

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Lokal oznake D3 br. 81 u prizemlju trgovačkog centra Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3
zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 817,
142. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142)

NARUČITELJ: Stečajna upraviteljica: Antonija Galić Kondža
za Phoenix Capitis d.o.o. u stečaju

BROJ ELABORATA: P-79-2025

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
stalni sudski vještak za područja graditeljstva i
procjene vrijednosti nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 23. svibnja 2025.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Lokal oznake D3 br. 81 u prizemlju trgovačkog centra Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3 zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 817, 142. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142)
NARUČITELJ:	Stečajna upraviteljica: Antonija Galić Kondža za Phoenix Capitis d.o.o. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	23.05.2025.
DAN VREDNOVANJA:	23.05.2025.
DAN KAKVOĆE:	23.05.2025.
SVEUKUPNA POVRŠINA LOKALA (m ²):	19,07
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:	24.900,00 €
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	12
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	15
7.3. Procjena vrijednosti lokala poredbenom metodom.....	16
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	19
9. Fotografije nekretnine.....	20

Prilozi:

- zk izvadak,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 54207.

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

Nadležni sud Trgovački sud u Zagrebu	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretninama * posredovanje u prometu nekretnina * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevođenja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmljivanje motornih vozila
MBS 080395082	
OIB 89243570715	
EUID HRSR.080395082	
Status Bez postupka	
Tvrtka DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje DESIDIA d.o.o.	
Sjedište/adresa Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	
Temeljni kapital 20.000,00 kuna	
Pravni oblik društvo s ograničenom odgovornošću	Osnivači/članovi društva Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Predmet poslovanja <ul style="list-style-type: none"> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zasupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, igračih * karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering) 	Osobe ovlaštene za zastupanje GORAN KORICA, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
	Pravni odnosi
	Osnivački akt: Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.
	Pronijete temeljnog kapitala: Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
	Ostali podaci Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
	Financijska izvješća Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrstia izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

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

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

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

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

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

MINISTAR

Danir Habijan

DOSTAVITI:

1. Goran Korica, Zagreb, Rapska 46B

2. Pismohrana-ovdje

514/UP710032401648/7

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE

I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP7-710-03/24-01/648

URBROJ: 514-03-04/01-25-07

Zagreb,

30. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Gorana Korice, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432., u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Rapska 46B, OIB: 83195611432, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 30. siječnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Goran Korica, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnosti.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljnin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru, koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog

514/UP710032401648/7

desidia

str. 5/20

1 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten IX. - 2024.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKA
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- Upute o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023. g.
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja MGIPU
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Grad Zagreb, ožujak 2025.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnih prostora, ID: 54207.

2 OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

3 IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 23. svibnja 2025.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



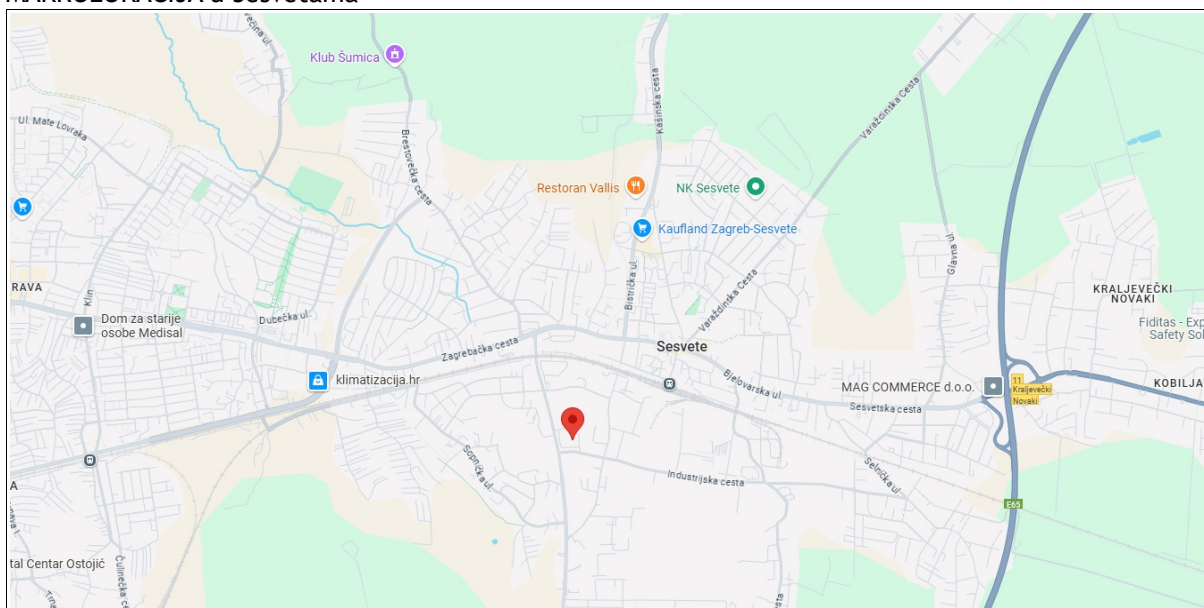
4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, lokala u prizemlju zgrade u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, u svrhu prodaje stečajne mase. Nakon pregleda nekretnina na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5 LOKACIJA

