

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### INTERNA OZNAKA

469/2020/AMB

### NEKRETNINE

- zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo
- zemljište zk.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4742 k.o. Sesvete Novo

### NARUČITELJ

H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb

### DATUM

23.09.2020

|  |              |    |                   |              |    |
|--|--------------|----|-------------------|--------------|----|
| <b>UKUPNA PROCIJENJENA<br/>TRŽIŠNA VRIJEDNOST<br/>NEKRETNINA</b> | 1.735.847,05 | kn | <b>ZAOKRUŽENO</b> | 1.740.000,00 | kn |
|--|--------------|----|-------------------|--------------|----|

## Sadržaj

|  |    |
|--|----|
| 1 Sažetak.....   | 3  |
| 2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....                     | 4  |
| 2.1 Položaj nekretnine.....  | 4  |
| 2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....                                   | 6  |
| 2.3 Stanje u katastarskom operatu.....                             | 10 |
| 2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....                      | 14 |
| 2.3.2 Površina.....  | 15 |
| 2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 08.09.2020. godine..... | 16 |
| 3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....        | 17 |
| 3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....             | 17 |
| 3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....                             | 17 |
| 3.1.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....                   | 17 |
| 3.1.3 Indeksi nekretnina.....                                      | 18 |
| 4 Procjena vrijednosti nekretnine.....                             | 19 |
| 4.1 Procjena vrijednosti nekretnine – poredbena metoda.....        | 21 |
| 4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....                             | 21 |
| 4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....        | 25 |
| 4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                     | 27 |
| 4.1.4 Interkvalitativno izjednačavanje.....                        | 28 |
| 4.1.5 Izjednačavanje s obzirom na kategoriju zemljišta.....        | 29 |
| 4.1.6 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                   | 30 |
| 4.1.7 Statistička obrada i izračun.....                            | 31 |
| 5 Rekapitulacija.....  | 33 |

## 1 SAŽETAK

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Zahtjev:</b>         | Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina:<br>- zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo<br>- zemljište zk.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4742 k.o. Sesvete Novo |
| <b>Naručitelj:</b>      | H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb  |
| <b>Nekretnine:</b>      | - zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo<br>- zemljište zk.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4742 k.o. Sesvete Novo   |
| <b>Dan pregleda:</b>    | 08.09.2020.  |
| <b>Dan kakvoće:</b>     | 08.09.2020.  |
| <b>Svrha procjene:</b>  | Procjena tržišne vrijednosti nekretnina  |
| <b>Dan vrednovanja:</b> | 23.09.2020.  |
| <b>Procjenitelj:</b>    | Ing ekspert d.o.o.,<br>Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina<br>Škrčeva 39, Zagreb  |

|   |              |    |                    |              |    |
|---|--------------|----|--------------------|--------------|----|
| <b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:</b> | 1.735.847,05 | kn | <b>ZAOKRUŽENO:</b> | 1.740.000,00 | kn |
|---|--------------|----|--------------------|--------------|----|

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

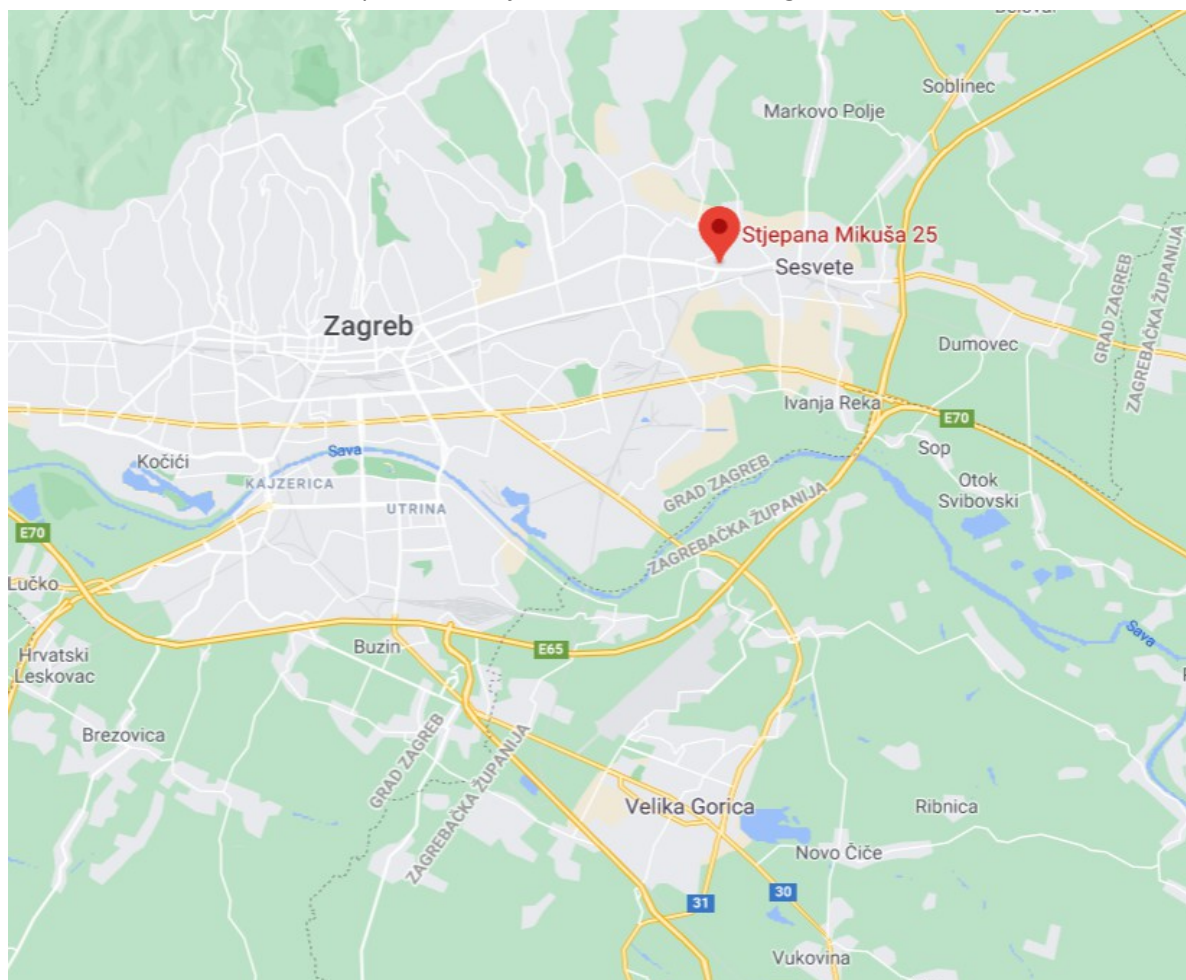
U Zagrebu, 23. rujna 2020. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

