

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Tri poslovna prostora - skladišta u suterenu
Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D
zk.čest.br. 520, k.o. Sesevski Kraljevec, zk.ul. 7615,
16., 17. i 18. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), (E-17) i (E-18)

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

BROJ ELABORATA: P-44-2025

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:	Tri poslovna prostora - skladišta u suterenu Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A-17D zk.čest.br. 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, 16., 17. i 18. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), (E-17) i (E-18)
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.
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m ²):	1.313,95
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	589.000,00 €
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	10
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	11
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	12
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	12
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	14
7.3. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	15
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	16
9. Fotografije nekretnine.....	17

Prilozi:

- zk izvadak
- tlocrt suterena
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja spremišta, skladišta, ID izvatka: 55446, Klasa: 940-01/24-028/878, Urbroj: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 20.1.2025.

REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis	11. 11. 2022. 08:26	Sudski registar - Podaci o poslovnom subjektu - verzija za ispis
Nadležni sud	Trgovački sud u Zagrebu	MBS	080395082
OIB	89243570715	EUID	HRSR.080395082
Status	Bez postupka	Tvrtka	DESIDIA d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.
Sjedište/adresa	Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B	Temeljni kapital	20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)
Pravni oblik	društvo s ograničenom odgovornošću	Predmet poslovanja	<ul style="list-style-type: none"> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zaspunje 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, plakata, igračih karata, djelevođnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbu tim jelima, pićima i napicima (catering)
Pravni odnosi	<p>Osnivači članovi društva</p> <p>Goran Korica, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.</p> <p>Osobe ovlaštene za zastupanje</p> <p>GORAN KORICA, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno</p>	Pravni odnosi	
Osnivački akt:	Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u očetlosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.	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.
Ostali podaci	Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.	Financijska izvješća	Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 19.04.2022 2021 01.01.2021 - 31.12.2021 GF-POD izvještaj

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:P29_SBT_MBS.80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 2

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:P29_SBT_MBS.80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 12

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
- 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
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu, Grad Zagreb, ožujak 2025.
- 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
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja skladišta, ID: 55446, Klasa: 940-01/24-028/878, Urbroj: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 20.1.2025. g.

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.



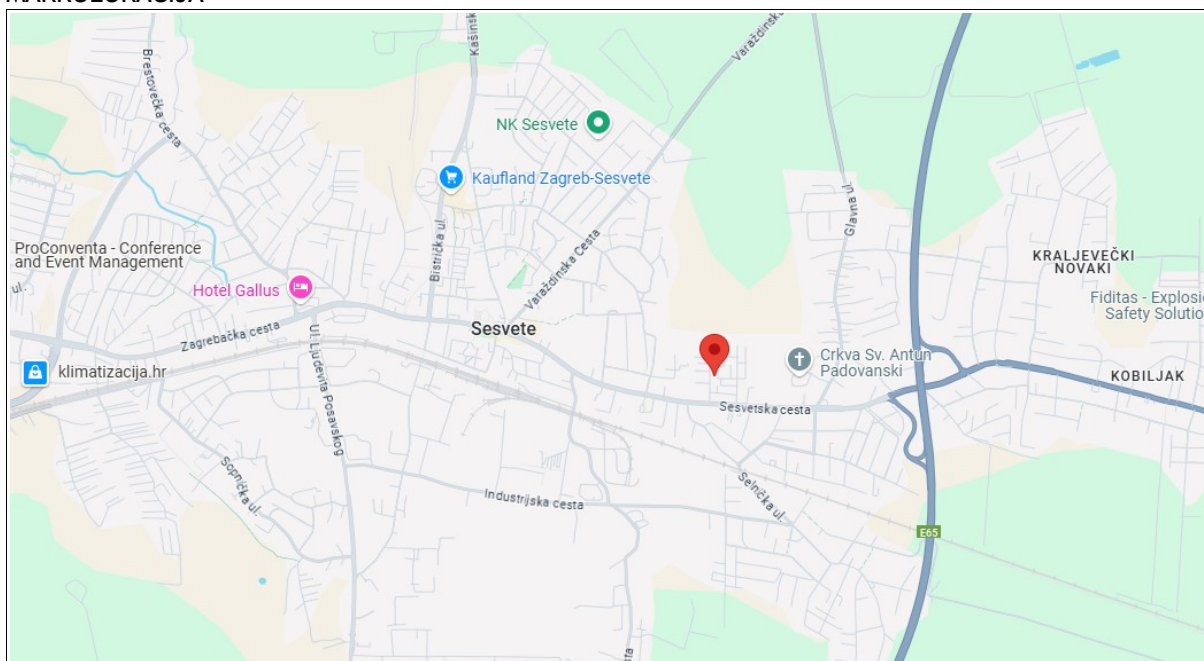
4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, tri poslovna prostora u suterenu 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

