4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

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

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

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

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

c = 117,63 EUR/m2

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

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

c I. kat. = 117,63 EUR/m2

4.3. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Sesvetski Kraljevec**

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

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.4. Troškovi građenja

4.4.1. Jedinična cijena građenja

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

Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada		%	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300	Građevinska konstrukcija			2,6		1,5		4,6		2,8		4,3		1,3
310	Građevna jama			1,9		1,2		3,9		2,4		3,5		1,7
320	Temeljenje			8,0		15,3		6,8		7,2		8,1		7,1
330	Vanjski zidovi			25,1		37,5		28,5		30,3		27,8		23,3
340	Unutarnji zidovi			13,5		11,9		11,9		15,6		16,2		14,4
350	Stropovi			13,0		9,8		14,0		12,6		13,0		16,2
360	Krovovi			8,8		15,1		18,3		20,0		22,1		14,7
380	Građevinske ugradnje			1,0		8,8		14,0		11,4		17,6		14,2
390	Ostale građevinske konstrukcije			3,7		4,0		1,6		5,4		10,4		13,2
		Ukupno		75,0		82,5		85,3		81,1		100,0		100,0
400	Instalacije			3,0		5,7		5,5		6,7		5,3		5,7
410	Odvodnja, vodovod, plin			5,6		7,2		6,0		6,6		5,7		5,4
420	Grijanje			2,8		1,3		0,1		0,6		0,8		2,8
430	Instalacije za obradu zraka			6,0		2,7		2,8		4,4		5,2		5,9
440	Jaka struja			3,3		0,6		0,5		0,8		1,4		1,3
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije			0,6		-		-		-		1,5		0,8
460	Transportni uređaji			0,5		-		-		-		-		-
470	Posebna postrojenja za korištenje			1,0		-		-		-		-		-
480	Automatika zgrade			-		-		-		-		0,1		-
490	Ostale instalacije			25,0		17,5		14,7		18,9		20,0		21,9
		Ukupno												

Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine.		€	€	€	€	€	€
		od	1.853	1.029	1.018	1.341	1.346	1.290
		srednji	2.199	1.134	1.115	1.552	1.501	1.551
		do	2.545	1.378	1.875	1.827	1.723	1.868

- Površina koja se koristi u tablici odnosi se na etalonske cijene građenja (GBP), odnosno korisnu površinu prema pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17). Moguća odstupanja u površinama građevinskih elemenata, koja nisu uključena u iskaz GBP-a, pokrivaju se rasponom etalonskih cijena građenja od minimalnih do maksimalnih vrijednosti.
- Etalonske cijene građenja za 2024. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2024. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

4.4.2. Slobodnostojeća stambena kuća

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

Troškovi građenja:

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

Cijena gradnje nove građevine:
Ngv = 1.272,50 * 414,94 = 528.008,43 EUR

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

FK matrica:

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

OOVK: 20,0% u = 80,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv = 528.008,43 * (1 - 0,80) = **105.601,69 EUR**

Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola
U1 = 528.008,43 * 3,5% = **18.480,29 EUR**
U2 - Stručni nadzor nad građenjem
U2 = 528.008,43 * 2,5% = **13.200,21 EUR**
U3 - Komunalni i vodni doprinos
Izračunava se temeljem javno dostupne odluke o visini komunalnog doprinosa lokalne samouprave i tarife vodnog doprinosa.
Kd = 1.161,83 m3 * 7,43 EUR/m3 = **8.635,25 EUR**
Vd = 1.161,83 m3 * 1,12 EUR/m3 = **1.301,45 EUR**
U4 - Komunalni priključci
Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procijenjenog angažiranog kapaciteta mreže, te ocijenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.□

Električna energija	7,36 kW *	282,04	100%	2.075,80 EUR
Odvodnja	1 kom *	1.000,00	100%	1.000,00 EUR
Vodoopskrba	1 kom *	1.000,00	100%	1.000,00 EUR
Ukupno:				**4.075,80 EUR**

UKUPNO SLOBODNOSTOJEĆA STAMBENA KUĆA: 151.294,69 EUR

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.4.3. Vanjsko uređenje

Objekt vanjskog uređenja		Količina	c (EUR/j.m.)	u (%)	Sgv (EUR)
Tenis igralište					
- k.č.br.	1144	541,20	72,00	80%	7.793,28 EUR
- k.č.br.	1149	340,00	72,00	80%	4.896,00 EUR
Opločenje dvorišta		80,05	35,00	80%	560,35 EUR
Sveukupno vanjsko uređenje:					**13.249,63 EUR**

4.4.4. Privremena vrijednost nekretnina prema troškovnoj metodi

Zemljište na kojem je izgrađena kuća		
- k.č.br.	1143	33.759,81 EUR
- k.č.br.	1145	84.105,45 EUR
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi		151.294,69 EUR
Ukupno:		**269.159,95 EUR**

