 \* - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 \* - proizvodnja proizvoda od plastike
- 1 \* - kabotaža - prijevoz stvari i putnika između hrvatskih luka
- 1 \* - javni prijevoz u linijskom obalnom pomorskom prometu
- 1 \* - međunarodni linijski pomorski promet
- 1 \* - povremeni prijevoz putnika u obalnom pomorskom prometu
- 1 \* - djelatnosti javnoga cestovnog prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom prometu
- 1 \* - prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - športska priprema
- 1 \* - športska rekreacija
- 1 \* - športska poduka
- 1 \* - upravljanje i održavanje športskom građevinom

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 2 JOSIP BEUS, OIB: 56139108139  
Hrvatski Leskovac, PILINKA 8A
- 1 - jedini osnivač j.d.o.o.

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03  
Podaci od: 2022-08-12D004  
Stranica: 2 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 JOSIP BEUS, OIB: 56139108139  
Hrvatski Leskovac, PILINKA 8A  
1 - direktor  
1 - zastupa samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju j.d.o.o. sa jednim članom društva od 10.12.2012. godine  
3 Odlukom jedinog člana društva od 21.04.2022. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju j.d.o.o. od 10.12.2012. godine posebno u odredbama o sjedištu, predmetu poslovanja, skupštini i upravi, a tekst Izjave o osnivanju j.d.o.o. u cijelosti je zamijenjen novim tekstom Izjave o osnivanju od 21.04.2022. godine koji je dostavljen sudu u zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	02.05.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 3 \* - vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina  
3 \* - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/20213-4	14.12.2012	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-18/47812-1	27.12.2018	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-22/19501-2	31.05.2022	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	17.04.2014	elektronički upis
eu /	11.04.2015	elektronički upis
eu /	06.05.2016	elektronički upis
eu /	30.04.2017	elektronički upis
eu /	30.04.2018	elektronički upis
eu /	29.04.2019	elektronički upis
eu /	05.05.2020	elektronički upis
eu /	30.06.2021	elektronički upis

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03  
Podaci od: 2022-08-12

D004  
Stranica: 3 od 4



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Elektronički zapis  
Datum: 12.08.2022

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	02.05.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 5.00 Kn / 0.66 € (fiksni tečaj konverzije 7.53450) naplaćena je elektroničkim putem.



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

Broj zapisa: 00PSQ-p7sA4-urk44-AWzDa-9ctei  
Kontrolni broj: irUMe-G2VZs-Qo7Sn-AAG6d

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

Izrađeno: 2022-08-12 15:35:03  
Podaci od: 2022-08-12

D004  
Stranica: 4 od 4





## 1.2 Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-650/2019-16  
Velika Gorica, 8. lipnja 2021.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Josipa Beusa, dipl. ing. građ., za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 8. lipnja 2021.

### riješio je

Josip Beus, dipl. ing. građ. iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, OIB: 56139108139, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Josip Beus, dipl. ing. građ. podnio je 6. studenoga 2019. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva, potvrdu o radnom odnosu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, presliku osobne iskaznice i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen sveučilišni dodiplomski studij građevinarstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da radi na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno



nema zapjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Dana 27. siječnja 2020. podnositelj zahtjeva Josip Bues uspješno je položio ispit iz provjere znanja o ustrojstvu sudbene vlasti, državne uprave te poznavanja pravnog nazivlja pred ispitnim Povjerenstvom Županijskog suda u Velikoj Gorici. (čl. 5a stavak 1. Pravilnika)

Uvidom u prijedlog Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja od 31. svibnja 2021. broj So-2467/2021-5 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 8. lipnja 2021. stalni sudski vještak položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK  
Vrijeme potpisivanja:  
08-08-2021  
09:40:10

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.31=HRPO20041520138553830333753138  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠČAK  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

#### Dostaviti:

1. Josip Beus
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Broj zapisa: **eb2fb-c1346**

Kontrolni broj: **0cdca-0c007-a3f1a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.





REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-702/2022-4  
Velika Gorica, 2. studenoga 2022.

### R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a po ovlaštenoj osobi za zastupanje Josipu Beusu, OIB: 56139108139 iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. studenoga 2022.

### r i j e š i o j e

I. LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8a, OIB: 69135398775, MBS: 080819605, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge.

### Obrazloženje

1. U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 26. listopada 2022. zaprimljen je zahtjev pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Josipu Beusu koji temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika podnosi zahtjev i traži da sud odobri pravnoj osobi obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložen je uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis



izvadka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 12. kolovoza 2022., rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Josipa Beusa stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 8. lipnja 2021. broj 4 Su-650/2019-16, policu osiguranja za sudskog vještaka Josipa Beusa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje za Josipa Beusa i policu osiguranja za pravnu osobu.