Nekretnine, upisane kao tri odvojena poslovna prostora, u naravi povezano u jedno skladište u suterenu zgrade, nalaze se u Sesvetama, mjesni odbor Sesevetska Sela, na adresi Ulica Blage Zadre 17A-17D.

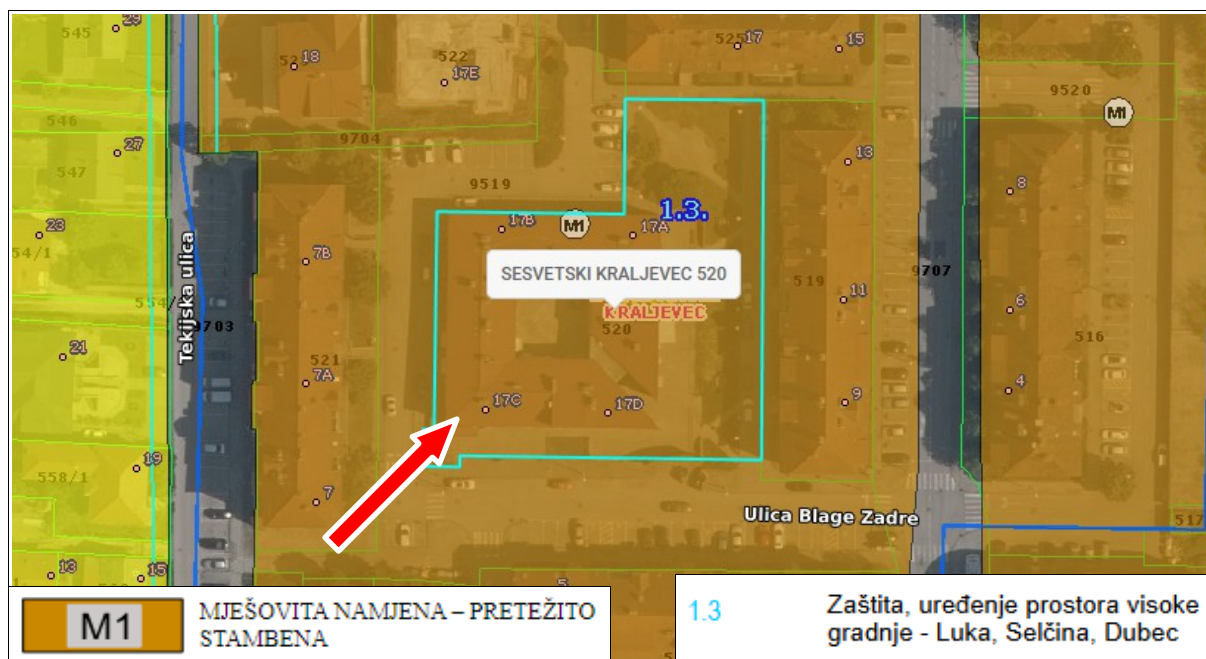
MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A-D 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 Baze zemljišnih podataka zk.ul. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, upisano je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 520 dvorište površine 1.870 m² i zgrada, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D tlocrtne površine 1.254 m², ukupne površine čestice 3.124 m². U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je za građevinu priložena Uporabna dozvola te zabilježba imenovanja zajedničkog upravitelja.

