

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: 4 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium"  
Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3  
zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 817,  
suvlasnički dijelovi: 154, 182, 192 i 216

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

BROJ ELABORATA: P-242-2024

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 PROCJEMBENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	4 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3 zk.čest.br. 7247/5, k.o. Sesvete Novo, zk.ul. 817, suvlasnički dijelovi: 154, 182, 192 i 216
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	14.11.2024.
DAN VREDNOVANJA:	14.11.2024.
DAN KAKVOĆE:	14.11.2024.
SVEUKUPNA POVRŠINA LOKALA (m <sup>2</sup> ):	95,31
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:	19.400,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**SADRŽAJ:**

Sažetak procjembenog 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.....	21
9. Fotografije nekretnine.....	22-23

**Prilozi:**

- zk izvadak
- tlocrt prizemlja s oznakama lokala
- tlocrt I. kata s oznakama lokala
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 54207.

## REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

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

## 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: 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, 13. prosinca 2024.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.





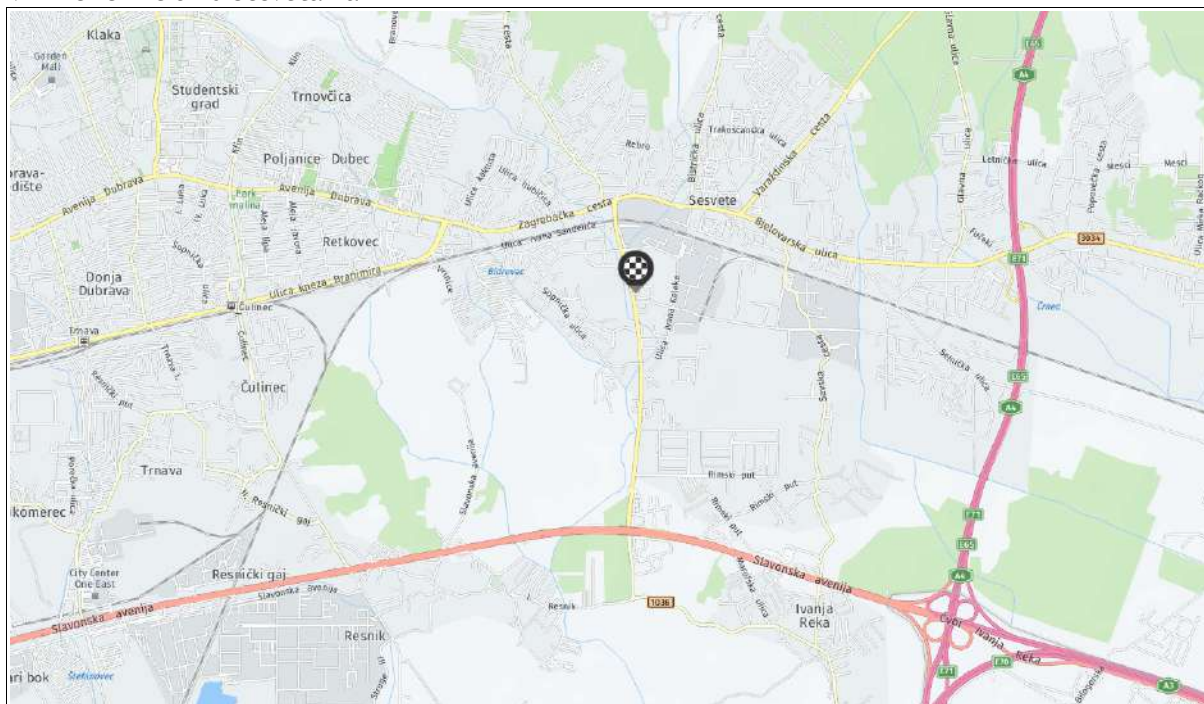
#### 4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, 4 lokala u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskoj 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 različitog stupnja uređenosti u prizemlju i na I. katu poslovne zgrade "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskoj 3.