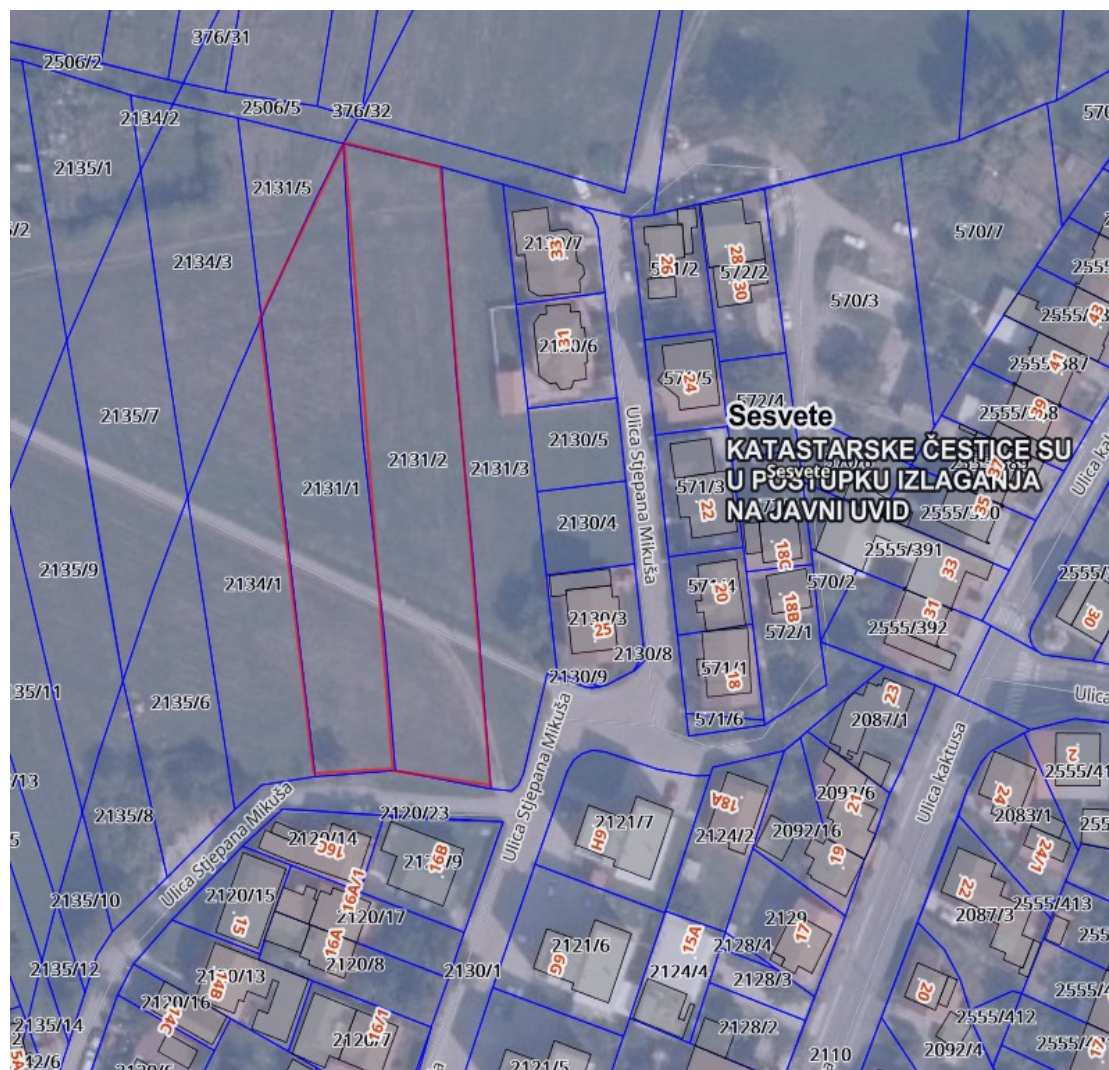
### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

|          |   |
|----------|---|
| LOKACIJA | kraj kuće na adresi Ulica Stjepana Mikuša 25, Sesvete |
|----------|---|

*-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-*







- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 4741 zk.o. Sesvete Novo je upisana zk.č.br. 2131/1 kao oranica Brestje, ukupne površine 1.831,00 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3615/2020  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4741

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |                | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|----------------|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m <sup>2</sup> |           |
| 1.   | 2131/1                        | BRESTJE          |          |     | 1831           |           |
|      |                               | ORANICA          |          |     | 1831           |           |
| 2.   | 2131/5                        | BRESTJE          |          |     | 387            |           |
|      |                               | ORANICA          |          |     | 387            |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 2218           |           |

#### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>H.M. MONTAŽA D.O.O., OIB: 29966667599, ZAGREB, ILICA 106 |           |

#### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos            | Primjedba  |
|------|---|------------------|------------|
| 1.   |   |                  |            |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4741 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 05.04.2007. broj Z-2020/07<br><br>Na temelju Ugovora o kreditu br. 031-148/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. travnja 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek pod br. OV-6712/07 dana 04. travnja 2007.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A u iznosu od 11.100.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove iz Ugovora, za korist:<br><b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b> | 11.100.000,00 KN |            |
| 1.2  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4741 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 05.04.2007. broj Z-2020/07<br><br>Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 sporedna hipoteka, dok je glavni uložak u z.k.ul. 13735 k.o. G. Stupnik, a sporedne hipoteke u z.k.ul. 4742 k.o. Sesvete novo i z.k.ul. 1441 k.o. G. Stupnik.   |                  | ZABILJEŽBA |
| 3.   |   |                  |            |

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4741

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 3.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4741 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno<br>25.02.2009. broj Z-797/09<br><br>Temeljem čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog<br>odvjetnika Hodak Zvonimira za zabilježbu ovrhe na nekretninama u A. |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2020.

U zk.ul.br. 4742 zk.o. Sesvete Novo je upisana zk.č.br. 2131/2 kao oranica Brestje, ukupne površine 2.334,00 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13980/2019  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4742

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 2131/2                        | BRESTJE          |          |     | 2334 |           |
|      |                               | ORANICA BRESTJE  |          |     | 2334 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 2334 |           |

#### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>H.M. MONTAŽA D.O.O., OIB: 29966667599, ZAGREB, ILICA 106 |           |

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
|      | Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:   |           |
| 1.1  | Zaprimljeno 27.02.2012. broj Z-1165/12<br>Ispravnim postupak za novoosnovanu zemljišnu knjigu za k.o. Sesvete novo (zona VIII.), koja je otvorena 28. ožujka 2014.g., je u tijeku, a teče u roku od 30 dana od dana objave oglasa u Narodnim novinama, stoga se ovaj upis ne smatra istinitim i potpunim, pa se nitko ne može pozivati da je postupao s povjerenjem u njegovu istinitost i potpunost (članak 186. Zakona o zemljišnim knjigama, Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13). |           |

#### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos            | Primjedba |
|------|--|------------------|-----------|
| 1.   |  |                  |           |
| 1.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4742 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 05.04.2007. broj Z-2020/07<br><br>Na temelju Ugovora o kreditu br. 031-148/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 04. travnja 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek pod br. OV-6712/07 dana 04. travnja 2007.g. uknjiženo je pravo zalogu na nekretninama u A u iznosu od 11.100.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove iz Ugovora, za korist:<br><b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b> | 11.100.000,00 KN |           |



