

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: 4 lokala u stambeno-poslovnoj zgradi
Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D
zk.čest.br. 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615,
suvlasnički dijelovi: 40, 47, 48 i 49

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju

BROJ ELABORATA: P-256-2024

SVRHA PROCJENE: Hipotekarno osiguranje kredita

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 13. prosinca 2024.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	4 lokala u stambeno-poslovnoj zgradi Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D zk.čest.br. 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, suvlasnički dijelovi: 40, 47, 48 i 49
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	13.12.2024.
DAN VREDNOVANJA:	13.12.2024.
DAN KAKVOĆE:	13.12.2024.
SVEUKUPNA POVRŠINA LOKALA (m ²):	93,15
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:	68.560,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

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.....	11
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
- tlocrti
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 54175.

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 gospodarjenja 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 ojelosti 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 Vrstu izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

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 XII. - 2022.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte 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
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje - Grad Zagreb
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnih prostora, ID: 54175.

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, 13. prosinca 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



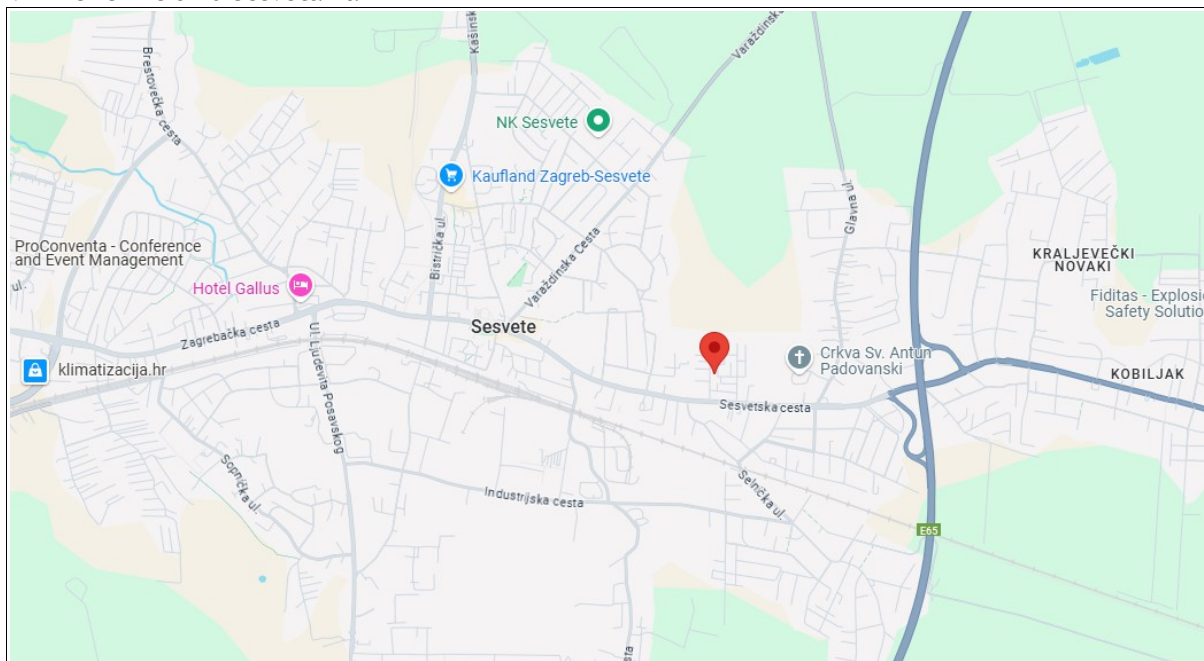
4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, 4 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, u svrhu kupoprodaje. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz nazočnost predstavnika naručitelja te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5 LOKACIJA