##### MAKROLOKACIJA u Sesvetama

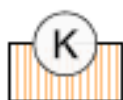
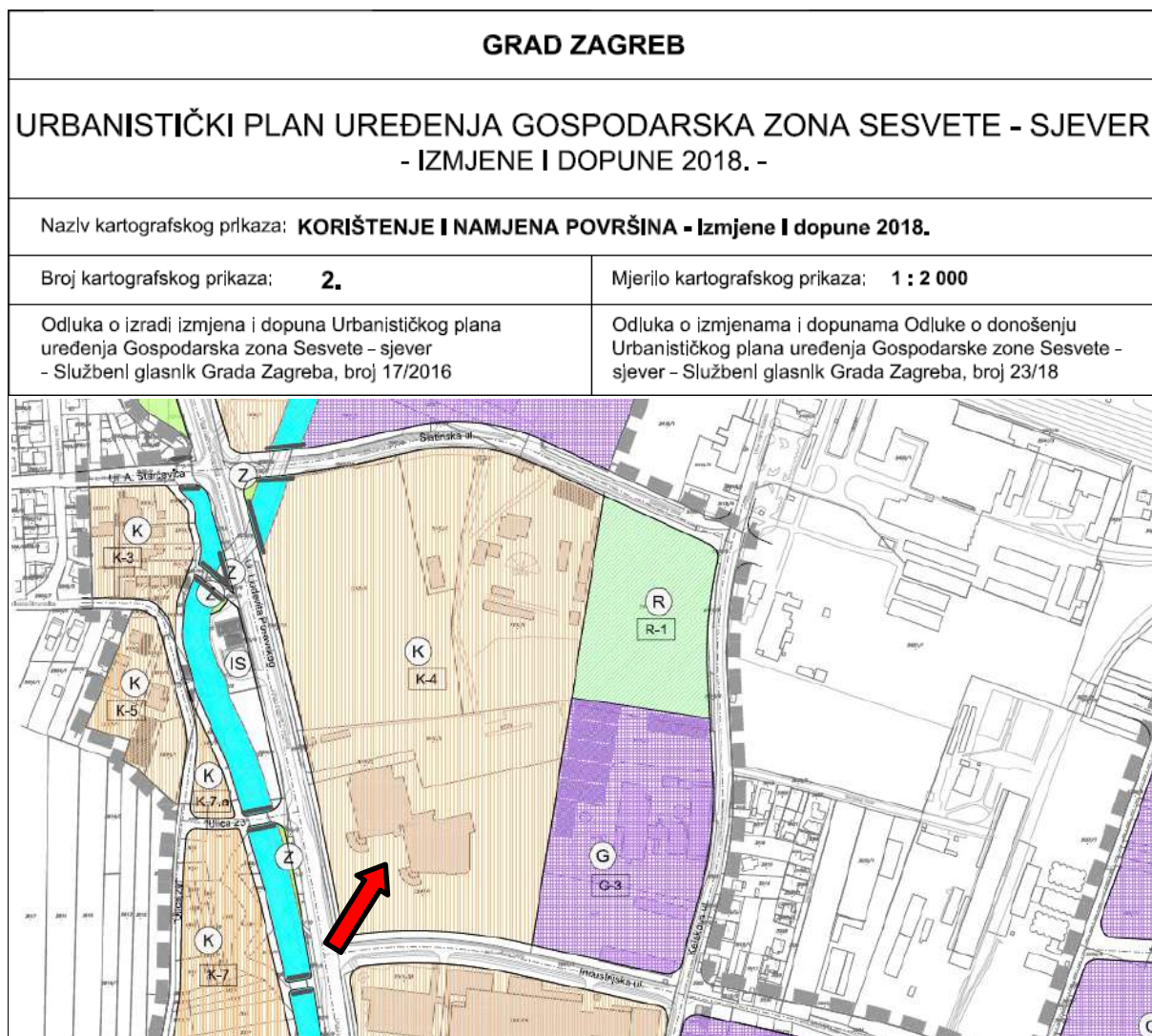