2. Zahtjev je osnovan.

3. Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge iz Hrvatskog Leskovca, Pilinka 8A te uvidom u podatke u Sudskom registru utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

4. Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

5. Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
Nikola Ramušćak  
Vrijeme potpisivanja:  
03-11-2022  
10:56:54

DN:  
C=HR  
O= UPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=#OC1156415448522D3138353830303537353138  
OU=Signature  
S=Ramušćak  
G=Nikola  
CN=Nikola Ramušćak

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

O tome obavijest:

1. LOCO MODUS j.d.o.o. za usluge
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Broj zapisa: **eb314-390fe**

Kontrolni broj: **070cf-eaf25-c3a5d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Nikola Ramušćak, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



## 2 ZADATAK

Naručitelj je zatražio da se procjeni tržišna vrijednost građevinskog zemljišta.

Tabelarni prikaz procjenjivane nekretnine

PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI	
OPIS:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ULICA:	UGAO KLANJEČKE ULICE I ULICE DRAGUTINA GOLIKA
GRAD / OPĆINA:	ZAGREB
ČETVRT / NASELJE:	TREŠNJEVKA - SJEVER
ŽUPANIJA:	GRAD ZAGREB
SUD ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ODJELA:	Općinski sud u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
ZEMLJIŠNOKNJIŽNA OPĆINA:	VRAPČE
BROJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA:	10957
BROJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE ČESTICE:	1249/456
KATASTARSKA OPĆINA:	RUDEŠ
BROJ POSJEDOVNOG LISTA:	4869
BROJ KATASTARSKE ČESTICE:	131/1
DAN VREDNOVANJA:	15.01.2024.
DAN KAKVOĆE:	15.01.2024.



## 3 IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANIH NEKRETNOSTI

### 3.1 Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

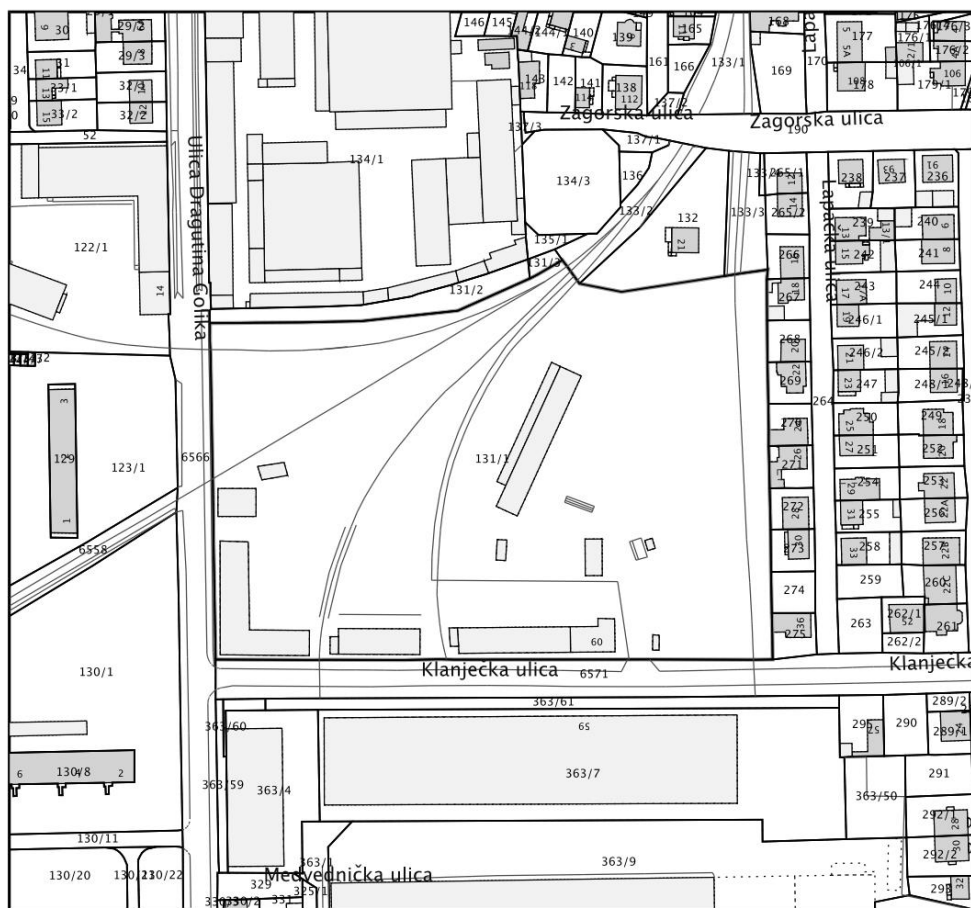
K.o. RUDEŠ

k.č.br.: 131/1

#### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000







### 3.2 Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.01.2025. 15:12

## NESLUŽBENA KOPIJA

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 4869

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	"ŠUMA" D.D., DRAŠKOVIĆEVA ULICA 47, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
1/2	"ŠUMA-PROMET" D.D., PRAŠKA ULICA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	99064789539