4.5. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

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

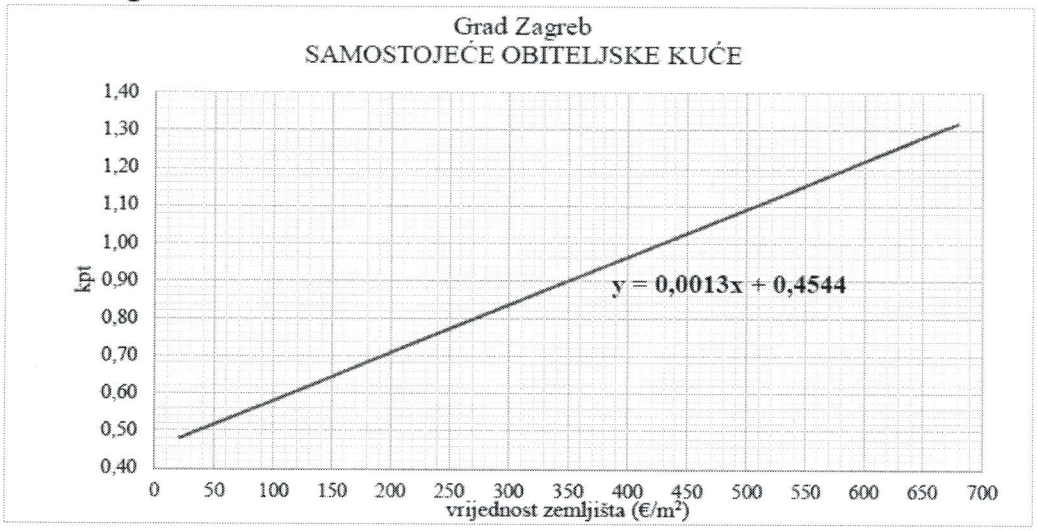
Potpisani vještak je u nastavku odabrao kao mjerodavan koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti cijena samostojećih obiteljskih kuća na području Grada Zagreba.

(Izvor: https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojecih-obiteljskih-kuca-i-obiteljskih-kuca-u-nizu-na-podrucju-rh/17598)

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023. 5

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

Grad Zagreb



Procijenjena vrijednost zemljišta: 117,63 EUR/m2

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

Prilagođena tržišna vrijednost nekretnine:

Tv = 0,607319 * 269.159,95 EUR = **163.465,95 EUR**

4.6. Raspodjela sveukupne tržišne vrijednosti nekretnina po zemljišnoknjižnim uloščima prema stanju i vrijednostima u X/2025.g.

Predmetne nekretnine prethodno su promatrane i vrednovane kao jedinstvena gospodarska cjelina, s obzirom na njihovu prostornu, funkcionalnu i uporabnu povezanost. Za potrebe ove dopune, a na zahtjev korisnika elaborata, sveukupno procijenjena tržišna vrijednost raspoređuje se po zemljišnoknjižnim uloščima, odnosno pripadajućim katastarskim česticama, prema njihovoj površini, namjeni, funkcionalnoj ulozi unutar cjeline te pripadajućim elementima vanjskog uređenja. U nastavku raspodjela cjelina.



SHEMATSKI PRIKAZ REKAPITULACIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA

4.6.1. Slobodnostojeća stambena kuća s pripadajućim zemljištem

k.o. **Sesvetski Kraljevec**
zk.ul.br. **7000 i 7001**
zk.č.br. **1143 i 1145**

Tv = 163.000,00 EUR

c = 637,37 EUR/m2 KVP kuće
c = 162,67 EUR/m2 zemljišta

4.6.2. Građevinsko zemljište s vanjskim uređenjem

k.o. **Sesvetski Kraljevec**
zk.ul.br. **7002**
zk.č.br. **1144**

Zemljište	113.042,43 EUR
Vanjsko uređenje predmetne parcele	7.793,28 EUR
Ukupno:	**120.835,71 EUR**

Prilagođena tržišna vrijednost nekretnine:
Potpisani vještak za potrebe izrade ove dopune usvaja da predmetno zemljište s pripadajućim vanjskim uređenjem čini dio jedinstvene gospodarske cjeline predmetnih nekretnina. Slijedom navedenog, vrijednost se za potrebe iskaza po zemljišnoknjižnim ulošcima utvrđuje raspodjelom sveukupne procijenjene tržišne vrijednosti cjeline, uz primjenu koeficijenta prilagodbe Kpt izračunatog u točci 4.5. ovog nalaza i mišljenja.