##### MIKROLOKACIJA





## Prostorno planska dokumentacija

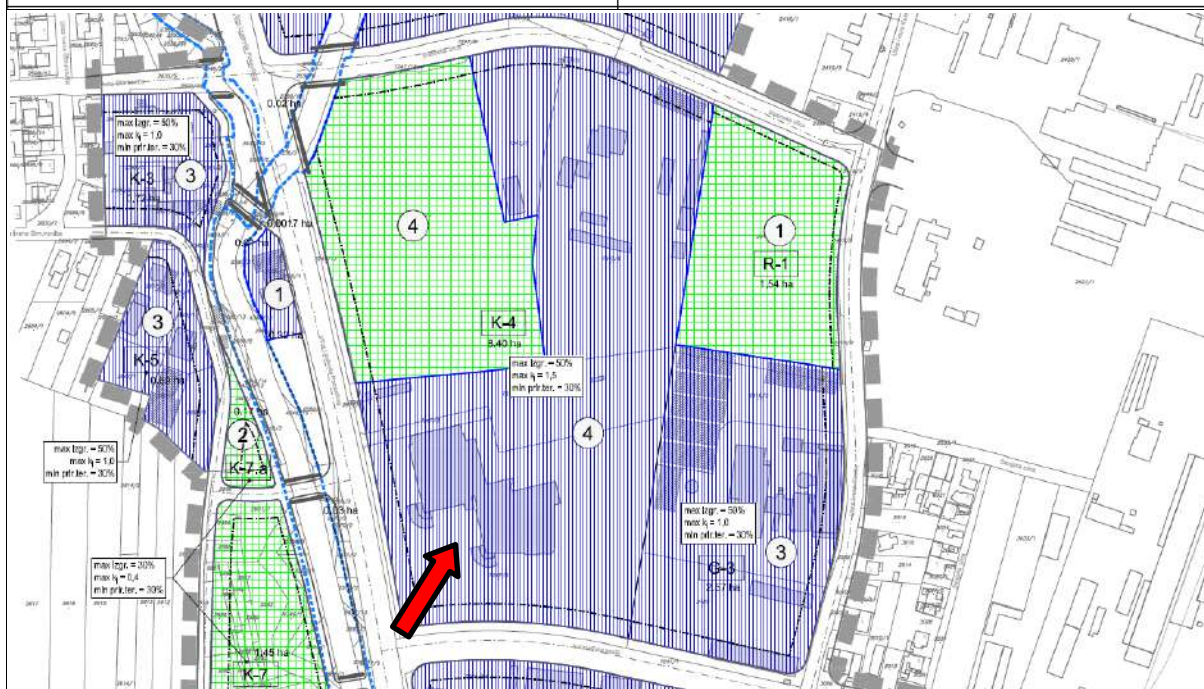


GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA  
- OZNAKA ZONE

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju UPU gospodarske zone Sesvete - sjever, korištenje i namjena površina, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne, u kazeti K-1.

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKA ZONA SESVETE - SJEVER - IZMJENE I DOPUNE 2018. -	
Naziv kartografskog prikaza: <b>NAČIN I UVJETI GRADNJE - izmjene i dopune 2018.</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>5.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2 000</b>
Odluka o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Sesvete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 17/2016	Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Sesvete - sjever - Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 23/18

**OBlici KORIŠTENJA**

UKLANJANJE, REKONSTRUKCIJA, ZAMJENA I NOVA GRADNJA  
- PROMJENA KORIŠTENJA RADI POBOLJŠANJA  
FUNKCIONALNOSTI DIJELOVA ZONE



ČETIRI NADZEMNE ETAŽE  
(pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao uvučeni kat)

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju UPU gospodarske zone Sesvete - sjever, način i uvjeti gradnje, 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 nekretnosti 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, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 7247/5 zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3 površine 4.990 m<sup>2</sup> i dvorište površine 19.657 m<sup>2</sup>, sveukupne površine čestice 19.657 m<sup>2</sup>.

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

rb.	suvlasnički dio	opis dijela
1	154. suvlasnički dio: 23,66/10000, etažno vlasništvo (E-154)	lokal br.12 Pr.D1, površine 31,52m <sup>2</sup>
2	182. suvlasnički dio: 13/10000, etažno vlasništvo (E-182)	lokal br. 119 Pr.D4 površine 17,31 m <sup>2</sup>
3	192. suvlasnički dio: 27,54/10000, etažno vlasništvo (E-192)	lokala br. 77 PR D3 površine 28,71 m <sup>2</sup>
4	216. suvlasnički dio: 13,34/10000, etažno vlasništvo (E-216)	lokala br.150, I.kat D2 površine 17,77 m <sup>2</sup>

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 7247/5 k.o. Sesvete odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 7247/5 k.o. Sesvete novo.

### Legalnost u prostoru

Zgrada nema zabilježbi u smislu Zakona o gradnji da ne prileži 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, provjerena je 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	dilatacija	kat	oznaka lokala*	površina (m <sup>2</sup> )
1	154	12	D1	prizemlje	JK 11	31,52
2	182	119	D4	prizemlje	SP 40	17,31
3	192	77	D3	prizemlje	JP 09	28,71
4	216	150	D2	I. kat	JP 38	17,77
UKUPNO:						95,31

\* oznake lokala koje se nalaze na izlogu lokala i koje odgovaraju oznakama u nacrtima u prilogu elaborata, J=jug, S= sjever, P=prizemlje, K=kat.

## 6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Trgovački centar.
Godina gradnje:	1998.
Godina požara:	2012. g. potpuno opožaren 2. kat zgrade.
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:	Dio lokala u rohbau fazi uređenja, a dio uređen i priveden namjeni, zidovi ožbukani, gletani i soboslikani, podovi keramičke pločice. Stropovi spuštteni ovješeni u rasteru gipsanih ploča.
Stolarija:	Aluminijski izlozi ostakljeni dvoslojnim izo staklom.
Instalacije:	U lokalima provedena instalacije struje, a u dijelu i vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Centralnim ventilacijskim sustavom.
Koncepcija prostora:	Raspored lokala prikazan je u tlocrtima.
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. Na više mjesta, posebno na I. katu vidljivi tragovi vlage i curenja te plijesan.
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.