Nekretnina, u naravi lokal u prizemlju trgovačkog centra Millenium, nalazi se u Sesvetama, mjesni odbor Sesvetska Sopnica na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 3.

MAKROLOKACIJA u Sesvetama



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKA ZONA SESVETE - SJEVER - IZMJENE I DOPUNE 2018. -	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - Izmjene i dopune 2018.	
Broj kartografskog prikaza: 2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2 000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesevete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 17/2016	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesevete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 23/18

The map displays the Sesevete North Business Zone with various land use designations. A red arrow points to a specific area on the map, likely indicating a key feature or change. The legend identifies the symbols used for business purposes and zone labels.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju UPU gospodarske zone Sesevete - sjever, korištenje i namjena površina, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne, u kazeti K-1. Također, razvidno je da se nekretnina nalazi u području namijenjenom za uklanjanje, rekonstrukciju, zamjenu i novu gradnju - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova zone, uz maksimalnu izgrađenost 50%, maksimalni koeficijent iskoristivosti 1,5 i minimalni prirodni teren 30%, te dozvoljene četiri nadzemne etaže.

Ulica Ljudevita Posavskog je uređena vrlo prometna gradska ulica. Ispred predmetne nekretnine ulica je dvosmjerna asfaltirana, s betonskim rubnjacima i asfaltiranim nogostupom jednostrano, zelenim pojasom s drvoredom. Javna rasvjeta provedena je na pocinčanim stupovima, odvodnja oborinske vode slivnicima. Ulica je komunalno opremljena. Ispred zgrade je autobusno stajalište.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

6 IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo, upisano je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 7247/5 dvorište površine 19.184 m² i zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3 tlocrtne površine 4.990 m², sveukupne površine čestice 24.174 m².

U vlastovnicu B upisan je 142. suvlasnički dio: 14,32/10000, etažno vlasništvo (E-142), povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal oznake D3 br. 81 površine 19,07 m². Upisan je vlasnik Phoenix Capitis d.o.o. uz zabilježbe vidljive iz priloženog zk izvatka.

U teretovnici C upisane su zabilježbe založnog prava i ovršivosti tražbine, vidljive iz priloženog zk izvatka.

Lokal je etažiran i upisan u zemljišnu knjigu kao posebni dio zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

Identifikacijom u odstupnim podacima Državne geodetske uprave je utvrđeno da katastarska čestica broj 7247/5 k.o. Sesvete Novo odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 7247/5 k.o. Sesvete Novo.

Legalnost u prostoru

Zgrada nema zabilježbi u smislu Zakona o gradnji da ne pileži uporabna dozvola pa je osnovana pretpostavka procjenitelja da predmetna zgrada ima ishodbene akt o gradnji i akt o uporabi. Zgrada je ucrtana u katastru u zatečenim gabaritima. Nekretnina se smatra legalnom.

