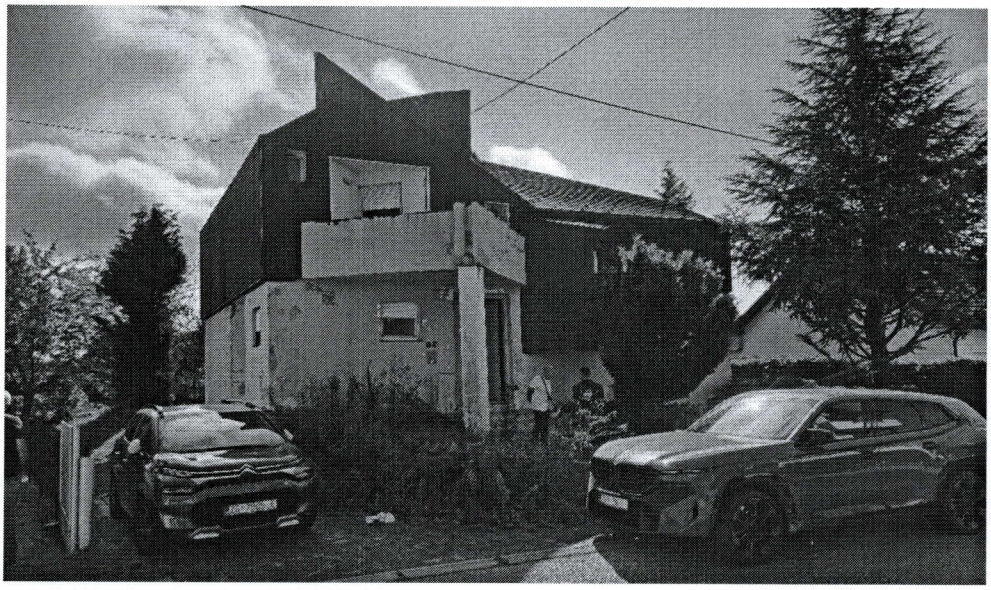
Naručitelj:	TOTIĆ d.o.o. - u stečaju Zagreb, IV. Stara Peščenica 1 OIB: 11138377955
Predmet:	SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE Sesvete, Popovečka ulica 50
Identifikacija:	k.o. Sesvetski Kraljevec zk.ul.br. 7000, 7001, 7002 i 7003 zk.č.br. 1143, 1145, 1144 i 1149
Površina:	KVP kuće = 255,74 m2 Zemljišta = 2.413,00 m2
Svrha:	za potrebe stečajnog postupka

DOPUNA

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U X/2025.G.



Tržišna vrijednost nekretnina: 272.000,00 EUR

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.

Izradio:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.grad
Zagreb, Šestinski dol 57

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 29.04.2026. g.

Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balija, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

Predsjednik suda

dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:
1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 29.04.2026.g. sljedeći elaborat.

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U X/2025.G.

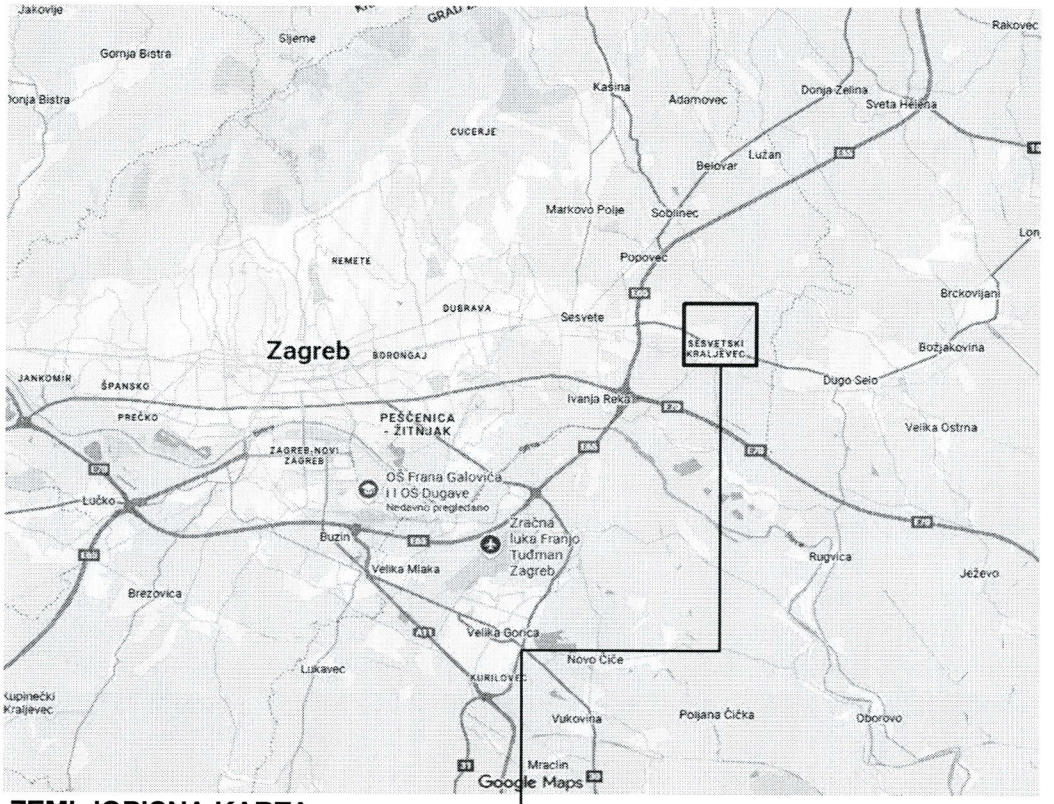
Predmet:	**SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE Sesvete, Popovečka ulica 50**	
Identifikacija:	k.o.	**Sesvetski Kraljevec**
	zk.ul.br.	**7000, 7001, 7002 i 7003**
	zk.č.br.	**1143, 1145, 1144 i 1149**