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4742

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos | Primjedba  |
|------|---|-------|------------|
| 1.2  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4742 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 05.04.2007. broj Z-2020/07<br><br>Zabilježeno je da je hipoteka pod C-1 sporedna hipoteka, dok je glavni uložak u z.k.ul. 13735 k.o. G. Stupnik, a sporedne hipoteke u z.k.ul. 4741 k.o. Sesevete novo i z.k.ul. 1441 k.o. G. Stupnik. |       | ZABILJEŽBA |
| 3.   |   |       |            |
| 3.1  | Temeljem zapisnika broj Z-1165/2012/4742 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 25.02.2009. broj Z-797/09<br><br>Temeljem čl.111. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se odbijeni prijedlog odvjetnika Hodak Zvonimira za zabilježbu ovrhe na nekretninama u A.   |       |            |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.09.2020.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. K4741 k.o. Sesvete je upisana k.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete kao oranica Brestje, površine 1.831,00 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

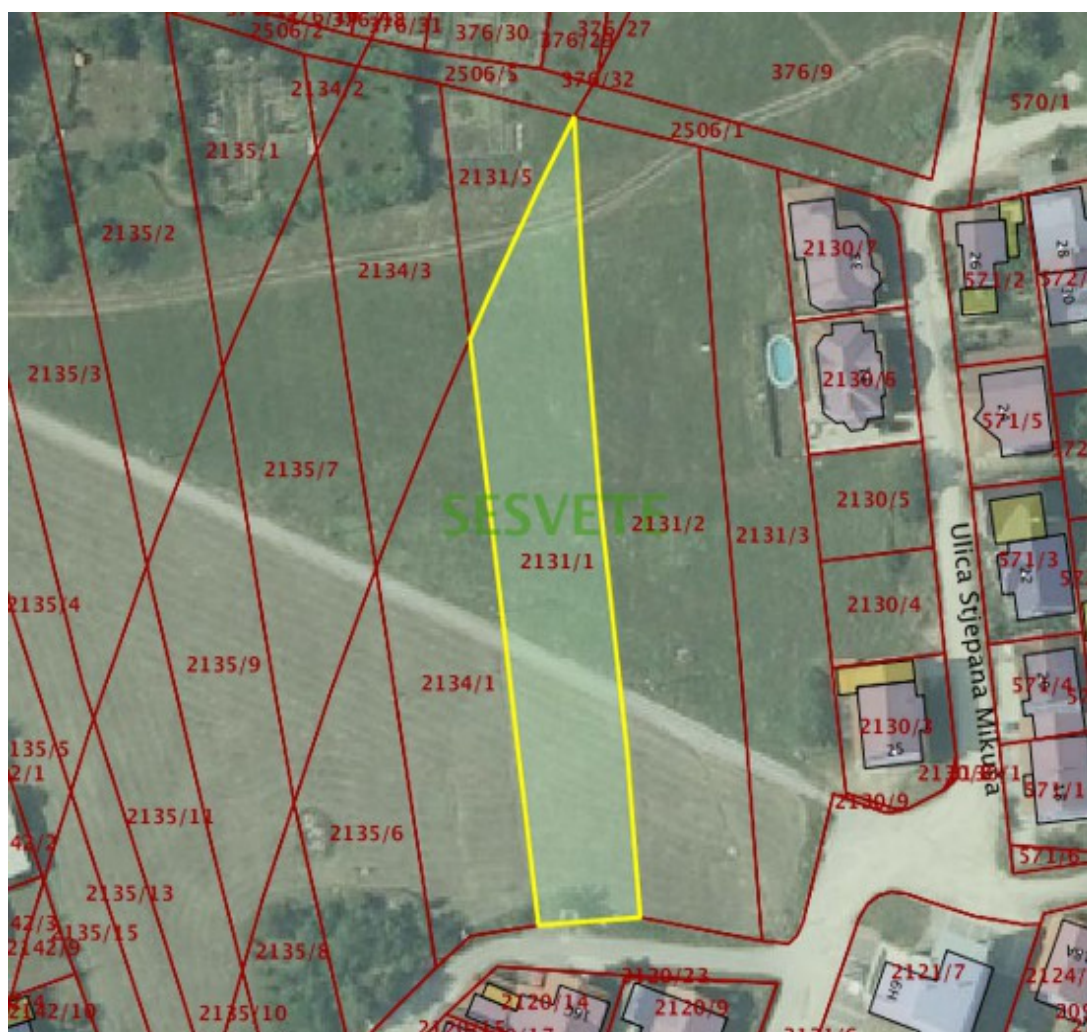
Posjedovni list: K4741

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/1  | H.M.-MONTAŽA D.O.O., ILICA 106, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)                 | 29966667599 |

### Podaci o katastarskim česticama

| Zgr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 2131/1                   | BRESTJE  | 1831                    | 44        |                       |           |
|                                      |     |                          | ORANICA  | 1831                    |           |                       |           |
|                                      |     | 2131/5                   | BRESTJE  | 387                     | 44        |                       |           |
|                                      |     |                          | ORANICA  | 387                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 2218                    |           |                       |           |

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



- grafički prikaz kč.br. 2131/1 k.o. Sesvete u katastarskom operatu -

U posjedovni list br. K4742 k.o. Sesvete je upisana k.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete kao oranica Brestje, površine 2.334,00 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.09.2020. 00:06

