

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. Sesevski Kraljevec  
zk.ul.br. 7000, 7001, 7002 i 7003  
zk.č.br. 1143, 1145, 1144 i 1149

Površina: KVP kuće = 255,74 m<sup>2</sup>  
Zemljišta = 2.413,00 m<sup>2</sup>

Svrha: za potrebe stečajnog postupka

**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:

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

Zagreb, 08.10.2025. g.



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

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

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (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),

riješio je

Hrvoje Balijs, 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 Balijs, 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. Zdenka Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina na česticama zemljišta oznake:

identifikacija nekretnina:	k.o. zk.ul.br. zk.č.br.	<b>Sesvetski Kraljevec</b> <b>7000, 7001, 7002 i 7003</b> <b>1143, 1145, 1144 i 1149</b>
nekretnina: na lokaciji:		<b>SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE</b> <b>Sesvete, Popovečka ulica 50</b>
Dan kakvoće:		11.09.2025.
Dan vrednovanja:		08.10.2025.
Dan očevida:		11.09.2025.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

### 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 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19. 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- 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

### 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

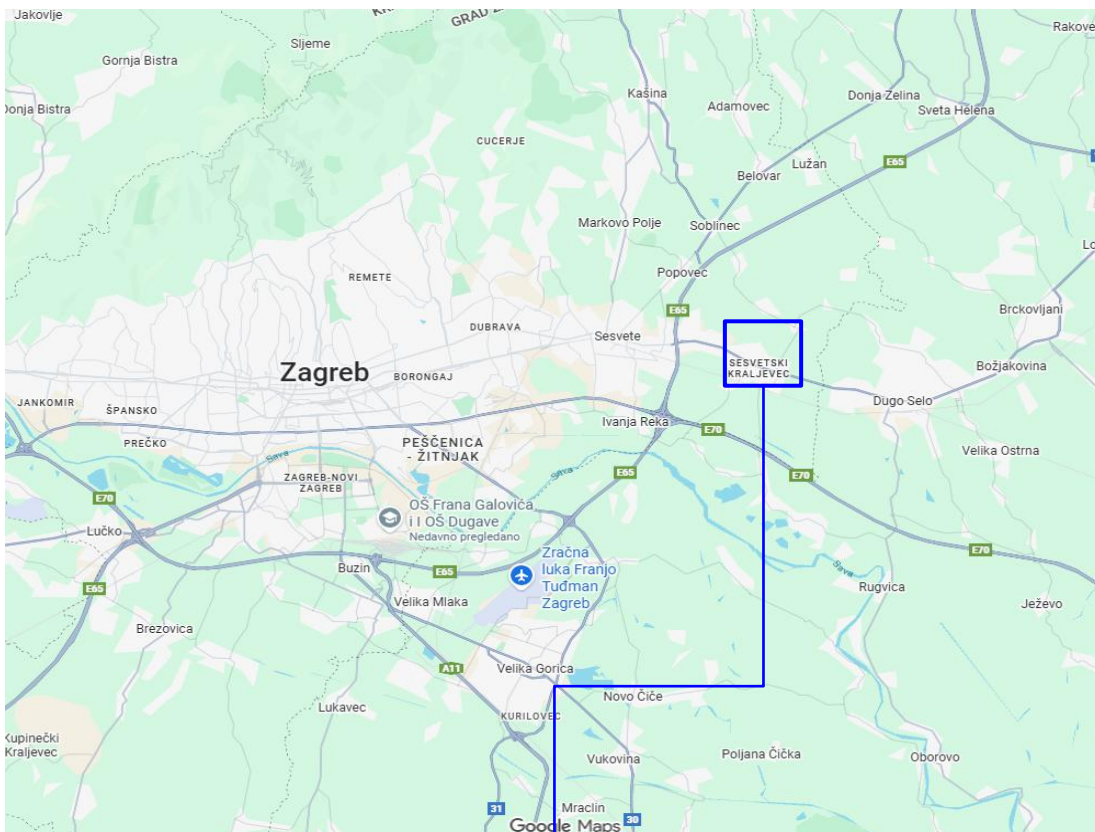
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



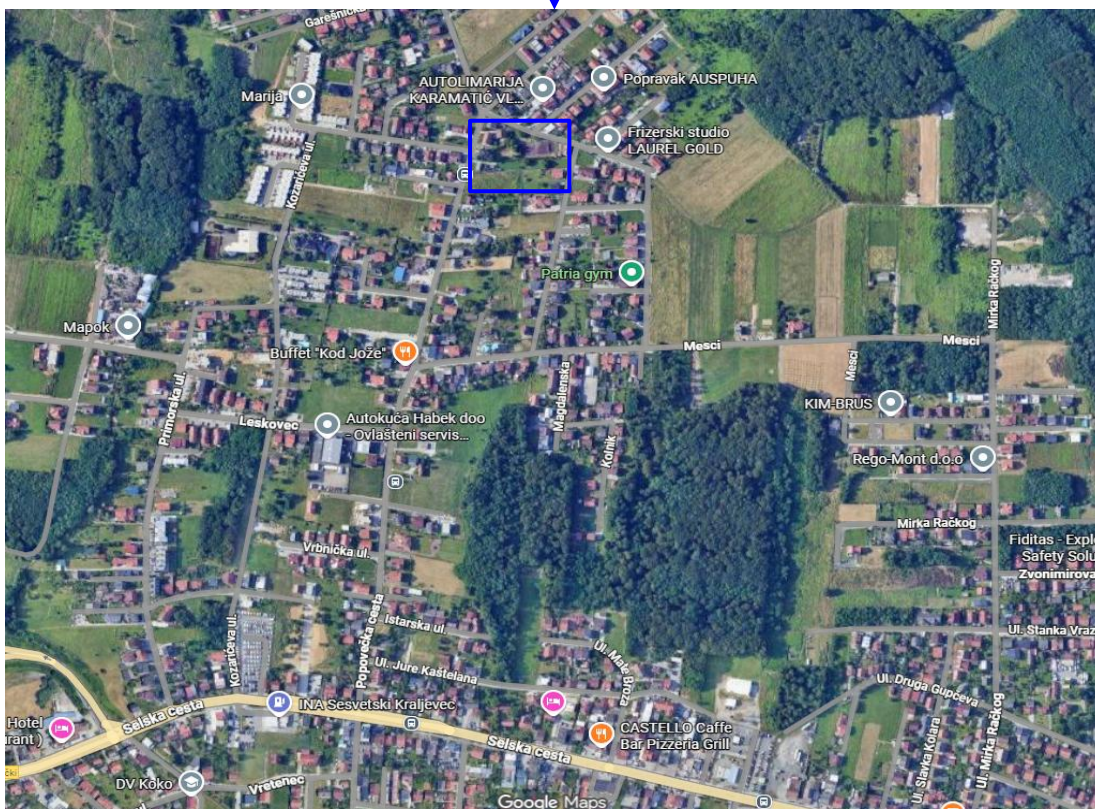
Izradio:

---

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



**ZEMLJOPISNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 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.	<b>Sesvetski Kraljevec</b>		
zk.ul.br.	<b>7000</b>		
zk.č.br.	<b>1143</b>	dvorište	280 m <sup>2</sup>
		dio kuće	7 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>		<b>287 m<sup>2</sup></b>
zk.ul.br.	<b>7001</b>		
zk.č.br.	<b>1145</b>	oranica	111 m <sup>2</sup>
		dvorište	500 m <sup>2</sup>
		kuća dio	104 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>		<b>715 m<sup>2</sup></b>
zk.ul.br.	<b>7002</b>		
zk.č.br.	<b>1144</b>	igralište	543 m <sup>2</sup>
		dvorište	418 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>		<b>961 m<sup>2</sup></b>
zk.ul.br.	<b>7003</b>		
zk.č.br.	<b>1149</b>	igralište	333 m <sup>2</sup>
		dvorište	117 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>		<b>450 m<sup>2</sup></b>
	<b>Sveukupno:</b>		<b>2.413 m<sup>2</sup></b>

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 m<sup>2</sup>**

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/>.

REPUBLICA HRVATSKA  
 Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije  
 Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 7001, MB 325392 k.o. SESEVETSKI KRALJEVEC

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. **1145**

Katastarska općina 325392 SESEVETSKI KRALJEVEC

Adresa POPOVEČKA CESTA

Površina (m2) 715

Posjedovni list **7001**

Broj detaljnog lista 8

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 7000, MB 325392 k.o. SESEVETSKI KRALJEVEC

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. **1143**

Katastarska općina 325392 SESEVETSKI KRALJEVEC

Adresa POPOVEČKA CESTA

Površina (m2) 287

Posjedovni list **7000**

Broj detaljnog lista 8

The image displays two screenshots of a web application interface for land registry data. Each screenshot consists of a sidebar on the left and an aerial map on the right.

**Top Screenshot (Parcel 1144):**

- Header: Baza zemljišnih podataka
- Location: ZK uložak br. 7002, MB 325392 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC
- Buttons: Neslužbeni izvadak, Izradi izvadak
- Navigation: Posjedovnica I (selected), Posjedovnica II, Vlastovnica, Teretovnica
- Details:
  - Broj kat. čes.: 1144
  - Katastarska općina: 325392 SESVETSKI KRALJEVEC
  - Adresa: NOVAČICA
  - Površina (m2): 961
  - Posjedovni list: 7002
  - Broj detaljnog lista: 8

**Bottom Screenshot (Parcel 1149):**

- Header: Baza zemljišnih podataka
- Location: ZK uložak br. 7003, MB 325392 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC
- Buttons: Neslužbeni izvadak, Izradi izvadak
- Navigation: Posjedovnica I (selected), Posjedovnica II, Vlastovnica, Teretovnica
- Details:
  - Broj kat. čes.: 1149
  - Katastarska općina: 325392 SESVETSKI KRALJEVEC
  - Adresa: NOVAČICA
  - Površina (m2): 450
  - Posjedovni list: 7003
  - Broj detaljnog lista: 8

The maps show aerial views of residential areas with yellow parcel boundaries and various parcel numbers (e.g., 850, 858, 859, 871/1, 1139, 1143, 1144, 1145, 1147/1, 1147/2, 1147/3, 1148, 1149, 1656/2, 1656/4, 1656/6, 1656/12, 1657/13, 9514).