Tv = 0,607319 * 120.835,71 EUR = **73.385,82 EUR**

Tv = 73.400,00 EUR

c = 76,38 EUR/m2 zemljišta

4.6.3. Građevinsko zemljište s vanjskim uređenjem

k.o. **Sesvetski Kraljevec**
zk.ul.br. **7003**
zk.č.br. **1149**

Zemljište	52.933,50 EUR
Vanjsko uređenje predmetne parcele	4.896,00 EUR
Ukupno:	**57.829,50 EUR**

Prilagođena tržišna vrijednost nekretnine:
Potpisani vještak za potrebe izrade ove dopune usvaja da predmetno zemljište s pripadajućim vanjskim uređenjem čini dio jedinstvene gospodarske cjeline predmetnih nekretnina. Slijedom navedenog, vrijednost se za potrebe iskaza po zemljišnoknjižnim ulošcima utvrđuje raspodjelom sveukupne procijenjene tržišne vrijednosti cjeline, uz primjenu koeficijenta prilagodbe Kpt izračunatog u točci 4.5. ovog nalaza i mišljenja.

Tv = 0,607319 * 57.829,50 EUR = **35.120,95 EUR**

Tv = 35.100,00 EUR

c = 78,00 EUR/m2 zemljišta

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

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

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

5.2. Vlasnik

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

5.3. Površina zemljišta

P = 2.413 m2

5.4. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Slobodnostojeća stambena kuća	345,78	255,74
Ukupno:	**345,78**	**255,74**

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

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površine Zemljište P (m2)	Udio (%)	Kuća KVP (m2)	Udio (%)	Tržišna vrijednost nekretnina (EUR)
7000	1143	287	11,89%	255,74	28,64%	46.821,09 EUR
7001	1145	715	29,63%		71,36%	116.644,87 EUR
7002	1144	961	39,83%	-	-	73.385,82 EUR
7003	1149	450	18,65%	-	-	35.120,95 EUR
Ukupno:		**2.413**	100,00%	**255,74**	100,00%	**271.972,73 EUR**

Zaokružena sveukupna Tv = 272.000,00 EUR

c = 1.063,58 EUR/m2 KVP kuće
c = 112,72 EUR/m2 zemljišta ukupno

zk.ul.br. **7003**
zk.č.br. **1149**

- **Građevinsko zemljište s vanjskim uređenjem**

Tv = 35.100,00 EUR

c = 78,00 EUR/m2 zemljišta

Iskazane vrijednosti po zemljišnoknjižnim uloščima predstavljaju raspodjelu sveukupno procijenjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina koje su prethodno promatrane kao jedinstvena gospodarska cjelina.

Zaokružena sveukupna Tv = 272.000,00 EUR

c = 1.063,58 EUR/m2 KVP kuće
c = 112,72 EUR/m2 zemljišta ukupno

5.6. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Zagreb, 29.04.2026. g.

Suradnik:

MARIN SOKOL, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.građ
Zagreb, Šestinski dol 57

Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC **Broj ZK uloška: 7000**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1990/2015
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1143	8	**POPOVEČKA CESTA**	**287**	
			DVORIŠTE	280	
			DIO KUĆE BR.50	7	
		UKUPNO:		**287**	

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC **Broj ZK uloška: 7001**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1237/2014
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1145	8	**POPOVEČKA CESTA**	**715**	
			ORANICA	111	
			DVORIŠTE	500	
			KUĆA DIO, Sesvete, Popovečka cesta 50	104	
		UKUPNO:		**715**	

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC **Broj ZK uloška: 7001**

C
Teretovnica

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

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC **Broj ZK uloška: 7002**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1990/2015
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1144	8	**NOVAČICA**	**961**	
			IGRALIŠTE	543	
			DVORIŠTE	418	
		UKUPNO:		**961**	

B
Vlastovnica

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

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

C
Teretovnica

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC **Broj ZK uloška: 7003**

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

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1149	8	**NOVAČICA**	**450**	
			IGRALIŠTE	333	
			DVORIŠTE	117	
		UKUPNO:		**450**	