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

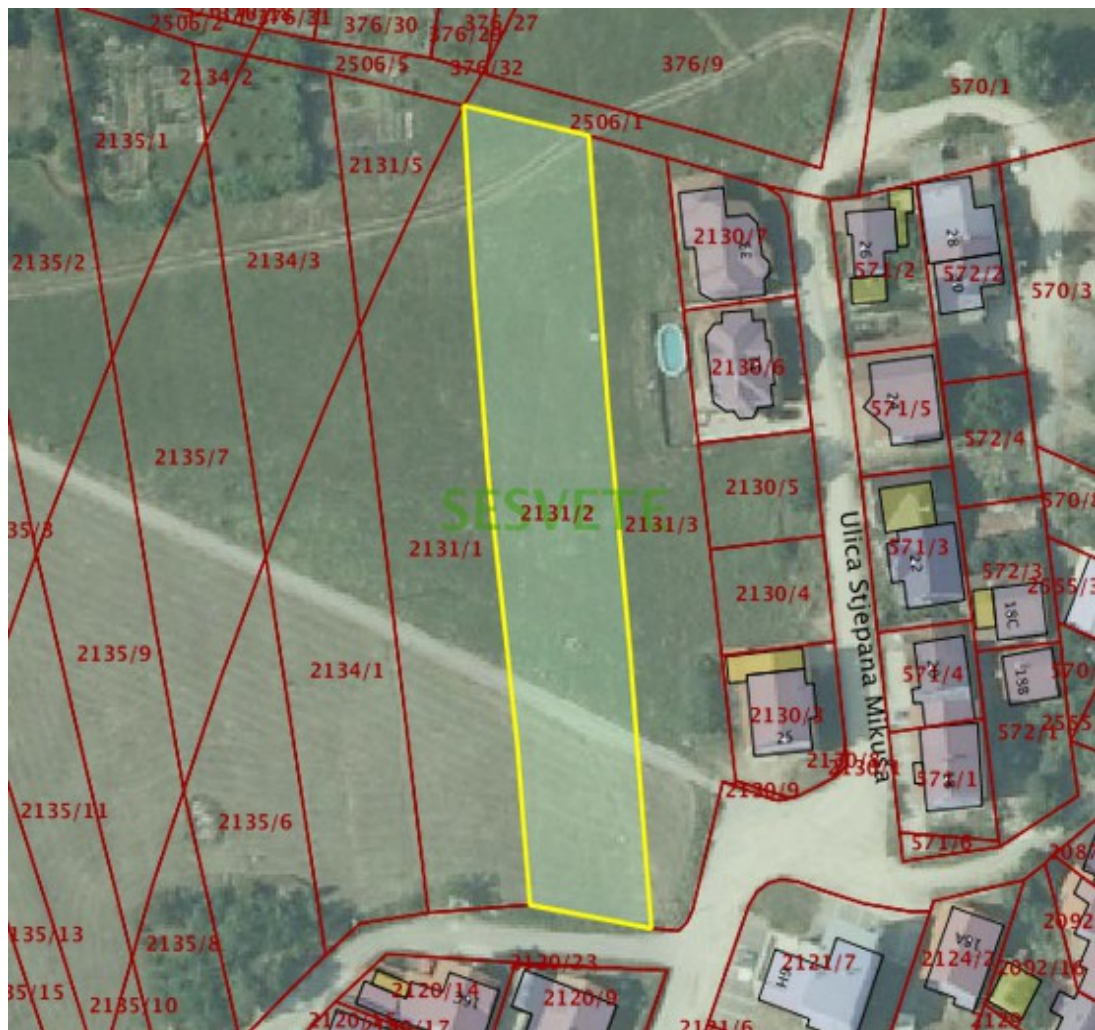
Posjedovni list: K4742

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/1  | H.M.-MONTAŽA D.O.O., ILICA 106, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)                 | 29966667599 |

### 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/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 2131/2                   | BRESTJE  | 2334                    | 12        |                       |           |
|                                      |     |                          | ORANICA  | 2334                    |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 2334                    |           |                       |           |

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



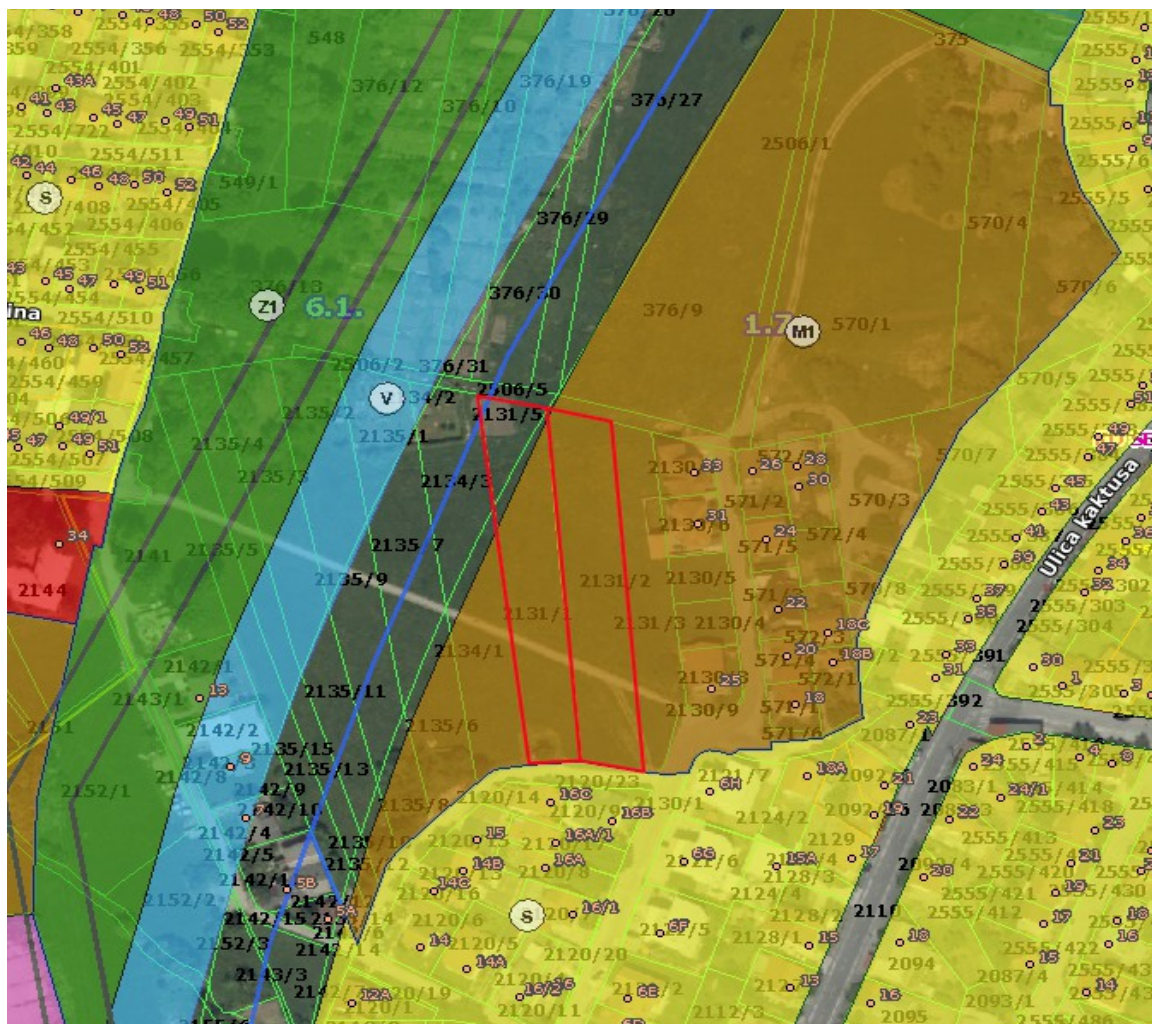
- *grafički prikaz kč.br. 2131/2 k.o. Sesvete u katastarskom operatu* -



### 2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Sesveta (Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 19/15) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjene u zoni **Mješovita namjena - pretežito stambena (oznaka M1)**
- prema kartografskom prikazu urbanih pravila u zoni **Zaštita i uređenje prostora visoke gradnje (oznaka 1.7.)** iz čega je utvrđen koeficijent iskoristivosti  $ki=1,0$



- GUP Grada Sesveta -



### 2.3.2 POVRŠINA

Površina zemljišta preuzeta je zemljišnoknjižnih uložaka i prikazana je u sljedećoj tablici:

| NEKRETNINA   | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------------|
| Zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo | 1.831,00                   |
| Zemljište zk.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo upisano u zk.ul.br. 4742 k.o. Sesvete Novo | 2.334,00                   |

### 2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 08.09.2020. GODINE



### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

#### **3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

##### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

##### **3.1.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA**

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

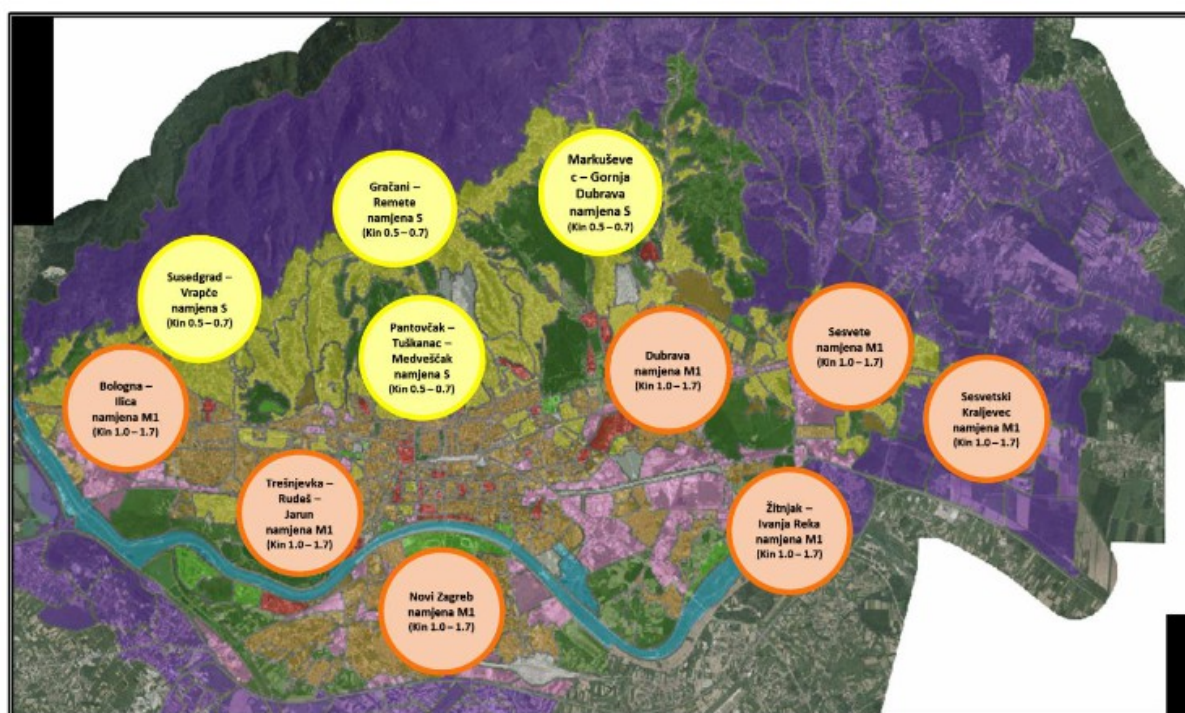
Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.



## 3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

| TABELA II  |  |   |   |  |  |   |  |  |
|--|--|---|---|--|--|---|--|--|
| GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019. |  |   |   |  |  |   |  |  |
| Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:   | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Bologna - Ilica | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Trešnjevka - Rudeš - Jarun | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ) | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Dubrave | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Sesveta | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Sesvetskog Kraljevca | Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području Novog Zagreba | Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba |
| Mjera građevinskog korištenja (Kin):   | 1.0 - 1.7  | 1.0 - 1.7   | 1.0 - 1.7   | 1.0 - 1.7  | 1.0 - 1.7  | 1.0 - 1.7   | 1.0 - 1.7  | N/A  |
| Kategorija:  | 1. - 3.  | 1. - 3.   | 1. - 3.   | 1. - 3.  | 1. - 3.  | 1. - 3.   | 1. - 3.  | N/A  |
| Godina:  | 2019.  | 110.8   | 107.5   | 102.7  | 120.7  | 137.6   | 118.0  | 131.8  |
|  | 2018.  | 101.0   | 100.8   | 102.2  | 115.1  | 119.7   | 120.9  | 116.4  |
|  | 2017.  | 98.3  | 110.8   | 107.5  | 113.5  | 121.5   | 118.7  | 105.1  |
|  | 2016.  | 108.8   | 107.9   | 104.5  | 107.3  | 119.8   | 122.0  | 100.7  |
|  | 2015.  | 100.0   | 100.0   | 100.0  | 100.0  | 100.0   | 100.0  | 100.0  |
|  | 2014.  | 96.5  | 99.7  | 106.3  | 106.7  | 115.2   | 92.8   | 102.2  |
|  | 2013.  | 93.2  | 101.8   | 102.2  | 115.5  | 130.4   | 112.5  | 103.5  |
|  | 2012.  | 85.4  | 114.7   | 95.5   | 121.8  | 137.8   | 104.7  | 109.9  |
| OZNAKA NIZA  | II-1   | II-2  | II-3  | II-4   | II-5   | II-6  | II-7   | II-8   |



- Godišnji indeksi nizovi za vrednovana zemljišta -

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. 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 uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

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.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta pribavljeni su od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina.



## 4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/766, URBROJ: 251-19-02/004-20-3, Zagreb, od 17. rujna 2020. godine.

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-  
PRAVNE POSLOVE  
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/20-030/766  
URBROJ: 251-19-02/004-20-4  
Zagreb, 9. srpnja 2020.

Ing ekspert  
ZAPRIMLJENO

24-09-2020

UR. BROJ.....

ING EKSPERT d.o.o.  
Škričeva 39  
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište k.č. 2121/1 i 2121/2 obje k.o. Sesvete  
izvadak iz ZKC-a, ID 22092  
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 2131/1 i 2121/2 obje k.o. Sesvete.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Novo Brestje zapad.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena uplaćeno je ukupno 200,00 kn na račun Grada Zagreba, sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem



## IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 22092

| 1  | R.BR. NEKRETNINE  | 1                                | 2                                    | 3                              | 4                                | 5                          | 6                           |
|----|---|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA   | KP                               | KP                                   | KP                             | KP                               | KP                         | KP                          |
| 3  | ADRESA  | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | BRESTOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB | GAJ U BRESTJU, GRAD ZAGREB | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE  | GZ                               | GZ                                   | GZ                             | GZ                               | GZ                         | GZ                          |
| 5  | K.Č.  | 1159/2                           | 1237/18                              | 1174/2                         | 1174/1                           | 1123/2                     | 1022/12                     |
| 6  | K.O.  | SESVETE                          | SESVETE                              | SESVETE                        | SESVETE                          | SESVETE                    | SESVETE                     |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )                   | 763                              | 666                                  | 706                            | 917                              | 487                        | 413                         |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 288                              | 666                                  | 13                             | 244                              | 487                        | 413                         |
| 9  | SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU                     |                                  |                                      |                                | 244/917                          |                            |                             |
| 10 | K.Č.  | 180                              | 6211/4                               | 188/2                          | 188/1                            | 6379/1                     | 6459/11                     |
| 11 | K.O.  | SESVETE                          | SESVETE                              | SESVETE                        | SESVETE                          | SESVETE                    | SESVETE                     |
| 12 | NAMIENA   | S                                | S                                    | S                              | S                                | S                          | S                           |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 1. KATEGORIJA                    | 1. KATEGORIJA                        | 2. KATEGORIJA                  | 2. KATEGORIJA                    | 1. KATEGORIJA              | 1. KATEGORIJA               |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI                               | KI max                           | 1,20                                 | 1,20                           | 1,20                             | 1,20                       | 1,20                        |
|    |   | KI min                           | 1,20                                 | 1,20                           | 1,20                             | 1,20                       | 1,20                        |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )  | 1.008,12                         | 458,65                               | 776,65                         | 778,23                           | 636,00                     | 1.172,97                    |
| 16 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 136,95                           | 61,56                                | 104,80                         | 104,80                           | 82,06                      | 154,96                      |
| 17 | PODLJEŽE NAPLATE PDV                                    |                                  |                                      |                                |                                  |                            | NE                          |
|    | UKLJUČEN PDV  |                                  |                                      |                                |                                  |                            | NE                          |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 07.02.2019                       | 18.02.2017                           | 06.02.2019                     | 04.03.2019                       | 26.10.2017                 | 09.06.2020                  |
| 19 | CIJENOVNI BLOK  | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA        | STARO BRESTJE SIEVER                 | STARO BRESTJE SIEVER           | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA        | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA  | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA   |
| 20 | STATUS PODATAKA   | PROVEDENA EVALUACIJA             | PROVEDENA EVALUACIJA                 | PROVEDENA EVALUACIJA           | IZVORNO UMESIN                   | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA        |

1 od 3

|    |                                    |                            |                            |                             |                             |
|----|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | R.BR. NEKRETNINE                   | 7                          | 8                          | 9                           | 10                          |
| 2  | VRSTA UGOVORA                      | KP                         | KP                         | KP                          | KP                          |
| 3  | ADRESA                             | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB | TUPEROVA ULICA, GRAD ZAGREB | ULICA LILIJANA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                   | GZ                         | GZ                         | GZ                          | GZ                          |
| 5  | K.Č.                               | 7466/2                     | 7466/3                     | 1023/4                      | 2218/3,2218/4               |
| 6  | K.O.                               | ZEMLJIŠNA KNJIGA           | SESVETE                    | SESVETE                     | SESVETE                     |
| 7  | POVRŠINA IZ ZKUL (m²)              |                            | 1143                       | 1762                        | 466                         |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m²)            |                            | 1143                       | 1762                        | 466                         |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU |                            |                            |                             |                             |
| 10 | K.Č.                               | KATASTAR                   | 2162                       | 2164                        | 6462/4                      |
| 11 | K.O.                               |                            | SESVETE                    | SESVETE                     | SESVETE                     |
| 12 | NAMJENA                            | M                          | M                          | M1                          | M1                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA               | 1. KATEGORIJA              | 1. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA               | 1. KATEGORIJA               |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI         | Ki max                     |                            | 1                           |                             |
|    |                                    | Kin max                    | 1                          | 1                           | 1                           |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)      | 890,96                     | 890,96                     | 1.094,42                    | 329,25                      |
| 16 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)     | 120,00                     | 120,00                     | 147,18                      | 44,35                       |
| 17 | PODLUŽJE NAPLATE PDV               |                            |                            |                             |                             |
|    | UKLJUČEN PDV                       |                            |                            |                             |                             |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA            | 12.04.2019                 | 12.04.2019                 | 19.11.2019                  | 01.10.2018                  |
| 19 | CJENOVNI BLOK                      | DUBEČKA                    | DUBEČKA                    | STARO BRESTJE DELEC         | NOVO BRESTJE SREDIŠTE       |
| 20 | STATUS PODATAKA                    | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA        | PROVEDENA EVALUACIJA        |

## Napomene:

| R. BR. NEKRETNOSTI | K.Č.                        | NAPOMENA                             |
|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1                  | k.č. 180<br>k.o. SESVETE    | NOVOFORMIRNA K.Č. 180/2 K.O. SESVETE |
| 9                  | k.č. 6463/4<br>k.o. SESVETE | UPU STARO BRESTJE DELEC              |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA STJEPANA MIKUŠA 25 odnosno na k.č. 2131/2; 2131/1 k.o. SESVETE, GRAD ZAGREB; SESVETE, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NOVO BRESTJE ZAPAD.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/766

URBROJ: 251-19-02/004-20-3

ZAGREB, 17.9.2020.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

## POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP\_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimsko športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena – šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojem 4 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog statusa podataka, odnosno što je podatak izvorno unesen te ga je potrebno evaluirati. Nekretnina pod rednim brojem 3 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja cijene od prosjeka, a sve nakon međuvremenskog, interkvalitativnog i izjednačavanja prema kategoriji zemljišta. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

| R. BR. | VRSTA UGOVORA | ADRESA                               | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |         |                                      | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> ) | SUVLASNIČKI UDIO KOI JE U PROMETU | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | POSUJE NA PLATI PDV | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CJENOVNI BLOK             | STATUS PODATAKA      | PRIPOMENA                             |
|--------|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|---------------------|--------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|
|        |               |                                      |                  | K.Č.             | ZK. O.  | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      |                                   | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                     |              |                         |                           |                      |                                       |
| 1      | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1159/2           | SESVETE | 763,00                               | 288,00                               |                                   | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  |                     |              | 07.02.2019.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | PROVEDENA EVALUACIJA | NOVOFORMIRANA K.Č. 180/2 K.O. SESVETE |
| 2      | KP            | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | GZ               | 1237/18          | SESVETE | 666,00                               | 666,00                               |                                   | 6211/4   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 458,65   | 61,56   |                     |              | 18.02.2017.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | PROVEDENA EVALUACIJA |                                       |
| 3      | KP            | BRESTOVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB       | GZ               | 1174/2           | SESVETE | 706,00                               | 13,00                                |                                   | 188/2    | SESVETE | S       | 2.                   | 1,20                       | 1,20    | 776,65   | 104,80  |                     |              | 06.02.2019.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | PROVEDENA EVALUACIJA |                                       |
| 4      | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1174/1           | SESVETE | 917,00                               | 244,00                               | 244/917                           | 188/1    | SESVETE | S       | 2.                   | 1,20                       | 1,20    | 778,23   | 104,80  |                     |              | 04.03.2019.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | IZVORNO UNESEN       |                                       |
| 5      | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB         | GZ               | 1123/2           | SESVETE | 487,00                               | 487,00                               |                                   | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   |                     |              | 26.10.2017.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | PROVEDENA EVALUACIJA |                                       |
| 6      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1022/12          | SESVETE | 413,00                               | 413,00                               |                                   | 6459/11  | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.172,97   | 154,96  | NE                  | NE           | 09.06.2020.             | STARO BRESTJE BRESTOVEČKA | PROVEDENA EVALUACIJA |                                       |