Položaj lokala prikazan je na tlocrtu prizemlja i I. kata u prilogu elaborata. Kakvoća pojedinih lokala utvrđena je pregledom lokala iznutra.

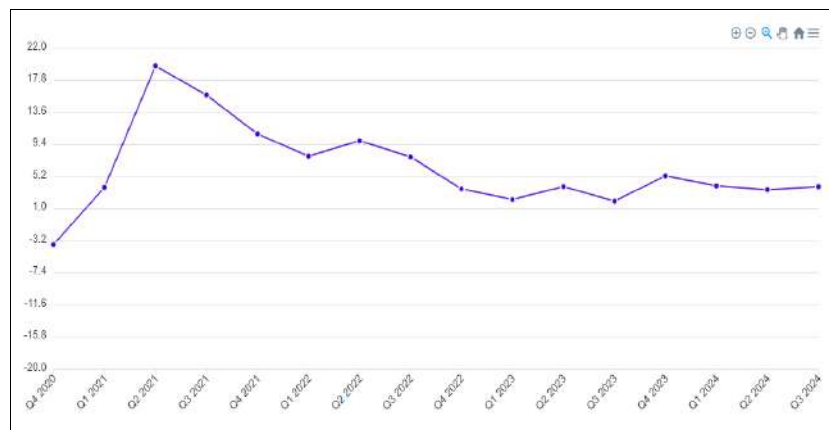
rb.	suvlasnički dio	broj lokala	kat	oznaka lokala	površina (m <sup>2</sup> )	opis kakvoće	orijentacija
1	154	12	prizemlje	JK 11	31,52	rohbau	jednostrano, vanjski
2	182	119	prizemlje	SP 40	17,31	uređen	ugaono-dvostrano, hall
3	192	77	prizemlje	JP 09	28,71	rohbau	jednostrano, vanjski
4	216	150	I. kat	JP 38	17,77	rohbau	jednostrano, hall



## 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%.



BN indeks 09/2024: 284,8  
 Promjena u odnosu na prošli mjesec: 0,40%  
 Promjena u odnosu na godinu dana: 6,29%  
 U odnosu na početak godine: 5,30%

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 €/m<sup>2</sup>.

5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
535	109.542.167,51 €	62.549,36 m <sup>2</sup>	1.751,29 €/m <sup>2</sup>

Razvidno je da prosječna kupoprodajna cijena za poslovne prostore po m<sup>2</sup> varira povećanjem kvadrature poslovnog prostora.

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	66	2.148.894,69 €	1.272,65 m <sup>2</sup>	1.688,52 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	92	5.357.015,15 €	2.994,18 m <sup>2</sup>	1.789,14 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	104	7.911.151,24 €	5.181,72 m <sup>2</sup>	1.526,74 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	44	4.587.923,27 €	2.939,97 m <sup>2</sup>	1.560,53 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	67	12.187.145,05 €	6.213,67 m <sup>2</sup>	1.961,34 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	122	76.536.600,55 €	43.566,14 m <sup>2</sup>	1.756,79 €/m <sup>2</sup>

Također, razvidno je da prosječna kupoprodajna cijena za poslovne prostore varira ovisno o položaju poslovnog prostora po etažama zgrade. Prosječna cijena po m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	17	1.520.563,12 €	1.596,54 m <sup>2</sup>	952,41 €/m <sup>2</sup>
Suteren	8	461.762,50 €	311,51 m <sup>2</sup>	1.482,34 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	217	40.165.253,69 €	17.639,95 m <sup>2</sup>	2.276,95 €/m <sup>2</sup>
1. kat	22	8.773.594,50 €	3.918,47 m <sup>2</sup>	2.239,04 €/m <sup>2</sup>
2. kat	6	941.100,00 €	498,04 m <sup>2</sup>	1.889,61 €/m <sup>2</sup>
3. kat	5	951.750,00 €	833,77 m <sup>2</sup>	1.141,50 €/m <sup>2</sup>
4. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
5. kat	1	1.600.000,00 €	403,00 m <sup>2</sup>	3.970,22 €/m <sup>2</sup>
6. kat	2	357.046,25 €	300,57 m <sup>2</sup>	1.187,90 €/m <sup>2</sup>
7. kat	1	31.200,00 €	37,45 m <sup>2</sup>	833,11 €/m <sup>2</sup>
8. kat	1	345.738,48 €	290,97 m <sup>2</sup>	1.188,23 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	3	1.255.000,00 €	868,55 m <sup>2</sup>	1.444,94 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	1	200.000,00 €	186,20 m <sup>2</sup>	1.074,11 €/m <sup>2</sup>

## 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 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, Klasa: 940-01/24-028/828, Urbroj: 251-11-31/005-24-3, Zagreb, 11.12.2024., te prema podacima iz službenog preglednika eNekretnine.