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

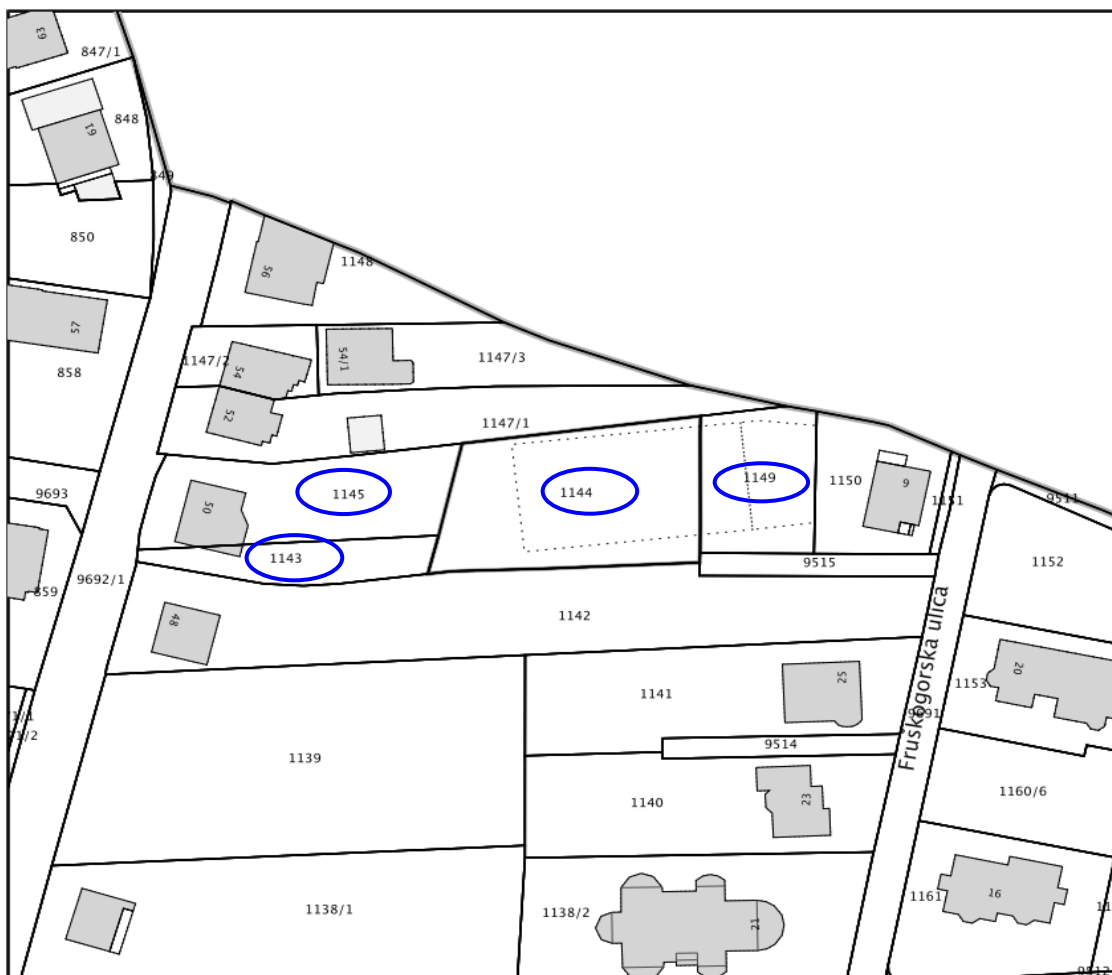
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.10.2025.


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

### 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

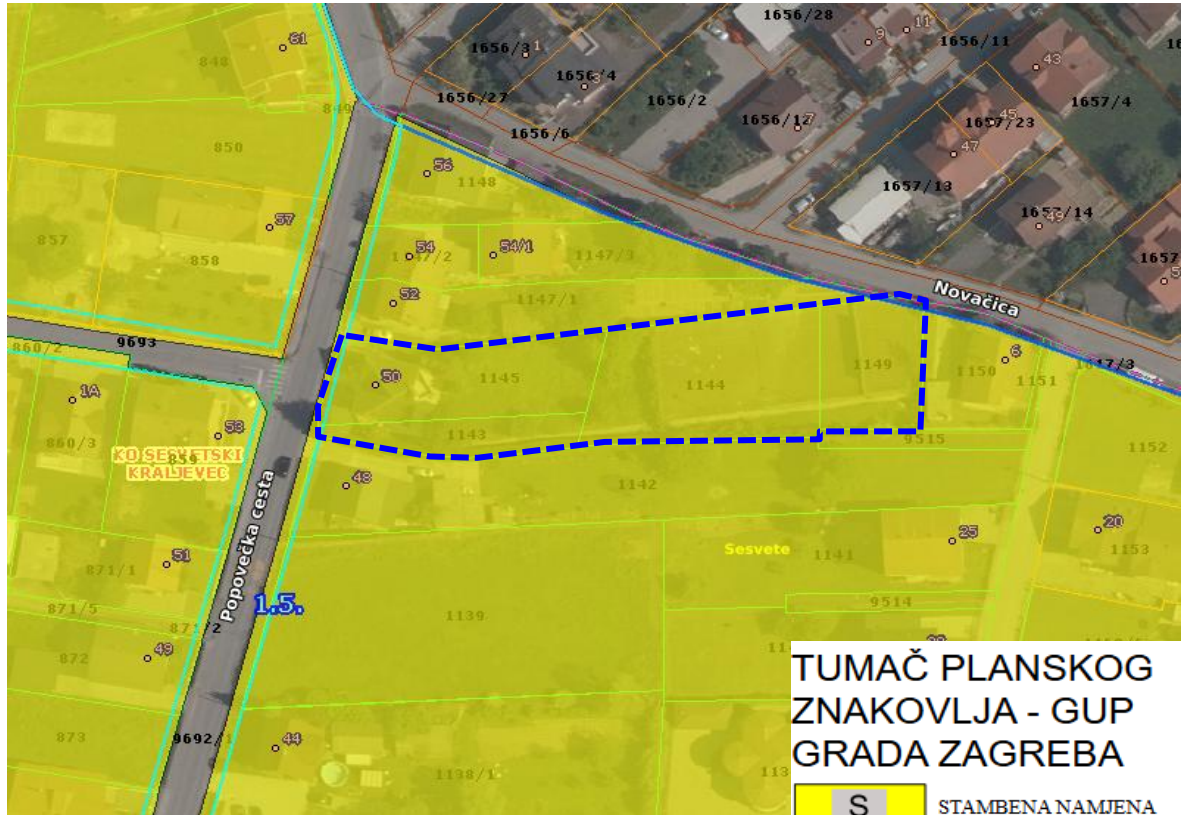
## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### 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

### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

<b>S</b>	STAMBENA NAMJENA
<b>M</b>	MJEŠOVITA NAMJENA
<b>M1</b>	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
<b>M2</b>	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
<b>1.5</b>	Zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje

**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<sup>2</sup> za samostojeće građevine, 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine, a 200 m<sup>2</sup> 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<sub>i</sub> je 1,0 za samostojeće, 1,2 za dvojne i građevine u nizu;
- najveći GBP na građevnoj čestici je 400 m<sup>2</sup>;

*Odredbom članka 30. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Sesveta (Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15) u stavku 2. pod podnaslovom: "a) Na površinama stambene i mješovite, pretežito stambene namjene:" u alineji 6. riječi: "za samostojeće građevine, a 200 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine i građevine u nizu" su brisane.*

- građevni 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<sub>i</sub> 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<sup>2</sup> moguća je gradnja individualnih stambenih građevina najveće visine podzemna etaža i dvije nadzemne etaže; najveći GBP je 800 m<sup>2</sup>; najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 10 m;
- **iznimno**, na građevnim česticama većima od 10000 m<sup>2</sup> moguća je gradnja individualnih stambenih građevina najveće visine podzemna etaža i dvije nadzemne etaže; najveći GBP do 2500 m<sup>2</sup>, 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 nalazi 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
<b>Ukupno:</b>		<b>2.413</b>		

## 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: električna, 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. Obuhvata 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.