| R. BR. | VRSTA UGOVORA | ADRESA                      | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |              |                         | POVRŠINA U PROMETU (m2) | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | KATASTAR |         | NAMIJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2) | CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) | POSUJEŽE NAPLATI PDV | UKLJUČEN PDV | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENOVNI BLOK        | STATUS PODATAKA      | PRIPOMENA               |
|--------|---------------|-----------------------------|------------------|------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------|---------|----------|----------------------|----------------------------|---------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|
|        |               |                             |                  | K.Č.             | ZK. O.       | POVRŠINA IZ ZK. UL (m2) |                         |                                    | K.Č.     | K.O.    |          |                      | Ki max                     | Kin max |                               |                                |                      |              |                         |                       |                      |                         |
| 7      | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB  | GZ               | 7466/2           | SESVETE      | 1.143,00                | 1.143,00                |                                    | 2162     | SESVETE | M        | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96                        | 120,00                         |                      |              | 12.04.2019.             | DUBEČKA               | PROVEDENA EVALUACIJA |                         |
| 8      | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB  | GZ               | 7466/3           | SESVETE      | 1.762,00                | 1.762,00                |                                    | 2164     | SESVETE | M        | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96                        | 120,00                         |                      |              | 12.04.2019.             | DUBEČKA               | PROVEDENA EVALUACIJA |                         |
| 9      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB | GZ               | 1023/4           | SESVETE      | 466,00                  | 466,00                  |                                    | 6461/4   | SESVETE | M1       | 1.                   | 1,00                       | 1,00    | 1.094,42                      | 147,18                         |                      |              | 19.11.2019.             | STARO BRESTJE DELEC   | PROVEDENA EVALUACIJA | UPU STARO BRESTJE DELEC |
| 10     | KP            | ULICA LJILJANA, GRAD ZAGREB | GZ               | 2218/3, 2218/4   | SESVETE NOVO | 1.082,00                | 1.082,00                |                                    | 2218/3   | SESVETE | M1       | 1.                   | 1,00                       |         | 329,25                        | 44,35                          |                      |              | 01.10.2018.             | NOVO BRESTJE SREDIŠTE | PROVEDENA EVALUACIJA |                         |



### 4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

| R. BR. | VRSTA UGOVORA | ADRESA                               | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |              |                                      | POVRŠINA U PORMETU (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE) | INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE) | MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> ) |
|--------|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|-------------------------|---|--|---|
|        |               |                                      |                  | K.Č.             | ZK. O.       | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                         |   |  |   |
| 1      | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1159/2           | SESVETE      | 763,00                               | 288,00                               | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  | 07.02.2019.             | 137,60  | 137,60                                       | 1.008,12  |
| 2      | KP            | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | GZ               | 1237/18          | SESVETE      | 666,00                               | 666,00                               | 6211/4   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 458,65   | 61,56   | 18.02.2017.             | 121,50  | 137,60                                       | 519,43  |
| 5      | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB         | GZ               | 1123/2           | SESVETE      | 487,00                               | 487,00                               | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   | 26.10.2017.             | 121,50  | 137,60                                       | 697,63  |
| 6      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1022/12          | SESVETE      | 413,00                               | 413,00                               | 6459/11  | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.172,97   | 154,96  | 09.06.2020.             | 137,60  | 137,60                                       | 1.172,97  |
| 7      | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/2           | SESVETE      | 1.143,00                             | 1.143,00                             | 2162     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 137,60  | 137,60                                       | 890,96  |
| 8      | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/3           | SESVETE      | 1.762,00                             | 1.762,00                             | 2164     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 137,60  | 137,60                                       | 890,96  |
| 9      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1023/4           | SESVETE      | 466,00                               | 466,00                               | 6461/4   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       | 1,00    | 1.094,42   | 147,18  | 19.11.2019.             | 137,60  | 137,60                                       | 1.094,42  |
| 10     | KP            | ULICA LJILJANA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 2218/3, 2218/4   | SESVETE NOVO | 1.082,00                             | 1.082,00                             | 2218/3   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       |         | 329,25   | 44,35   | 01.10.2018.             | 119,70  | 137,60                                       | 378,49  |

#### 4.1.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na  $k_i=1,0$ . S obzirom da je vrednovana nekretnina u mješovitoj namjeni pretežito stambenoj (oznaka M2), cijene su preračunate prema Prilogu 11 Pravilnika. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40.

| R. BR. | VRSTA UGOVORA | ADRESA                               | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |              |                                      | POVRŠINA U PORMETU (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | KOEFIČIJENT | MEĐUVREM. I INTETRKVAL. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) |
|--------|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|-------------------------|---|-------------|---|
|        |               |                                      |                  | K.Č.             | ZK. O.       | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                         |   |             |   |
| 1      | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1159/2           | SESVETE      | 763,00                               | 288,00                               | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  | 07.02.2019.             | 1.008,12  | 0,91        | 917,39  |
| 2      | KP            | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | GZ               | 1237/18          | SESVETE      | 666,00                               | 666,00                               | 6211/4   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 458,65   | 61,56   | 18.02.2017.             | 519,43  | 0,91        | 472,68  |
| 5      | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB         | GZ               | 1123/2           | SESVETE      | 487,00                               | 487,00                               | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   | 26.10.2017.             | 697,63  | 0,91        | 634,84  |
| 6      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1022/12          | SESVETE      | 413,00                               | 413,00                               | 6459/11  | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.172,97   | 154,96  | 09.06.2020.             | 1.172,97  | 0,91        | 1.067,40  |
| 7      | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/2           | SESVETE      | 1.143,00                             | 1.143,00                             | 2162     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 890,96  | 1,00        | 890,96  |
| 8      | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/3           | SESVETE      | 1.762,00                             | 1.762,00                             | 2164     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 890,96  | 1,00        | 890,96  |
| 9      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1023/4           | SESVETE      | 466,00                               | 466,00                               | 6461/4   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       | 1,00    | 1.094,42   | 147,18  | 19.11.2019.             | 1.094,42  | 1,00        | 1.094,42  |
| 10     | KP            | ULICA LJILJANA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 2218/3, 2218/4   | SESVETE NOVO | 1.082,00                             | 1.082,00                             | 2218/3   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       |         | 329,25   | 44,35   | 01.10.2018.             | 378,49  | 1,00        | 378,49  |

#### 4.1.5 IZJEDNAČAVANJE S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o mješovitoj namjeni pretežito stambenoj (oznaka M1), smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 65 % prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta druge kategorije preračunate su na prvu kategoriju množenjem s faktorom  $50/100=0,50$ .

| R. BR. | VRSTA UGOVORA | ADRESA                               | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |              |                                      | POVRŠINA U PORMETU (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | MEĐUVREM. I INTETRKVAL. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | KOEFIČIJENT | MEĐUVREM., INTETRKVAL. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) |
|--------|---------------|--------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|-------------------------|---|-------------|--|
|        |               |                                      |                  | K.Č.             | ZK. O.       | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                         |   |             |  |
| 1      | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1159/2           | SESVETE      | 763,00                               | 288,00                               | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  | 07.02.2019.             | 917,39  | 0,50        | 458,70   |
| 2      | KP            | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | GZ               | 1237/18          | SESVETE      | 666,00                               | 666,00                               | 6211/4   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 458,65   | 61,56   | 18.02.2017.             | 472,68  | 0,50        | 236,34   |
| 5      | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB         | GZ               | 1123/2           | SESVETE      | 487,00                               | 487,00                               | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   | 26.10.2017.             | 634,84  | 0,50        | 317,42   |
| 6      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1022/12          | SESVETE      | 413,00                               | 413,00                               | 6459/11  | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.172,97   | 154,96  | 09.06.2020.             | 1.067,40  | 0,50        | 533,70   |
| 7      | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/2           | SESVETE      | 1.143,00                             | 1.143,00                             | 2162     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 890,96  | 0,50        | 445,48   |
| 8      | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/3           | SESVETE      | 1.762,00                             | 1.762,00                             | 2164     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 890,96  | 0,50        | 445,48   |
| 9      | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1023/4           | SESVETE      | 466,00                               | 466,00                               | 6461/4   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       | 1,00    | 1.094,42   | 147,18  | 19.11.2019.             | 1.094,42  | 0,50        | 547,21   |
| 10     | KP            | ULICA LJILJANA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 2218/3, 2218/4   | SESVETE NOVO | 1.082,00                             | 1.082,00                             | 2218/3   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       |         | 329,25   | 44,35   | 01.10.2018.             | 378,49  | 0,50        | 189,25   |

#### 4.1.6 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 9 i 10 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

| R. BR.   | VRSTA UGOVORA | ADRESA                               | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLIŠNA KNJIGA |              |                                      | POVRŠINA U PORMETU (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | MEĐUVREM., INTETRKVAL. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%) |
|----------|---------------|--------------------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|-------------------------|--|----------------------------|
|          |               |                                      |                  | K.Č.            | ZK. O.       | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                         |  |                            |
| 1        | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1159/2          | SESVETE      | 763,00                               | 288,00                               | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  | 07.02.2019.             | 458,70   | 15,63                      |
| 2        | KP            | ULICA PETRA DOBROVIĆA 9, GRAD ZAGREB | GZ               | 1237/18         | SESVETE      | 666,00                               | 666,00                               | 6211/4   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 458,65   | 61,56   | 18.02.2017.             | 236,34   | -40,42                     |
| 5        | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB         | GZ               | 1123/2          | SESVETE      | 487,00                               | 487,00                               | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   | 26.10.2017.             | 317,42   | -19,98                     |
| 6        | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1022/12         | SESVETE      | 413,00                               | 413,00                               | 6459/11  | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.172,97   | 154,96  | 09.06.2020.             | 533,70   | 34,53                      |
| 7        | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/2          | SESVETE      | 1.143,00                             | 1.143,00                             | 2162     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 445,48   | 12,30                      |
| 8        | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB           | GZ               | 7466/3          | SESVETE      | 1.762,00                             | 1.762,00                             | 2164     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 445,48   | 12,30                      |
| 9        | KP            | TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 1023/4          | SESVETE      | 466,00                               | 466,00                               | 6461/4   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       | 1,00    | 1.094,42   | 147,18  | 19.11.2019.             | 547,21   | 37,94                      |
| 10       | KP            | ULICA LJILJANA, GRAD ZAGREB          | GZ               | 2218/3, 2218/4  | SESVETE NOVO | 1.082,00                             | 1.082,00                             | 2218/3   | SESVETE | M1      | 1.                   | 1,00                       |         | 329,25   | 44,35   | 01.10.2018.             | 189,25   | -52,29                     |
| PROSJEK: |               |                                      |                  |                 |              |                                      |                                      |          |         |         |                      |                            |         |  |   |                         | 396,70   |                            |

#### 4.1.7 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

| R. BR.   | VRSTA UGOVORA | ADRESA                           | VRSTA NEKRETNINE | ZEMLJIŠNA KNJIGA |         |                                      | POVRŠINA U PORMETU (m <sup>2</sup> ) | KATASTAR |         | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI |         | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> ) | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | MEĐUVREM., INTETRKVAL. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%) |
|----------|---------------|----------------------------------|------------------|------------------|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------|---------|---------|----------------------|----------------------------|---------|--|---|-------------------------|--|----------------------------|
|          |               |                                  |                  | K.Č.             | ZK. O.  | POVRŠINA IZ ZK. UL (m <sup>2</sup> ) |                                      | K.Č.     | K.O.    |         |                      | Ki max                     | Kin max |  |   |                         |  |                            |
| 1        | KP            | ULICA JOSIPA RAČIĆA, GRAD ZAGREB | GZ               | 1159/2           | SESVETE | 763,00                               | 288,00                               | 180      | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 1.008,12   | 136,05  | 07.02.2019.             | 458,70   | 10,06                      |
| 5        | KP            | GAJ U BRESTOVJU, GRAD ZAGREB     | GZ               | 1123/2           | SESVETE | 487,00                               | 487,00                               | 6379/1   | SESVETE | S       | 1.                   | 1,20                       | 1,20    | 616,00   | 82,06   | 26.10.2017.             | 317,42   | -23,84                     |
| 7        | KP            | DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB       | GZ               | 7466/2           | SESVETE | 1.143,00                             | 1.143,00                             | 2162     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 445,48   | 6,89                       |
| 8        | KP            | DUBČEKA ULICA, GRAD ZAGREB       | GZ               | 7466/3           | SESVETE | 1.762,00                             | 1.762,00                             | 2164     | SESVETE | M       | 1.                   | 1,00                       |         | 890,96   | 120,00  | 12.04.2019.             | 445,48   | 6,89                       |
| PROSJEK: |               |                                  |                  |                  |         |                                      |                                      |          |         |         |                      |                            |         |  |   |                         | 416,77   |                            |

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **416,77 kn/m<sup>2</sup>**.

| NEKRETNINA  | POVRŠINA<br>(m <sup>2</sup> ) | JEDINIČNA<br>CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | PROCIJENJENA<br>TRŽIŠNA<br>VRIJEDNOST<br>ZEMLJIŠTA (kn) |
|---|-------------------------------|--|---|
| Zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo upisano u<br>zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo | 1.831,00                      | 416,77                                   | 763.105,87  |
| Zemljište zk.č.br. 2131/2 k.o. Sesvete Novo upisano u<br>zk.ul.br. 4742 k.o. Sesvete Novo | 2.334,00                      | 416,77                                   | 972.741,18  |



## 5 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne 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.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina **na današnji dan** iznosi:

| NEKRETNINA  | POVRŠINA<br>(m <sup>2</sup> ) | JEDINIČNA<br>CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | PROCIJENJENA<br>TRŽIŠNA VRIJEDNOST<br>ZEMLJIŠTA (kn) |
|---|-------------------------------|--|--|
| Zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo<br>upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo | 1.831,00                      | 416,77                                   | 763.105,87   |
| Zemljište zk.č.br. 2131/1 k.o. Sesvete Novo<br>upisano u zk.ul.br. 4741 k.o. Sesvete Novo | 2.334,00                      | 416,77                                   | 972.741,18   |
| UKUPNO:   |                               |  | 1.735.847,05   |
| ZAOKRUŽENO:   |                               |  | 1.740.000,00   |

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

U Zagrebu, 23. rujna 2020. godine