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 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)

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Primorsko- gorski otok Adriatic coast	Ostalo Other
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/>

#### Analiza lokala

Obzirom da su predmet procjene lokali različite površine, orijentacije i kakvoće, izradit će se zasebni proračun za lokale sličnih obilježja.

**Izračun 1:** Rohbau lokali u prizemlju, jednostrano orijentirani na vanjski dio zgrade, površine od 31,52 m<sup>2</sup> i 28,70 m<sup>2</sup>. Lokali rbr. 1 i 3.

**Izračun 2:** Uređeni lokal, dvostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 17,32 m<sup>2</sup>. Lokal rbr. 2.

**Izračun 3:** Rohbau lokal na 1. katu, jednostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 17,77 m<sup>2</sup>. Lokal rbr. 4.

## 7.3.1 IZRAČUN 1

Rohbau lokali u prizemlju, jednostrano orijentirani na vanjski dio zgrade, površine od 31,52 m<sup>2</sup> i 28,70 m<sup>2</sup>. Lokali rbr. 1 i 3.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža/položaj	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodaj na cijena €/m <sup>2</sup> 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

Grubo čišćenje: transakcije br. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 – 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 <sup>2</sup>	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
3	Ljudevita Posavskog 3	199,62	220,10	1,103	400	1,00	400
10	Ljudevita Posavskog 3	218,40	220,10	1,008	600	1,00	600
11	Ljudevita Posavskog 3	220,10	220,10	1,000	666	1,00	666
12	Ljudevita Posavskog 3	218,40	220,10	1,008	1.087	1,00	1.087
13	Ljudevita Posavskog 3	204,40	220,10	1,077	646	1,00	646
14	Ljudevita Posavskog 3	204,40	220,10	1,077	544	1,00	544
15	Ljudevita Posavskog 3	182,31	220,10	1,207	1.022	1,00	1.022

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Kat k <sub>k</sub>	Orijentacija k <sub>o</sub>	Geografski položaj k <sub>gps</sub>	Utjecaj okoliša k <sub>uo</sub>	Komfor stanovanja k <sub>aks</sub>	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K <sub>p</sub>	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
3	400	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97		400
10	600	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	600
11	666	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	666
12	1.087	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.087
13	646	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	646
14	544	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	544
15	1.022	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.022

$$K_p = 0,28x_{k_k} + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{aks}}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
3	Ljudevita Posavskog 3	ST	363	400	43,61%	309,35	95.699	nezadovoljava	zadovoljava
10	Ljudevita Posavskog 3	ST	596	600	15,40%	109,24	11.934	zadovoljava	zadovoljava
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	666	6,11%	43,36	1.880	zadovoljava	zadovoljava
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.087	53,29%	378,03	142.907	nezadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	646	8,91%	63,19	3.993	zadovoljava	zadovoljava
14	Ljudevita Posavskog 3	ST	505	544	23,34%	165,56	27.409	zadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.022	44,08%	312,67	97.766	nezadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : 709

Standardno odstupanje (±): 233,48

Pravilo dva-sigma (±): 466,96

32,91%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (2. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkv. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
10	Ljudevita Posavskog 3	ST	596	600	2,26%	13,91	193	zadovoljava	zadovoljava
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	666	8,46%	51,98	2.702	zadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	646	5,24%	32,15	1.033	zadovoljava	zadovoljava
14	Ljudevita Posavskog 3	ST	505	544	11,44%	70,22	4.931	zadovoljava	zadovoljava
<b>Prosječna cijena :</b>				<b>614</b>					
Standardno odstupanje (±):				47,06	7,66%				
Pravilo dva-sigma (±):				94,12					

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

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

Prosječna cijena lokala po izračunu 1 iznosi 614 €/m<sup>2</sup>



## 7.3.2 IZRAČUN 2

Uređeni lokal, dvostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 17,32 m<sup>2</sup>. Lokal rbr. 2.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža/položaj	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
11	Ljudevita Posavskog 3	220,10	220,10	1,000	666	1,10	733
12	Ljudevita Posavskog 3	218,40	220,10	1,008	1.087	1,10	1.196
13	Ljudevita Posavskog 3	204,40	220,10	1,077	646	1,10	711
15	Ljudevita Posavskog 3	182,31	220,10	1,207	1.022	1,10	1.124
16	Ljudevita Posavskog 3	168,63	220,10	1,305	1.488	1,00	1.488