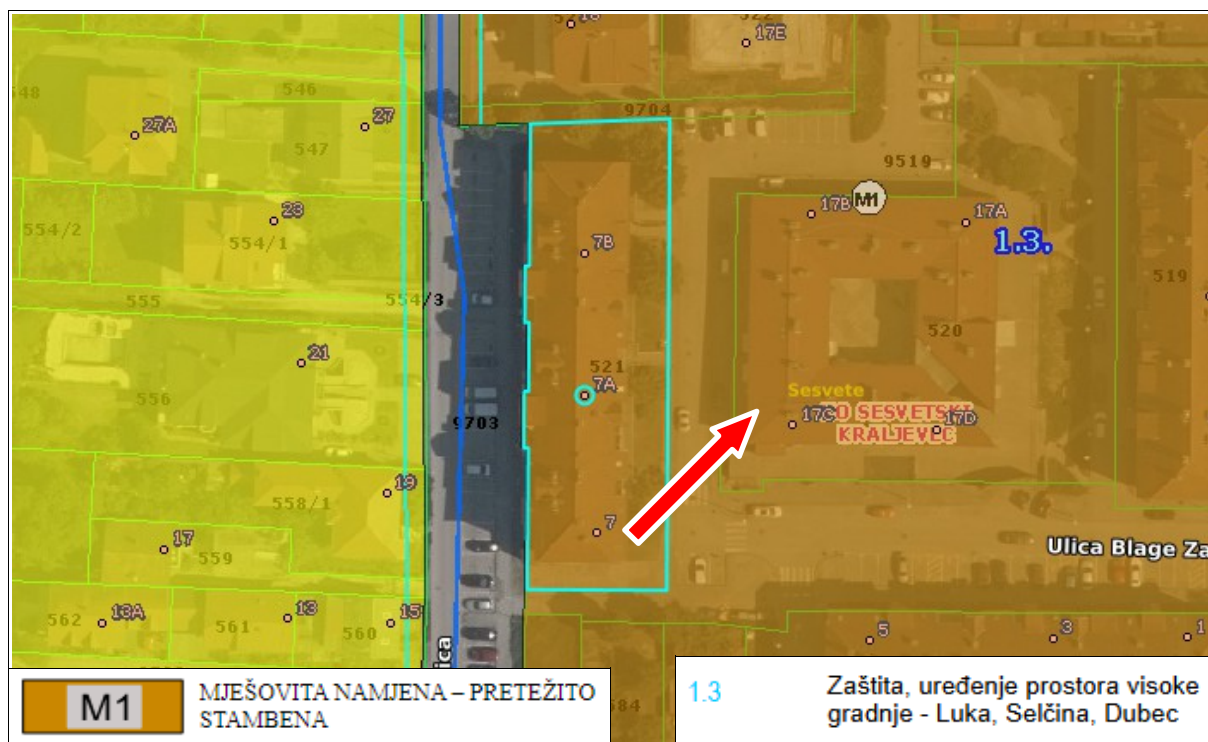
Nekretnina, u naravi 4 lokala u niskom stupnju u prizemlju stambeno-poslovne zgrade nalaze se u Sesvetama, mjesni odbor Sesevetska sela na adresi Ulica Blage Zadre 17A-17D.

MAKROLOKACIJA u Sesvetama



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, nalazi unutar zone mješovite namjene oznake M1 - pretežito stambene, uz primjenu urbanih pravila i procedura 1.3.

Ulica Blage Zadre je uređena, asfaltirana ulica s betonskim rubnjacima, javnim parkiralištima i nogostupom. Javna rasvjeta provedena je na pocinčanim stupovima, odvodnja oborinske vode slivnicima. Ulica je komunalno opremljena.

Također, uvidom u prostorni plan razvidno je da preko predmetne čestice nisu evidentirani niti ucrtani planirani prometni niti drugi infrastrukturni koridori (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

6 IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, upisano je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 520 dvorište površine 1.870 m² i zgrada, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D površine 1.254 m², sveukupne površine čestice 3.124 m².

U vlastovnicu B upisani su sljedeći suvlasnički dijelovi koji su predmet procjene:

rb.	suvlasnički dio	opis dijela
1	40. suvlasnički dio: 171/10000, etažno vlasništvo (E-40)	Poslovni prostor oznake PP-12, NKP=53,20 m ²
2	47. suvlasnički dio: 40/10000, etažno vlasništvo (E-47)	Poslovni prostor oznake PP-32, NKP=12,35 m ²
3	48. suvlasnički dio: 42/10000, etažno vlasništvo (E-48)	Poslovni prostor oznake PP-33, NKP=13,00 m ²
4	49. suvlasnički dio: 47/10000, etažno vlasništvo (E-49)	Poslovni prostor oznake PP-34, NKP=14,60 m ²

Kao vlasnik predmetnih suvlasničkih dijelova upisana je PRIGORKA d.d. u stečaju, uz zabilježbe vidljive u priloženom zk izvatku.

U teretovnici C nema upisanih tereta.

Lokali su etažirani i upisani u zemljišnu knjigu kao posebni dijelovi zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: SESVETE 7247 / 5		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
SESVETE NOVO	7247/5	

Identifikacijom je utvrđeno da katastarska čestica broj 520 k.o. Sesvete odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 520 k.o. Sesvetski Kraljevec.