Potpisani vještak na zahtjev korisnika elaborata dobio je zadatak da izradi dopunu navedenog nalaza i mišljenja u pogledu iskazivanja tržišne vrijednosti nekretnina prema upisima u zemljišnoknjižne uloške. Sukladno navedenom potpisani vještak izrađuje ovu dopunu procjene tržišne vrijednosti nekretnina na česticama oznake:

identifikacija nekretnina:	k.o.	**Sesvetski Kraljevec**
	zk.ul.br.	**7000, 7001, 7002 i 7003**
	zk.č.br.	**1143, 1145, 1144 i 1149**
nekretnina: na lokaciji:		**SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE Sesvete, Popovečka ulica 50**
Dan kakvoće:		11.09.2025.
Dan vrednovanja:		08.10.2025.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18) i
- Uredbom o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- DZS - indeks cijena stambenih nekretnina
- Portal: http://www.mgipu.hr | e-nekretnine



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

1.3. Ostalo

- **Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u predočenu i pribavljenu dokumentaciju, te glede usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.**

1.4. Opći uvjeti

- **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.**

1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju, te usmene izjave predstavnika Vlasnika.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima izvadaka iz BZP-a iskazano je:

k.o.	**Sesvetski Kraljevec**		
zk.ul.br.	**7000**		
zk.č.br.	**1143**	dvorište	280 m2
		dio kuće	7 m2
	Ukupno:		**287 m2**
zk.ul.br.	**7001**		
zk.č.br.	**1145**	oranica	111 m2
		dvorište	500 m2
		kuća dio	104 m2
	Ukupno:		**715 m2**
zk.ul.br.	**7002**		
zk.č.br.	**1144**	igralište	543 m2
		dvorište	418 m2
	Ukupno:		**961 m2**
zk.ul.br.	**7003**		
zk.č.br.	**1149**	igralište	333 m2
		dvorište	117 m2
	Ukupno:		**450 m2**
Sveukupno:			**2.413 m2**

Vlasnik: **TOTIĆ d.o.o.** 2. Vlasnički dio: 1/1
Zagreb, IV Stara Peščenica 1
OIB: 11138377955

b. Katastarsko stanje

S obzirom na to da su predmetne čestice zemljišta sadržane u Bazi zemljišnih podataka (BZP), podaci su istoglasni, odnosno:

k.o.	**Sesvetski Kraljevec**
k.č.br.	**1143**
	1145
	1144
	1149

Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi: **P = 2.413 m2**

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: https://oss.uredjenazemlja.hr/.





(izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/map)

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

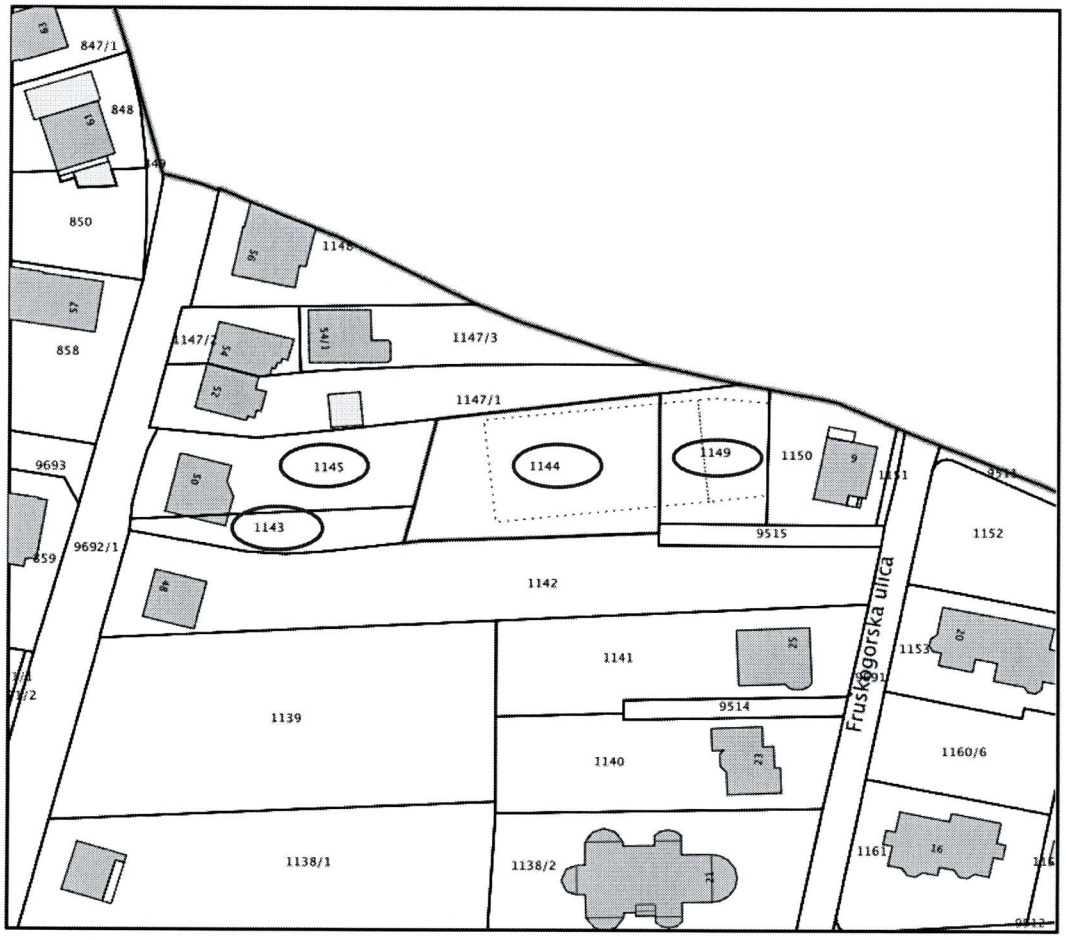
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SESVETSKI KRALJEVEC
k.č.br.: 1144

Stanje na dan: 08.10.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/)