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODPUSTAPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Kat k <sub>k</sub>	Orijentacija k <sub>o</sub>	Geografski položaj k <sub>g</sub>	Utjecaj okoliša k <sub>uo</sub>	Komfort stanovanja k <sub>ks</sub>	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K <sub>p</sub>	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
11	733	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97		733
12	1.196	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.196
13	711	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	711
15	1.124	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.124
16	1.488	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.488

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	733	30,25%	317,80	100.996	nezadovoljava	zadovoljava
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.196	13,87%	145,73	21.237	zadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	711	32,33%	339,61	115.336	nezadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.124	7,03%	73,84	5.452	zadovoljava	zadovoljava
16	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.140	1.488	41,68%	437,84	191.704	nezadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena: 1.050

Standardno odstupanje (±): 294,86

Pravilo dva-sigma (±): 589,73

28,07%

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 <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2- sigma
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.196	5,78%	73,41	5.388	zadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.124	11,44%	145,30	21.111	zadovoljava	zadovoljava
16	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.140	1.488	17,23%	218,70	47.831	zadovoljava	zadovoljava

**Prosječna cijena :** **1.270**

Standardno odstupanje (±): 157,41 12,40%

Pravilo dva-sigma (±): 314,81

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.

Prosječna cijena lokala po izračunu 2 iznosi 1.270 €/m<sup>2</sup>

## 7.3.3 IZRAČUN 3

Rohbau lokal na 1. katu, jednostrano orijentiran na hall trgovačkog centra, površine 17,77 m<sup>2</sup>. Lokal rbr. 4.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža/položaj	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodaj na cijena €/m <sup>2</sup> 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

Grubo čišćenje: transakcije br. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 – 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 <sup>2</sup>	Koeficijent korekcije zbog razlike u održavanju	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
3	Ljudevita Posavskog 3	199,62	220,10	1,103	400	1,00	400
10	Ljudevita Posavskog 3	218,40	220,10	1,008	600	1,00	600
11	Ljudevita Posavskog 3	220,10	220,10	1,000	666	1,00	666
12	Ljudevita Posavskog 3	218,40	220,10	1,008	1.087	1,00	1.087
13	Ljudevita Posavskog 3	204,40	220,10	1,077	646	1,00	646
14	Ljudevita Posavskog 3	204,40	220,10	1,077	544	1,00	544
15	Ljudevita Posavskog 3	182,31	220,10	1,207	1.022	1,00	1.022

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Kat k <sub>k</sub>	Orijentacija k <sub>o</sub>	Geografski položaj k <sub>gps</sub>	Utjecaj okoliša k <sub>uo</sub>	Komfor stanovanja k <sub>aks</sub>	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K <sub>p</sub>	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
3	400	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97		400
10	600	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	600
11	666	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	666
12	1.087	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.087
13	646	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	646
14	544	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	544
15	1.022	0,92	0,92	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1.022

$$K_p = 0,28x_{k_k} + 0,09x_{k_o} + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{aks}}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
3	Ljudevita Posavskog 3	ST	363	400	43,61%	309,35	95.699	nezadovoljava	zadovoljava
10	Ljudevita Posavskog 3	ST	596	600	15,40%	109,24	11.934	zadovoljava	zadovoljava
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	666	6,11%	43,36	1.880	zadovoljava	zadovoljava
12	Ljudevita Posavskog 3	ST	1.079	1.087	53,29%	378,03	142.907	nezadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	646	8,91%	63,19	3.993	zadovoljava	zadovoljava
14	Ljudevita Posavskog 3	ST	505	544	23,34%	165,56	27.409	zadovoljava	zadovoljava
15	Ljudevita Posavskog 3	ST	847	1.022	44,08%	312,67	97.766	nezadovoljava	zadovoljava

**Prosječna cijena : 709**

Standardno odstupanje (±): 233,48

Pravilo dva-sigma (±): 466,96

32,91%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (2. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2- sigma
10	Ljudevita Posavskog 3	ST	596	600	2,26%	13,91	193	zadovoljava	zadovoljava
11	Ljudevita Posavskog 3	ST	666	666	8,46%	51,98	2.702	zadovoljava	zadovoljava
13	Ljudevita Posavskog 3	ST	600	646	5,24%	32,15	1.033	zadovoljava	zadovoljava
14	Ljudevita Posavskog 3	ST	505	544	11,44%	70,22	4.931	zadovoljava	zadovoljava
Prosječna cijena :				614					
Standardno odstupanje (±):				47,06	7,66%				
Pravilo dva-sigma (±):				94,12					

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.