Legalnost u prostoru

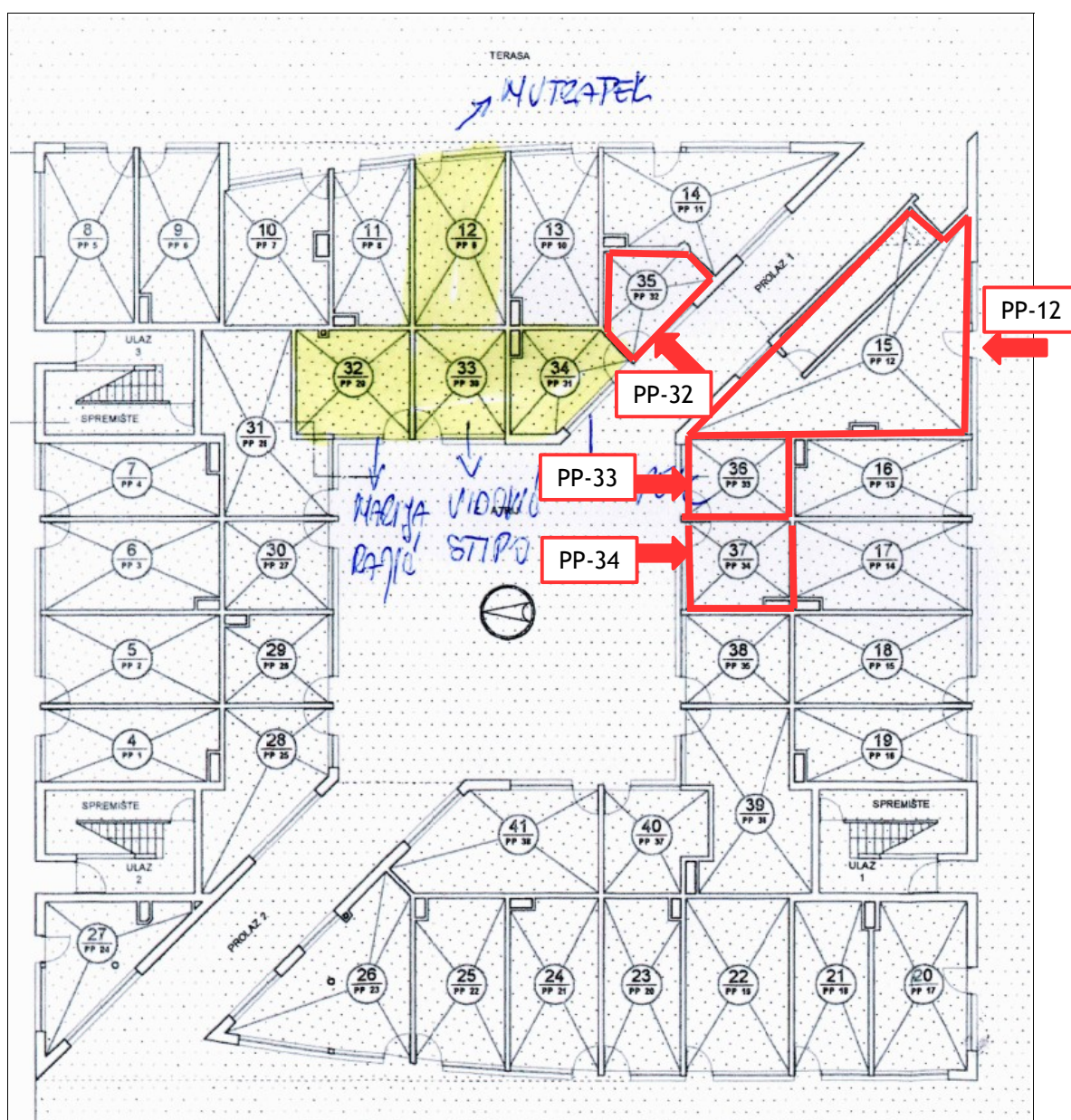
U zemljišnoj knjizi upisana je zabilježba da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo Kl: UP/I-361-05/2001-01/85, od 25. srpnja 2001.g.

Na temelju pozitivne zabilježbe smatra se da zgrada ima potrebnu legalnost u prostoru.