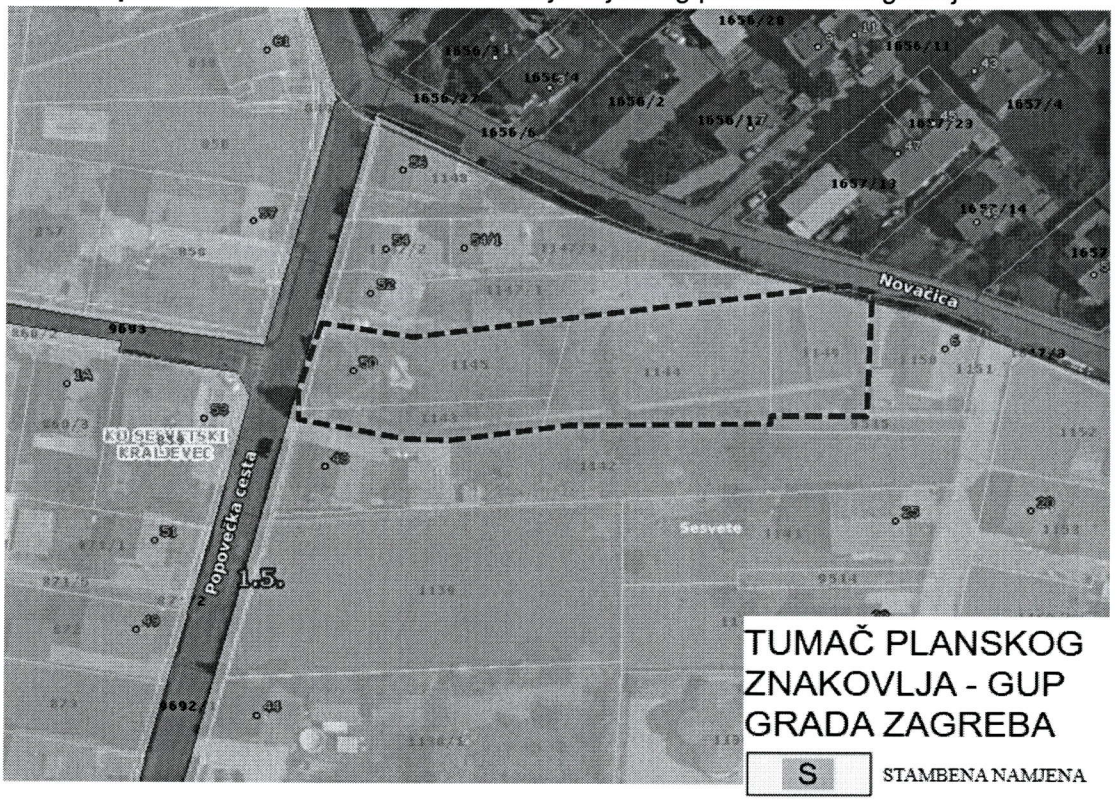
Predmetne čestice zemljišta

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

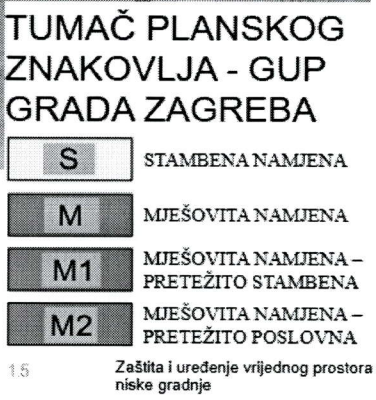
Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći GUP grada Zagreba dostupnog na web stranici: https://geoportal.zagreb.hr/Karta

Namjena: S - stambena namjena
Urbana pravila: 1.5. - Zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje



IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA ZA LOKACIJU NEKRETNINE
- Namjena i urbana pravila

predmetne čestice zemljišta



Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

ODLUKA
o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta
(pročišćeni tekst)

....

Članak 61.

Uređenje i dogradnja prostora individualne gradnje (1.5.)
Opća pravila:
- obnova i dovršavanje naselja gradnjom individualnih građevina, te građevina s javnim i društvenim sadržajima;
- osiguravanje prostora za gradnju i rekonstrukciju ulica i komunalne infrastrukture;
- na područjima za koje je propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, do njegova donošenja moguća je rekonstrukcija i gradnja zamjenskih građevina u skladu s odredbom članka 86. stavka 2. ove odluke, a prema detaljnim pravilima ovog članka.

Detaljna pravila
a) Na površinama stambene i mješovite, pretežito stambene namjene:
- **gradnja** samostojećih, poluugrađenih i građevina u nizu;
- najveća visina građevina je podzemna etaža i tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m^2 za samostojeće građevine, 300 m^2 za poluugrađene građevine, a 200 m^2 za građevine u nizu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeće građevine, 40% za poluugrađene građevine, a 50 % za građevine u nizu;
- najveći k_i je 1,0 za samostojeće, 1,2 za dvojne i građevine u nizu;
- najveći GBP na građevnoj čestici je 400 m^2;

*Odredbom članka 30. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/13) u stavku 2. pod podnaslovom: "**a) Na površinama stambene i mješovite, pretežito stambene namjene:**" u alineji 6. riječi: "za samostojeće građevine, a 200 m^2 za poluugrađene građevine i građevine u nizu" su brisane.*

- građevni je pravac udaljen od regulacijske linije ili ruba rezervacije proširenja postojeće ulice najmanje 5 m;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3 m;
- prirodni teren mora biti najmanje 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- uvjeti za gradnju pomoćnih građevina određeni su člankom 35. ove odluke;
- uvjeti za uređivanje građevne čestice određeni su člankom 36. ove odluke;
- potreban broj PGM-a osigurati na građevnoj čestici prema normativu 1 PGM/1 stan, a za druge namjene prema normativima iz članka 39. ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- prigodom **interpolacije** površina građevne čestice može biti manja od površine određene ovim člankom; drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz ovoga članka;
- prigodom **zamjene** postojećih građevina površina građevne čestice može biti manja od površine određene ovim člankom; postojeći GBP i k_i, veći od određenih ovim člankom, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz ovoga članka;
- prigodom **rekonstrukcije** postojećih građevina površina građevne čestice može biti manja od površine određene ovim člankom; postojeća udaljenost od međe susjedne građevne čestice koja nije manja od 1 m i postojeći građevni pravac mogu se zadržati; drugi uvjeti prema detaljnim pravilima iz ovog članka;
- **iznimno**, na građevnim česticama većima od 5.000 m^2 moguća je gradnja individualnih stambenih građevina najveće visine podzemna etaža i dvije nadzemne etaže; najveći GBP je 800 m^2; najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 10 m;
- **iznimno**, na građevnim česticama većima od 10000 m^2 moguća je gradnja individualnih stambenih građevina najveće visine podzemna etaža i dvije nadzemne etaže; najveći GBP do 2500 m^2, najmanja udaljenost građevina od međe susjedne građevne čestice je 10 m.