U vlastovnicu B upisani su:

- 16. suvlasnički dio: 1252/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-43 površine 389,60 m²; vlasnik Phoenix Capitis d.o.o. uz zabilježbe vidljive iz priloženog zk izvatka,
- 17. suvlasnički dio: 1660/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-44 površine 516,45 m²; vlasnik Phoenix Capitis d.o.o. uz zabilježbe vidljive iz priloženog zk izvatka,
- 18. suvlasnički dio: 1312/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-45 površine 407,90 m²; 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.

Nekretnina je etažirana i upisana u zemljišnu knjigu kao posebni dio zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

Nekretnina je upisana u Bazu zemljišnih podataka što znači da su katastarsko i zemljišnoknjižno stanje usklađeni u pogledu opisa i površina katastarskih kultura.

Legalnost u prostoru

U zemljišnoj knjizi upisana je pozitivna 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 dobivena je iz upisa u zemljišnu knjigu i provjerena izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Bosch GLM150, te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
1	Poslovni prostor-skladište PP-43	389,60	1,00	389,60
2	Poslovni prostor-skladište PP-44	516,45	1,00	516,45
3	Poslovni prostor-skladište PP-45	407,90	1,00	407,90
Ukupna površina:		1.313,95		1.313,95

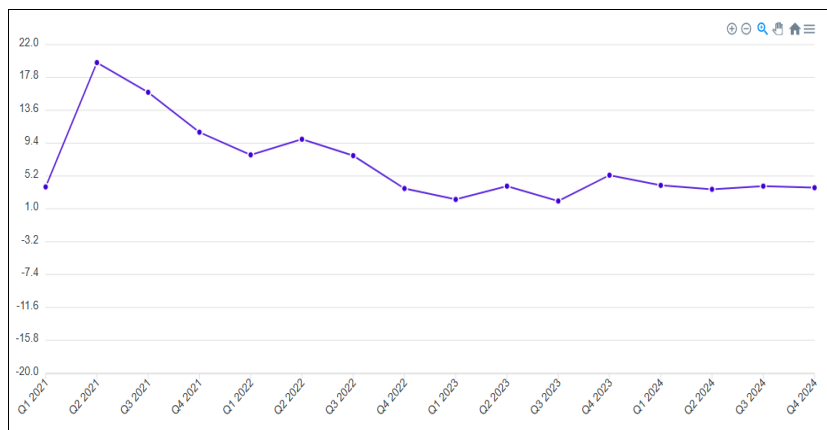
6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Samostojeća stambena zgrada.
Godina gradnje:	2001. g. Uporabna dozvola.
Godina adaptacije:	-
Etažnost:	Su+Pr+1.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	Suteren masivna armiranobetonska konstrukcija, ostale etaže zidane blok opekom sa armiranobetonskim nosivim elementima, međukatna konstrukcija armiranobetonska.
Pregradni zidovi:	Armiranobetonski u suterezu, zidani na ostalim nadzemnim etažama.
Krovište:	Drveno dvostrešno sa krovnim kućicama, pokriveno crijepom. Izvedena pocinčana limarija.
Pročelja:	Klasična žbukana fasada.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi i stropovi bez završne obrade, naličje i podgled nosiva konstrukcija.
Podovi:	Betonski podovi.
Stolarija:	Ulazna vrata metalna, djelomično ostakljena, sa metalnom zaštitnom rešetkom. Vanjska stolarija bravarska ostakljena armiranim staklom, sa vanjske strane postavljena metalna zaštitna sjenila. Metalna klizna kolna vrata na jugoistočnom kutu.
Instalacije:	Provedene instalacije struje s priključkom na gradsku mrežu, provedena unutarnja hidrantska mreža.
Grijanje i hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema. Proveden ventilacijski sustav.
Koncepcija prostora:	Upisano kao tri odvojena prostora, u naravi čine jednu cjelinu. Prostrano skladište sa pregradama koje formiraju odjeljke. Ulaz moguć sa tri strane preko vanjskih stubišta i ulaznih vrata te kroz kolni ulaz. Iznad dijela suterena je ravni plato za pristup poslovnim prostorima u prizemlju.
Održavanje:	Zgrada prosječne kvalitete gradnje, prosječno održavana, noviji tip zgrade. Suterenska etaža u lošem stanju, razbijena stakla na dvama ulaznim vratima te većini prozora, dugotrajna izloženost vanjskim utjecajima (kiša, snijeg), zadržavanje vode unutar prostora skladišta, vidljiva velika područja zidova, poda i stropa sa mrljama od vlage, plijesni i salitrom. Na fasadi također, vidljive mrlje od vlage i plijesni te propadanje završnih slojeva fasadne obloge.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - skladište.
Energetski razred:	Nema podataka.
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.