### 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
		131/1	KLANJEČKA	27452	1;2;4;3		
			ZGRADA	288			
			ZGRADA	19			
			ZGRADA	13			
			ZGRADA	84			
			ZGRADA	27			
			ZGRADA	467			
			ZGRADA	182			
			ZGRADA	142			
			ZGRADA	21			
			ZGRADA	12			
			ZGRADA	650			
			ZGRADA	50			
			ZGRADA	392			
			ZGRADA, Zagreb, Klanječka ulica 60	173			
			DVORIŠTE	24932			
		131/3	ULICA DRAGUTINA GOLIKA	71	1		
			ORANICA	71			
Ukupna površina katastarskih čestica				27523			

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





### 3.3 Zemljišnoknjižni izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.01.2025. 14:58

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58448/2024  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10957

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1249/456	SKLADIŠNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 408 ČM ILI 133 ČHV OZNAČENA NA KOPIJI PLANA SA I, SKLADIŠNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 27 ČM ILI 8 ČHV OZNAČENA NA KOPIJI PLANA SA II I TVORNIČKO DVORIŠTE	4	1233		Pripis iz uložka 1459
		UKUPNO:	4	1233		

##### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ŠUMA D.D. U STEČAJU, DRAŠKOVIĆEVA BR. 49, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 28.06.2010. broj Z-32488/10 Na temelju tužbe podnesene Trgovačkom sudu u Zagrebu 18. lipnja 2010. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
5.1	Zaprimljeno 11.05.2010. broj Z-24029/10 Na temelju tužbe radi utvrđenja podnesene Trgovačkom sudu u Zagrebu 11. svibnja 2010. zabilježuje se spor.	ZABILJEŽBA SPORA
16.1	Zaprimljeno 13.05.2022.g. pod brojem Z-26961/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja GIPA d.o.o., Zagreb, Magazinska 13, OIB: 42510391170.	



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10957

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

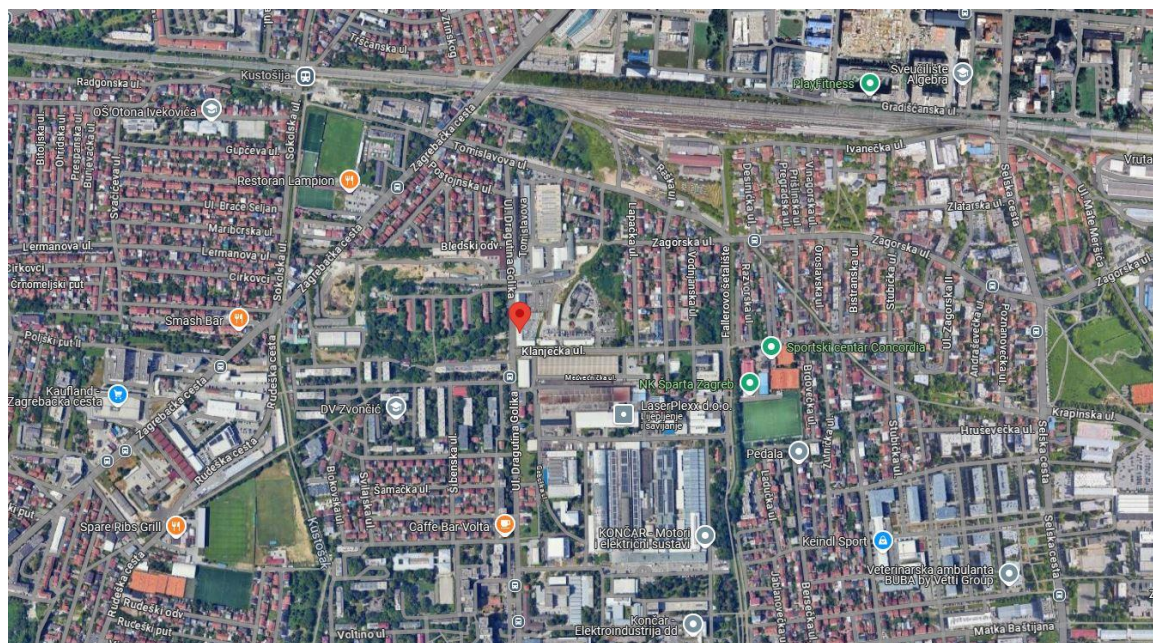
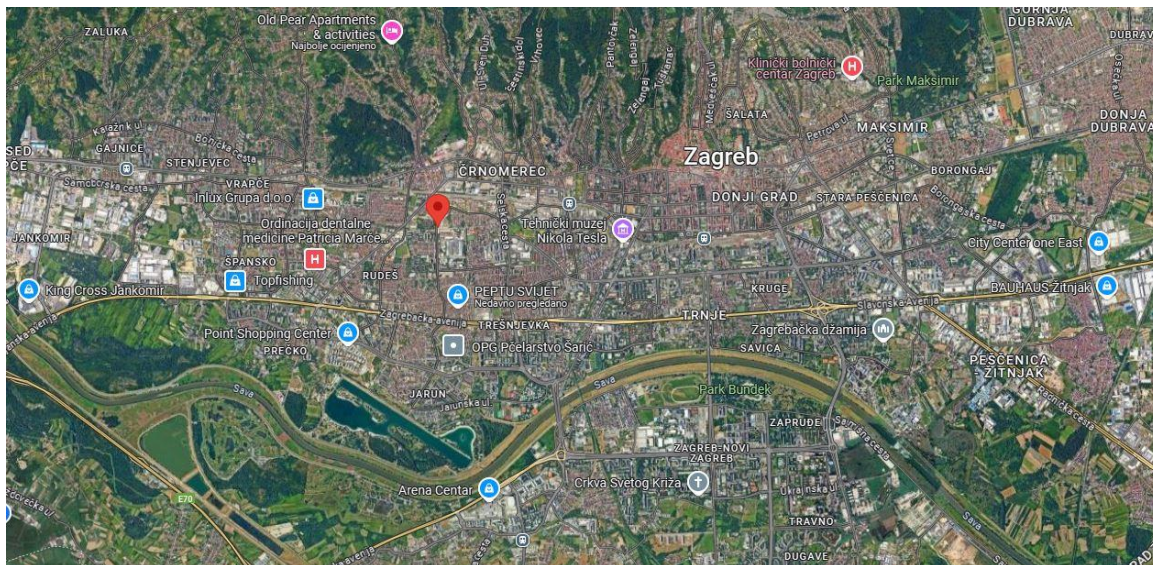
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2025.