6.1 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnina preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu, djelomično je provjerena izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Bosch GLM 150 te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina..

rb.	suvlasnički dio	broj lokala	kat	površina (m2)
1	40	PP-12	prizemlje	53,20
2	47	PP-32	prizemlje	12,35
3	48	PP-33	prizemlje	13,00
4	49	PP-34	prizemlje	14,60
UKUPNO:				93,15



Tlocrt iz etažnog elaborata, predmetni lokali označeni crvenom bojom

6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Stambeno-poslovna zgrada.
Godina gradnje:	2001. uporabna dozvola.
Etažnost:	Pr+1.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija AB ploče.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krovište:	Drveno dvostrešno pokriveno profiliranim limom. Izvedena pocinčana bojana limarija.
Pročelja:	Uređena, termožbuka.
Uređenje lokala:	Lokali su u rohbau fazi uređenja, bez završnih slojeva zidova, stropova i podova.
Stolarija:	PVC izlozi ostakljeni dvoslojnim izo staklom.
Instalacije:	U lokalima djelomično provedena instalacije struje, vode i kanalizacije bez priključka na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Grijanja nema, klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Lokali jednostrane orijentacije.
Održavanje:	Zgrada prosječne kvalitete gradnje, slabo 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 u okruženju stambenih zgrada sličnog vremena gradnje te obiteljskih kuća. U blizini se nalaze ljekarna, dječji vrtić, pizzerija, frizerski studio i drugi sadržaji.
Specifičnosti nekretnine:	Pristup zgradi otvoren i pristupačan.
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 koje poznaje procjenitelj.</i>

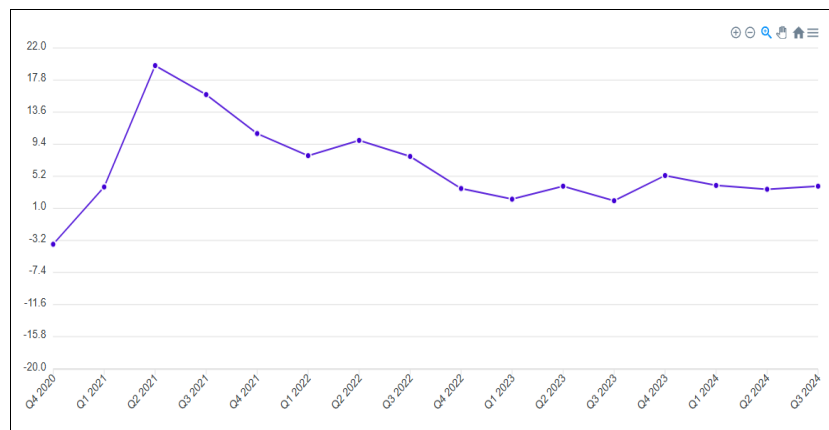
Kakvoća pojedinih lokala utvrđena je pregledom lokala kroz izlog.

rb.	suvlasnički dio	broj lokala	kat	površina (m ²)	opis kakvoće	orijentacija
1	40	PP-12	prizemlje	53,20	rohbau	jednostrano
2	47	PP-32	prizemlje	12,35	rohbau	jednostrano
3	48	PP-33	prizemlje	13,00	rohbau	jednostrano
4	49	PP-34	prizemlje	14,60	rohbau	jednostrano

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.

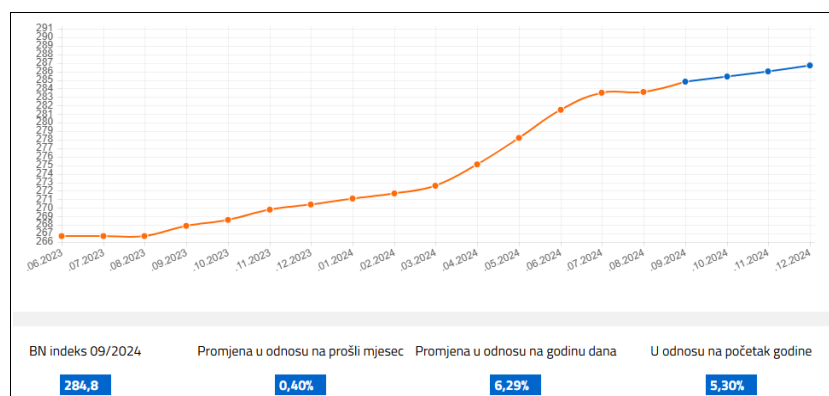


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na drugo treće 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. više su za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 0,8%, za Jadran za 3,4% i za Ostalo za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,7%, za Jadran za 15,9% i za Ostalo za 16,8%.



Prema portalu Burza nekretnina, početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Tržište je ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Osim pada prometa očekujemo posljedičnu korekciju cijena. BN indeks za rujna 2024. godine iznosi 284,8, a što je promjena 0,40% u odnosu na prošli mjesec, tj. 6,29% u odnosu na godinu dana te 5,30% u odnosu na početak godine.