Prosječna cijena lokala po izračunu 3 iznosi 614 €/m<sup>2</sup>

#### 7.3.4 ISKAZ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PO SUVLASNIČKIM DIJELOVIMA

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

rb.	suvlasnički dio	površina (m2)	br. izračuna	jedinična vrijednost (€/m2)	ukupna vrijednost (€)	ukupna vrijednost zaokruženo (€)
1	154	31,52	Izračun 1	614	19.353	<b>19.400</b>
2	182	17,31	Izračun 2	1.270	21.984	<b>21.980</b>
3	192	28,71	Izračun 1	614	17.628	<b>17.630</b>
4	216	17,77	Izračun 3	614	10.911	<b>10.910</b>
<b>Sveukupno:</b>						<b>69.920</b>

## 8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 7247/5, kao 154. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154) lokal br. 12 Pr.D1 površine 31,52 m<sup>2</sup> u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na:

**19.400,00 €**

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 7247/5, kao 182. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-182) lokal br. 119 Pr.D4 površine 17,31 m<sup>2</sup> u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na:

**21.980,00 €**

8.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 7247/5, kao 192. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192) lokal br. 77 PR D3 površine 28,71 m<sup>2</sup> u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na:

**17.630,00 €**

8.4. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo na zk.čest.br. 7247/5, kao 216. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-216) lokal br. 150 I.kat D2 površine 17,77 m<sup>2</sup> u poslovnoj zgradi "Trgovačkog centra Millenium" u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, procjenjuje se na:

**10.910,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost uključuje PDV ako se isti obračunava, 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.



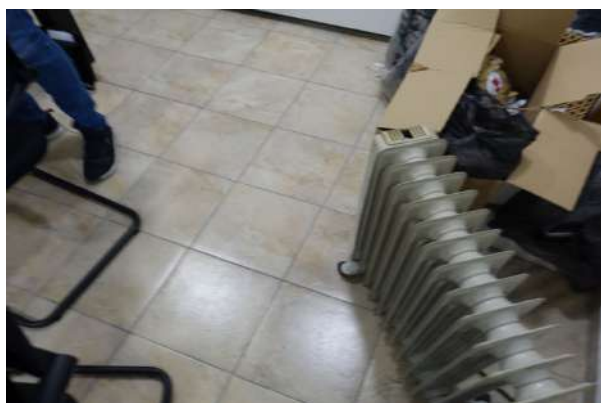


## 9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE

154. suvlasnički dio (E-154)



182. suvlasnički dio (E-182)



192. suvlasnički dio (E-192)



216. suvlasnički dio (E-216)





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 11.11.2024. 09:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4644/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 154, 182, 192, 216 (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
154. Suvlasnički dio: 23,66/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154)		
Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokala br.12 Pr.D1 površine 31,52 m2		LOKAL BR.12, PR. D1
PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE		
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis:  Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.	
154.1	Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021  ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.	na 154 (1.1)
182. Suvlasnički dio: 13/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-182)		
Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br. 119 Pr.D4 površine 17,31 m2		LOKAL 119 PR. D4
PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE		

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06</p> <p>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.</p>	
182.1	<p>Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.</p>	na 182 (1.1)
<b>192. Suvlasnički dio: 21,55/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192)</b>		
<b>Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokala br. 77 PR D3 površine 28,71 m2</b>		LOKAL BR. 77 PR D3
<b>PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE</b>		
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06</p> <p>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.</p>	
192.1	<p>Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.</p>	na 192 (1.1)
<b>216. Suvlasnički dio: 13,34/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-216)</b>		
<b>Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - lokal br.150 I.kat D2 površine 17,77 m2</b>		LOKAL 150 I.KAT D2
<b>PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE</b>		
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06</p> <p>Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.</p>	
216.1	<p>Zaprimljeno 15.04.2021.g. pod brojem Z-4945/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju Tužbe poslovni broj P-180/21 zaprimljene kod Općinskog suda u Sesvetama dana dana 12.04.2021. zabilježen je spor koji se vodi kod Općinskog suda u Sesvetama u predmetu između tužitelja Kolak Vlade, OIB: 48376520275, Voćinska ulica 4, Sesvete protiv tuženika Prigorka, dioničko društvo za proizvodnju, graditeljstvo, trgovinu i usluge - u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, OIB: OIB: 44010339796 radi utvrđenja prava vlasništva.</p>	na 216 (1.1)