## 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, krovnište drveno
Temelji i nadtemelji :	trakasti armiranobetonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi zidani blok opekom, međukatne konstrukcije izvedene od monolitnih armiranobetonskih ploča, krovnište drveno
Krovnna konstrukcija:	drvena građa
Krovnište 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 neožbukano
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni; podrum neožbukano
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.

#### **Opločenje dvorišta**

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

## 2.5. Geometrijski podaci

Geometrijski podaci utvrđuju se glede izmjere u naravi.

### 2.5.1. Slobodnostojeća stambena kuća

<b>Podrum</b> h = 2,25 m	<b>NGP</b> <b>m2</b>	<b>k</b>	<b>KVP</b> <b>m2</b>
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
<b>Ukupno - podrum:</b>	<b>89,41</b>		<b>54,69</b>

<b>Prizemlje</b> h = 2,73 m	<b>NGP</b> <b>m2</b>	<b>k</b>	<b>KVP</b> <b>m2</b>
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
<b>Ukupno - prizemlje:</b>	<b>142,42</b>		<b>108,86</b>

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
<b>Ukupno - kat:</b>		<b>113,95</b>		<b>92,19</b>
<b>Sveukupno:</b>		<b>345,78</b>		<b>255,74</b>

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

$$\begin{aligned} \text{GBP} &= 345,78 \quad * \quad 1,20 \quad = \quad \mathbf{414,94 \text{ m}^2} \\ \text{BO} &= 414,94 \quad * \quad 2,80 \quad = \quad \mathbf{1.161,83 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

**2.5.2. Objekti vanjskog uređenja**

Površine objekata vanjskog uređenja usvajaju se temeljem očitavanja sa dof-a.

$$\begin{aligned} \text{Tenis igralište} & \quad L = \quad 881,20 \text{ m} \\ \text{Opločenje dvorišta} & \quad P = \quad 80,05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

## 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>

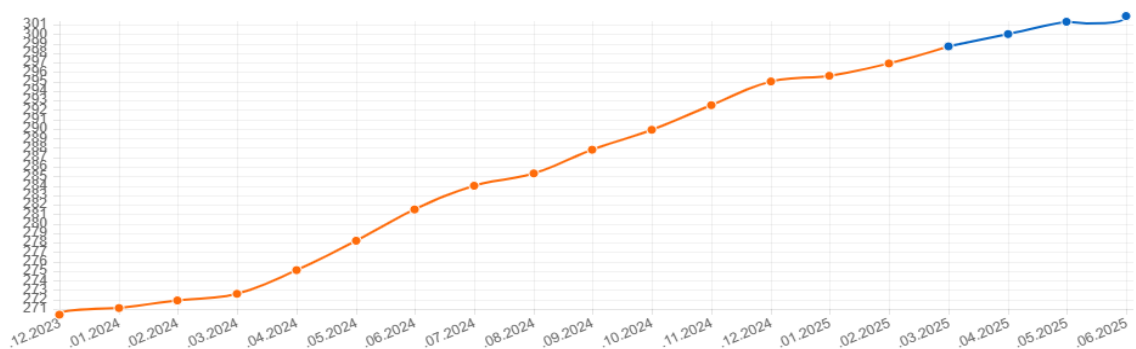
##### Tržište nekretnina

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

**298,7**

Promjena u odnosu na  
prošli mjesec

**0,64%**

Promjena u odnosu na  
godinu dana

**9,60%**

U odnosu na početak  
godine

**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.

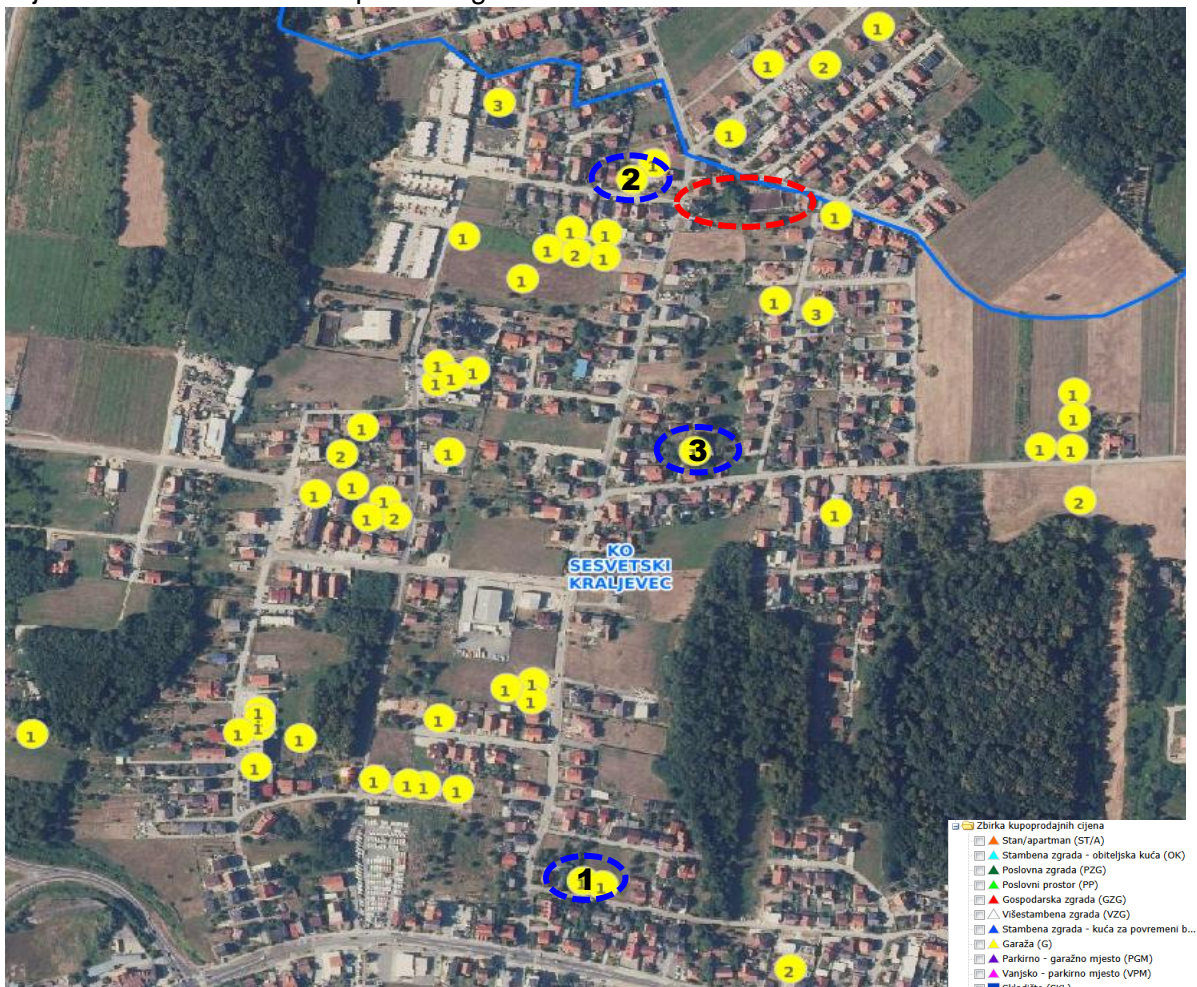
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak je odabrao kao najprikladniju troškovnu metodu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