6.1 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnina preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
- površina lokala upisana u zk:				
	lokal oznake D3 br. 81	19,07	1,00	19,07
				19,07



tlocrt prizemlja dilatacija D3 iz etažnog elaborata, lokal br. 81 označen crvenom linijom

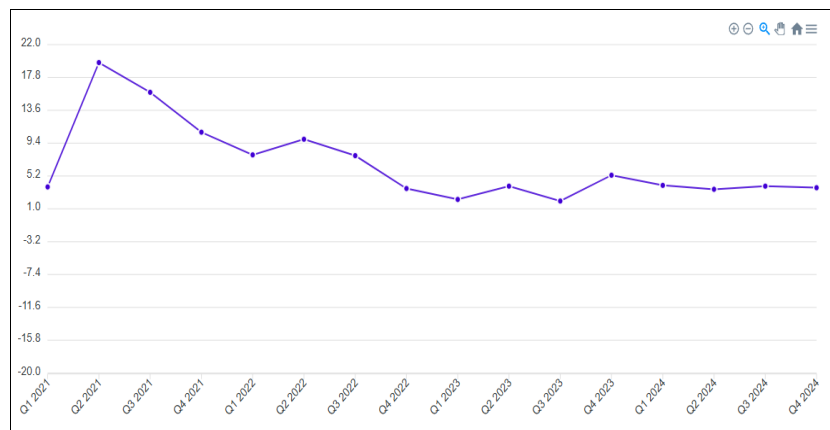
6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Trgovački centar.
Godina gradnje:	1998.
Etažnost:	Pr+2.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija AB ploče.
Pregradni zidovi:	Zidani opekam i gipskartonskim pločama.
Krovište:	Blago koso, metalna potkonstrukcija, pokrov lim, oštećeno u požaru.
Pročelja:	Uređena, dijelom kameno opločenje i EPS ploče i žbukana fasada.
Uređenje lokala:	Zidovi ožbukani, gletani i soboslikani, podovi keramičke pločice. Stropovi spuštteni ovješeni u rasteru gipsanih ploča.
Stolarija:	Aluminijski izlog ostakljen dvoslojnim izo mliječnim staklom.
Instalacije:	Djelomično provedene instalacije struje, vode i kanalizacije.
Grijanje i hlađenje:	Centralnim ventilacijskim sustavom.
Koncepcija prostora:	Lokal jednostrane orijentacije na hodnik trgovačkog centra.
Održavanje:	Zgrada kvalitetno građena. Nakon požara uništena je etaža II. kata i krovište zgrade koji nisu sanirani, a što uzrokuje curenje u dio lokala i zajedničke prostore na I. katu. Zgrada je slabo i loše održavana.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost-poslovnu trgovačku.
Energetski razred:	Nema podatka.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi unutar gospodarske zone uz vrlo prometnu ulicu, povoljnog položaja za trgovačku namjenu.
Specifičnosti nekretnine:	Zgrada oštećena u požaru, nikad sanirana. Slaba popunjenost lokala, velikom većinom prazni. Potrebna značajna ulaganja u zajedničke dijelove zgrade, posebno krovište. Oko zgrade veliko ograđeno i asfaltirano parkiralište. Zbog lošeg održavanja potrebno uređenje svih zajedničkih dijelova zgrade.
Napomena:	<i>Procjenitelju nije bio omogućen ulaz u unutrašnjost lokala pa je tehnički opis dan prema pregledu lokala samo izvana i kroz stolarski izlog, te podataka iz javnih očevidnika i drugih podataka iz sličnih lokala iz istae zgrade koje već poznaje procjenitelj.</i>

7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 117,633% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je prosječan broj evidentiranih kupoprodaja poslovnih prostora što ukazuje na prosječno aktivno tržište te vrste nekretnina.

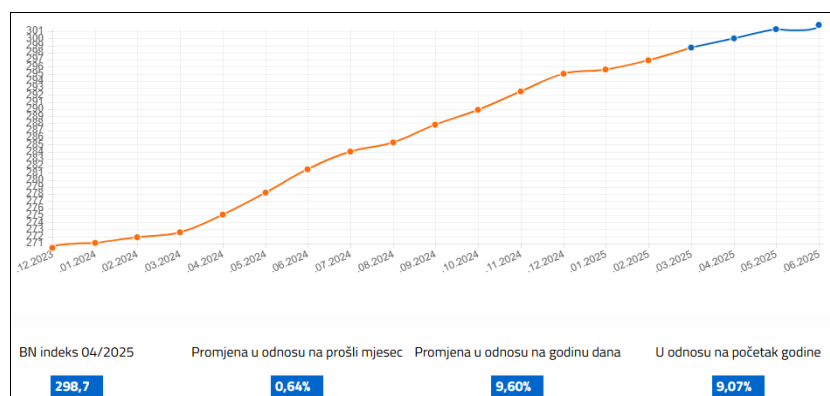


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. više su za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. više su za 9,9%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,8%, za Jadran za 0,1% i za Ostalo manje za 0,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,5%, za Jadran za 9,2% i za Ostalo za 13,6%.