### 3.4 Položaj nekretnine na karti





### 3.5 Obilježja lokacije procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina smještena je u Gradu Zagrebu, gradska četvrt Trešnjevka – Sjever, mjesni odbor "Dr. Ante Starčević", otprilike 3,5 kilometara zapadno od samog središta Zagreba. Pristup nekretnini omogućen je iz dvije ulice ( Dragutina Golika i Klanječke ). U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola i dječji vrtić kao i trgovine živežnim namirnicama. Uže okruženje karakteriziraju objekti pretežno poslovno-trgovačko-uslužne namjene a šire okruženje karakteriziraju objekti stambene namjene. U neposrednoj blizini nekretnine odvija se pješački i automobilski promet.

Prometna povezanost:

1. Autobusna linija – predmetna nekretnina je od stanice autobusne gradske linije udaljena oko 200 metara.
2. Željeznička linija - predmetna nekretnina je od najbliže željezničke stanice udaljena oko 850 metara.
3. Tramvajska linija - predmetna nekretnina je od najbliže tramvajske stanice udaljena oko 1500 metara na sjever i 1500 metara na jug.

**Trešnjevka – sjever gradska je četvrt** u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba.

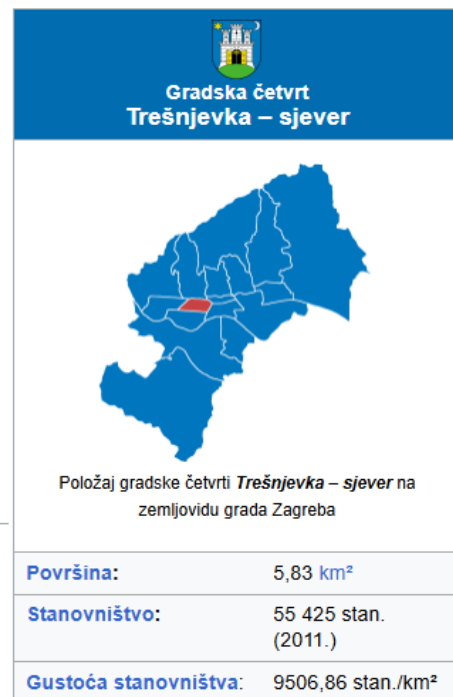
Gradska četvrt osnovana je Statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999., a u prethodnom ustrojstvu postojala je općina Trešnjevka. Po podacima iz 2011. površina četvrti je 5,8 km<sup>2</sup>, a broj stanovnika 55 425.

Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice s gustom naseljenim kućama.

Unutar četvrti postoje izdvojena naselja Voltino naselje i Rudeš. Kroz četvrt prolazi napuštena trasa uskotračne željeznice Samoborčak.

#### Mjesni odbori [ uredi | uredi kôd ]

- Mjesni odbor "Antun Mihanović"
- Mjesni odbor Ciglenica
- Mjesni odbor "Dr. Ante Starčević"
- Mjesni odbor Ljublanica
- Mjesni odbor "Nikola Tesla"
- Mjesni odbor Pongračevo
- Mjesni odbor Rudeš
- Mjesni odbor "Samoborčak"
- Mjesni odbor "Silvije Strahimir Kranjčević"
- Mjesni odbor Stara Trešnjevka