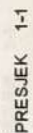
C

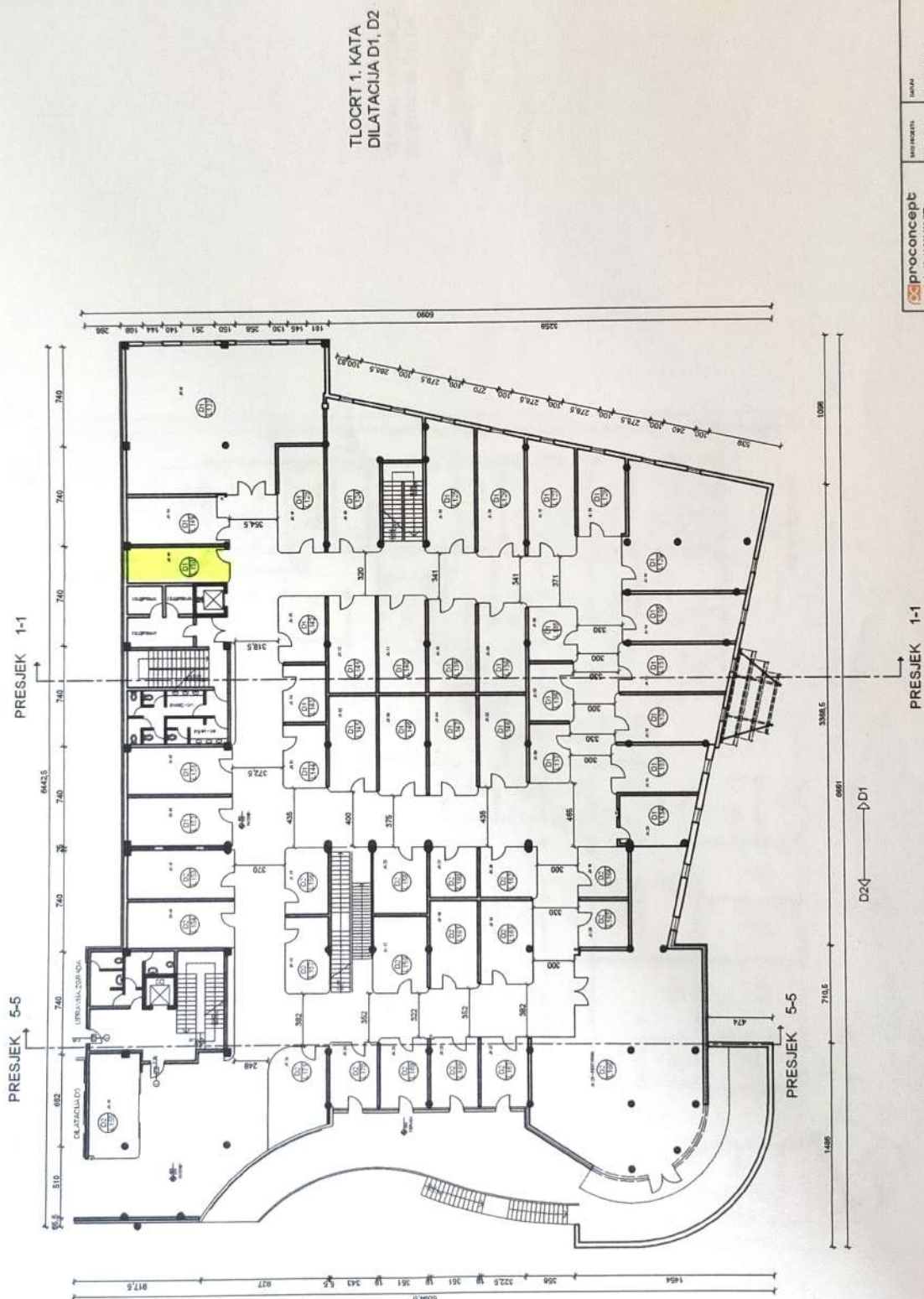
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.11.2024.



[illegible]



TLOCRT 1. KATA  
DILATACIJA D1, D2

[illegible]







**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
**Gradski ured za upravljanje**  
**imovinom i stanovanje**

KLASA: 940-01/24-028/828  
URBROJ: 251-11-31/005-24-4  
Zagreb, 9.12.2024.

**GORAN KORICA**  
**RAPSKA 46B**  
**ZAGREB 10000**

Predmet: GORAN KORICA- K.Č. 7247/5 K.O. SESVETE NOVO, ID 73230, LJUDEVITA POSAVSKOG 3 ,PP, KP (28,71 M2, PR)

izvadak iz ZKC-a, ID: 54207  
- 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. 7247/5 k.o. Sesvete Novo.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Blage Zadre. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: namjena PP: lokal, etaža: prizemlje, površina: 28,71 m<sup>2</sup>, godina građenja: 1998., dan vrednovanja 28. listopada 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: 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 <sub>H,nd</sub>						
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [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 <sup>2</sup> )	18,14	25,06	24,52	41,98
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
11	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )				
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )				
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1999	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sup>*</sup> <sub>H,nd</sub>				
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> 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