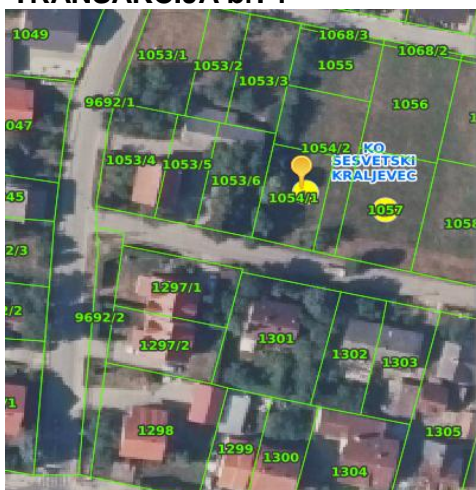


 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

-  Zbirka kupoprodajnih cijena
-  Stan/apartman (ST/A)
-  Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
-  Poslovna zgrada (PZG)
-  Poslovni prostor (PP)
-  Gospodarska zgrada (GZG)
-  Višestambena zgrada (VZG)
-  Stambena zgrada - kuća za povremeni b...
-  Garaža (G)
-  Parkirno - garažno mjesto (PGM)
-  Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
-  Skladište (SKL)
-  Spremište (SP)
-  Različite nekretnine (RN)
-  Ostalo (OS)
-  Ruševine (RU)
-  Građevinsko zemljište (GZ)
-  Poljoprivredno zemljište (PZ)
-  Šumsko zemljište (SZ)
-  Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

## TRANSAKCIJA br. 1



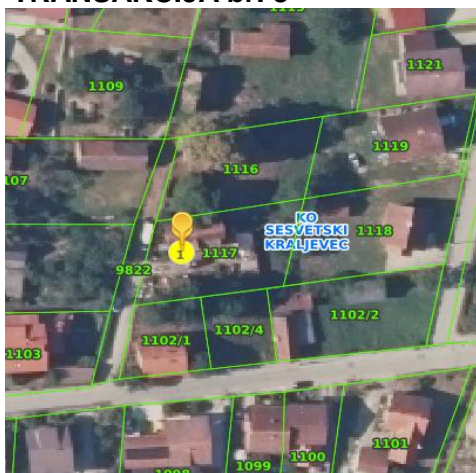
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1868145
Datum pregleda	9.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4980771
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2023
Površina u prometu	1.147,75
Vrijednost nekretnine (KN)	866.467,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	115.000,00
Datum ugovora	04.03.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE 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 (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )
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.**

## 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/m <sup>2</sup> )	Indeksni nizovi			c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
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%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>125,92</b>	

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	110,8	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 egzaktn 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.

## 4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>					<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>					99.85	149.38	128.53
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>			-		realizacija	realizacija	realizacija
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>							
<b>LOKACIJA</b>							
0.80	do	1.20	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>OBLIK PARCELE</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>VELIČINA PARCELE</b>							
0.80	do	1.20	1.00		1.05	1.10	1.05
					<b>0.95</b>	<b>0.91</b>	<b>0.95</b>
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA</b>							
(Pravilnik: Čl. 15. Prilozi 6 i 7)			-				
0.50	do	2.00	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>							
0.90	do	1.00	1.00		-	-	-
					1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>							
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>							
* namiena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)							
		namiena	S		M1	S	S
		kin	1.20		1.20	1.20	1.20
		KP			<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10. Prilog 4)</b>							
			I		I	I	I
0.25	do	4.00	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>							
0.95	do	1.05	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>							
0.90	do	1.10	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)</b>							
			-		-	-	-
0.25	do	4.00	1.00		1.00	1.00	1.00
					<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>
<b>Korekcijski koeficiient:</b>					<b>0.9500</b>	<b>0.9100</b>	<b>0.9500</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>94.86</b>	<b>135.94</b>	<b>122.10</b>

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Sesvetski Kraljevec	1054/1	94,86	-19,4%
2.	Sesvetski Kraljevec	857	135,94	15,6%
3.	Sesvetski Kraljevec	1117	122,10	3,8%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>117,63</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Dakle, usvaja se da jedinična cijena kuće iznosi kao što slijedi:

$$c = 117,63 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c \text{ I. kat.} = 117,63 \text{ EUR/m}^2$$

**4.3. Tržišna vrijednost zemljišta**k.o. **Sesvetski Kraljevec**

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
7000	1143	287	*	117,63	=	33.759,81 EUR
7001	1145	715	*	117,63	=	84.105,45 EUR
7002	1144	961	*	117,63	=	113.042,43 EUR
7003	1149	450	*	117,63	=	52.933,50 EUR
<b>Ukupno:</b>		<b>2.413</b>				<b>283.841,19 EUR</b>

## 4.4. Troškovi građenja

## 4.4.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja prema pokazatelju troškova građenja - 2024. godina, izrađeno po "Hrvatska komora arhitekata", Zagreb, 22. srpanj 2025.g.

Hrvatska komora arhitekata	Vrsta zgrada	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - Jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i zgrade do 6 stanova - višestambene		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
			%										
	<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>												
	310 Građevna jama	2,6	1,9	1,5	1,2	4,6	3,9	2,8	2,4	4,3	3,5	1,3	1,7
	320 Temeljenje	10,5	8,0	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,9	8,1	6,5	13,7	7,1
	330 Vanjski zidovi	33,3	25,1	37,5	30,9	33,4	28,5	30,3	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
	340 Unutarnji zidovi	18,2	13,5	11,9	9,8	14,0	11,9	15,6	12,6	16,2	13,0	16,2	14,4
	350 Stropovi	17,4	13,0	18,4	15,1	21,5	18,3	24,5	20,0	22,1	17,8	14,2	14,7
	360 Krovovi	11,7	8,8	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,3	13,2	9,9
	380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,5	0,1	0,1	0,1	1,7	1,4	1,2	1,7
	390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,7	4,8	4,0	1,6	1,4	5,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
	<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75,0</b>	<b>100,0</b>	<b>82,5</b>	<b>100,0</b>	<b>85,3</b>	<b>100,0</b>	<b>81,1</b>	<b>100,0</b>	<b>80,0</b>	<b>100,0</b>	<b>78,1</b>
	<b>400 Instalacije</b>												
	410 Odvodnja, vodovod, plin	12,4	3,0	32,4	5,7	36,0	5,3	36,2	6,7	26,7	5,3	30,7	5,7
	420 Grijanje	22,8	5,6	42,6	7,2	40,7	6,0	35,6	6,6	28,4	5,7	35,3	5,4
	430 Instalacije za obradu zraka	10,5	2,8	6,0	1,3	0,5	0,1	2,7	0,6	3,7	0,8	5,5	2,8
	440 Jaka struja	32,6	8,0	15,6	2,7	19,2	2,8	22,1	4,4	26,4	5,2	20,5	5,9
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	13,1	3,3	3,4	0,8	3,6	0,5	3,4	0,6	6,8	1,4	4,5	1,3
	460 Transportni uređaji	2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
	470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	480 Automatika zgrade	3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	490 Ostale instalacije	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>25,0</b>	<b>100,0</b>	<b>17,5</b>	<b>100,0</b>	<b>14,7</b>	<b>100,0</b>	<b>18,9</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</b>	<b>100,0</b>	<b>21,9</b>
<b>Republika Hrvatska</b>	<b>Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
	od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.346	1.290						
	srednji	2.199	1.134	1.115	1.552	1.501	1.551						
	do	2.545	1.378	1.875	1.827	1.723	1.868						

Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.

Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.

Prilikom procjene troškova građenja, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

**4.4.2. Slobodnostojeća stambena kuća**

	<b>KVP (m2)</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>GBP (m2)</b>	<b>BO (m3)</b>
Površine i volumeni:	255,74	345,78	414,94	1.161,83

**Troškovi građenja:**

Jedinična cijena građenja bez PDV-a:	1.018,00 EUR /m2 KVP
PDV:	25%
Jedinična cijena građenja s PDV-om:	1.272,50 EUR /m2 KVP

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 1.272,50 * 414,94 = 528.008,43 \text{ EUR}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina gradnje:	1995 .g.
Ga - godina posljednje rekonstrukcije:	- .g.
Gz - zamjenska godina gradnje:	- .g.
* Starost:	30
* OVK - održivi vijek korištenja:	70 g.
* G/OVK =	0,43
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK
2/3	3	5	5,0

$$\text{OOVK: } 20,0\% \quad u = 80,0\%$$

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 528.008,43 * (1 - 0,80) = 105.601,69 \text{ EUR}$$

**Uzgređni troškovi:**

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

$$\text{U1} = 528.008,43 * 3,5\% = 18.480,29 \text{ EUR}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$\text{U2} = 528.008,43 * 2,5\% = 13.200,21 \text{ EUR}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Izračunava se temeljem javno dostupne odluke o visini komunalnog doprinosa lokalne samouprave i tarife vodnog doprinosa.

$$\text{Kd} = 1.161,83 \text{ m}^3 * 7,43 \text{ EUR/m}^3 = 8.635,25 \text{ EUR}$$

$$\text{Vd} = 1.161,83 \text{ m}^3 * 1,12 \text{ EUR/m}^3 = 1.301,45 \text{ EUR}$$

U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procijenjenog angažiranog kapaciteta mreže, te ocijenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu. □

Električna energija	7,36 kW *	282,04	100%	2.075,80 EUR
Odvodnja	1 kom *	1.000,00	100%	1.000,00 EUR
Vodoopskrba	1 kom *	1.000,00	100%	1.000,00 EUR

<b>Ukupno:</b>				<b>4.075,80 EUR</b>
----------------	--	--	--	---------------------

<b>UKUPNO SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA:</b>	<b>151.294,69 EUR</b>
--	-----------------------

## 4.4.3. Vanjsko uređenje

Objekt vanjskog uređenja	Količina	c (EUR/j.m.)	u (%)	Sgv (EUR)
Tenis igralište	881,20	72,00	80%	12.689,28 EUR
Opločenje dvorišta	80,05	35,00	80%	560,35 EUR
<b>Sveukupno vanjsko uređenje:</b>				<b>13.249,63 EUR</b>