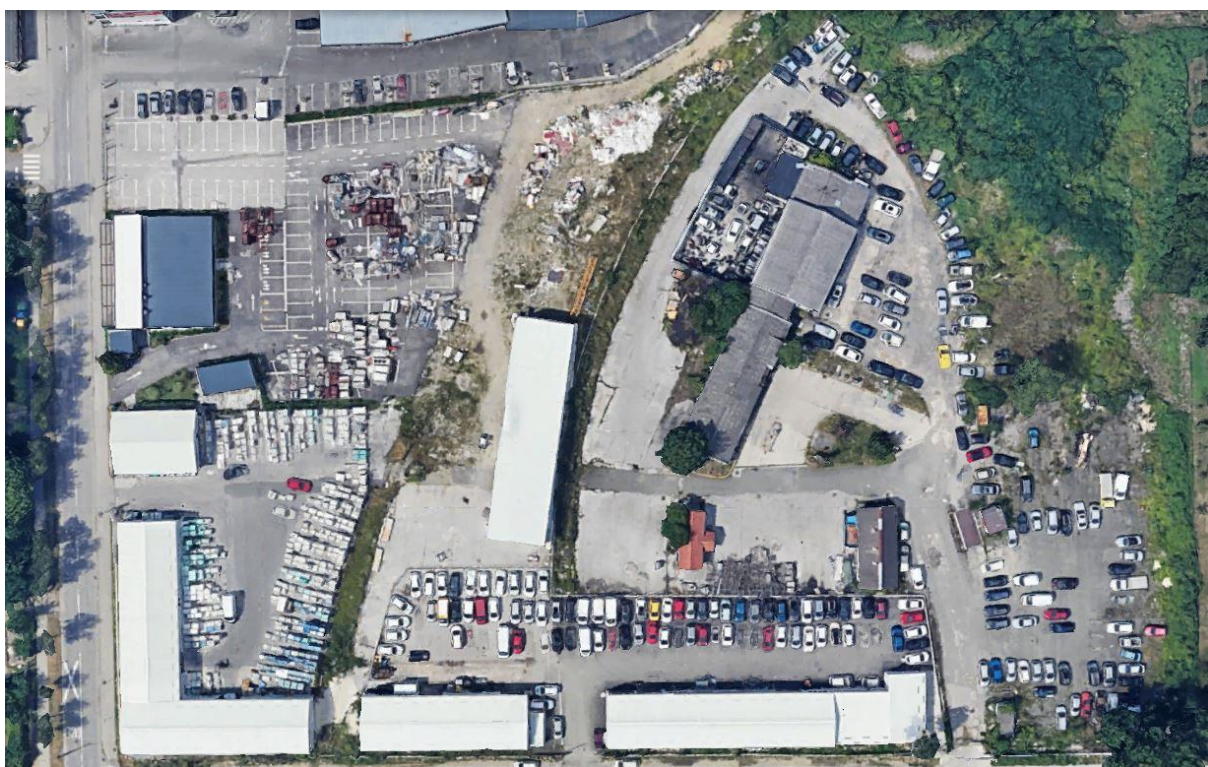






## 4 FOTOGRAFIJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### 4.1 Fotografije procjenjivane nekretnine iz zraka







## 5 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Procjena je izrađena isključivo na zahtjev naručitelja i dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka: Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

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

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

### 5.1 Odabir metodologije procjene

Procjenjivana nekretnina sastoji se od zemljišta i izgrađenih gospodarskih objekata pretežno montažne gradnje skladišno uslužne namjene katnosti ne više od prizemlja.

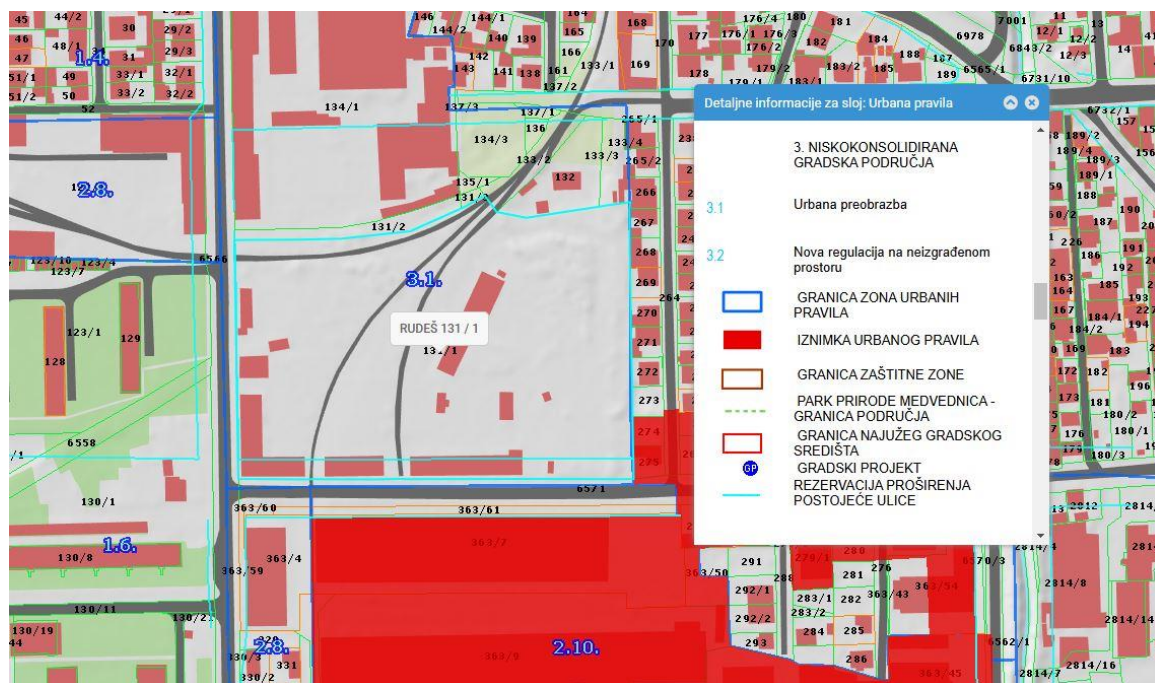
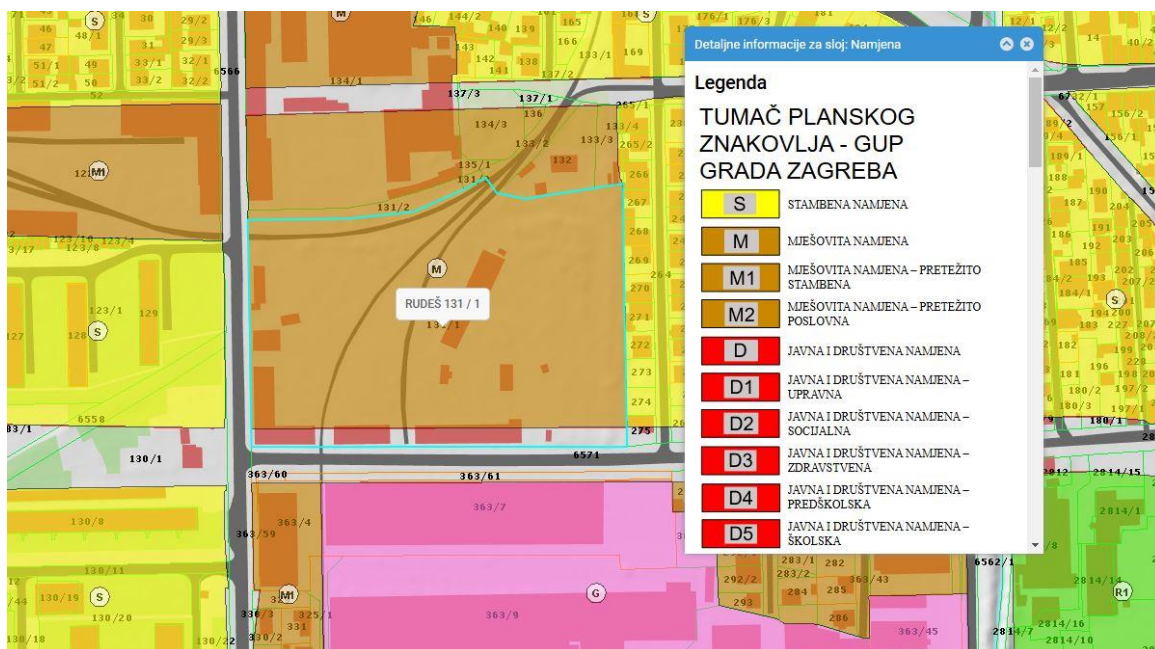
Zemljište će se izračunati poredbenom metodom a objekti troškovnom metodom.





## 5.2 Procjena vrijednosti zemljišta

Procjenjivana nekretnina nalazi se u području mješovite namjene M za koju još nije donesen UPU. Sukladno odredbama važećeg GUP-a izračunat je Kis prema zatečenom stanju izgrađenosti a koji iznosi; Kis=0,15





Iz baze podataka e-nekretnine odabrano je trinaest poredbenih zemljišta provedene evaluacije sličnih kvalitativnih i lokacijskih karakteristika koje su vidljive u tabelarnom prikazu.

Rn. br.:	Provedena evaluacija	Namjena	Cjenovni blok	Katastarska općina	k.č.
1	DA	M1 ( 2.4 - iznimka )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1
2	DA	M1 ( 2.4 - iznimka )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1
3	DA	M1 ( 2.4 - iznimka )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1
4	DA	M1 ( 2.8 )	PONGRAČEVO	TREŠNJEVKA NOVA	2682/110
5	DA	M1 ( 2.4 )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1033/1
6	DA	M1 ( 1.4 - iznimka )	LJUBLJANICA	RUDEŠ	2625
7	DA	M1 ( 1.6 )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	962/1
8	DA	M1 ( 2.9 )	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	6999/1
9	DA	M1 ( 2.8 )	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	4741/7
10	DA	M1 ( 2.4 )	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	4805/23
11	DA	M1 ( 2.7 - iznimka )	SELSKA - ZAGORSKA	TREŠNJEVKA	298
12	DA	M1 ( 1.6 )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	994/9
13	DA	M1 ( 1.6 )	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	997/1



## Proveden je izračun međuvremenskog izjednačenja i interkvalitativnog izjednačenja

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE											
R.br.	eNekretnine ID (PU)		Datum ugovora	Vrijednost nekretnine iz ugovora	Ukupna površina nekretnine u prometu	Index DZS RH u vrijeme ugovora	Zadnji index DZS RH	Index vremenskog izjednačavanja	Današnja vrijednost	Današnja vrijednost	Odstupanje Δ1
	ID ZKC	ID PN (PU)		€	m2		165,20		€	€/m2	%
1	1930483	5033418	16.06.2023.	99.924,18 €	222,00 m2	165,20	165,20	1,00000000	99.924,18 €	450,11 €/m2	3,68%
2	1930486	5033565	16.06.2023.	106.675,82 €	237,00 m2	165,20	165,20	1,00000000	106.675,82 €	450,11 €/m2	3,68%
3	1918080	5044775	16.06.2023.	103.000,00 €	234,00 m2	165,20	165,20	1,00000000	103.000,00 €	440,17 €/m2	1,50%
4	1840953	4948877	30.01.2023.	355.000,00 €	703,00 m2	165,20	165,20	1,00000000	355.000,00 €	504,98 €/m2	14,14%
5	1614676	4651968	15.12.2021.	662.630,00 €	2.880,94 m2	112,50	165,20	1,46844444	973.035,34 €	337,75 €/m2	-28,37%
6	1472676	4523047	15.07.2021.	175.000,00 €	355,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	256.977,78 €	723,88 €/m2	40,11%
7	1464976	4513796	05.07.2021.	43.750,00 €	227,25 m2	112,50	165,20	1,46844444	64.244,44 €	282,70 €/m2	-53,36%
8	1570589	4600680	30.06.2021.	42.716,54 €	131,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	62.726,87 €	478,83 €/m2	9,46%
9	1533665	4600009	08.06.2021.	95.000,00 €	407,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	139.502,22 €	342,76 €/m2	-26,49%
10	1571308	4600600	01.06.2021.	68.000,00 €	406,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	99.854,22 €	245,95 €/m2	-76,28%
11	1451065	4494879	25.05.2021.	55.000,00 €	109,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	80.764,44 €	740,96 €/m2	41,49%
12	1527561	4592837	28.04.2021.	30.000,00 €	165,45 m2	112,50	165,20	1,46844444	44.053,33 €	266,26 €/m2	-62,83%
13	1424014	4457678	01.04.2021.	100.000,00 €	395,00 m2	112,50	165,20	1,46844444	146.844,44 €	371,76 €/m2	-16,62%
Odstupanje veće od +/- 30% ne uzima se u obračun										Srednja vrijednost usporedivih nekretnina - €/m2	433,56 €/m2

KOREKCIJA CIJENE RADI RAZLIČITE MJERE GRADEVINSKOG KORIŠTENJA (KOE. ISKORISTIVOSTI)											
R.br.	Poredbena nekretnina			Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent za preračun poredbene nekretnine - KP	Koeficijent za preračun pocjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent korekcije vrijednosti zemljišta - Kiproc/KP	Vrijednost zemljišta	Korigirana cijena poredbene nekretnine	Odstupanje Δ1
	0,00	0,00	0,00		Kiproc						
					0,15				€/m2	€/m2	%
1	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	20,18%
2	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	20,18%
3	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	440,17 €/m2	185,48 €/m2	18,38%
4	PONGRAČEVO	TREŠNJEVKA NOVA	2682/110	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	504,98 €/m2	126,95 €/m2	-19,25%
5	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1033/1	1,00	0,15	1,00	0,46	0,462379	337,75 €/m2	156,17 €/m2	3,06%
8	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	6999/1	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	478,83 €/m2	120,38 €/m2	-25,77%
9	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	4741/7	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	342,76 €/m2	86,17 €/m2	-75,69%
13	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	997/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	371,76 €/m2	156,66 €/m2	3,36%
										151,39 €/m2	



KOREKCIJA CIJENE RADI RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (KOE. ISKORISTIVOSTI)											
R.br.	Poredbena nekretnina			Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent za preračun poredbene nekretnine - KP	Koeficijent za preračun pocjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent korekcije vrijednosti zemljišta - Kiproc/KP	Vrijednost zemljišta	Korigirana cijena poredbene nekretnine	Odstupanje Δ1
	0,00	0,00	0,00		Kiproc						
					0,15				€/m2	€/m2	%
1	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	15,27%
2	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	15,27%
3	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	440,17 €/m2	185,48 €/m2	13,36%
4	PONGRAČEVO	TREŠNJEVKA NOVA	2682/110	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	504,98 €/m2	126,95 €/m2	-26,59%
5	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1033/1	1,00	0,15	1,00	0,46	0,462379	337,75 €/m2	156,17 €/m2	-2,91%
8	ZAGREBAČKA ULICA	VRAPČE	6999/1	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	478,83 €/m2	120,38 €/m2	-33,51%
13	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	997/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	371,76 €/m2	156,66 €/m2	-2,59%
										160,71 €/m2	