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 veći broj evidentiranih kupoprodaja skladišta/spremišta što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina.

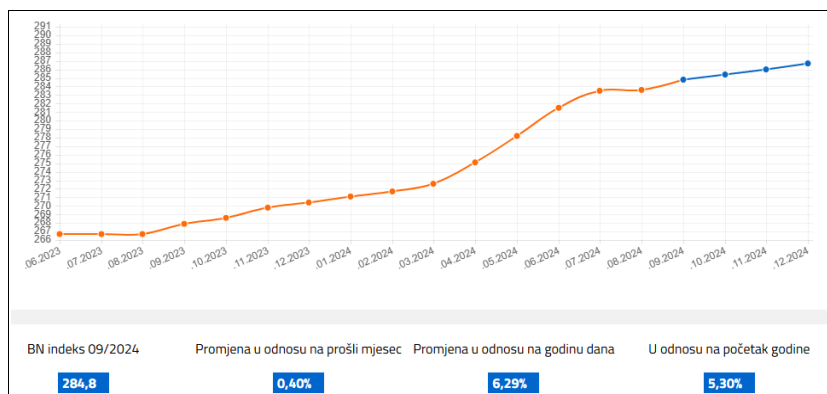


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

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 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 2024. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja stanova od ukupno 7008, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična cijena od 2.751,63 €/m².

Prosječna kupoprodajna cijena za stanove varira po ukupnoj površini stana. Tako veću prosječnu cijenu imaju stanovi manjih površina, a prosječna cijena opada povećanjem ukupne površine stana.

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	239	14.542.746,20 €	5.086,76 m ²	2.858,94 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1126	109.449.629,34 €	38.000,97 m ²	2.880,18 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2344	324.497.678,08 €	119.048,70 m ²	2.725,76 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1405	251.229.589,07 €	93.596,09 m ²	2.684,19 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1525	378.499.082,88 €	137.747,71 m ²	2.747,77 €/m ²
površine veće od 120 m ²	325	149.249.547,78 €	52.497,17 m ²	2.843,00 €/m ²

Prosječna kupoprodajna cijena za stanove varira u odnosu na položaj stana u zgradi. Najviša jedinična cijena je za stanove između prizemlja i posljednjeg kata.

5.2.3. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA STANA/APARTMANA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Podrum	70	8.207.544,59 €	3.773,30 m ²	2.175,16 €/m ²
Suteren	66	6.695.566,00 €	3.158,21 m ²	2.120,05 €/m ²
Prizemlje	588	96.914.527,56 €	35.644,82 m ²	2.718,90 €/m ²
1. kat	728	137.907.577,73 €	48.786,00 m ²	2.826,79 €/m ²
2. kat	476	89.078.069,03 €	30.407,88 m ²	2.929,44 €/m ²
3. kat	272	56.497.880,51 €	18.140,08 m ²	3.114,53 €/m ²
4. kat	224	44.558.347,70 €	14.414,03 m ²	3.091,32 €/m ²
5. kat	144	26.456.807,37 €	8.883,30 m ²	2.978,26 €/m ²
6. kat	67	13.225.274,05 €	4.392,08 m ²	3.011,16 €/m ²
7. kat	62	13.814.966,41 €	4.238,84 m ²	3.259,14 €/m ²
8. kat	49	8.663.451,87 €	2.785,81 m ²	3.109,85 €/m ²
> od 8. kata	67	9.074.500,00 €	3.338,62 m ²	2.718,04 €/m ²
Stambeno potkrovlje	185	33.721.856,91 €	12.875,75 m ²	2.619,02 €/m ²

7.2 IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

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

Poredbena metoda - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci, a Zakon i pripadajući Pravilnik proširuju recentni period na 48 mjeseci. S obzirom na različita vremena transakcija provodi se međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, a u ovom izračunu koriste se Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, aktualno izdanje 4Q2024.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja skladišta/spremišta, ID izvataka: 55446, Klasa: 940-01/24-028/878, Urbroj: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 20.1.2025. g, od nadležnog Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Grada Zagreba.

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.

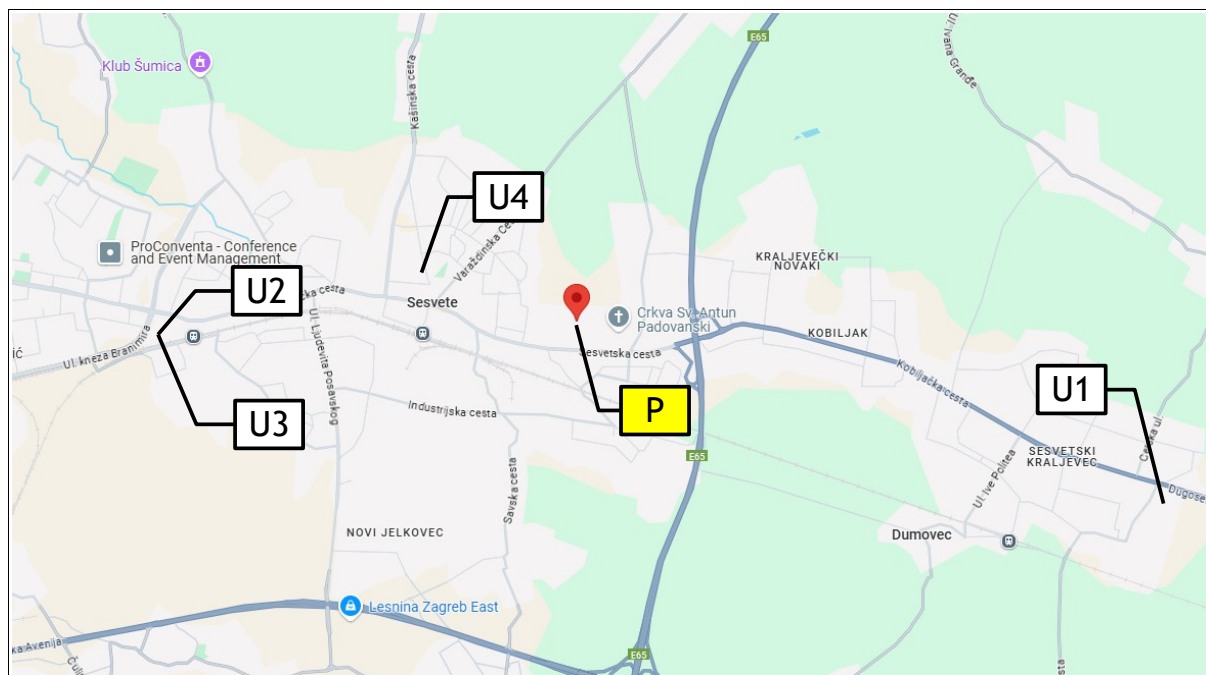
Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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.


Napomena u vezi poreza: Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

7.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



P - lokacija predmetne nekretnine; U1, n - lokacija poredbenih nekretnina

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

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Namjena	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine ID PN)
1	Mladena Halape 1	skl	272,74 m2	Pk	2010	Pr+2+Pk	590	160.926,41	02.11.2022	55446
2	Kneza Branimira 22	skl	217,06 m2	Po	2004	Po+Pr+3	518	112.500,00	19.01.2023	55446
3	Kneza Branimira 22	skl	217,07 m2	Po	2004	Po+Pr+3	518	112.500,00	19.01.2023	55446
4	Kašinska cesta 7A	skl	83,45 m2	Po	2000	Po+Pr+1+Pk	599	50.000,00	18.12.2023	55446

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE					Izjednačenje u kvaliteti		
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini i opremljen.	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
1	Mladena Halape 1	193,94	226,36	1,167	689	0,70	482
2	Kneza Branimira 22	193,34	226,36	1,171	607	0,70	425
3	Kneza Branimira 22	193,34	226,36	1,171	607	0,70	425
4	Kašinska cesta 7A	206,63	226,36	1,095	656	0,70	459

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Kat k _s	Orijentacija k _s	Geografski položaj k _{gss}	Utjecaj okoliša k _{uo}	Komfor stanovanja k _{ss}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K _p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m ²
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
1	482	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	482
2	425	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	425
3	425	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	425
4	459	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	459

$$K_p = 0,28 \times k_s + 0,09 \times k_{gss} + 0,22 \times k_{uo} + 0,27 \times k_{ss} + 0,14 \times k_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN (1. iteracija)									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena €/m ² KVP	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Mladena Halape 1	ST	590	482	7,66%	34,31	1.177	zadovoljava	zadovoljava
2	Kneza Branimira 22	ST	518	425	-5,14%	-22,99	529	zadovoljava	zadovoljava
3	Kneza Branimira 22	ST	518	425	-5,14%	-23,01	530	zadovoljava	zadovoljava
4	Kašinska cesta 7A	ST	599	459	2,61%	11,70	137	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **448**
Standardno odstupanje (±): 24,35 5,44%
Pravilo dva-sigma (±): 48,71

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.

Prosječna cijena iznosi 448 €/m²

Nekretnina	Površina KVP (m ²)	Vrijednost (€/m ²)	Ukupno (€)	ZAOKRUŽENO (€)
Poslovni prostor PP-43	389,60	448	174.541	175.000
Poslovni prostor PP-44	516,45	448	231.370	231.000
Poslovni prostor PP-45	407,90	448	182.739	183.000
UKUPNO:	1.313,95			589.000

8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, na zk.čest.br. 520, kao 16. suvlasnički dio: 1252/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16), poslovnog prostora oznake PP-43 površine 389,60 m², u suterenu stambene zgrade u Sesvetama na adresi Ul. Blage Zadre 17A-D, procjenjuje se na iznos:

175.000,00 €

8.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, na zk.čest.br. 520, kao 17. suvlasnički dio: 1660/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17), poslovnog prostora oznake PP-44 površine 516,45 m², u suterenu stambene zgrade u Sesvetama na adresi Ul. Blage Zadre 17A-D, procjenjuje se na iznos:

231.000,00 €

8.3. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, na zk.čest.br. 520, kao 18. suvlasnički dio: 1312/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18), poslovnog prostora oznake PP-45 površine 407,90 m², u suterenu stambene zgrade u Sesvetama na adresi Ul. Blage Zadre 17A-D, procjenjuje se na iznos:

183.000,00 €

Elaborat stručnog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađen je u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu 18. travnja 2025. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE

16. suvlasnički dio (E-16), poslovni prostor PP-43



17. suvlasnički dio (E-17), poslovni prostor PP-44





18. suvlasnički dio (E-18), poslovni prostor PP-45



zgrada Blage Zadre 17A-17D





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: 16, 17, 18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	520	20	BLAGE ZADRE DVORIŠTE ZGRADA, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D	3124 1870 1254	
		UKUPNO:		3124	

DRUGI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	16. Suvlasnički dio: 1252/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)	
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezan s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-43 površine 389,60 m2. PHOENIX CAPITIS D.O.O. , SESVETE, SESVETSKA CESTA 29	PP-43
16.2	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
16.3	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 16 (1.1)
17. Suvlasnički dio: 1660/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)		
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezan sa vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora oznake PP-44, površine 516,45 m2. PHOENIX CAPITIS D.O.O. , SESVETE, SESVETSKA CESTA 29	PP-44
17.2	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.	
17.3	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 17 (1.1)
18. Suvlasnički dio: 1312/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)		
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - poslovnog prostora PP-45, površine 407,90 m2. PHOENIX CAPITIS D.O.O. , SESVETE, SESVETSKA CESTA 29	PP-45
18.2	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.	
18.3	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 18 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12. Na suvlasnički dio: 16 (1252/10000)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U VRBOVCU POSLBR. OVR-983/19 07.06.2019, temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI:UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br:513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 429,10 kn (glavnica 418,06 kn, kamata 11,04 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , te na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI: UP/I-415-02/2019-001/03429, UR.BR: 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 72.805,42 (glavnica 71.084,88 kn, kamata 1.720,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587, *, HRVATSKA	429,10 KN	vezano uz B 16 (1.1)
12.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 12.1
13. Na suvlasnički dio: 17 (1660/10000)			
13.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA, STALNA SLUŽBA U VRBOVCU POSLBR. OVR-983/19 07.06.2019, temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI:UP/I-415-02/2019-001/03427, Ur.br:513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 429,10 kn (glavnica 418,06 kn, kamata 11,04 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , te na temelju ovršnog rješenja Ministarstva financija, Porezna uprava-Područni ured Zagreb KI: UP/I-415-02/2019-001/03429, UR.BR: 513-007-01/2019-01 od 08.03.2019. radi osiguranja potraživanja predlagatelja osiguranja u iznosu od 72.805,42 (glavnica 71.084,88 kn, kamata 1.720,54 kn) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na glavnici od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587, *, HRVATSKA	429,10 KN	vezano uz B 17 (1.1)
13.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 13.1
14. Na suvlasnički dio: 18 (1312/10000)			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	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 glavnicu 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 glavnicu od 09.03.2019. do podmirenja po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena , kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587, *, HRVATSKA	429,10 KN	vezano uz B 18 (1.1)
14.2	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-7203/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 14.1

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

LEGENDA:



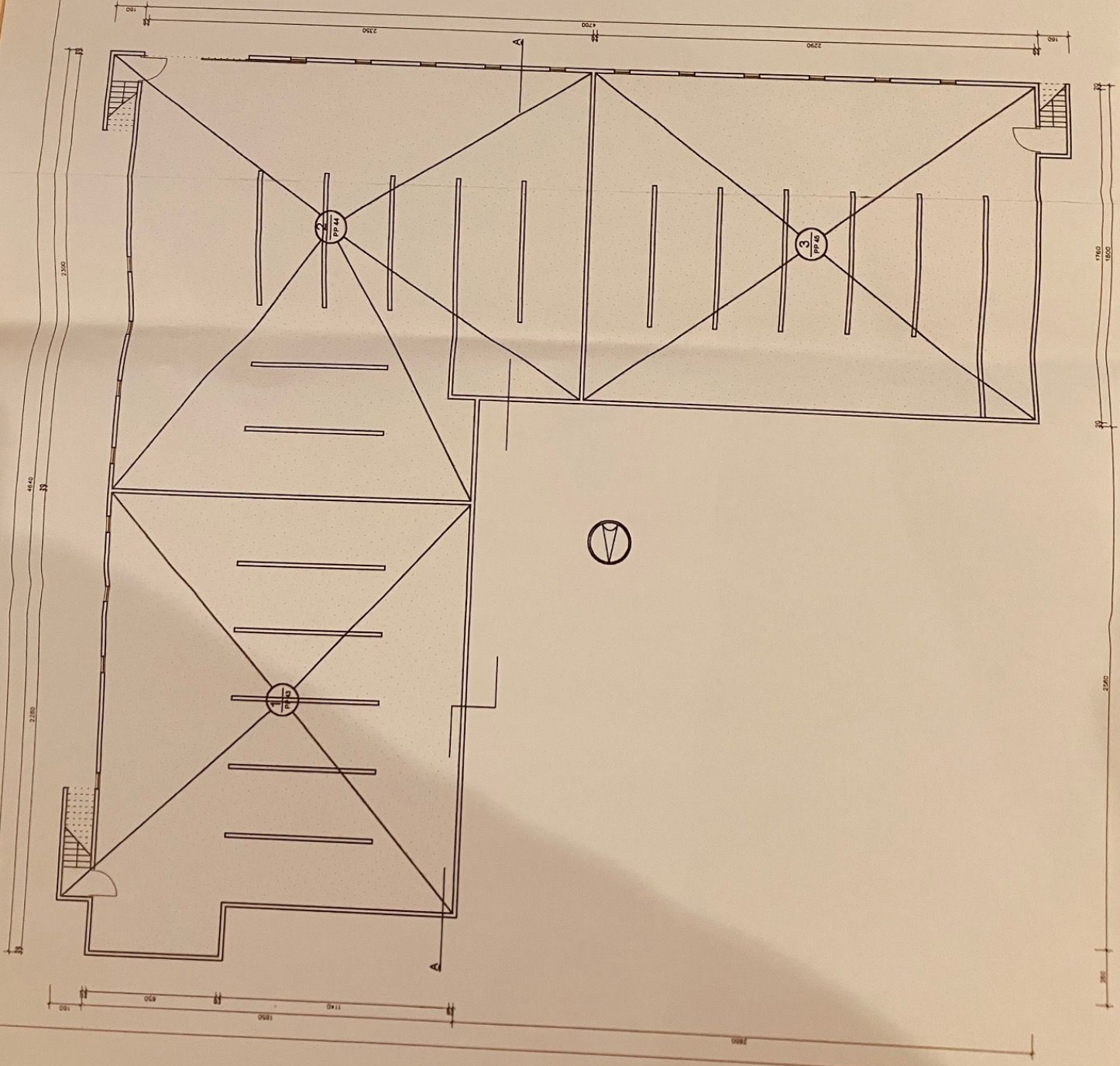
VLASNIČKI DJELOVI OD BR. 1 DO BR. 3:

- PP 43 - podzemni prostor, vlasnički dio br. 1, p = 369,00 m²
- PP 44 - podzemni prostor, vlasnički dio br. 2, p = 870,45 m²
- PP 45 - podzemni prostor, vlasnički dio br. 3, p = 407,00 m²

TLOCRT SUTERENA

MJ. 1:200

STALNI SUDSKI VIJESTAK ZA
GRADITELJSTVO
ing. KRESIMIR MIKLEC
ZAGREB - Vojkova 34
Tel. 01 280 11 11, fax 01 2981498





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/878
URBROJ: 251-11-31/005-25-4
Zagreb, 15.1.2025.

GORAN KORICA
RAPSKA 46B
ZAGREB 10000

**Predmet: GORAN KORICA, K.Č.525 I 526 OBJE K.O. SESVETSKI KRALJEVEC, ULICA
BLAGE ZADRE 19, SKLADIŠTE KP**

izvadak iz ZKC-a, ID: 55446
- 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 skladišta oznake nekretnine k.č. 525 i 526 obje k.o. Sesevski Kraljevec.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Blage Zadre. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: etaža: podrum, površina: 210 m², godina građenja: 2000., dan vrednovanja 14. studenoga 2024. godine.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo kupoprodajnim transakcijama skladišta, dostavljamo transakcije svih skladišnih prostora sa šire okolice promatranog područja.

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:

940-01/24-028/878 251-11-31/005-25-4
BcnOu2X7o0ibYBzsnpgbzw

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 VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG
MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 55446

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA MLADENA HALAPE 1, GRAD ZAGREB	ULICA KNEZA BRANIMIRA 22, GRAD ZAGREB	ULICA KNEZA BRANIMIRA 22, GRAD ZAGREB	KAŠINSKA CESTA 7A, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	SKL	SKL	SKL	SKL
5	K.Č.	3728/4	3061/2	3061/2	12/1
6	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	RESNIK	RESNIK	SESVETE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	272,74	434,13	434,13	83,45
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	272,74	217,06	217,07	83,45
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	3728/4	8352/1	8352/1	1267
11	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	DUBRAVA	DUBRAVA	SESVETE
12	GODINA IZGRADNJE	2010	2004	2004	2000
13	ETAŽA (KAT)	PK	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	160.926,41	112.500,00	112.500,00	50.000,00
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.11.2022	19.01.2023	19.01.2023	18.12.2023
17	CJENOVNI BLOK	FARMA SESVETSKI KRALJEVEC	STARI RETKOVEC ISTOK	STARI RETKOVEC ISTOK	KAŠINSKA
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA BLAGE ZADRE 19, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 526; 525 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, GRAD ZAGREB; 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: 940-01/24-028/878

URBROJ: 251-11-31/005-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 20.1.2025.

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