## 4.4.4. Privremena vrijednost nekretnina prema troškovnoj metodi

Zemljište	283.841,19 EUR
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	151.294,69 EUR
Vanjsko uređenje	13.249,63 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>448.385,51 EUR</b>

#### 4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Privremenu vrijednost nekretnine izračunatu troškovnom metodom potrebno je prilagoditi tržišnoj primjenom koeficijenta prilagodbe sukladno Publikaciji s početnim stanjem koeficijenata javno objavljenoj na web stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

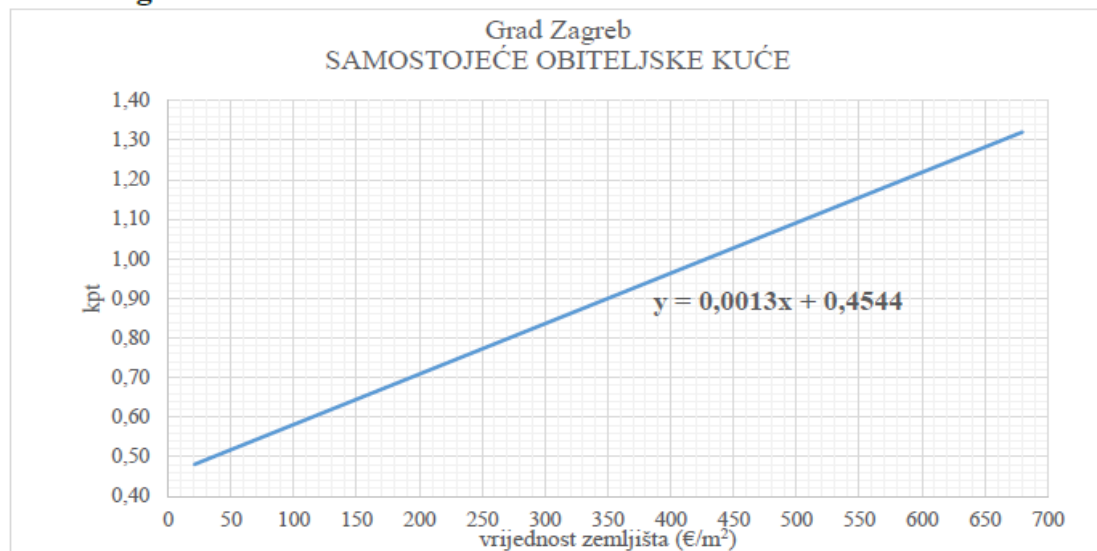
Potpisani vještak je u nastavku odabrao kao mjerodavan koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti cijena samostojećih obiteljskih kuća na području Grada Zagreba. (Izvor: <https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojecih-obiceljskih-kuca-i-obiceljskih-kuca-u-nizu-na-podrucju-rh/17598>)

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

5

### 3. Grafički prikaz rezultata početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske

#### Grad Zagreb



Procijenjena vrijednost zemljišta: **117,63 EUR/m2**

$Kpt = 0,0013 * 117,63 + 0,4544 = 0,607319$

Prilagođena tržišna vrijednost nekretnine:

$Tv = 0,607319 * 448.385,51 \text{ EUR} = 272.313,04 \text{ EUR}$

#### 4.6. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u X/2025.g.

Zaokruženi iznos prema uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH

**$Tv = 272.000,00 \text{ EUR}$**

$c = 1.063,58 \text{ EUR/m2 KVP kuće}$

$c \text{ aver.} = 112,72 \text{ EUR/m2 zemljišta}$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE**  
na lokaciji: **Sesvete, Popovečka ulica 50**

k.o. **Sesvetski Kraljevec**  
zk.ul.br. **7000, 7001, 7002 i 7003**  
zk.č.br. **1143, 1145, 1144 i 1149**

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

5.3. Površina zemljišta **P = 2.413 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površine

	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )
Slobodnostojeća stambena kuća	345,78	255,74
<b>Ukupno:</b>	<b>345,78</b>	<b>255,74</b>

### 5.5. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u X/2025. g.

**T<sub>v</sub> = 272.000,00 EUR**

c = 1.063,58 EUR/m<sup>2</sup> KVP kuće  
c aver. = 112,72 EUR/m<sup>2</sup> zemljišta

### 5.6. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja 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.


Zagreb, 08.10.2025. g.

Suradnik:

  
**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.10.2025. 17:12

## NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7000

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1990/2015  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	1143	8	POPOVEČKA CESTA DVORIŠTE DIO KUĆE BR.50	287 280 7	
UKUPNO:				287	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da za dio kuće br. 50 upisane na č.k. br.1143 u AI nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 TOTIĆ D.O.O., OIB: 11138377955, ZAGREB, IV STARA PEŠĆENICA 1		

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.04.2014. broj Z-1237/14  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. travnja 2014. posl. Br. 40. St-967/13 zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Totić d.o.o. iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 1 OIB:11138377955.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.10.2025.



REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.10.2025. 17:12

## NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7001

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1237/2014  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	1145	8	POPOVEČKA CESTA ORANICA DVORIŠTE KUĆA DIO, Sesvete, Popovečka cesta 50	715 111 500 104	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>715</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da za dio kuće br. 50 upisane na č.k. br. 1145 u AI nije priložena građevinska ni uporabna dozvola.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TOTIĆ D.O.O., OIB: 11138377955, ZAGREB, IV STARA PEŠĆENICA 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Zaprimljeno 18.04.2014. broj Z-1237/14  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. travnja 2014. posl. Br. 40. St-967/13 zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Totić d.o.o. iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 1 OIB:11138377955.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

Izvadak iz BZP-a  
Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7001

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 26.03.2013. broj Z-1149/13  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19. ožujka 2013. g. solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića pod br.OV-3266/2013 (Sporazum) uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.650.000,00 kuna, uz primjenu valutne klauzule, odnosno protuvrijednost od EUR 481.423,26 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, s redovnom kamatom po stopi od 12% godišnje, promjenjivom, drugim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu, za korist: <b>ALFA MODUS D.O.O., OIB: 77422329096, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	3.650.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.10.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.10.2025. 17:12