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja poslovnih prostora od ukupno 535, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična cijena od 1.751,29 €/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
535	109.542.167,51 €	62.549,36 m ²	1.751,29 €/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	66	2.148.894,69 €	1.272,65 m ²	1.688,52 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	92	5.357.015,15 €	2.994,18 m ²	1.789,14 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	104	7.911.151,24 €	5.181,72 m ²	1.526,74 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	44	4.587.923,27 €	2.939,97 m ²	1.560,53 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	67	12.187.145,05 €	6.213,67 m ²	1.961,34 €/m ²
površine veće od 120 m ²	122	76.536.600,55 €	43.566,14 m ²	1.756,79 €/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	17	1.520.563,12 €	1.596,54 m ²	952,41 €/m ²
Suteren	8	461.762,50 €	311,51 m ²	1.482,34 €/m ²
Prizemlje	217	40.165.253,69 €	17.639,95 m ²	2.276,95 €/m ²
1. kat	22	8.773.594,50 €	3.918,47 m ²	2.239,04 €/m ²
2. kat	6	941.100,00 €	498,04 m ²	1.889,61 €/m ²
3. kat	5	951.750,00 €	833,77 m ²	1.141,50 €/m ²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
5. kat	1	1.600.000,00 €	403,00 m ²	3.970,22 €/m ²
6. kat	2	357.046,25 €	300,57 m ²	1.187,90 €/m ²
7. kat	1	31.200,00 €	37,45 m ²	833,11 €/m ²
8. kat	1	345.738,48 €	290,97 m ²	1.188,23 €/m ²
> od 8. kata	3	1.255.000,00 €	868,55 m ²	1.444,94 €/m ²
Potkrovlje	1	200.000,00 €	186,20 m ²	1.074,11 €/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 poslovna zgrada - trgovački centar s posebnim etažnim cjelinama - lokalima i stanovima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena 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, ID: 54175, Klasa: 940-01/24-028/830, Urbroj: 251-11-31/005-24-3, izdan u Zagrebu 10.12.2024., 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 |

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.

7.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI LOKALA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina

Sve poredbene nekretnine u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena nalaze se u istoj zgradi na adresi Ulica Blage Zadre 17A i 17C te u susjednoj zgradi, Ulica Blage Zadre 17.

Indeks cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku RH)

 <div> GODINA HRVATSKE STATISTIKE <small>YEARS OF CROATIAN STATISTICS</small> </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>Newly built dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
2020.	Q4 (10-12)	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (ID izvatka)
1	Blage Zadre 17C	45,80	Pr	1999	Pr+4	699	32.000,00	10.11.2022	54175
2	Blage Zadre 17A	44,90	Pr	1999	Pr+4	952	42.750,00	25.02.2022	54175
3	Blage Zadre 17	25,20	Pr	1999	Pr+4	657	16.560,79	05.09.2023	54175
4	Blage Zadre 17	20,45	Pr	1999	Pr+4	657	13.439,21	05.09.2023	54175

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMORALNO) 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
1	Blage Zadre 17C	193,94	220,10	1,135	793	1,00	793
2	Blage Zadre 17A	168,63	220,10	1,305	1.243	1,00	1.243
3	Blage Zadre 17	204,40	220,10	1,077	708	1,00	708
4	Blage Zadre 17	204,40	220,10	1,077	708	1,00	708

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gpa}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfort stanovanja k _{aks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99		
1	793	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	793
2	1.243	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1.243
3	708	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	708
4	708	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	708

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

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
1	Blage Zadre 17C	ST	699	793	8,09%	69,81	4.873	zadovoljava	zadovoljava
2	Blage Zadre 17A	ST	952	1.243	44,04%	379,98	144.388	nezadovoljava	zadovoljava
3	Blage Zadre 17	ST	657	708	17,98%	155,09	24.053	zadovoljava	zadovoljava
4	Blage Zadre 17	ST	657	708	17,98%	155,09	24.053	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 863

Standardno odstupanje (±): 222,13 25,75%

Pravilo dva-sigma (±): 444,26

Na poredbene i procjenjivanu nekretninu, 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
1	Blage Zadre 17C	ST	699	793	7,72%	56,85	3.232	zadovoljava	zadovoljava
3	Blage Zadre 17	ST	657	708	3,86%	28,43	808	zadovoljava	zadovoljava
4	Blage Zadre 17	ST	657	708	3,86%	28,43	808	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 736

Standardno odstupanje (±): 40,20 5,46%

Pravilo dva-sigma (±): 80,41

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.