Prema portalu Burza nekretnina, trend usporavanja prometa nekretninama nastavljen je u 2025. Uspoređujući kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Potražnja slabi, a razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova, koje bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025. BN indeks za travanj 2024. godine iznosi 298,7, a što je promjena 0,64% u odnosu na prošli mjesec, tj. 9,60% u odnosu na godinu dana te 9,07% u odnosu na početak godine.

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2024. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja poslovnih prostora od ukupno 567, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična cijena od 1.266,80 €/m².

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
567	136.103.574,07 €	107.439,21 m ²	1.266,80 €/m ²

Razvidno je da prosječna kupoprodajna cijena za poslovne prostore po m² varira povećanjem kvadrature poslovnog prostora.

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m ²	1.952,35 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m ²	1.815,81 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m ²	1.888,26 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m ²	1.762,00 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m ²	1.837,58 €/m ²
površine veće od 120 m ²	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m ²	1.151,86 €/m ²

Također, razvidno je da prosječna kupoprodajna cijena za poslovne prostore varira ovisno o položaju poslovnog prostora po etažama zgrade. Prosječna cijena po m² je najveća za poslovne prostore koji se nalaze u prizemlju i 1. katu, a najniža za poslovne prostore u podrumu i na posljednjem katu.

5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	10	1.033.000,00 €	993,42 m ²	1.039,84 €/m ²
Suteren	6	485.600,00 €	378,89 m ²	1.281,64 €/m ²
Prizemlje	175	36.145.786,30 €	15.608,07 m ²	2.315,84 €/m ²
1. kat	24	7.586.613,26 €	2.861,46 m ²	2.651,31 €/m ²
2. kat	10	3.919.000,00 €	3.070,86 m ²	1.276,19 €/m ²
3. kat	7	2.904.125,00 €	1.971,39 m ²	1.473,14 €/m ²
4. kat	4	6.651.506,00 €	1.640,03 m ²	4.055,72 €/m ²
5. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
6. kat	1	140.000,00 €	62,94 m ²	2.224,34 €/m ²
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m ²	2.020,86 €/m ²
8. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
> od 8. kata	2	224.000,00 €	218,51 m ²	1.025,12 €/m ²
Potkrovlje	1	159.750,00 €	126,84 m ²	1.259,46 €/m ²

7.2 IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena zgrada mješovite namjene s posebnim etažnim cjelinama - lokalima i stanovima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbeni metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na istoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnih prostora, Klasa: 940-01/24-028/828, Urbroj: 251-11-31/005-24-3, Zagreb, 11.12.2024., te službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- | | |
|---|--|
| • Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana | - prva kategorija |
| • Vrsta i mjera planskog korištenja | - utvrđuje se proporcionalno nekretnini |
| • Upisana prava i tereti | - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje |
| • Položajna obilježja | - uspoređuju se tabelarnim prikazom |

Stupanj izgrađenosti i opremljenosti bit će uzet u obzir kroz izračun koeficijenta izgrađenosti i opremljenosti pojedinog lokala prema Pokazateljima troškova građenja - 2023 Hrvatske komore arhitekata, vrsta zgrade: stambeno-poslovne zgrade.

Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Napomena:


Procijenjena tržišna vrijednost uključuje PDV, a ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

7.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI LOKALA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina

Sve poredbene nekretnine u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena nalaze se u istom trgovačkom centru u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3.