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7002

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1990/2015  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	1144	8	NOVAČICA IGRALIŠTE DVORIŠTE	961 543 418	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>961</b>	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TOTIĆ D.O.O., OIB: 11138377955, ZAGREB, IV STARA PEŠČENICA 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>	
1.1	Zaprimljeno 18.04.2014. broj Z-1237/14  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. travnja 2014. posl. Br. 40. St-967/13 zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Totić d.o.o. iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 1 OIB:11138377955.	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.03.2013. broj Z-1149/13  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19.ožujka 2013.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića pod br.OV-3266/2013 (Sporazum) uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.650.000,00 kuna, uz primjenu valutne klauzule, odnosno protuvrijednost od EUR 481.423,26 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, s redovnom kamatom po stopi od 12% godišnje, promjenjivom, drugim kamatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu, za korist: <b>ALFA MODUS D.O.O., OIB: 77422329096, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	3.650.000,00 KN	



REPUBLICA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.10.2025. 17:12

## NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7003

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: 932-01/2023-  
09/6503

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.	1149	8	NOVAČICA	450	
			IGRALIŠTE	333	
			DVORIŠTE	117	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>450</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TOTIĆ D.O.O., OIB: 11138377955, ZAGREB, IV STARA PEŠČENICA 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 18.04.2014. broj Z-1237/14  Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 10. travnja 2014. posl. Br. 40. St-967/13 zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom Totić d.o.o. iz Zagreba, IV. Stara Peščenica 1 OIB:11138377955.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 26.03.2013. broj Z-1149/13  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 19.ožujka 2013.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Marijana Jurića pod br.OV-3266/2013 (Sporazum) uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.650.000,00 kuna, uz primjenu valutne klauzule, odnosno protuvrijednost od EUR 481.423,26 po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora, s redovnom kamatom po stopi od 12% godišnje, promjenjivom, drugim kamatatama, naknadama i troškovima prema Sporazumu, za korist: <b>ALFA MODUS D.O.O., OIB: 77422329096, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	3.650.000,00 KN	



Sesvete, Popovečka cesta br. 50

Zapadno pročelje kuće

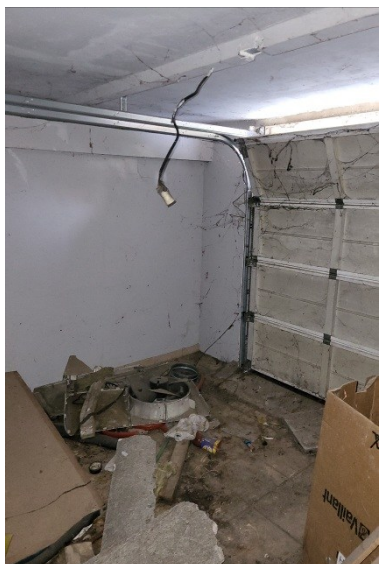


Sjeverno pročelje kuće

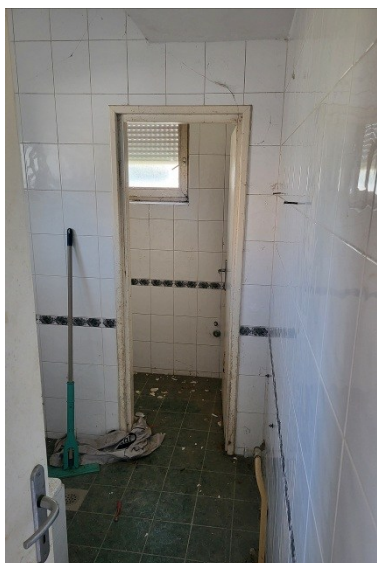


Istočno pročelje kuće

Uređenje podruma kuće

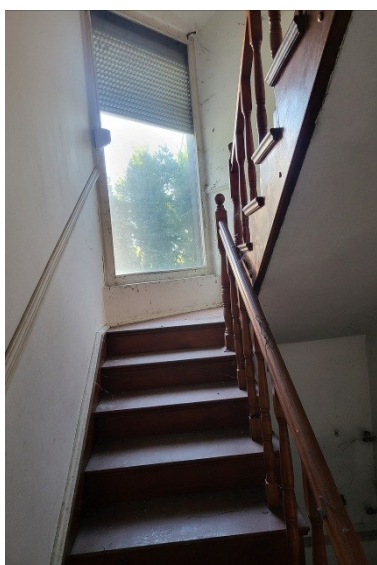


Uređenje prizemlja kuće

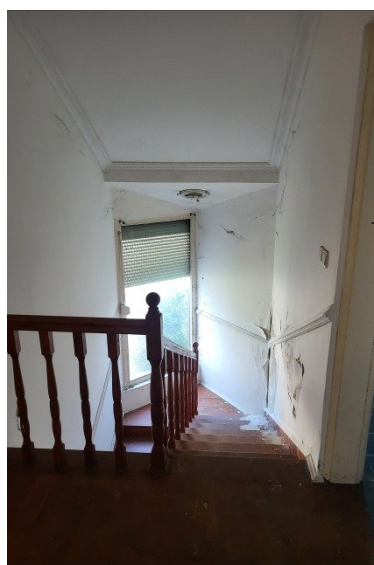




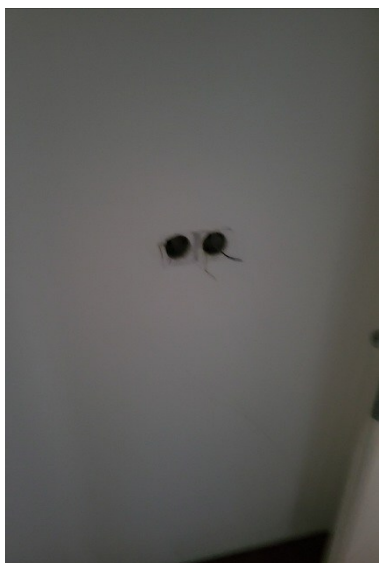
Uređenje prizemlja kuće



Uređenje kata kuće



Uređenje kata kuće



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje



Vanjsko uređenje

