

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Lokali oznake PP-23 i PP-24 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade  
Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D  
zk.čest.br. 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615,  
20. i 21. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) i (E-21)

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

BROJ ELABORATA: P-46-2025

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

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

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 28. ožujka 2025.



## SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Lokali oznake PP-23 i PP-24 u prizemlju stambeno-poslovne zgrade Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D zk.čest.br. 520, k.o. Sesevski Kraljevec, zk.ul. 7615, 20. i 21. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) i (E-21)
NARUČITELJ:	Stečajna upraviteljica: Antonija Galić Kondža za Phoenix Capitis d.o.o. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	28.03.2025.
DAN VREDNOVANJA:	28.03.2025.
DAN KAKVOĆE:	28.03.2025.
SVEUKUPNA POVRŠINA LOKALA (m <sup>2</sup> ):	51,35
<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE SVEUKUPNO:</b>	<b>27.100,00 €</b>
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.

**SADRŽAJ:**

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	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.....	20
9. Fotografije nekretnine.....	21

**Prilozi:**

- zk izvadak,
- tlocrt,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID: 54175.

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

<p><b>Nadležni sud</b> Trgovački sud u Zagrebu</p> <p><b>MBS</b> 080395082</p> <p><b>OIB</b> 89243570715</p> <p><b>EUID</b> HRSR.080395082</p> <p><b>Status</b> Bez postupka</p> <p><b>Tvrtka</b> DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.</p> <p><b>Sjedište/adresa</b> Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B</p> <p><b>Temeljni kapital</b> 20.000,00 kuna</p> <p><b>Pravni oblik</b> društvo s ograničenom odgovornošću</p> <p><b>Predmet poslovanja</b> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje 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 rukopisa, karata, atlasa, igračih karata, djelevođnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižoteka, 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 opskrba tim jelima, pićima i napicima (catering)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* turističke usluge u nautičkom 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 nekretninama</li> <li>* posredovanje u prometu nekretnina</li> <li>* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina</li> <li>* usluge informacijskog društva</li> <li>* računalne i srodne djelatnosti</li> <li>* izrada i održavanje web stranica</li> <li>* web dizajn</li> <li>* poduke 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>* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda</li> <li>* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika</li> <li>* stručni poslovi zaštite okoliša</li> <li>* usluge fotografiranja</li> <li>* usluge prevodenja</li> <li>* pružanje poduka iz stranih jezika</li> <li>* iznajmljivanje motornih vozila</li> </ul> <p><b>Osnivači/članovi društva</b> Goran Korica, OIB: 83195611432, <a href="#">(Prikaži vezane subjekte)</a> Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.</p> <p><b>Osobe ovlaštene za zastupanje</b> GORAN KORICA, OIB: 83195611432, <a href="#">(Prikaži vezane subjekte)</a> Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno</p> <p><b>Pravni odnosi</b></p> <p><b>Osnivački akt:</b> 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.</p> <p><b>Promjene temeljnog kapitala:</b> 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.</p> <p><b>Ostali podaci</b> Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.</p> <p><b>Financijska izvješća</b> Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj</p>
---	---

## OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Goran Korica, Zagreb, Rapska 46B
2. Pismohrana-ovdje



514/UP1710032401648/7



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/648  
URBROJ: 514-03-04-01/01-25-07

Zagreb, 30. siječnja 2025.

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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

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

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



514/UP1710032401648/7

## 1 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

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

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.



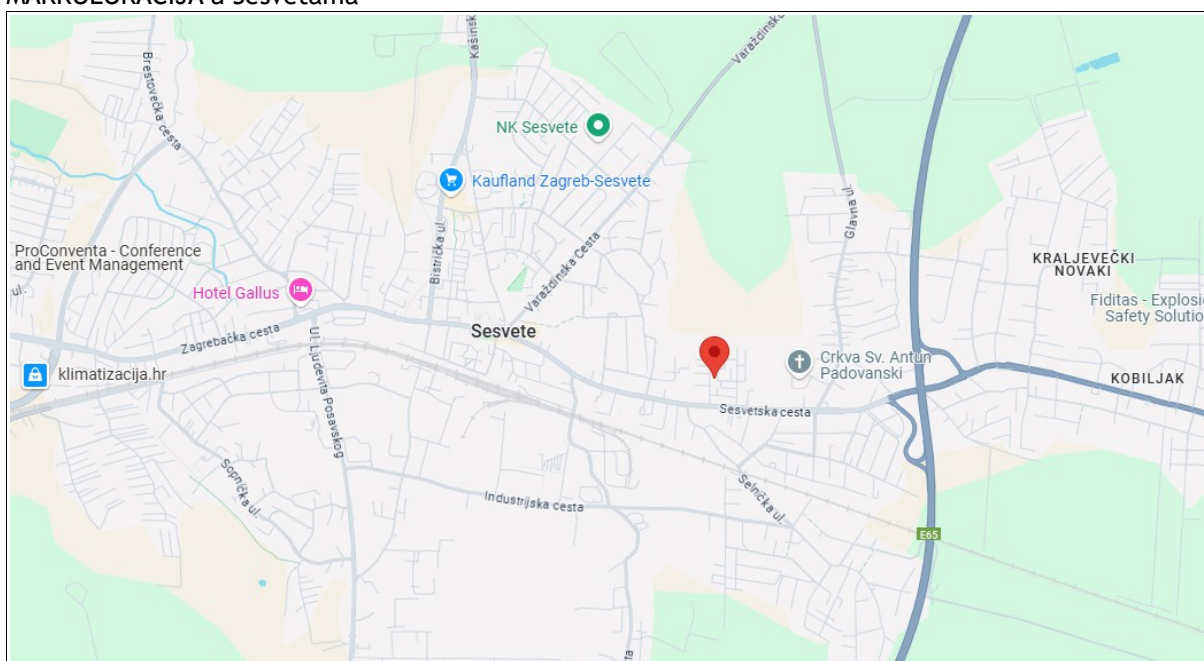
## 4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, dva poslovna prostora u prizemlju zgrade u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, u svrhu prodaje stečajne mase. Nakon pregleda nekretnina na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

## 5 LOKACIJA

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

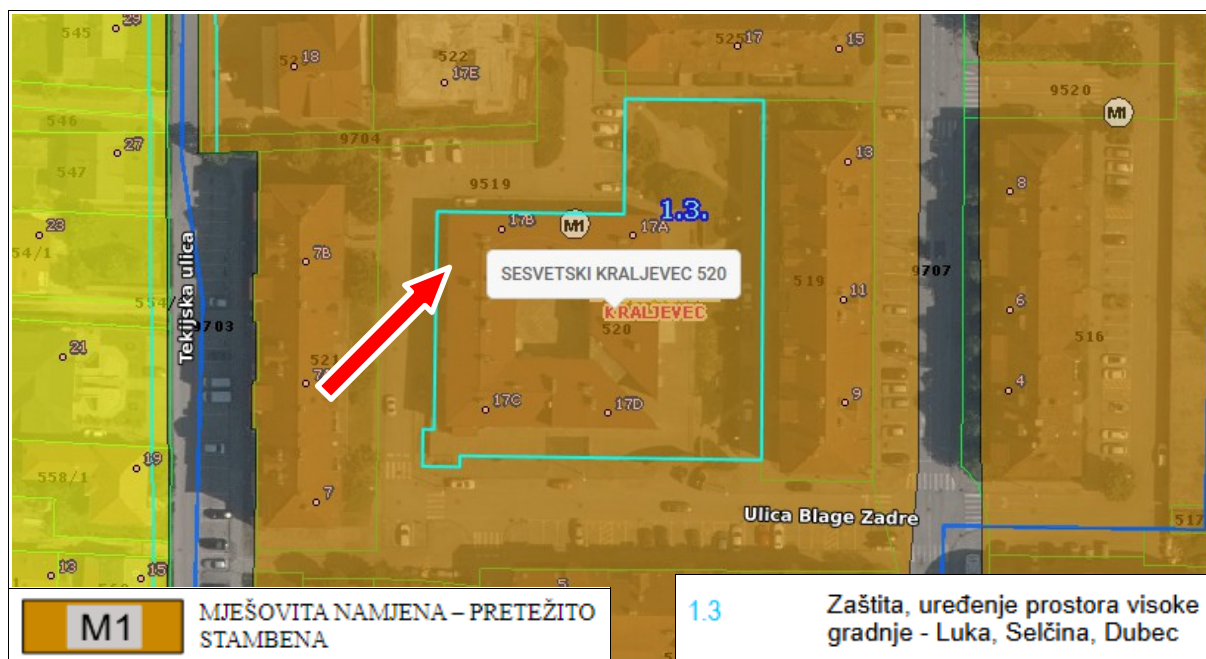
### MAKROLOKACIJA u Sesvetama



### 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. Sesevski Kraljevec, upisano je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 520 dvorište površine 1.870 m<sup>2</sup> i zgrada, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D površine 1.254 m<sup>2</sup>, sveukupne površine čestice 3.124 m<sup>2</sup>.

U vlastovnicu B upisani su:

- 20. suvlasnički dio: 103/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-23 površine 32,00 m<sup>2</sup>; vlasnik Phoenix Capitis d.o.o. uz zabilježbe vidljive iz priloženog zk izvatka,
- 21. suvlasnički dio: 62/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-24 površine 19,35 m<sup>2</sup>; vlasnik Phoenix Capitis d.o.o. uz zabilježbe vidljive iz priloženog zk izvatka.

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

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

Identifikacijom u odstupnim podacima Državne geodetske uprave je utvrđeno da bi katastarska čestica broj 520 k.o. Sesevski Kraljevec odgovarala zemljišnoknjižnoj čestici broj 520 k.o. Sesevski Kraljevec.

### Legalnost u prostoru

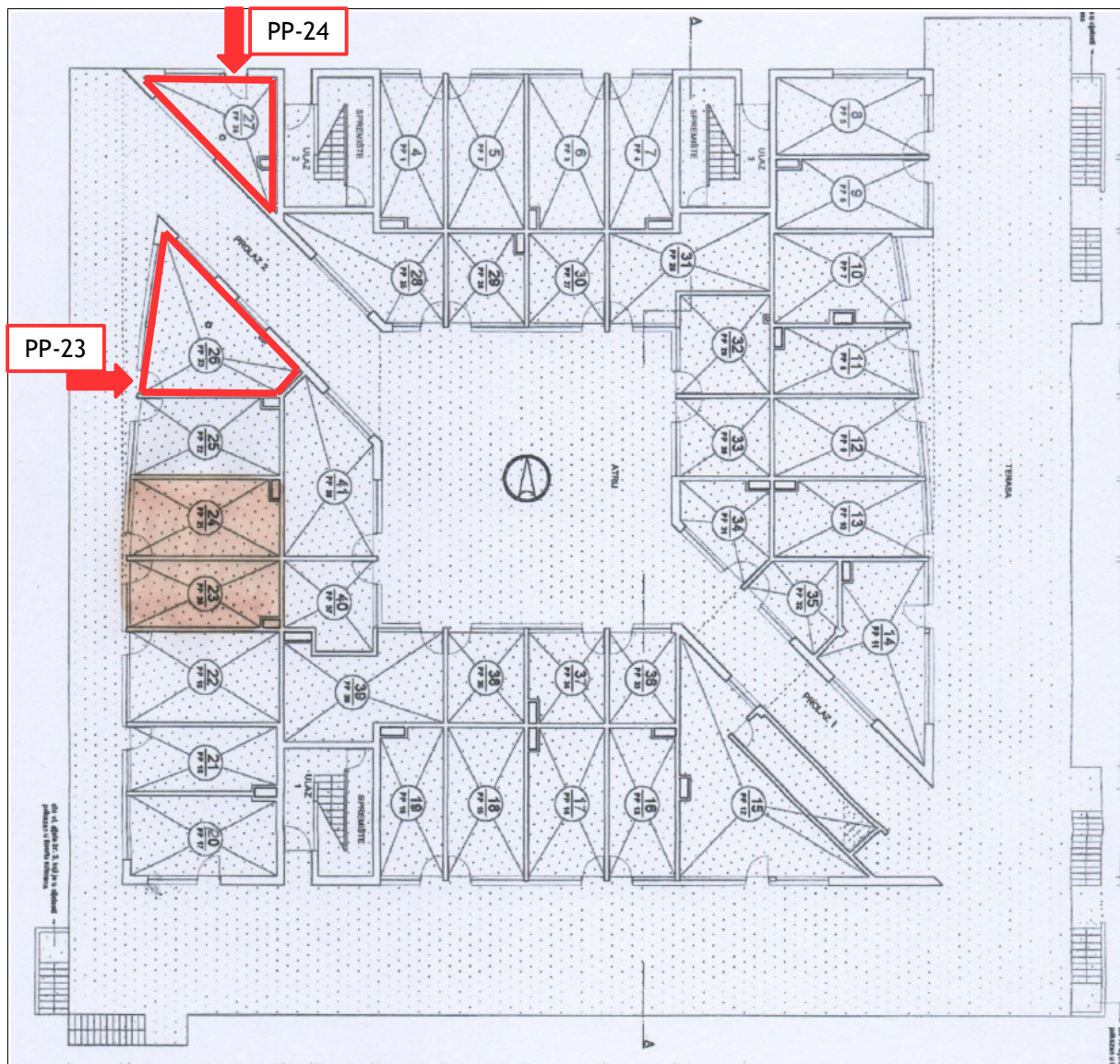
U zemljišnoj knjizi upisana je zabilježba da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo Kl: UP/I-361-05/2001-01/85, 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 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 (m <sup>2</sup> )
1	20	PP-23	prizemlje	32,00
2	21	PP-24	prizemlje	19,35
UKUPNO:				51,35



Tlocrt iz etažnog elaborata, predmetni lokali označeni crvenom linijom

## 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:	Su+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:	Lokal PP-23 je u niskoj rohbau fazi uređenja, bez završnih slojeva zidova, stropova i podova. Lokal PP-24 je u višoj roh bau fazi uređenja, bez završnih slojeva poda.
Stolarija:	PVC izlozi ostakljeni dvoslojnim izo staklom.
Instalacije:	Djelomično provedene instalacije struje, vode i kanalizacije.
Grijanje i hlađenje:	Grijanja nema, klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Lokali dvostrane orijentacije, prema ulici i pješačkom prolazu.
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.
<i>Napomena:</i>	<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>

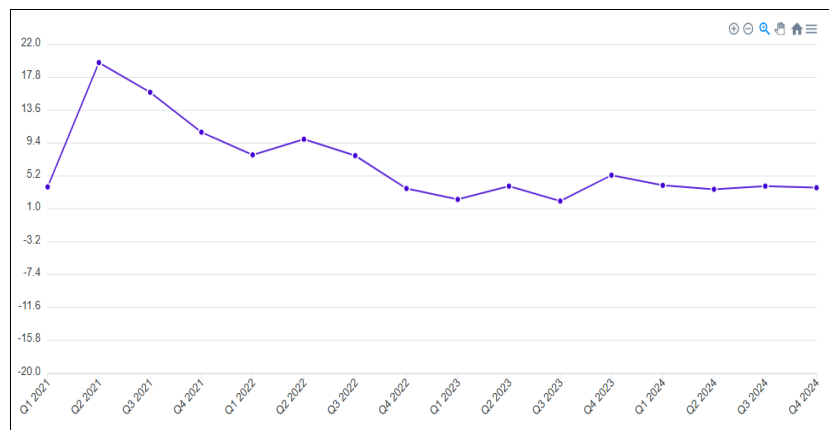
Kakvoća pojedinih lokala utvrđena je pregledom lokala kroz izlog.

rb.	suvlasnički dio	broj lokala	kat	površina (m <sup>2</sup> )	opis kakvoće	orijentacija
1	20	PP-23	prizemlje	32,00	Niski rohbau	dvostrano ugaono
2	21	PP-24	prizemlje	19,35	Visoki rohbau	dvostrano ugaono

## 7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 7.1 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

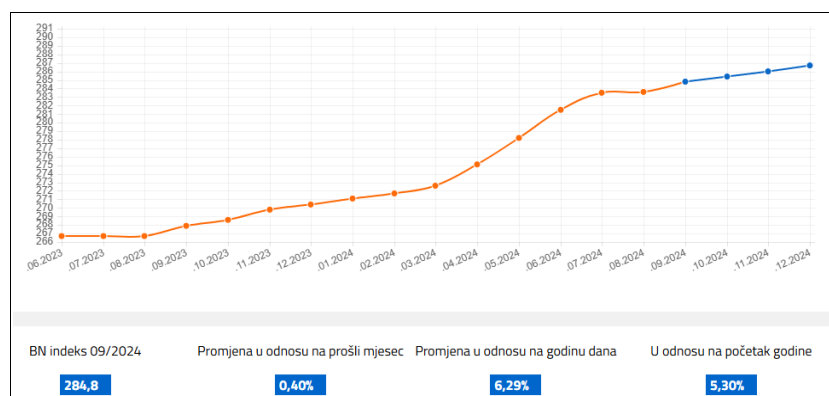


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

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

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

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



Prema portalu Burza nekretnina, 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 rujun 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 2024. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja poslovnih prostora od ukupno 567, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična cijena od 1.266,80 €/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>
567	136.103.574,07 €	107.439,21 m <sup>2</sup>	1.266,80 €/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>	89	3.485.441,14 €	1.785,25 m <sup>2</sup>	1.952,35 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	86	5.138.769,00 €	2.830,02 m <sup>2</sup>	1.815,81 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	84	7.739.148,13 €	4.098,56 m <sup>2</sup>	1.888,26 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	40	4.675.091,33 €	2.653,28 m <sup>2</sup>	1.762,00 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	64	11.234.206,99 €	6.113,60 m <sup>2</sup>	1.837,58 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	153	103.021.453,64 €	89.439,49 m <sup>2</sup>	1.151,86 €/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 KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	10	1.033.000,00 €	993,42 m <sup>2</sup>	1.039,84 €/m <sup>2</sup>
Suteren	6	485.600,00 €	378,89 m <sup>2</sup>	1.281,64 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	175	36.145.786,30 €	15.608,07 m <sup>2</sup>	2.315,84 €/m <sup>2</sup>
1. kat	24	7.586.613,26 €	2.861,46 m <sup>2</sup>	2.651,31 €/m <sup>2</sup>
2. kat	10	3.919.000,00 €	3.070,86 m <sup>2</sup>	1.276,19 €/m <sup>2</sup>
3. kat	7	2.904.125,00 €	1.971,39 m <sup>2</sup>	1.473,14 €/m <sup>2</sup>
4. kat	4	6.651.506,00 €	1.640,03 m <sup>2</sup>	4.055,72 €/m <sup>2</sup>
5. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
6. kat	1	140.000,00 €	62,94 m <sup>2</sup>	2.224,34 €/m <sup>2</sup>
7. kat	1	1.000.000,00 €	494,84 m <sup>2</sup>	2.020,86 €/m <sup>2</sup>
8. kat	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	2	224.000,00 €	218,51 m <sup>2</sup>	1.025,12 €/m <sup>2</sup>
Potkrovlje	1	159.750,00 €	126,84 m <sup>2</sup>	1.259,46 €/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 zgrada mješovite namjene 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

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

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

### Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine


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

### 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)

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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Rbr.	Lokacija	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> 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 (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>
1	Blage Zadre 17C	193,94	226,36	1,167	815	1,00	815
2	Blage Zadre 17A	168,63	226,36	1,342	1.278	1,00	1.278
3	Blage Zadre 17	204,40	226,36	1,107	728	1,00	728
4	Blage Zadre 17	204,40	226,36	1,107	728	1,00	728

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Kat $k_k$	Orijentacija $k_o$	Geografski položaj $k_{gpb}$	Utjecaj okoliša $k_{uo}$	Komfort stanovanja $k_{sk}$	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora $K_p$	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
<i>Procjenjivana nekretnina</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	815	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	821
2	1.278	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	1.287
3	728	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	733
4	728	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	733

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_o + 0,22x_{gpb} + 0,27x_{uo} + 0,14x_{sk}$$

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
1	Blage Zadre 17C	ST	699	821	8,09%	72,31	5.229	zadovoljava	zadovoljava
2	Blage Zadre 17A	ST	952	1.287	44,04%	393,63	154.941	nezadovoljava	zadovoljava
3	Blage Zadre 17	ST	657	733	17,98%	160,66	25.811	zadovoljava	zadovoljava
4	Blage Zadre 17	ST	657	733	17,98%	160,66	25.811	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **894**

Standardno odstupanje (±): 230,10 25,75%

Pravilo dva-sigma (±): 460,21

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
1	Blage Zadre 17C	ST	699	821	7,72%	58,90	3.469	zadovoljava	zadovoljava
3	Blage Zadre 17	ST	657	733	3,86%	29,45	867	zadovoljava	zadovoljava
4	Blage Zadre 17	ST	657	733	3,86%	29,45	867	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **763**

Standardno odstupanje (±): 41,65 5,46%

Pravilo dva-sigma (±): 83,29

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

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

Usvojena prosječna cijena lokala iznosi **763 €/m<sup>2</sup>**

Izračun stupnja izgrađenosti i dovršenosti poslovnog prostora PP-23

Rb	Vrsta radova	Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade* A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
<b>ZGRADA-GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA</b>				
1	Građevna jama	1,70	100	1,70
2	Temeljenje	7,10	100	7,10
3	Vanjski zidovi	23,30	70	16,31
4	Unutarnji zidovi	14,40	70	10,08
5	Stropovi	14,70	70	10,29
6	Krovovi	9,90	100	9,90
7	Građevinske ugradnje	1,70	80	1,36
8	Ostale građevinske konstrukcije	5,30	20	1,06
		78,10		57,8
9	Odvodnja, vodovod, plin	5,70	15	0,86
10	Grijanje	5,40	0	0,00
11	Instalacije za obradu zraka	2,80	0	0,00
12	Jaka struja	5,90	15	0,89
13	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,30	15	0,20
14	Transportni uređaji	0,80	10	0,08
15	Posebna postrojenja za korištenje	0,00	0	0,00
16	Automatika zgrade	0,00	0	0,00
17	Ostale instalacije	0,00	0	0,00
UKUPNO:		21,90		2,02
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>		<b>59,82</b>

\* izvor: HKA, pokazatelji troškova građenja - 2023

Stupanj dovršenosti i opremljenosti u odnosu na standardni objekt u visokogradnji iznosi 59,82%, pa je odabran koeficijent izgrađenosti  $k_i=0,60$ .

Izračun stupnja izgrađenosti i dovršenosti poslovnog prostora PP-24

Rb	Vrsta radova	Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade* A	Izvedenost stavke (%) B	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
<b>ZGRADA-GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA</b>				
1	Građevna jama	1,70	100	1,70
2	Temeljenje	7,10	100	7,10
3	Vanjski zidovi	23,30	95	22,14
4	Unutarnji zidovi	14,40	95	13,68
5	Stropovi	14,70	95	13,97
6	Krovovi	9,90	100	9,90
7	Građevinske ugradnje	1,70	95	1,62
8	Ostale građevinske konstrukcije	5,30	80	4,24
		78,10		74,34
0,00				
9	Odvodnja, vodovod, plin	5,70	60	3,42
10	Grijanje	5,40	10	0,54
11	Instalacije za obradu zraka	2,80	10	0,28
12	Jaka struja	5,90	80	4,72
13	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,30	80	1,04
14	Transportni uređaji	0,80	80	0,64
15	Posebna postrojenja za korištenje	0,00	0	0,00
16	Automatika zgrade	0,00	0	0,00
17	Ostale instalacije	0,00	0	0,00
UKUPNO:		21,90		10,64
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>		<b>84,98</b>

\* izvor: HKA, pokazatelji troškova građenja - 2023

Stupanj dovršenosti i opremljenosti u odnosu na standardni objekt u visokogradnji iznosi 84,98%, pa je odabran koeficijent izgrađenosti  $k_i=0,85$ .

**UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA**

rb.	suvlasnički dio	površina (m <sup>2</sup> )	jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	koeficijent izgrađenosti i opremljenosti	ukupna vrijednost (€)	ukupna vrijednost zaokruženo (€)
1	20	32,00	763	0,60	14.650	14.600
2	21	19,35	763	0,85	12.549	12.500
UKUPNO:		51,35				27.100

## 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 20. suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20), poslovni prostor oznake PP-23 neto korisne površine 32,00 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na iznos:

14.600,00 €

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec na zk.čest.br. 520, kao 21. suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) poslovni prostor oznake PP-24 neto korisne površine 19,35 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-17D, procjenjuje se na iznos:

12.500,00 €

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 10. travnja 2025.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.



## 9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE

### 20. suvlasnički dio (E-20) - poslovni prostor PP-23



21. suvlasnički dio (E-21) - poslovni prostor PP-24





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 08.04.2025. 10:13

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: 20, 21 (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	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>3124</b>	

## 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
	<b>20. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)</b>	
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-23, površine 32,00 m2. <b>PHOENIX CAPITIS D.O.O. , SESVETE, SESVETSKA CESTA 29</b>	PP-23
20.2	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-8287/2019	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-2872/19 05.07.2019, nad dužnikom Phoenix Capitis d.o.o. OIB:80769884323.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.3	Zaprimljeno 06.10.2021.g. pod brojem Z-12599/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 46.ST-2872/2018 05.10.2021, zabilježuje se Rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika PHOENIX CAPITIS d.o.o., OIB: 80769884323, Sesevetska cesta 29, Sesevete.	na 20 (1.1)
<b>21. Suvlasnički dio: 62/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)</b>		
<b>Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-24 površine 19,35 m2. PHOENIX CAPITIS D.O.O. , SESVETE, SESVETSKA CESTA 29</b>		PP-24
21.2	Zaprimljeno 16.07.2019.g. pod brojem Z-8287/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-2872/19 05.07.2019, nad dužnikom Phoenix Capitis d.o.o. OIB:80769884323.	
21.3	Zaprimljeno 06.10.2021.g. pod brojem Z-12599/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 46.ST-2872/2018 05.10.2021, zabilježuje se Rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika PHOENIX CAPITIS d.o.o., OIB: 80769884323, Sesevetska cesta 29, Sesevete.	na 21 (1.1)

## C

## Teretovnica

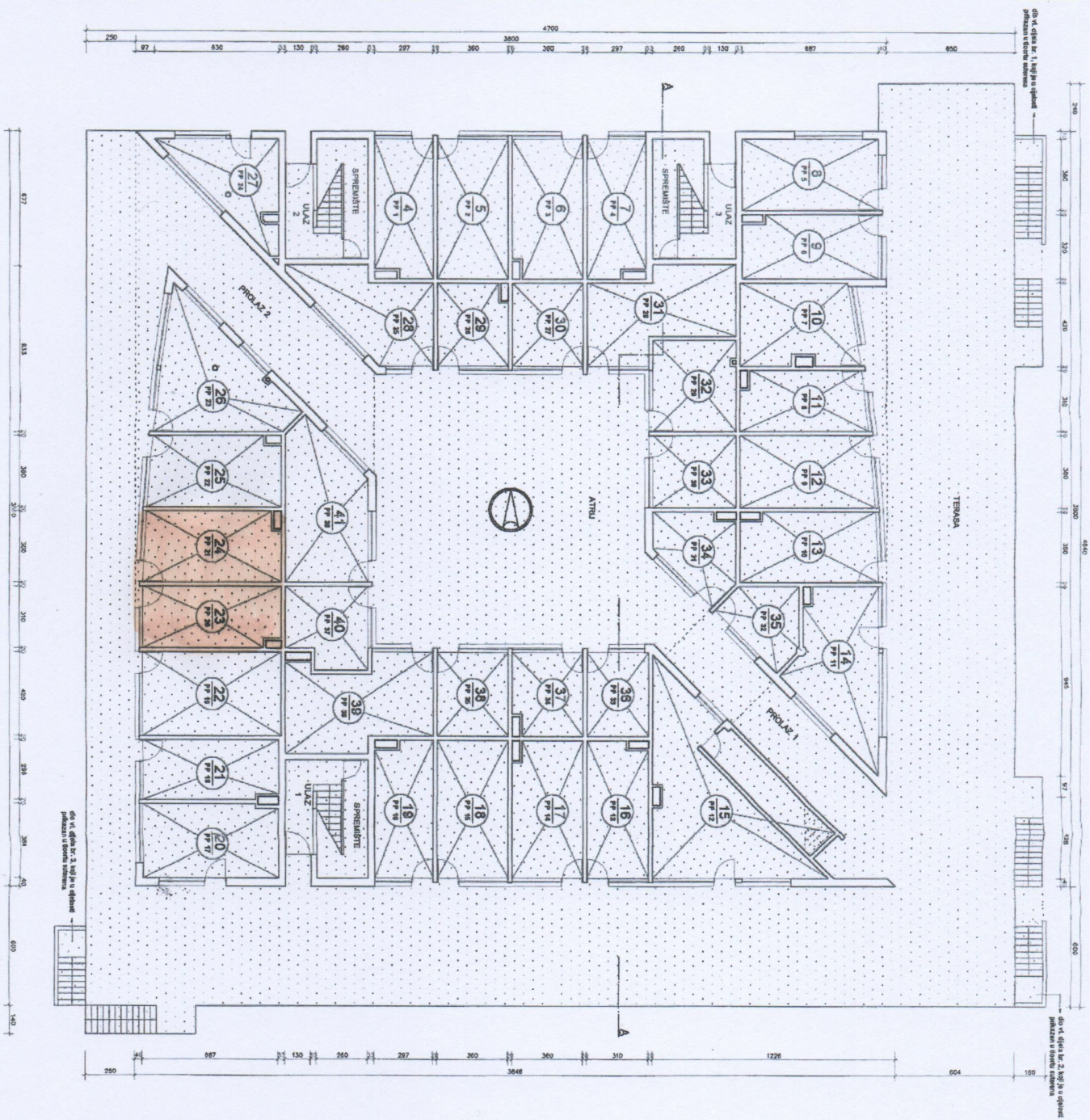
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>15. Na suvlasnički dio: 20 (103/10000)</b>			
15.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U VRBOVCU POSLBR. OVR-983/19 07.06.2019, temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI:UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br:513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 429,10 kn (glavnica 418,06 kn, kamata 11,04 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , te na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI: UP/I-415-02/2019-001/03429, UR.BR: 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 72.805,42 (glavnica 71.084,88 kn, kamata 1.720,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587, *</b> <b>HRVATSKA</b>	429,10 KN	vezano uz B 20 (1.1)
15.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 15.1
<b>16. Na suvlasnički dio: 21 (62/10000)</b>			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U VRBOVCU POSLBR. OVR-983/19 07.06.2019, temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI:UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br:513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 429,10 kn (glavnica 418,06 kn, kamata 11,04 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , te na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI: UP/I-415-02/2019-001/03429, UR.BR: 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 72.805,42 (glavnica 71.084,88 kn, kamata 1.720,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587, *, HRVATSKA</b>	429,10 KN	vezano uz B 21 (1.1)
16.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 16.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.04.2025.



**LEGENDA:**

**VLASNIČKI DIOLOVI OD BR. 400 BR. 41:**

- PP 1 - poslovni prostor, viantrični dio br. 4, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 2 - poslovni prostor, viantrični dio br. 5, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 3 - poslovni prostor, viantrični dio br. 6, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 4 - poslovni prostor, viantrični dio br. 7, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 5 - poslovni prostor, viantrični dio br. 8, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 6 - poslovni prostor, viantrični dio br. 9, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 7 - poslovni prostor, viantrični dio br. 10, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 8 - poslovni prostor, viantrični dio br. 11, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 9 - poslovni prostor, viantrični dio br. 12, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 10 - poslovni prostor, viantrični dio br. 13, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 11 - poslovni prostor, viantrični dio br. 14, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 12 - poslovni prostor, viantrični dio br. 15, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 13 - poslovni prostor, viantrični dio br. 16, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 14 - poslovni prostor, viantrični dio br. 17, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 15 - poslovni prostor, viantrični dio br. 18, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 16 - poslovni prostor, viantrični dio br. 19, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 17 - poslovni prostor, viantrični dio br. 20, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 18 - poslovni prostor, viantrični dio br. 21, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 19 - poslovni prostor, viantrični dio br. 22, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 20 - poslovni prostor, viantrični dio br. 23, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 21 - poslovni prostor, viantrični dio br. 24, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 22 - poslovni prostor, viantrični dio br. 25, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 23 - poslovni prostor, viantrični dio br. 26, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 24 - poslovni prostor, viantrični dio br. 27, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 25 - poslovni prostor, viantrični dio br. 28, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 26 - poslovni prostor, viantrični dio br. 29, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 27 - poslovni prostor, viantrični dio br. 30, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 28 - poslovni prostor, viantrični dio br. 31, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 29 - poslovni prostor, viantrični dio br. 32, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 30 - poslovni prostor, viantrični dio br. 33, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 31 - poslovni prostor, viantrični dio br. 34, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 32 - poslovni prostor, viantrični dio br. 35, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 33 - poslovni prostor, viantrični dio br. 36, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 34 - poslovni prostor, viantrični dio br. 37, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 35 - poslovni prostor, viantrični dio br. 38, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 36 - poslovni prostor, viantrični dio br. 39, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 37 - poslovni prostor, viantrični dio br. 40, p = 50,40 m<sup>2</sup>
- PP 38 - poslovni prostor, viantrični dio br. 41, p = 50,40 m<sup>2</sup>

**ZAJEDNIČKI DIOLOVI GRAĐEVINE:**

- ulaz 1 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 2 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 3 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 4 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 5 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 6 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 7 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 8 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 9 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 10 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 11 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 12 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 13 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 14 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 15 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 16 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 17 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 18 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 19 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 20 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 21 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 22 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 23 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 24 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 25 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 26 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 27 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 28 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 29 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 30 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 31 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 32 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 33 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 34 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 35 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 36 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 37 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 38 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 39 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 40 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 41 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 42 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 43 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 44 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 45 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 46 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 47 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 48 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 49 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 50 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 51 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 52 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 53 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 54 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 55 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 56 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 57 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 58 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 59 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 60 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 61 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 62 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 63 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 64 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 65 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 66 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 67 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 68 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 69 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 70 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 71 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 72 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 73 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 74 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 75 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 76 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 77 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 78 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 79 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 80 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 81 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 82 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 83 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 84 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 85 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 86 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 87 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 88 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 89 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 90 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 91 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 92 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 93 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 94 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 95 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 96 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 97 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 98 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 99 p = 14,50 m<sup>2</sup>
- ulaz 100 p = 14,50 m<sup>2</sup>

**TLOCRT PRIZEMLJA**  
**MUJ. 1:200**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA  
GRADITELJSTVO  
**ING. KRŠIMIR MIKLEČ**  
ZABRBL - Križevačka linija 31  
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, BLAGE 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 m<sup>2</sup>, 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.**



GRAD ZAGREB

Broj zapisa:  
Kontrolni broj:

Informacije za  
provjeru  
dokumenta:

940-01/24-028/830 251-11-31/005-24-4  
TB6duBwJBkGlsS0EanOpzg

Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi skeniranjem QR koda ili na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>





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.	520,520	520,520	520	520
6	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC, SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC, SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
7	K.Č.	520	520	520	520
8	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	45,80	44,90	25,20	20,45
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
11	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )		44,90		
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )				
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1999	1999
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>H,nd</sub>	-	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]				
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, 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, 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