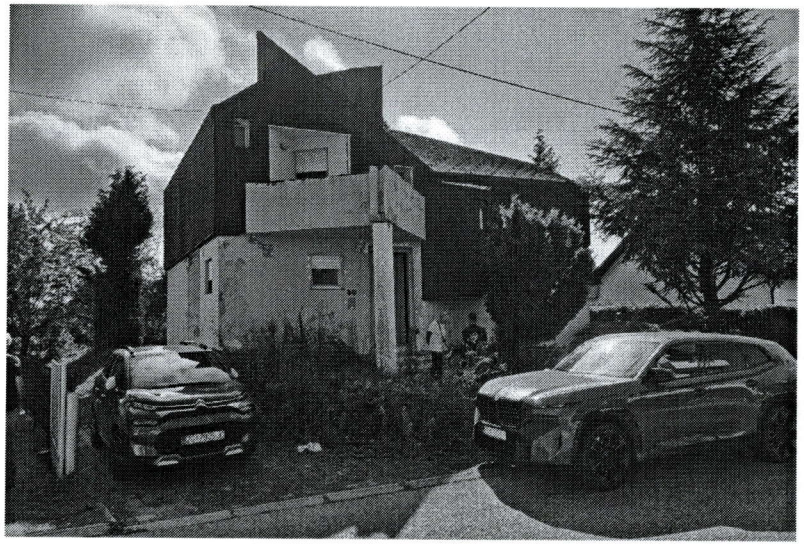
B
Vlastovnica

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

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

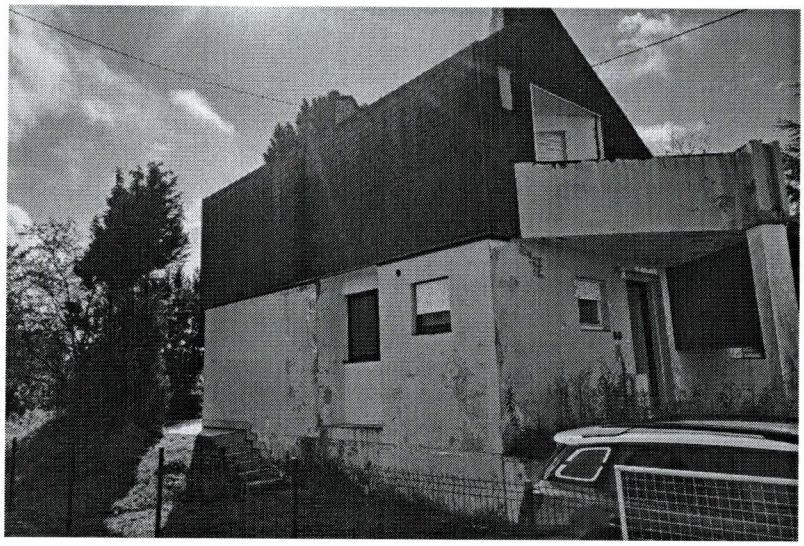
C
Teretovnica

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

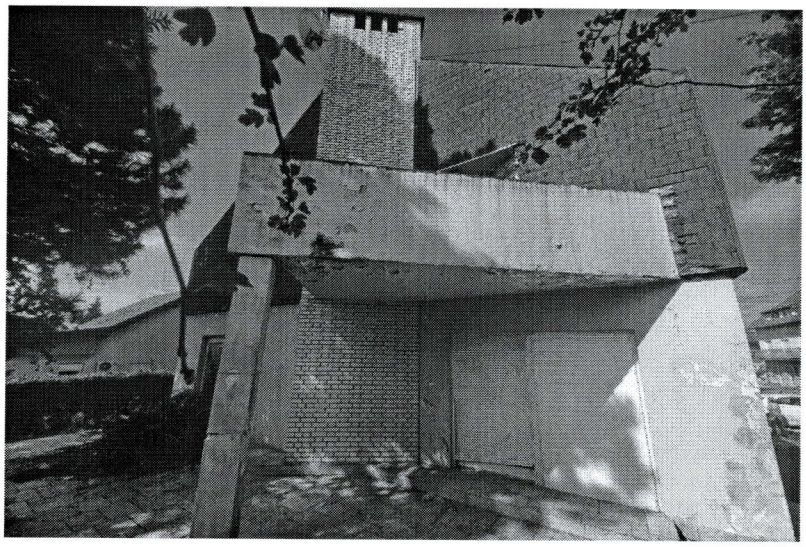


Sesvete, Popovečka cesta br. 50

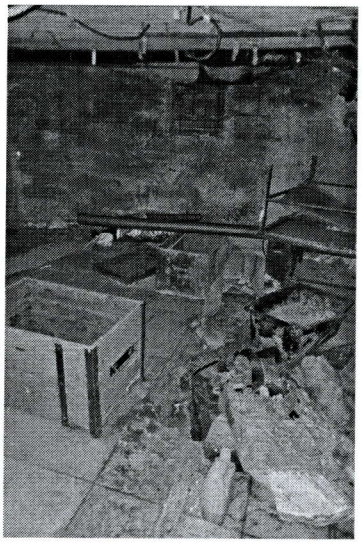
Zapadno pročelje kuće

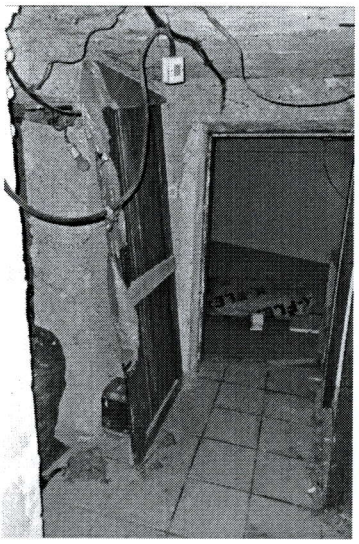


Sjeverno pročelje kuće

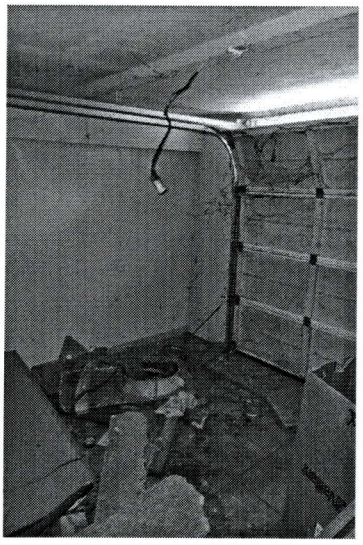


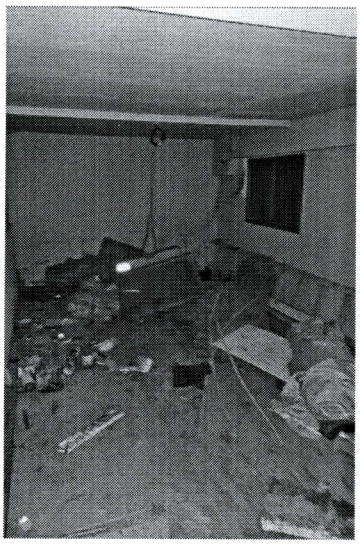
Istočno pročelje kuće

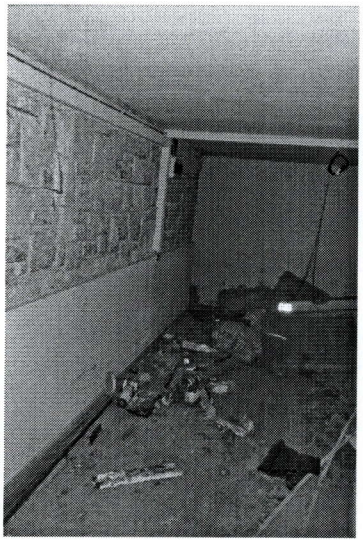


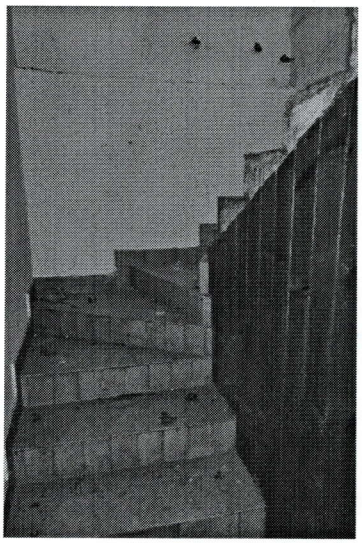


Uređenje podruma kuće

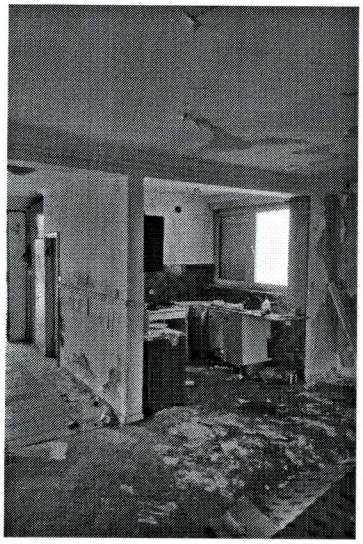




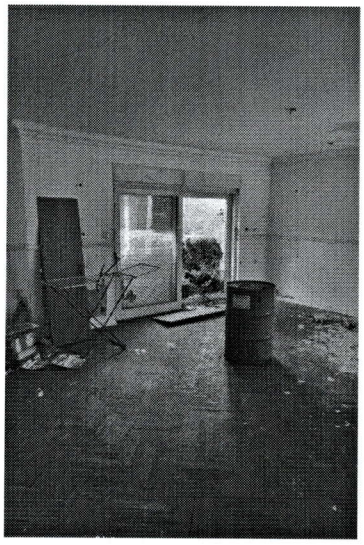


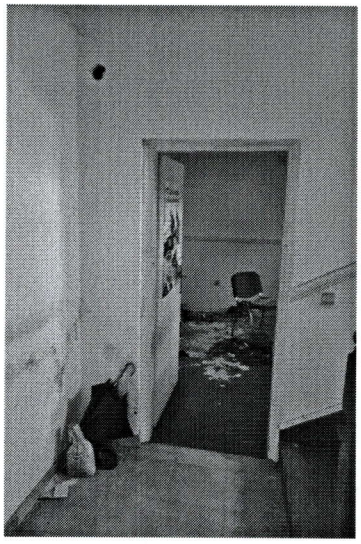


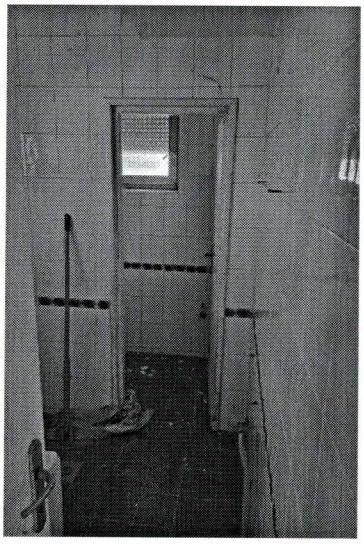
Uređenje prizemlja kuće

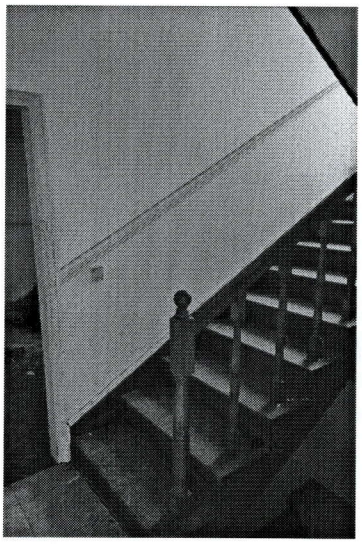




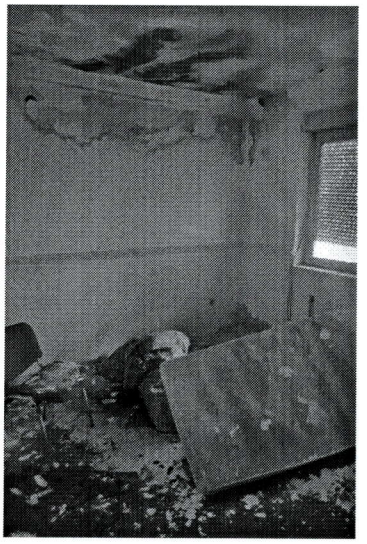




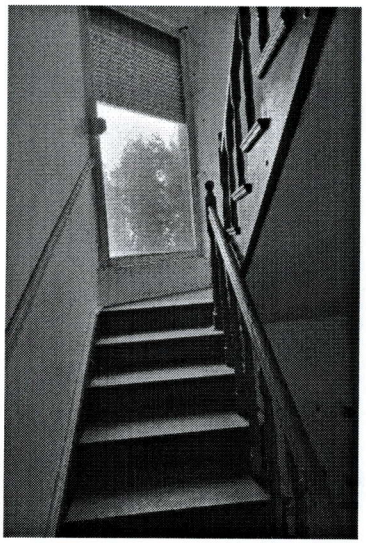


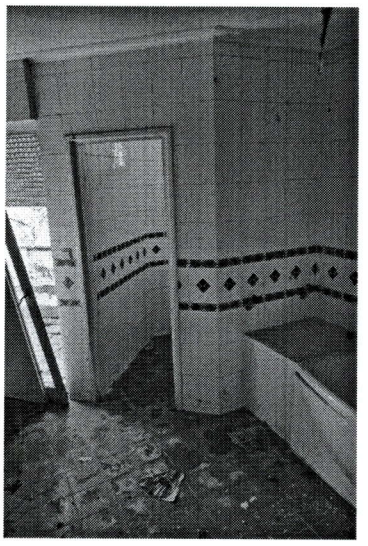




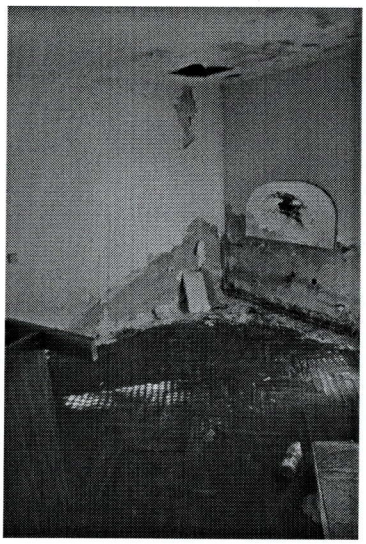


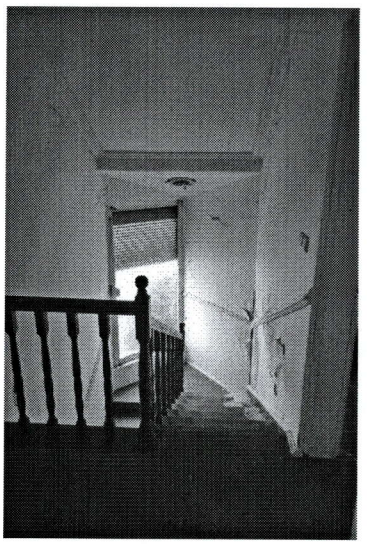
Uređenje prizemlja kuće



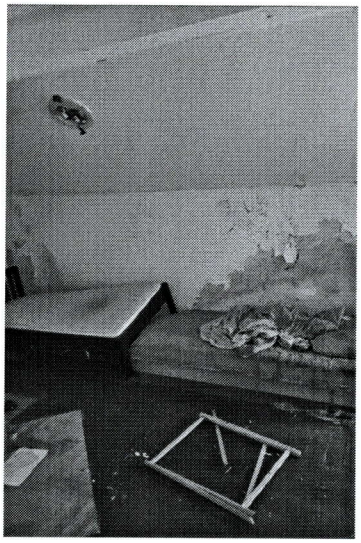


Uređenje kata kuće

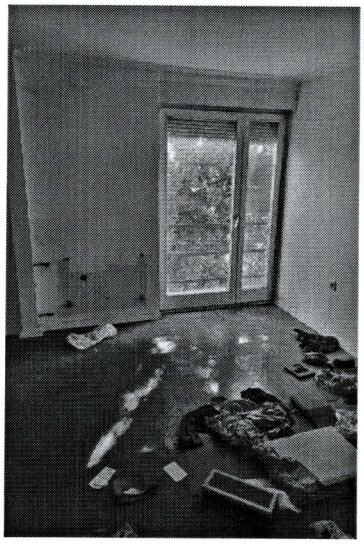


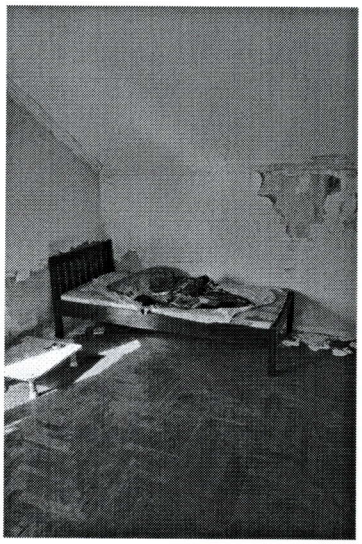


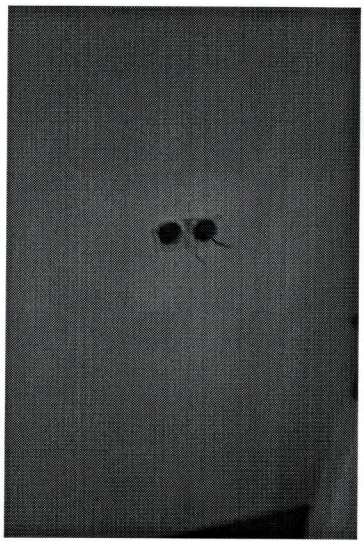




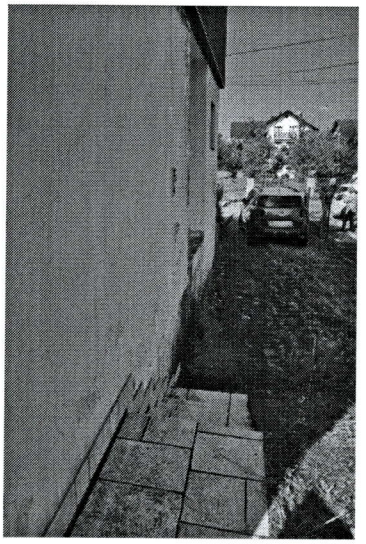