KOREKCIJA CIJENE RADI RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (KOE. ISKORISTIVOSTI)											
R.br.	Poredbena nekretnina			Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent za preračun poredbene nekretnine - KP	Koeficijent za preračun pocjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent korekcije vrijednosti zemljišta - Kiproc/KP	Vrijednost zemljišta	Korigirana cijena poredbene nekretnine	Odstupanje Δ1
	0,00	0,00	0,00		Kiproc						
					0,15				€/m2	€/m2	%
1	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	11,72%
2	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	11,72%
3	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	440,17 €/m2	185,48 €/m2	9,73%
4	PONGRAČEVO	TREŠNJEVKA NOVA	2682/110	3,00	0,15	1,84	0,46	0,251398	504,98 €/m2	126,95 €/m2	-31,89%
5	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1033/1	1,00	0,15	1,00	0,46	0,462379	337,75 €/m2	156,17 €/m2	-7,21%
13	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	997/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	371,76 €/m2	156,66 €/m2	-6,88%
										167,43 €/m2	

KOREKCIJA CIJENE RADI RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (KOE. ISKORISTIVOSTI)											
R.br.	Poredbena nekretnina			Koeficijent iskoristivosti poredbene nekretnine	Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent za preračun poredbene nekretnine - KP	Koeficijent za preračun pocjenjivane nekretnine - Kiproc	Koeficijent korekcije vrijednosti zemljišta - Kiproc/KP	Vrijednost zemljišta	Korigirana cijena poredbene nekretnine	Odstupanje Δ1
	0,00	0,00	0,00		Kiproc						
					0,15				€/m2	€/m2	%
1	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	7,46%
2	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	450,11 €/m2	189,67 €/m2	7,46%
3	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1084/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	440,17 €/m2	185,48 €/m2	5,37%
5	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	1033/1	1,00	0,15	1,00	0,46	0,462379	337,75 €/m2	156,17 €/m2	-12,40%
13	ZAGREBAČKA ULICA	RUDEŠ	997/1	1,20	0,15	1,10	0,46	0,421391	371,76 €/m2	156,66 €/m2	-12,05%
										175,53 €/m2	

Nakon provedenih izjednačenja ostalo je pet poredbenih nekretnina pod rednim brojevima 1, 2, 3, 5, 13. čije odstupanje u cijeni ne prelazi +/- 30% njihove srednje vrijednosti.



## Kontrola pravilo 2 sigma

KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA PODATAKA - . IZRAČUN							
Nekretnina - lokacija			Korigirana vrijednost usporedivih nekretnina	Odstupanje od srednje vrijednosti	Odstupanje od srednje vrijednosti	Kvadrat odstupanja	Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma
Nekretnina	0	Katastarska općina	€/m2	€/m2	%	€/m2	
1	1084/1	RUDEŠ	189,67 €/m2	-14,14 €/m2	-8,06%	199,99 €/m2	prihvatljivo
2	1084/1	RUDEŠ	189,67 €/m2	-14,14 €/m2	-8,06%	199,99 €/m2	prihvatljivo
3	1084/1	RUDEŠ	185,48 €/m2	-9,95 €/m2	-5,67%	99,08 €/m2	prihvatljivo
5	1033/1	RUDEŠ	156,17 €/m2	19,36 €/m2	11,03%	374,90 €/m2	prihvatljivo
13	997/1	RUDEŠ	156,66 €/m2	18,87 €/m2	10,75%	356,26 €/m2	prihvatljivo
Procjenjivana nekretnina							
Srednja vrijednost usporedivih nekretnina . izračun - €/m2			175,53 €/m2				
Standardno odstupanje Sx - €/m2			17,54 €/m2				
Standardno odstupanje - %			9,99%				
Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma - €/m2			35,07 €/m2				
Dvostruko standardno odstupanje - pravilo 2-sigma - %			19,98%				

Svih pet poredbenih nekretnina zadovoljavaju pravilo 2 sigma



### 5.2.1 Procijenjena vrijednost zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IDEALNOG DIJELA ZA ŠUMA d.d. u stečaju					Obračunska površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Vrijednost (€)
R.br.	kat.č.br.	K.O.	KATEGORIJA	UDIO 1/2 ( m <sup>2</sup> )			
				0,50			
				27.452,00			
1.	131/1	Rudeš	I	13.726,00	13.726,00	175,53	2.409.324,78
					U K U P N O :		2.409.324,78 €

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 2.409.324,78 eura  
Procijenjena vrijednost ne sadrži PDV.

**ZAOKRUŽENO**

**2.410.000,00 EURA**