(izvor: Odluka o donošenju GUP Sesvete - pročišćeni tekst)

- **Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:**

Uvidom u važeće kartografske prikaze GUP-a grada Zagreba i Sesveta utvrđuje se da se predmetne nekretnine u cijelosti nalaze se unutar zone S - stambena namjena, urbano pravilo 1.5.

- **Kategorija zemljišta**

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine, prema sljedećoj tablici:

k.č.br.	Namjena	Površina zemljišta	Udio (%)	Kategorija zemljišta
1143	S - stambena namjena	287	11,9%	**I. kategorija**
1145	S - stambena namjena	715	29,6%	**I. kategorija**
1144	S - stambena namjena	961	39,8%	**I. kategorija**
1149	S - stambena namjena	450	18,6%	**I. kategorija**
Ukupno:		**2.413**		

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se na području naselja Sesvete, mikrolokacija Sesvetski Kraljevec, locirano na rubnom sjeveroistočnom dijelu grada Zagreba. Lokacija nekretnine je srednje gustoće izgrađenosti, izgrađena je pretežito višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je blagog nagiba. Pristupna prometnica je asfaltirana s izvedenom javnom rasvjetom i odvodnjom oborinskih voda. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: elektrika, vodovod, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija. U širem okruženju predmetne nekretnine nalaze se objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Pristup lokaciji omogućen je mrežom javnog gradskog prijevoza, autobusnim linijama s obližnjeg stajališta.

2.4. Opis nekretnine

2.4.1. Obuhvat parcela

Obuhvat se sastoji od četiri parcele. Obuhvat je poligonalnog oblika, izdužen u smjeru istok - zapad, poprečno orijentiran na pristupnu ulicu, ograđen. Teren je blago uzdignut u odnosu na pristupnu ulicu, potom zaravnjen. Pristup je direktan iz Popovečke ulice sa zapada i iz ulice Novačica sa sjevera.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2.4.2. Slobodnostojeća stambena kuća

Godina gradnje:	ca. 1995.g.
Adaptacija:	bez adaptacija
Vrsta zgrade:	slobodnostojeća
Stanje nekretnine:	loše, potrebna cjelovita rekonstrukcija
Katnost :	Po+Pr+1
Konstruktivni elementi :	zidovi zidani blok opekom, međukatne konstrukcije izvedene od monolitnih armiranobetonskih ploča, krovište drveno
Temelji i nadtemelji :	trakasti armiranobetonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi zidani blok opekom, međukatne konstrukcije izvedene od monolitnih armiranobetonskih ploča, krovište drveno
Krovna konstrukcija:	drvena građa
Krovište i pokrov:	višestrešno, završni pokrov šindra
Limarija:	ugrađena građevinska limarija
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	standardna opeka
Fasada :	ožbukano i obojeno, dijelom obloženo šindrom
Obrada podova :	završne obrade izveden od keramičkih, kamenih i teraco ploča, odnosno parketa, te dijelom betonski podovi, sve ovisno o namjeni prostorije
Obrada zidova:	ožbukano, gletano, i obojeno; u kupaonicama i kuhinji obloženo keramičkim pločicama u cijelosti ili djelomično; podrum neožbukan
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni; podrum neožbukan
Vanjska stolarija:	drvena, ostakljena dvostrukim ravnim staklom, s vanjske strane ugrađene plastične rolete za zaštitu od insolacije, na parapetima i pragovima ugrađene klupčice;
Unutarnja stolarija:	puna drvena iz vremena izgradnje, drveni dovratnik, dijelom ostakljena
Instalacije:	elektrika, vodovod, kanalizacija, telefonija, RTV instalacija
Klimatizacija:	nije ugrađena
Grijanje i priprema PTV:	ugrađen razvod centralnog grijanja
Sanitarna oprema :	od keramike i PVC
Parkiralište:	u dvorištu i garaži
Održavanje :	bez održavanja
Korištenje :	jednoobiteljska kuća

2.4.3. Objekti vanjskog uređenja

Tenis igralište

Opis: Na pripremljenoj podlozi izveden betonski plato gabarita 18,70 x 48,10 m, sa završnom tvrdom sportskom podlogom, ograđeno žičanim pletivom između metalnih stupova. Prostor igrališta osvijetljen vanjskom rasvjetom na metalnim stupovima.

Oplođenje dvorišta

Opis: Manipulativni prostor u dvorištu i rampa prema garaži oplođeno betonskom galanterijom na pripremljenoj podlozi.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2.5. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci utvrđuju se glede izmjere u naravi.

2.5.1. Slobodnostojeća stambena kuća

Podrum h = 2,25 m	NGP m2	k	KVP m2
Garaža	31,78	0,70	22,25
Stubište	7,25	1,00	7,25
Spremište 1	18,43	0,50	9,22
Spremište 2	31,95	0,50	15,97
Ukupno - podrum:	**89,41**		**54,69**

Prizemlje h = 2,73 m	NGP m2	k	KVP m2
Ulazni hodnik	6,96	1,00	6,96
Stubište s podestom	7,10	1,00	7,10
Soba	14,23	1,00	14,23
Kupaonica	6,52	1,00	6,52
Kuhinja	5,67	1,00	5,67
Boravak i blagovaonica	53,94	1,00	53,94
Natkrivena terasa	9,75	0,50	4,88
Nenatkrivena terasa	38,25	0,25	9,56
Ukupno - prizemlje:	**142,42**		**108,86**

Kat h = 2,65 m	NGP m2	k	KVP m2
Hodnik i stubište	13,86	1,00	13,86
Soba 1	11,46	0,90	10,32
Kupaonica	7,56	1,00	7,56
Soba 2	17,05	0,75	12,79
Soba 3	13,85	1,00	13,85
Soba 4	21,76	1,00	21,76
Kupaonica sobe	6,59	1,00	6,59
Nenatkrivena terasa 1	7,19	0,25	1,80
Nenatkrivena terasa 2	8,18	0,25	2,05
Nenatkrivena terasa 3	6,44	0,25	1,61
Ukupno - kat:	**113,95**		**92,19**

Sveukupno:	**345,78**		**255,74**

- **Građevinska bruto površina (GBP) i bruto obujam zgrade (BO)**

GBP =	345,78	*	1,20	=	**414,94 m2**
BO =	414,94	*	2,80	=	**1.161,83 m3**

2.5.2. Objekti vanjskog uređenja

Površine objekata vanjskog uređenja usvajaju se temeljem očitanja s DOF-a.

Tenis igralište
- k.č.br. 1144 P = 541,20 m2
- k.č.br. 1149 P = 340,00 m2

Oplođenje dvorišta P = 80,05 m2

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljene prikaz zk. uložaka nekretnina evidentirana je zabilježba da za kuću br. 50 upisane na č.k.br. 1145 i 1143 nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.

- Vještaku nije predočena akt za građenje niti akt za uporabu ili eventualno akt ozakonjenja stambene kuće.

Glede navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambene kuće. U nastavku potpisani vještak za potrebe izrade nalaza i mišljenja pod pretpostavkom usvaja da je predmetna stambena kuća legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17,39/19, 125/19, 145/24), Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19,98/19. 67/23) i Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mijenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije

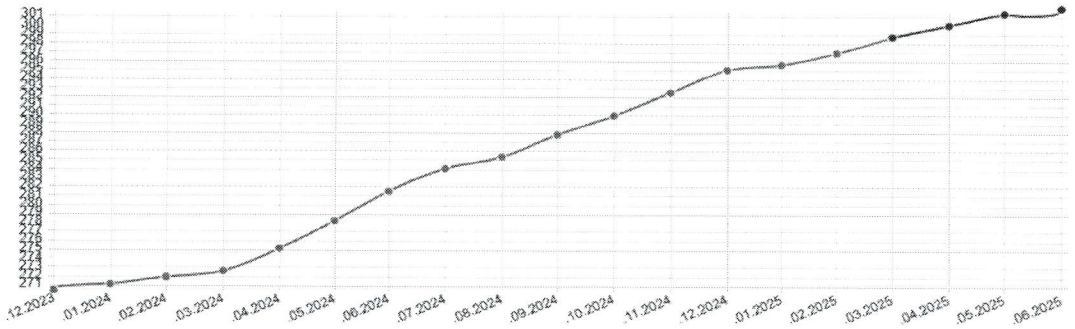
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: http://www.burza-nekretnina.com/.

BN Index

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.



BN indeks 04/2025	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
298,7	0,64%	9,60%	9,07%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. 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, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri 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, poluugrađene 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.

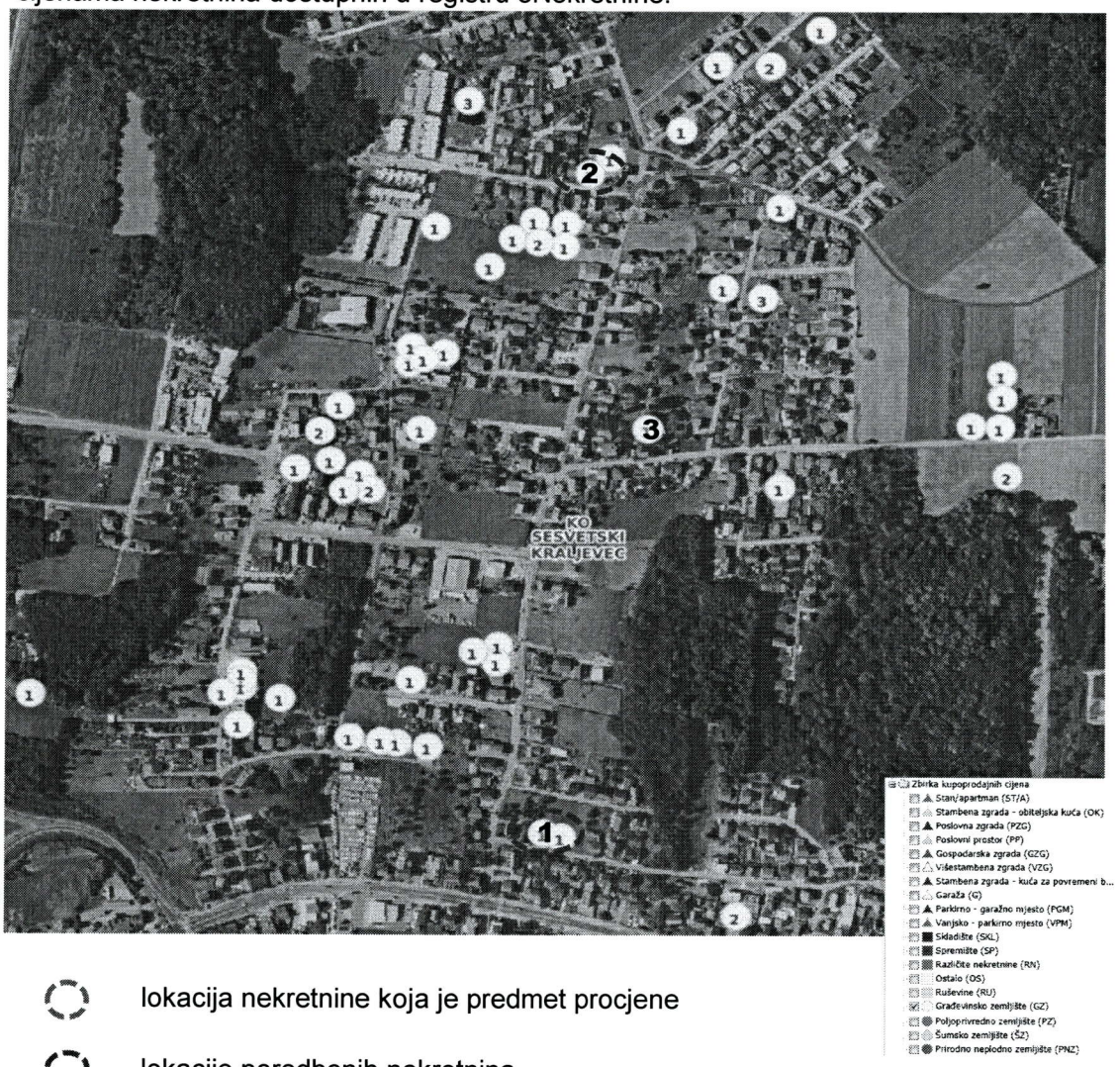
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak je odabrao kao najprikladniju troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

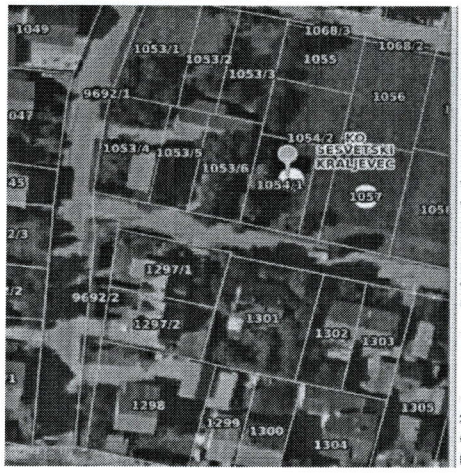
Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

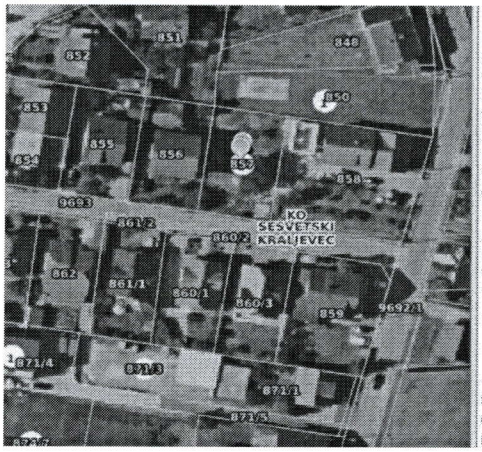
lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



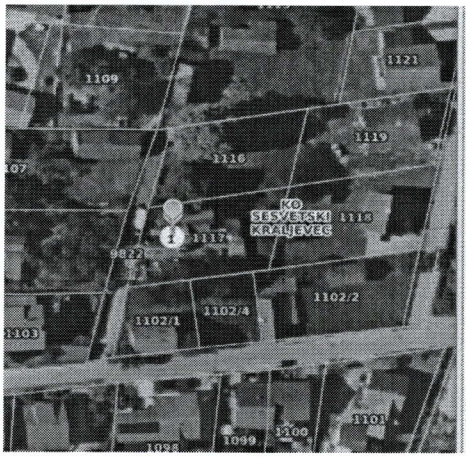
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1868145
Datum pregleda	9.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4980771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2023
Površina u prometu	1.147,75
Vrijednost nekretnine (KN)	866.467,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	115.000,00
Datum ugovora	04.03.2023
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRALJEVEČKI NOVAKI SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2221454
Datum pregleda	9.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5433334
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.11.2024
Površina u prometu	569,00
Vrijednost nekretnine (KN)	640.432,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	85.000,00
Datum ugovora	21.11.2024
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRALJEVEČKI NOVAKI SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2282293
Datum pregleda	9.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5517287
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2025
Površina u prometu	778,00
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	04.03.2025
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRALJEVEČKI NOVAKI SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Urbano pravilo	Kin
1.	Sesvetski Kraljevec	1054/1	GZ	M1	1.5.	1,2
2.	Sesvetski Kraljevec	857	GZ	S	1.5.	1,2
3.	Sesvetski Kraljevec	1117	GZ	S	1.5.	1,2

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Površina (m2)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	04.03.2023.	115.000,00	1.147,75	100,20
2.	21.11.2024.	85.000,00	569,00	149,38
3.	04.03.2025.	100.000,00	778,00	128,53

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području PPGZ-a i GUP-a Grada Zagreba preuzetih s web stranice Grada Zagreba: https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2023/159995. S obzirom na lokaciju predmetne nekretnine unutar obuhvata GUP, namjenu zemljišta i dostupne indeksne nizove, potpisani vještak odabrao je indeksni niz:

Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP -a 2012. - 2024. - stambena i mješovita namjena - (kin 1.0 - 1.7.)

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	Indeksni nizovi kupopr.	sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	04.03.2023.	100,20	174,60	174,00	0,997	99,85	-20,7%
2.	21.11.2024.	149,38	174,00	174,00	1,000	149,38	18,6%
3.	04.03.2025.	128,53	174,00	174,00	1,000	128,53	2,1%
Prosječna vrijednost:						**125,92**	

TABLICA IV

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

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građevinskog korištenja (Kin)	Kategorija	GODINA												
			2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Bologna - Ilica	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5
Trešnjevka - Rudeš - Jarun	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	116,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1
Žitnjak - Ivanja Reka	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9
Dubrava	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8
Sesvete	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0
Sesvetski Kraljevec	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1
Novi Zagreb	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7
DSZ / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	216,3

Tablica IV — Godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP -a 2012. - 2024. - stambena i mješovita namjena - (kin 1.0 - 1.7.)

GODIŠNJI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA (2015.-2024.) NA PODRUČJU GRADA ZAGREBA I SESVETA

4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

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 preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktan način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.