Usvojena prosječna cijena lokala iznosi 736 €/m²

7.3.1 ISKAZ VRIJEDNOSTI POJEDINIH SUVLASNIČKIH DIJELOVA

Dobivene su jedinične vrijednosti lokala te će se iskazati ukupna zaokružena vrijednost lokala.

rb.	suvlasnički dio	površina (m2)	jedinična vrijednost (€/m2)	ukupna vrijednost (€)	ukupna vrijednost zaokruženo (€)
1	40	53,20	736	39.155	39.200
2	47	12,35	736	9.090	9.090
3	48	13,00	736	9.568	9.570
4	49	14,60	736	10.746	10.700
UKUPNO:		93,15			68.560

8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec na zk.čest.br. 520, kao 40. suvlasnički dio: 171/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40), poslovni prostor oznake PP-12 neto korisne površine 53,20 m² u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na:

39.200,00 €

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec na zk.čest.br. 520, kao 47. suvlasnički dio: 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47) poslovni prostor oznake PP-32 neto korisne površine 12,35 m² u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na:

9.090,00 €

8.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec na zk.čest.br. 520, kao 48. suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48) poslovni prostor oznake PP-33 neto korisne površine 13,00 m² u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na:

9.570,00 €

8.4. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec na zk.čest.br. 520, kao 49. suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49) poslovni prostor oznake PP-34 neto korisne površine 14,60 m² u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na:

10.700,00 €

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

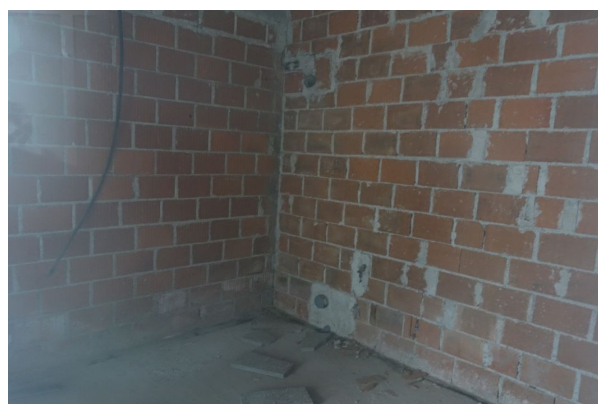
Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu 13. prosinca 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 26.11.2024. 13:43

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7615

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6059/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 40, 47, 48, 49 (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.	520	20	BLAGE ZADRE DVORIŠTE ZGRADA, SESVETE, ULICA BLAGE ZADRE 17A, 17B, 17C, 17D	3124 1870 1254	
UKUPNO:				3124	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 20.02.2012. broj Z-1001/12 1.1 Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo KI: UP/I-361-05/2001-01/85, od 25. srpnja 2001.g.	
	Zaprimljeno 13.04.2016. broj Z-1540/16 broj Z-2498/14 7.1 Na temelju zapisnika sastavljenog od strane javnog bilježnika Krešimira Copića, 30. svibnja 2014.g. posl.br. OU-164/2014.g., uz prilog međuvlasničkog ugovora od 30.svibnja 2014.g. i Ugovora o upravljanju od 07.srpnja 2014.g. zabilježuje se imenovanje TRGOVAČKI CENTAR-MILENIJ d.o.o. Sesvete, Ljudevita Posavskog bb OIB 22689998619 zajedničkim upraviteljem stambene zgrade br. 17/A, 17/B , 17/C i 17/D Blage Zadre.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
40. Suvlasnički dio: 171/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40)	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-12, NKP=53,20 m2 PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	PP-12
47. Suvlasnički dio: 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47)	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-32, NKP=12,35 m2 PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	PP-32

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
48. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)		
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-33, NKP=13,00 m2 PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	PP-33
48.1	Zaprimljeno 10.04.2017.g. pod brojem Z-19116/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježu se odbijeni prijedlog predlagatelja Stipe Vidović iz Povelje, Kralja Zvonimira 34a (OIB: 45520826870) radi uknjižbe prava vlasništva u zk.ul. 7615 etaža 46 k.o. Sese. Kraljevec.	na 48 (1.1)
49. Suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)		
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-34, NKP=14,60 m2 PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	PP-34

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.11.2024.

W001 B.M.13

4630

do vi. etaža br. 1 koji je u cijelosti prikazan u ovom nacrtu

do vi. etaža br. 2 koji je u cijelosti prikazan u ovom nacrtu

LEGENDA:

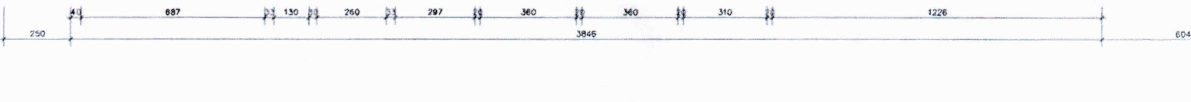
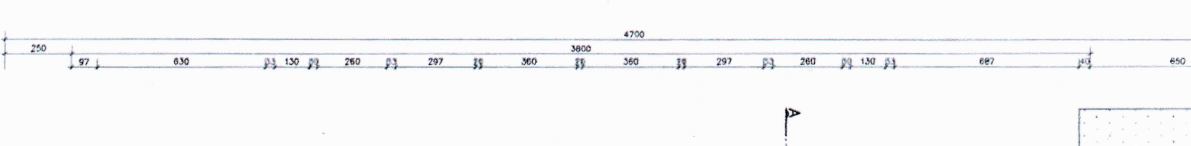
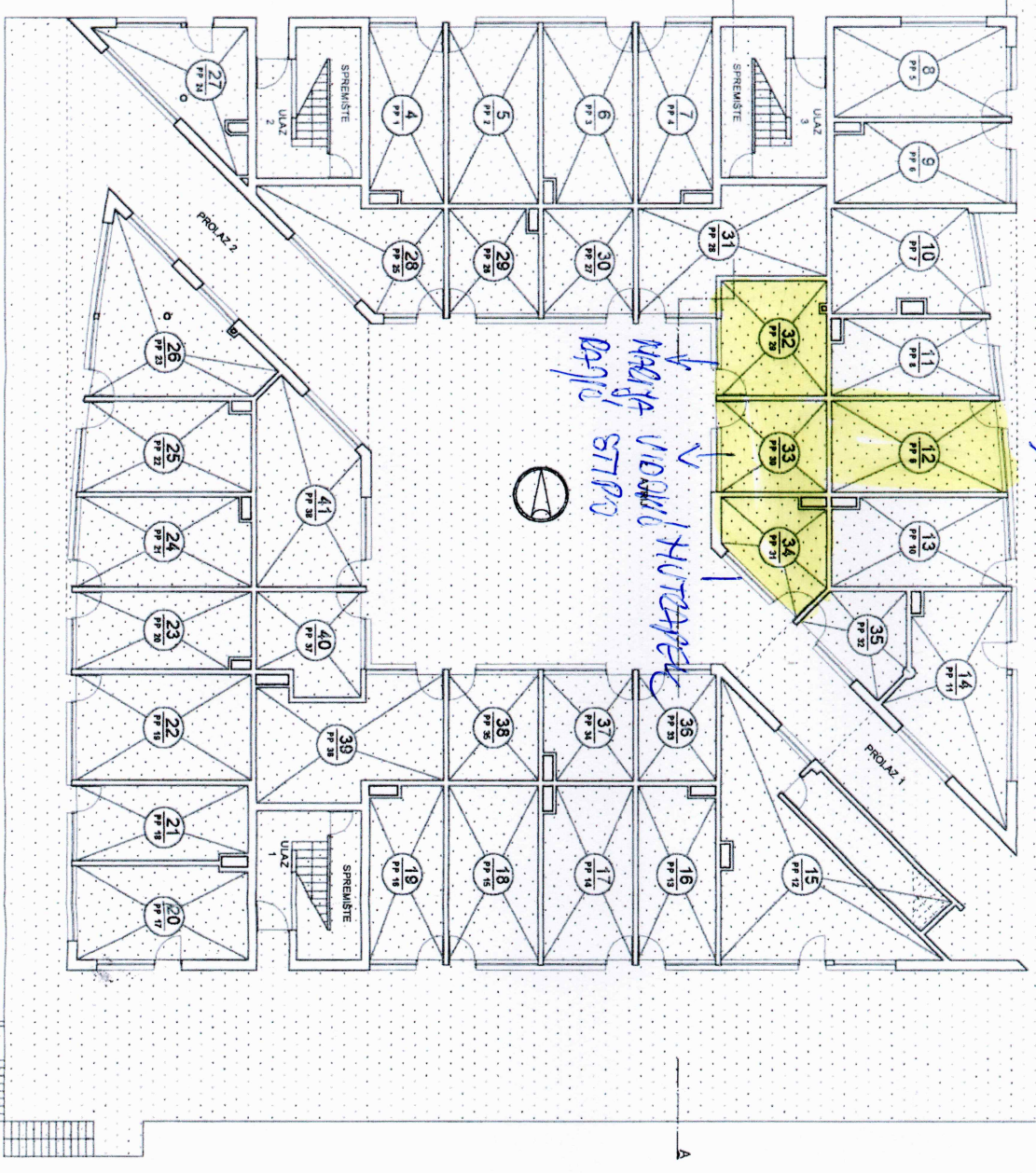
VLASNIČKI DIOLOVI OD BR. 4 DO BR. 41:

- PP 1 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 4, p = 20,40 m²
- PP 2 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 5, p = 25,30 m²
- PP 3 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 6, p = 24,50 m²
- PP 4 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 7, p = 24,50 m²
- PP 5 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 8, p = 24,50 m²
- PP 6 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 9, p = 21,45 m²
- PP 7 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 10, p = 23,60 m²
- PP 8 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 11, p = 18, 85 m²
- PP 9 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 12, p = 24,00 m²
- PP 10 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 13, p = 24,50 m²
- PP 11 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 14, p = 25,30 m²
- PP 12 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 15, p = 53,20 m²
- PP 13 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 16, p = 21,20 m²
- PP 14 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 17, p = 24,60 m²
- PP 15 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 18, p = 20,40 m²
- PP 16 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 19, p = 20,45 m²
- PP 17 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 20, p = 20,40 m²
- PP 18 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 21, p = 20,40 m²
- PP 19 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 22, p = 29,40 m²
- PP 20 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 23, p = 21,60 m²
- PP 21 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 24, p = 24,50 m²
- PP 22 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 25, p = 23,50 m²
- PP 23 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 26, p = 24,00 m²
- PP 24 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 27, p = 24,50 m²
- PP 25 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 28, p = 25,65 m²
- PP 26 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 29, p = 14,60 m²
- PP 27 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 30, p = 15,10 m²
- PP 28 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 31, p = 28,60 m²
- PP 29 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 32, p = 20,00 m²
- PP 30 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 33, p = 14,60 m²
- PP 31 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 34, p = 14,60 m²
- PP 32 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 35, p = 12,35 m²
- PP 33 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 36, p = 13,00 m²
- PP 34 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 37, p = 14,60 m²
- PP 35 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 38, p = 15,10 m²
- PP 36 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 39, p = 31,00 m²
- PP 37 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 40, p = 31,00 m²
- PP 38 - poslovnj prostori, vlasništvo do br. 41, p = 30,45 m²

ZAEDNIČKI DIOLOVI GRADEVINE:

- ulaz 1 p = 11,85 m²
- spremište p = 6,20 m²
- ulaz 2 p = 6,20 m²
- spremište p = 6,20 m²
- ulaz 3 p = 11,85 m²
- spremište p = 6,20 m²
- atij p = 184,95 m²
- prolaz 1 p = 64,30 m²
- prolaz 2 p = 41,10 m²
- terasa p = 709,20 m²

TLOCRT PRIZEMLJA MJ. 1:200



do vi. etaža br. 3 koji je u cijelosti prikazan u ovom nacrtu

STALNI SUDSKI VEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

ING. KRESIMIR MIKLEC
ZAGREB
Tel: 01 280.6511 fax 01 2991498



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/830
URBROJ: 251-11-31/005-24-4
Zagreb, 11.12.2024.

GORAN KORICA
RAPSKA 46B
ZAGREB 10000

Predmet: GORAN KORICA- K.Č. 520 K.O. SESVETSKI KRALJEVEC, ID 73225, BLAGI ZADRE 17A, PP, KP (13 M2, PR)

izvadak iz ZKC-a, ID: 54058
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., 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 poslovnog prostora oznake nekretnine k.č. 520 k.o. Sesevetski Kraljevec.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Blage Zadre. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: namjena PP: lokal, etaža: prizemlje, površina: 13 m², godina građenja: 2001., dan vrednovanja 5. srpnja 2024. godine.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA ODJELA

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 54175

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA BLAGE ZADRE 17C, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 17A, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 17, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 17, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	520,520	520,520	520
6	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC, SESVE TSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC, SESVE TSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
7	K.Č.	KATASTAR	520	520	520
8	K.O.		SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		45,80	44,90	25,20
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
11	POVRŠINA PP (m²)		44,90		
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)				
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1999	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{H,nd}	-	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m²a)]				
16	nZEB				
17	Dizalo	NE	NE	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	4	4	4
19	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR
20	POLOŽAJ PP	N	N		
21	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATA
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	32.000,00	42.750,00	16.560,79	13.439,21
23	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.11.2022	25.02.2022	05.09.2023	05.09.2023
25	CJENOVNI BLOK	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	ULICA BLAGE ZADRE 17C, GRAD ZAGREB	2 PP (21,20 + 24,60 M2)
2	ULICA BLAGE ZADRE 17A, GRAD ZAGREB	2 PP (24,50 + 20,40 M2)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA BLAGE ZADRE 17 A, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 520 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BLAGE ZADRE.

S osobnim podacima 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: 940-01/24-028/830

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

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 10.12.2024.

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, ŽZ – 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, razizemlje, 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