Indeks cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku RH)

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1 (1-3)	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2 (4-6)	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3 (7-9)	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4 (10-12)	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1 (1-3)	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2 (4-6)	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4 (10-12)	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1 (1-3)	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2 (4-6)	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3 (7-9)	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4 (10-12)	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1 (1-3)	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2 (4-6)	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3 (7-9)	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4 (10-12)	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

<https://dzs.gov.hr/>

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža/položaj	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodaj na cijena €/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (ID izva datka, Enekretnine ID PN)
1	Ljudevita Posavskog 3	19,68	Pr	1999	Pr+2	335	6.598,12	31.08.2023	54207
2	Ljudevita Posavskog 3	17,90	Pr	1999	Pr+2	327	5.844,58	12.06.2023	54207
3	Ljudevita Posavskog 3	35,83	Pr, U	1999	Pr+2	363	13.000,00	03.04.2023	54207
4	Ljudevita Posavskog 3	37,06	Pr, U	1999	Pr+2	183	6.770,00	23.01.2023	54207
5	Ljudevita Posavskog 3	39,73	Pr, U	1999	Pr+2	170	6.770,00	23.01.2023	54207
6	Ljudevita Posavskog 3	12,21	Pr	1999	Pr+2	246	3.000,00	19.09.2023	54207
7	Ljudevita Posavskog 3	18,14	Pr	1999	Pr+2	276	5.000,00	05.09.2023	54207
8	Ljudevita Posavskog 3	25,06	Pr	1999	Pr+2	335	8.401,88	01.09.2023	54207
9	Ljudevita Posavskog 3	24,52	Pr	1999	Pr+2	204	5.000,00	07.08.2024	54207
10	Ljudevita Posavskog 3	41,98	Pr	1999	Pr+2	596	25.000,00	25.04.2024	54207
11	Ljudevita Posavskog 3	21,32	K	1999	Pr+2	666	14.200,00	30.07.2024	5354488
12	Ljudevita Posavskog 3	34,29	Pr, U	1999	Pr+2	1.079	37.000,00	22.05.2024	5302011
13	Ljudevita Posavskog 3	17,33	K	1999	Pr+2	600	10.400,00	31.08.2023	5158322
14	Ljudevita Posavskog 3	19,80	K	1999	Pr+2	505	10.000,00	03.07.2023	5159678
15	Ljudevita Posavskog 3	17,60	Pr	1999	Pr+2	847	14.900,00	27.09.2022	4872264
16	Ljudevita Posavskog 3	52,62	Pr	1999	Pr+2	1.140	60.000,00	18.01.2022	4690523

Grubo čišćenje: transakcije br. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14 – niske cijene, odstupanje od obilježja poredbenih nekretnina

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
11	Ljudevita Posavskog 3	220,10	226,36	1,028	685	1,10	753
12	Ljudevita Posavskog 3	218,40	226,36	1,036	1.118	1,10	1.230
13	Ljudevita Posavskog 3	204,40	226,36	1,107	665	1,10	731
15	Ljudevita Posavskog 3	182,31	226,36	1,242	1.051	1,10	1.156
16	Ljudevita Posavskog 3	168,63	226,36	1,342	1.531	1,00	1.531

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{sk}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
11	753	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97		753
12	1.230	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.230
13	731	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	731
15	1.156	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.156
16	1.531	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.531

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{sk}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	753	30,25%	326,84	106.822	nezadovoljava	zadovoljava
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.230	13,87%	149,88	22.463	zadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	731	32,33%	349,27	121.990	nezadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.156	7,03%	75,94	5.767	zadovoljava	zadovoljava
16	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.140	1.531	41,68%	450,29	202.763	nezadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 1.080

Standardno odstupanje (±): 303,25 28,07%

Pravilo dva-sigma (±): 606,50

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (2. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.230	5,78%	75,49	5.699	zadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.156	11,44%	149,43	22.329	zadovoljava	zadovoljava
16	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.140	1.531	17,23%	224,92	50.591	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **1.306**

Standardno odstupanje (±): 161,88 12,40%

Pravilo dva-sigma (±): 323,77

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Razlike u koeficijentima katnosti i geografskog položaja se zanemaruju obzirom da se radi o lokalima unutar trgovačkog centra.