Uređenje kata kuće





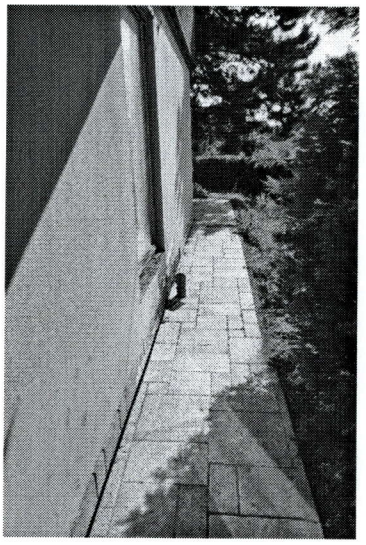


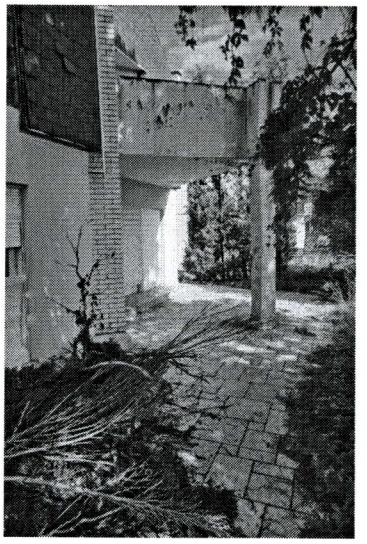


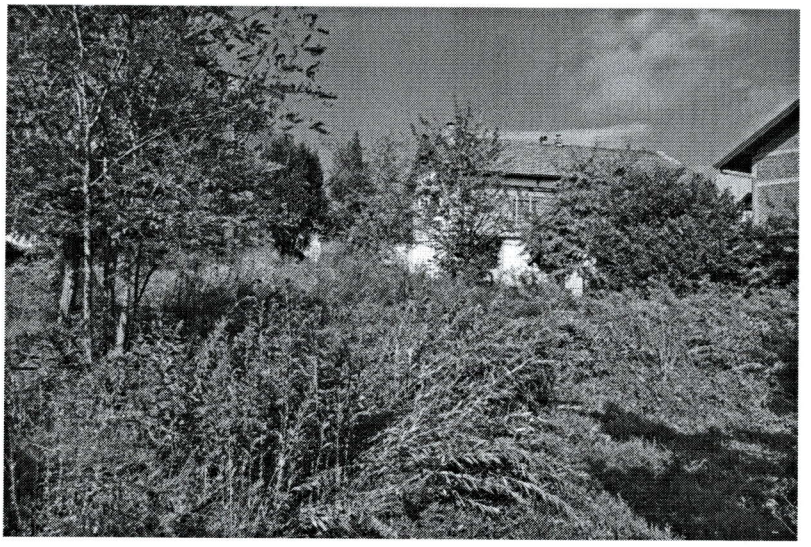


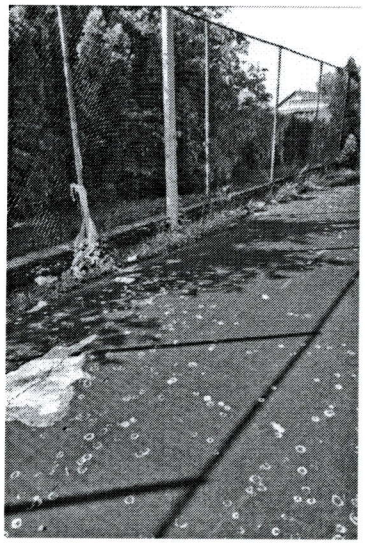


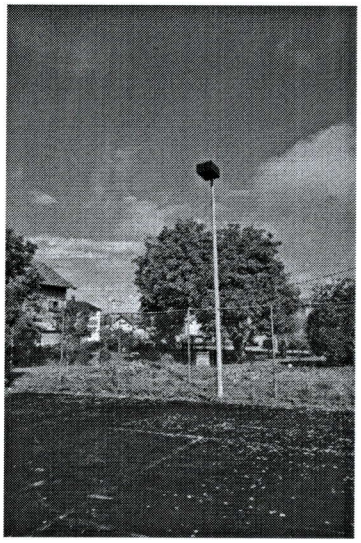
Vanjsko uređenje



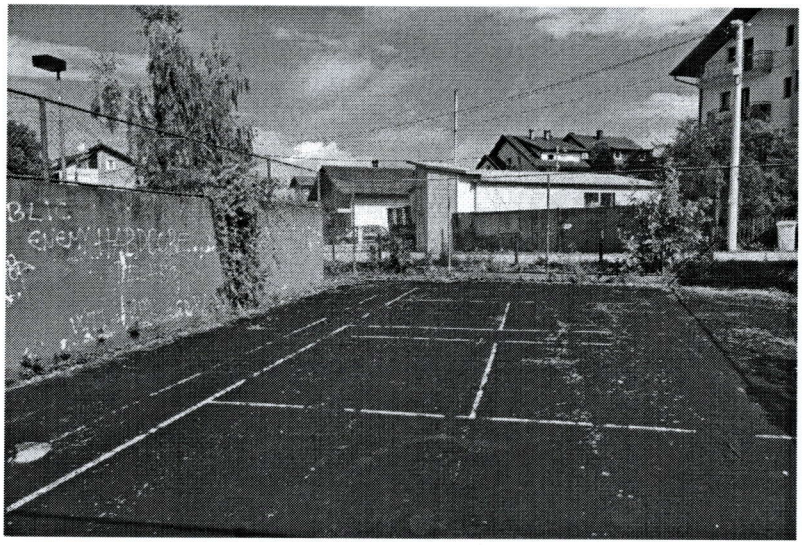








Vanjsko uređenje







Vanjsko uređenje