Usvojena prosječna cijena lokala iznosi 1.306 €/m²

$$TV = C_{pr} \times POV_{lokal} = 1.306 \text{ €/m}^2 \times 19,07 \text{ m}^2 = 24.905 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi iznosi 24.900 €

Nekretnina	Površina KVP (m ²)	Vrijednost (€/m ²)
Lokal oznake D3 br. 81	19,07	1.306

8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 7247/5, kao 142. suvlasnički dio: 14,32/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142), lokal oznake D3 br. 81 površine 19,07 m² u prizemlju trgovačkog centra u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na iznos:

24.900,00 €

(slovima: dvadesetčetiri tisuće devetsto eura)

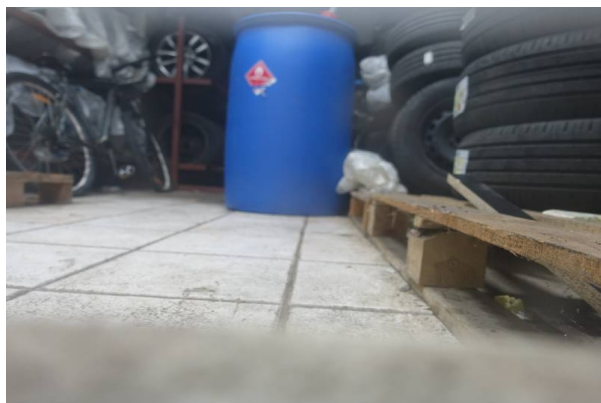
Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu 23. svibnja 2025.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 14.05.2025. 12:37

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3766/2025

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 142 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

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.	7247/5	52	LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3	24174 19184 4990	
		UKUPNO:		24174	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
142.	Suvlasnički dio: 14,32/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povazano s vlasništvom posebnog dijela -lokal oznake D3 br. 81 površine 19,07 m2. PHOENIX CAPITIS D.O.O. , OIB: 80769884323, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3	D3 BR. 81
142.2	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-8287/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-2872/19 05.07.2019, nad dužnikom Phoenix Capitis d.o.o. OIB:80769884323.	
142.3	Zaprimljeno 06.10.2021.g. pod brojem Z-12599/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 46.ST-2872/2018 05.10.2021, zabilježuje se Rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika PHOENIX CAPITIS d.o.o., OIB: 80769884323, Sesevetska cesta 29, Sesvete.	na 142 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
102.	Na suvlasnički dio: 142 (14,32/10000)		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
102.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U VRBOVCU POSLBR. OVR-983/19 07.06.2019, temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI:UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br:513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 429,10 kn (glavnica 418,06 kn, kamata 11,04 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , te na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI: UP/I-415-02/2019-001/03429, UR.BR: 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 72.805,42 (glavnica 71.084,88 kn, kamata 1.720,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587, *, HRVATSKA	429,10 KN	vezano uz B 142 (1.1)
102.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 102.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.05.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 397815/2025



Kontrolni broj: 31195142f3ff04c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 54207

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	7247/5	7247/5	7247/5	7247/5	7247/5
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.	KATASTAR	7247/5	7247/5	7247/5	7247/5	7247/5
8	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		19,68	17,90	35,83	37,06	39,73
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m²)			35,83	37,06	39,73	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)						
13	GODINA IZGRADNJE		1999	1999	1999	1999	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd}						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m²a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		3	3	3	3	3
19	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP		N	N	U	U	N
21	NAMJENA PP		NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		6.598,12	5.844,58	13.000,00	6.770,00	3.000,00
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.08.2023	12.06.2023	03.04.2023	23.01.2023	19.09.2023
25	CJENOVNI BLOK		GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
26	STATUS PODATAKA		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	7247/5	7247/5	7247/5
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.	KATASTAR	7247/5	7247/5	7247/5
8	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	18,14	25,06	24,52	41,98
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
11	POVRŠINA PP (m ²)				
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)				
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1999	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q [*] _{H,nd}				
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]				
16	nZEB				
17	Dizalo				
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	3	3	3
19	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP	N	N		
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	TRGOVINA
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	5.000,00	8.401,88	5.000,00	25.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.09.2023	01.09.2023	07.08.2024	25.04.2024
25	CJENOVNI BLOK	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 7247/5 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER.

S osobnim podacima iz ovoga izvatka 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: 940-01/24-028/828

URBROJ: 251-11-31/005-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 11.12.2024.

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 NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI