

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Stan oznake PZ-3.3 C19 u mansardi stambeno-poslovne zgrade  
Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A  
zk.čest.br. 520, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615,  
57. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57)

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

BROJ ELABORATA: P-252-2024

SVRHA PROCJENE: Prodaja stečajne mase

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

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 10. prosinca 2024.



## SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Stan oznake PZ-3.3 C19 u mansardi stambeno-poslovne zgrade Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A zk.čest.br. 520, k.o. Sesevski Kraljevec, zk.ul. 7615, 57. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57)
NARUČITELJ:	Stečajni upravitelj: Damir Šebetić za Prigorka d.d. u stečaju
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine
DAN OČEVIDA:	14.11.2024.
DAN VREDNOVANJA:	14.11.2024.
DAN KAKVOĆE:	14.11.2024.
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m <sup>2</sup> ):	40,10
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	72.600,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Napomena: obzirom da nije omogućen pregled stanova iznutra ukoliko postoji značajno odstupanje od prosječnog stanja stanova nužno je napraviti reviziju ove vrijednosti, kao i ukoliko postoje eventualna prava ili posjed drugih osoba koji nisu upisani u zemljišnu knjigu.

**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 stana poredbenom metodom.....	15
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	18
9. Fotografije nekretnine.....	19

**Prilozi:**

- zk izvadak
- tlocrt
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID izvatka: 54058

## 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
<b>Nadležni sud</b>	<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 nekretnimama</li> <li>* posredovanje u prometu nekretnima</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, ruralinom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarjenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika</li> <li>* stručni poslovi zaštite okoliša</li> <li>* usluge fotografiranja</li> <li>* usluge prevodjenja</li> <li>* pružanje poduka iz stranih jezika</li> <li>* iznajmljivanje motornih vozila</li> </ul>
<b>MBS</b>	080395082
<b>OIB</b>	89243570715
<b>EUID</b>	HRSR.080395082
<b>Status</b>	Bez postupka
<b>Tvrtka</b>	DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.
<b>Sjedište/adresa</b>	Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B
<b>Temeljni kapital</b>	20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7,5345)
<b>Pravni oblik</b>	društvo s ograničenom odgovornošću
<b>Predmet poslovanja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* kupnja i prodaja robe</li> <li>* pružanje usluga u trgovini</li> <li>* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu</li> <li>* zaspunje inozemnih tvrtki</li> <li>* vještačenje iz područja graditeljstva</li> <li>* vještačenje iz područja procjene nekretnina</li> <li>* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja</li> <li>* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi</li> <li>* stručni poslovi prostornog uređenja</li> <li>* djelatnost upravljanja projektom gradnje</li> <li>* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize</li> <li>* skladištenje robe</li> <li>* djelatnost pakiranja</li> <li>* istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja</li> <li>* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem</li> <li>* promidžba (reklama i propaganda)</li> <li>* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija</li> <li>* izdavačka djelatnost</li> <li>* tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižoteka, termokopiranja, ofseta, fotografure, stotiska i tiskarskih izrada</li> <li>* iznajmljivanje strojeva i opreme</li> <li>* industrijski dizajn</li> <li>* grafički dizajn</li> <li>* dizajn interijera</li> <li>* pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja</li> <li>* pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbna tim jelima, pićima i napicima (catering)</li> </ul>
<b>Osnivači/članovi društva</b>	Goran Korica, OIB: 83195611432. <a href="#">(Prikaži vezane subjekte)</a> Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
<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
<b>Pravni odnosi</b>	
<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.
<b>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.</b>	
<b>Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cjelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.</b>	
<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.
<b>Ostali podaci</b>	Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.
<b>Financijska izvješća</b>	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...](https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150:29:P29_SBT_MBS.80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A...) / 2

## OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

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

## RJEŠENJE

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

riješio je

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

## Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

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

## 1 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 9. izdanje 2020
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2022.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKA
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Izvješće o tržištu nekretnina za 2023 godinu, Grad Zagreb, ožujak 2024.
- 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,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja stana i apartmana, ID: 54058

## 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 10. prosinca 2024.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.



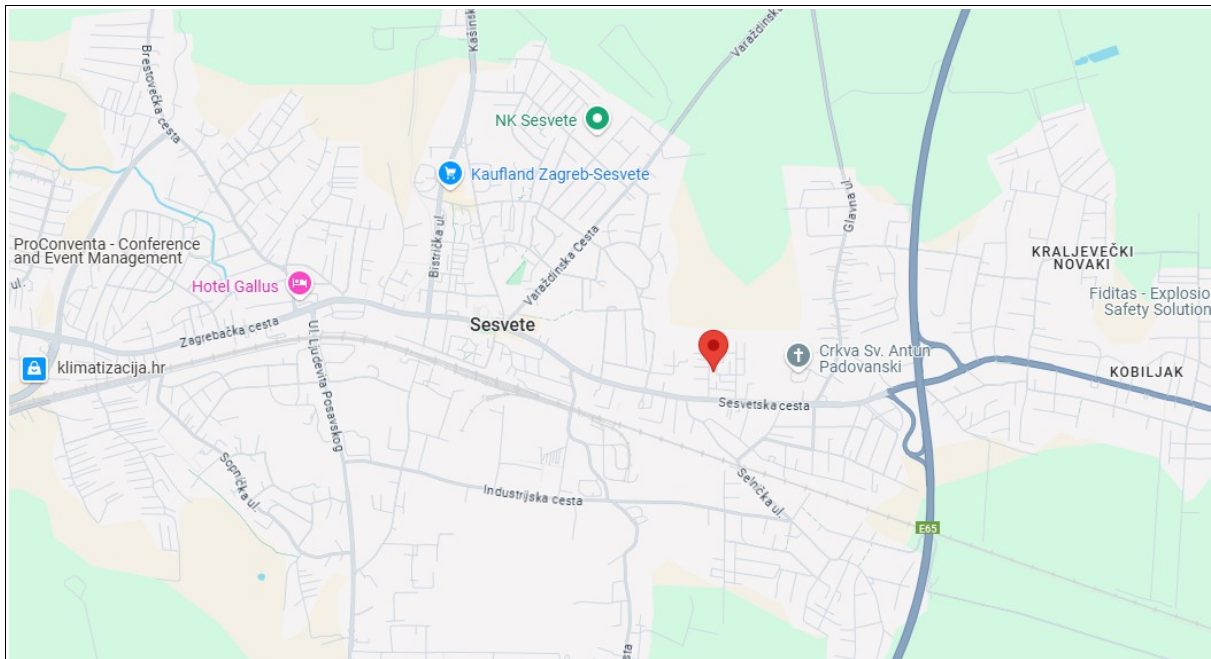
#### 4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, dvosobnog stana u mansardi stambeno-poslovne zgrade u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A, u svrhu kupoprodaje. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta samo izvana te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

#### 5 LOKACIJA

Nekretnina, u naravi stan u mansardi stambeno-poslovne zgrade, nalazi se u Sesvetama, mjesni odbor Sesvetska Sela, na adresi Ulica Blage Zadre 17A.

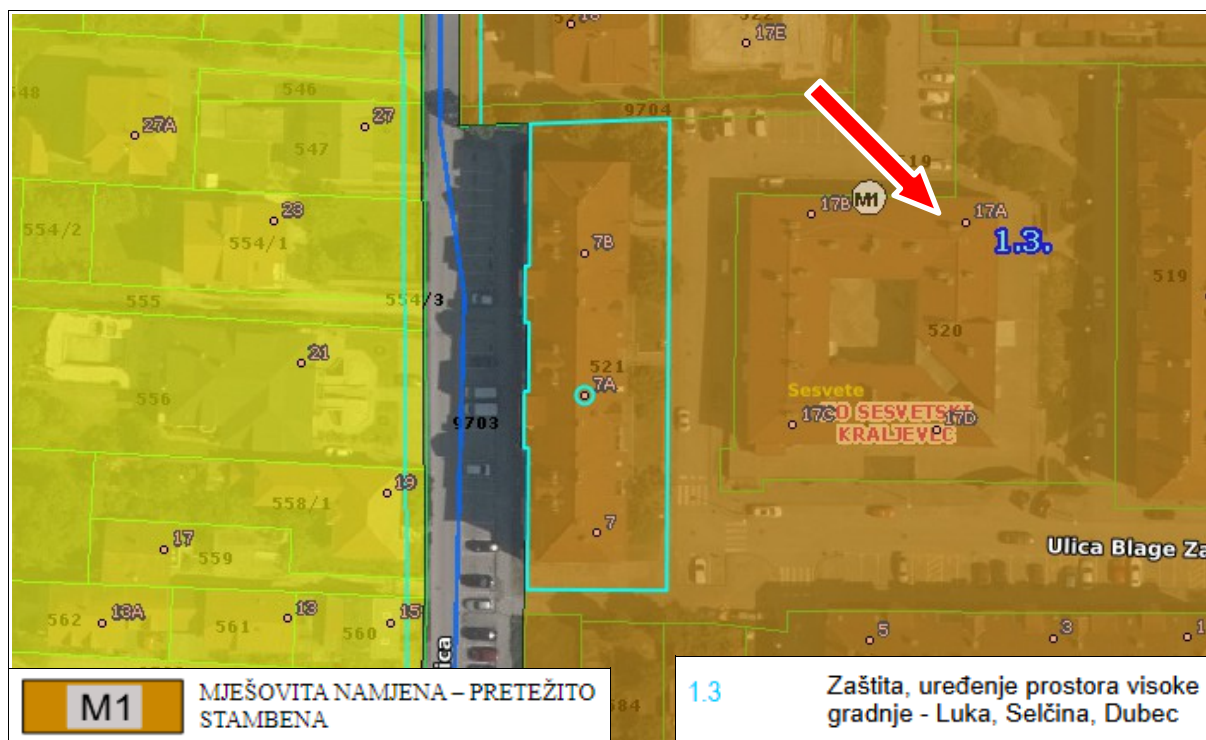
##### MAKROLOKACIJA



##### MIKROLOKACIJA



### Prostorno planska dokumentacija



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 17A, 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 m<sup>2</sup> i zgrada, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A, 17B, 17C, 17D površine 1.254 m<sup>2</sup>, ukupne površine čestice 3.124 m<sup>2</sup>. U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je upis zgrade priložena pravomoćna Uporabna dozvola te zabilježba imenovanja upravitelja stambene zgrade.

U vlastovnicu B upisan je 57. suvlasnički dio 129/10000, etažno vlasništvo (E-57), temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom stana oznake PZ-3.3 C19, NKP=40,10 m<sup>2</sup>. Upisan je vlasnik Prigorka d.d. u stečaju, uz zabilježbu vidljivu iz priloženog zk izvotka.

U teretovnici C nema upisanih tereta.

Stan je etažiran i upisan u zemljišnu knjigu kao posebni dio zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

Stan je upisan u Bazu zemljišnih podataka što znači da su katastarsko i zemljišnoknjižno stanje usklađeni.

Procjenitelj nije bio u mogućnosti identificirati predmetni stan na temelju upisa u zemljišnu knjigu. Također, procjenitelju nije bio omogućen ulaz u predmetni stan i pregled istoga. Identifikacija stana izvršena je na temelju nacрта iz etažnog elaborata dostavljenih od strane naručitelja.

### Legalnost u prostoru

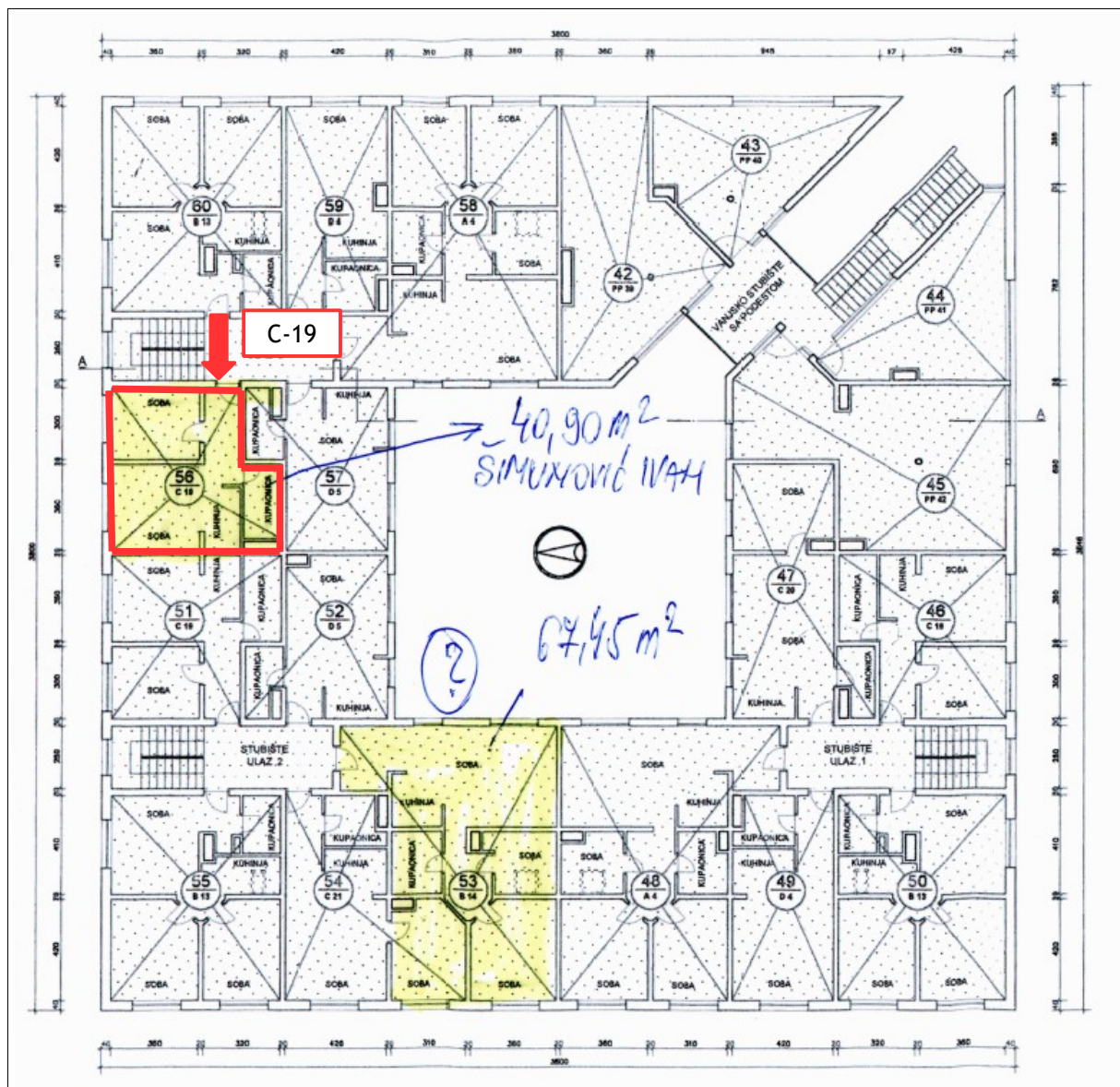
U zemljišnoj knjizi upisana je zabilježba da je za građevinu sagrađenu na čest.kat.br. 520, priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet - Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo Kl: UP/I-361-05/2001-01/85,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

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

## 6.1 POVRŠINA NEKRETNINE

Procjenitelju nije bio omogućen ulaz u predmetni stan i izmjera prostorija na licu mjesta. Površina nekretnine 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.

Br.	Prostorija	NKP (m <sup>2</sup> )	Koef.	KVP (m <sup>2</sup> )
1	Stan oznake PZ-3.3 C19	40,10	1,00	40,10
Ukupna površina:		40,10		40,10



Tlocrt iz etažnog elaborata, predmetni stan označen crvenom bojom

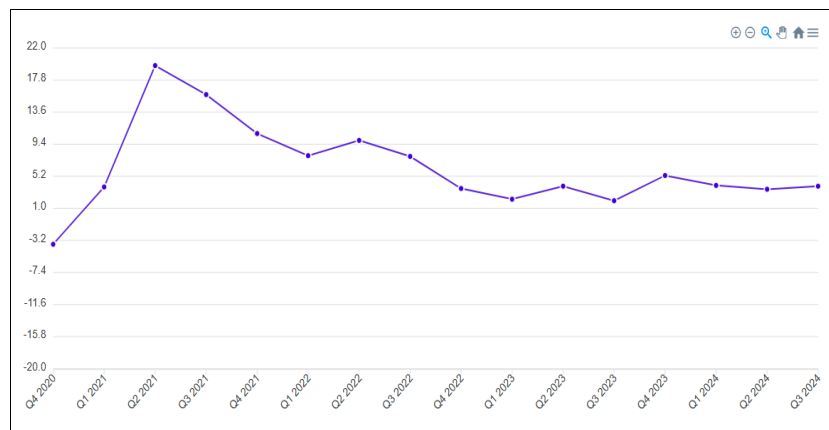
## 6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Samostojeća stambena zgrada.
Godina gradnje:	2001. uporabna dozvola.
Godina adaptacije:	-
Etažnost:	Pr+1.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	Zidana blok opekom sa armiranobetonskim nosivim elementima, međukatna konstrukcija armiranobetonska. Stubište AB dvokrako sa podestima. Zgrada nema dizalo.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krovište:	Drveno dvostrešno sa krovnim kućicama, pokriveno crijepom. Izvedena pocinčana limarija.
Pročelja:	Klasična žbukana fasada.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi ožbukani, gletani i soboslikani. Keramičke pločice u kupaonici i kuhinji. Stropovi gletani i soboslikani.
Podovi:	Keramičke pločice u kupaonici i kuhinji, parket i laminat u ostalim prostorijama.
Stolarija:	Vanjska stolarija aluminijska ostakljena dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca platnenim zastorima. Ulazna vrata u stan drvena sa protuprovalnom bravom. Sobna vrata drvena furnirana i drveni slijepi dovratnici.
Instalacije:	U stanu provedene instalacije struje, tk, plina, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Etažno na plin, grijaća tijela limeni pločasti radijatori. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Stan je jednostrano orijentiran na sjever. Jednostavan tlocrt, prostorije pravilnih oblika. Svijetla visina prostorija stana iznosi 258 cm.
Održavanje:	Zgrada prosječne kvalitete gradnje, prosječno održavana, noviji tip zgrade.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - stambenu.
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.
<i>Napomena:</i>	<i>Procjenitelju nije bio omogućen ulaz u unutrašnjost stana pa je tehnički opis dan prema pregledu stana samo izvana i podataka iz javnih očevidnika te drugih podataka iz sličnih stanova koje poznaje procjenitelj. Pregledom izvana stečen je dojam da su zgrada i stan u funkcionalnom stanju i da se stan može koristiti za stalno stanovanje.</i>

## 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 stanova što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina.

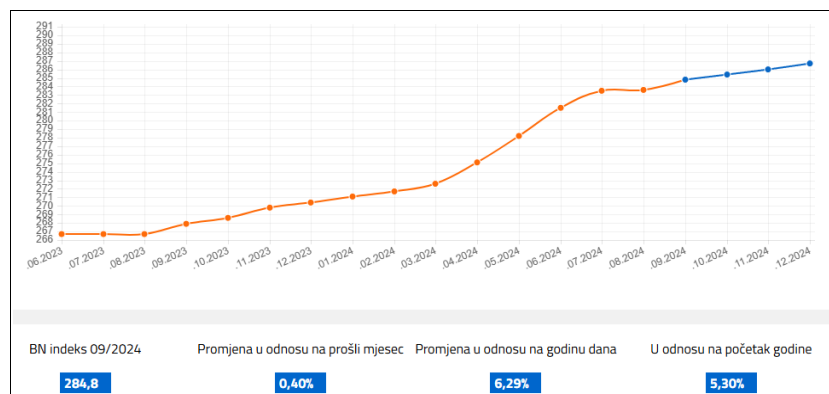


Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

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

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

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



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

U Izvješću o tržištu nekretnina za 2023. godinu Grada Zagreba, dan je prikaz broja obrađenih kupoprodaja stanova od ukupno 8378, kao i njihova ukupna vrijednost te prosječna jedinična cijena od 2.296,59 €/m<sup>2</sup>.

Prosječna kupoprodajna cijena za stanove površina od 40 m<sup>2</sup> do 59 m<sup>2</sup> iznosi 2.404,78 €/m<sup>2</sup>, koji razred bi odgovarao procjenjivanom stanu površine od 52,63 m<sup>2</sup>.

5.2.2. ST – STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA STANA/APARTMANA (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>	256	12.759.767,39 €	5.332,57 m <sup>2</sup>	2.392,80 €/m <sup>2</sup>
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	1220	102.515.187,37 €	41.158,55 m <sup>2</sup>	2.490,74 €/m <sup>2</sup>
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	2525	309.428.165,39 €	128.672,19 m <sup>2</sup>	2.404,78 €/m <sup>2</sup>
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	1649	252.015.038,04 €	110.256,45 m <sup>2</sup>	2.285,72 €/m <sup>2</sup>
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	1942	398.164.350,89 €	177.843,37 m <sup>2</sup>	2.238,85 €/m <sup>2</sup>
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	670	243.783.817,23 €	110.818,45 m <sup>2</sup>	2.199,85 €/m <sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
Podrum	88	6.759.720,76 €	3.503,72 m <sup>2</sup>	1.929,30 €/m <sup>2</sup>
Suteren	62	7.004.610,00 €	3.525,71 m <sup>2</sup>	1.986,72 €/m <sup>2</sup>
Prizemlje	743	103.359.050,48 €	46.560,90 m <sup>2</sup>	2.219,87 €/m <sup>2</sup>
1. kat	920	147.689.844,04 €	63.639,40 m <sup>2</sup>	2.320,73 €/m <sup>2</sup>
2. kat	677	110.151.520,58 €	45.285,74 m <sup>2</sup>	2.432,37 €/m <sup>2</sup>
3. kat	476	85.268.608,61 €	33.647,67 m <sup>2</sup>	2.534,16 €/m <sup>2</sup>
4. kat	404	69.214.216,11 €	26.404,72 m <sup>2</sup>	2.621,28 €/m <sup>2</sup>
5. kat	235	43.675.066,26 €	16.832,71 m <sup>2</sup>	2.594,65 €/m <sup>2</sup>
6. kat	151	28.420.757,76 €	11.550,99 m <sup>2</sup>	2.460,46 €/m <sup>2</sup>
7. kat	131	24.310.040,96 €	9.457,74 m <sup>2</sup>	2.570,39 €/m <sup>2</sup>
8. kat	88	18.000.418,77 €	7.247,93 m <sup>2</sup>	2.483,53 €/m <sup>2</sup>
> od 8. kata	126	13.787.724,47 €	5.978,94 m <sup>2</sup>	2.306,05 €/m <sup>2</sup>
Stambeno potkrovlje	186	27.345.310,17 €	12.297,95 m <sup>2</sup>	2.223,57 €/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 stambeno-poslovna zgrada s posebnim etažnim cjelinama - stanovima i poslovnim prostorima 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 3Q2024.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja stana i apartmana, ID izvatka: 54058, Klasa: 940-01/24-019/829, Urbroj: 251-11-31/005-24-3 u Zagrebu, 6.12.2024., Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

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.

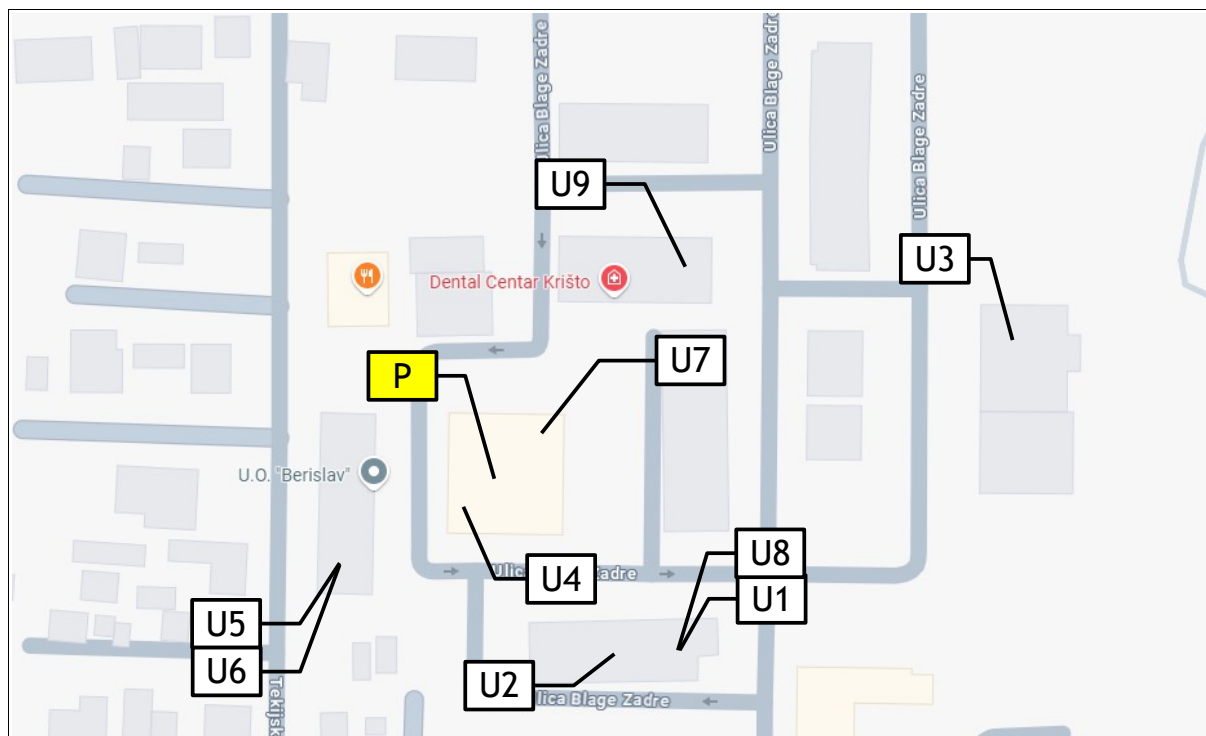
### Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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 STANA 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) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Adriatic coast	Ostalo Other
2020.	Q4 (10-12)	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1 (1-3)	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2 (4-6)	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3 (7-9)	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4 (10-12)	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1 (1-3)	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2 (4-6)	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4 (10-12)	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1 (1-3)	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2 (4-6)	179,63	154,70	184,56	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	209,26	220,10	195,35	189,95

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Sobnost	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup> KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (€)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	Blage Zadre 1	nepoznato	53,99 m2	2	1999.	Pr+4	1.945	105.000,00	03.05.2023	54058
2	Blage Zadre 3	nepoznato	65,79 m2	2	1999.	Pr+4	1.756	115.500,00	18.05.2023	54058
3	Blage Zadre 8	nepoznato	92,41 m2	1	1999.	Pr+4	1.731	160.000,00	08.11.2023	54058
4	Blage Zadre 17C	nepoznato	80,70 m2	1	1999.	Pr+4	1.983	160.000,00	12.02.2024	54058
5	Blage Zadre 7	nepoznato	63,80 m2	1	1998.	Pr+4	1.458	93.000,00	21.06.2022	54058
6	Blage Zadre 7	nepoznato	45,45 m2	1	1998.	Pr+4	1.870	85.000,00	26.05.2022	54058
7	Blage Zadre 17A	nepoznato	56,50 m2	1	1999.	Pr+4	1.150	65.000,00	02.03.2023	54058
8	Blage Zadre 1	nepoznato	53,88 m2	2	1999.	Pr+4	1.476	79.500,00	10.05.2022	54058
9	Blage Zadre 15	nepoznato	40,11 m2	2	1998.	Pr+4	2.069	83.000,00	19.08.2022	54058

Grubo čišćenje: transakcije br. 1, 4, 6 i 9 – visoke cijene, odstupanje od obilježja predmetne nekretnine;  
7 – niska cijena, pojedinačno odstupanje veće od 30%.

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 veličini i opremljen.	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
2	Blage Zadre 3	199,62	220,10	1,103	1.936	1,00	1.936
3	Blage Zadre 8	206,63	220,10	1,065	1.844	1,00	1.844
5	Blage Zadre 7	175,12	220,10	1,257	1.832	1,00	1.832
8	Blage Zadre 1	175,12	220,10	1,257	1.854	1,00	1.854

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u kakvoći)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Kat k <sub>k</sub>	Orijentacija k <sub>o</sub>	Geografski položaj k <sub>gs</sub>	Utjecaj okoliša k <sub>uo</sub>	Komfor stanovanja k <sub>sk</sub>	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K <sub>p</sub>	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>
Procjenjivana nekretnina		1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,01		
2	1.936	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	1.862
3	1.844	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,03	0,98	1.804
5	1.832	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,03	0,98	1.792
8	1.854	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	0,96	1.784

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

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	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
2	Blage Zadre 3	ST	1.756	1.862	2,83%	51,31	2.633	zadovoljava	zadovoljava
3	Blage Zadre 8	ST	1.731	1.804	-0,35%	-6,29	40	zadovoljava	zadovoljava
5	Blage Zadre 7	ST	1.458	1.792	-1,01%	-18,22	332	zadovoljava	zadovoljava
8	Blage Zadre 1	ST	1.476	1.784	-1,48%	-26,80	718	zadovoljava	zadovoljava
Prosječna cijena :				<b>1.810</b>					
Standardno odstupanje (±):				30,51	1,69%				
Pravilo dva-sigma (±):				61,01					

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 1.810 €/m<sup>2</sup>

$$TV = C_{pr} \times POV_{stana} = 1.810 \text{ €/m}^2 \times 40,10 \text{ m}^2 = 72.581 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi iznosi 72.600 €

Nekretnina	Površina KVP (m <sup>2</sup> )	Vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
Stan oznake PZ-3.3 C19 u mansardi, Sesvete, Ulica Blage Zadre 17A	40,10	1.810

## 8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 7615, k.o. Sesvetski Kraljevec, na zk.čest.br. 520, kao 57. suvlasnički dio 129/10000, etažno vlasništvo E-57, stana oznake PZ-3.3 C19 u mansardi, površine 40,10 m<sup>2</sup>, u stambeno-poslovnoj zgradi u Sesvetama na adresi Ulica Blage Zadre 17A, procjenjuje se na iznos:

**72.600,00 €**

**Napomena:** obzirom da nije omogućen pregled stanova iznutra ukoliko postoji značajno odstupanje od prosječnog stanja stanova nužno je napraviti reviziju ove vrijednosti, kao i ukoliko postoje eventualna prava ili posjeda drugih osoba koji nisu upisani u zemljišnu knjigu.

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

U Zagrebu 10. prosinca 2024. g.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.



## 9 FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE





REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7615

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 57 (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 Copicća, 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
	57. Suvlasnički dio: 129/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-57)	
	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom stana oznake PZ-3.3 C19, NKP=40,10 m2 PRIGORKA D.D. U STEČAJU, OIB: 44010339796, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	PZ-3.3 C19
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenosi se slijedeći upis: Priljeno:20.svibnja 2005.g. Z-1764/05  Temeljem čl.111.Zakona o zemljišnim knjigama zabilježen je odbijeni prijedlog Šimunović Ivana za uknjižbu vlasništva na posebni dio - stan oznake PZ-3.3.C19.	

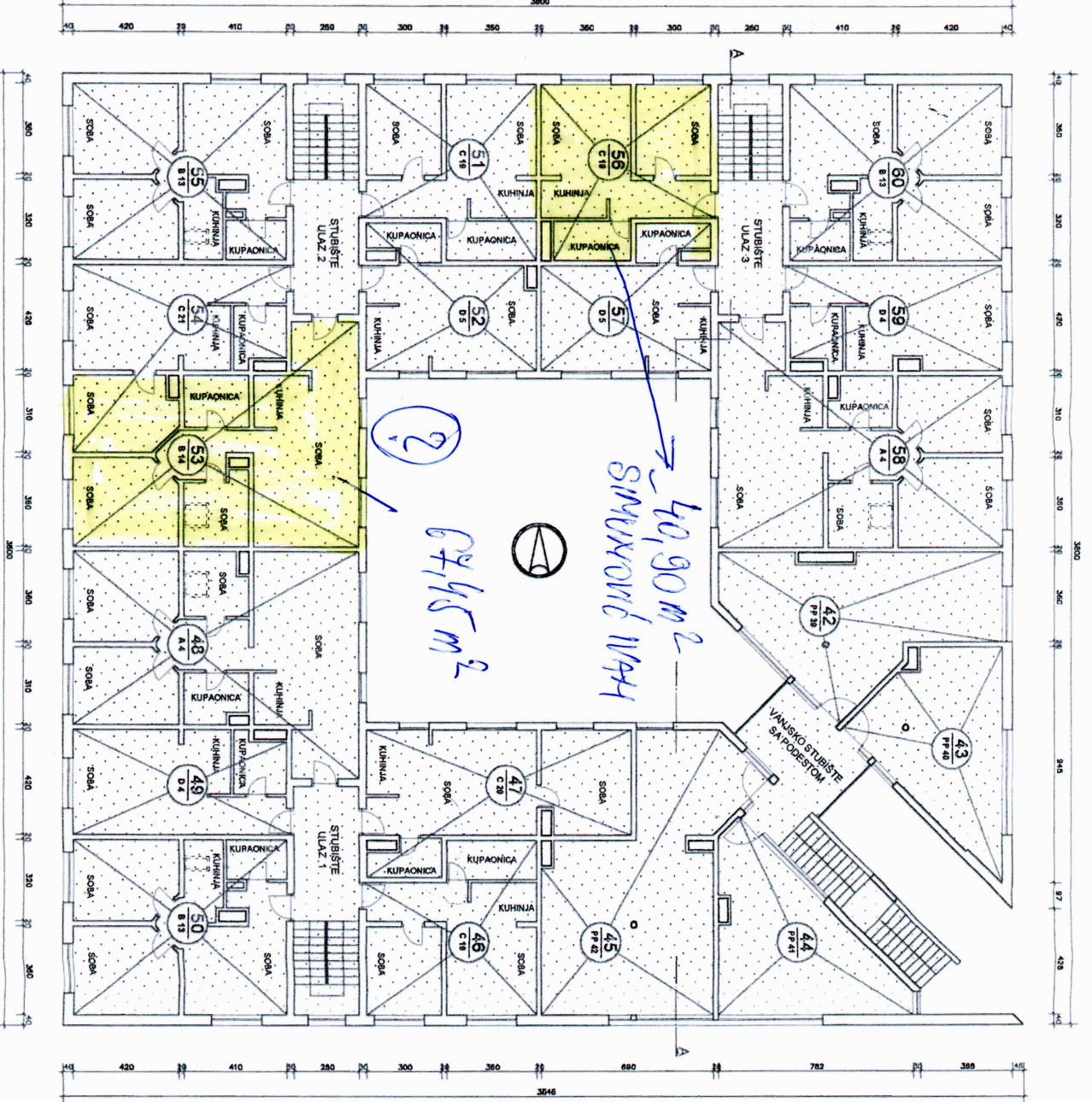
## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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

kući 9.11.13



kući 7, 9A, 9B

LEGENDA:



VLASNIČKI DUELOVI OD BR. 42 DO BR. 60:

- PP 39 - poslovni prostor, vlasnički dio br. 42, p = 45,35 m<sup>2</sup>
- PP 40 - poslovni prostor, vlasnički dio br. 43, p = 33,80 m<sup>2</sup>
- PP 41 - poslovni prostor, vlasnički dio br. 44, p = 36,30 m<sup>2</sup>
- PP 42 - poslovni prostor, vlasnički dio br. 45, p = 64,80 m<sup>2</sup>
- PP 23.1 C19 - stan 1, ul. 1, vlasnički dio br. 46, p = 40,00 m<sup>2</sup>
- PP 23.1 C20 - stan 2, ul. 1, vlasnički dio br. 47, p = 40,00 m<sup>2</sup>
- PP 23.1 D4 - stan 3, ul. 1, vlasnički dio br. 48, p = 80,70 m<sup>2</sup>
- PP 23.1 B13 - stan 4, ul. 1, vlasnički dio br. 49, p = 34,70 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 C19 - stan 5, ul. 1, vlasnički dio br. 50, p = 56,50 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 D5 - stan 1, ul. 2, vlasnički dio br. 51, p = 40,90 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 D5 - stan 2, ul. 2, vlasnički dio br. 52, p = 32,85 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 B14 - stan 3, ul. 2, vlasnički dio br. 53, p = 67,45 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 C21 - stan 4, ul. 2, vlasnički dio br. 54, p = 46,55 m<sup>2</sup>
- PP 23.2 B13 - stan 5, ul. 2, vlasnički dio br. 55, p = 56,50 m<sup>2</sup>
- PP 23.3 C19 - stan 1, ul. 3, vlasnički dio br. 56, p = 40,10 m<sup>2</sup>
- PP 23.3 D5 - stan 2, ul. 3, vlasnički dio br. 57, p = 32,85 m<sup>2</sup>
- PP 23.3 D4 - stan 3, ul. 3, vlasnički dio br. 58, p = 61,20 m<sup>2</sup>
- PP 23.3 D4 - stan 4, ul. 3, vlasnički dio br. 59, p = 54,10 m<sup>2</sup>
- PP 23.3 B13 - stan 5, ul. 3, vlasnički dio br. 60, p = 50,50 m<sup>2</sup>



ZAJEDNIČKI DUELOVI GRAĐEVINE:

- stubište ulaz 1: p = 23,80m<sup>2</sup>
- stubište ulaz 2: p = 23,80m<sup>2</sup>
- stubište ulaz 3: p = 23,80m<sup>2</sup>
- vanjsko stubište sa podestom: p = 31,75m<sup>2</sup>

TLOCRT MANSARDE

MJ. 1:200

STALNI SUDSKI VIJEŠTAK Z GRADITELJSTVO

Ing. KREŠIMIR MIKLEČ

ZAGREB, Kvarkeveca ka Dubrava, tel. 01 260 6511, fax 01 2391493



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

KLASA: 940-01/24-028/829  
URBROJ: 251-11-31/005-24-4  
Zagreb, 6.12.2024.

GORAN KORICA  
RAPSKA 46B  
ZAGREB 10000

Predmet: GORAN KORICA- K.Č. 521,520 K.O. SESVETSKI KRALJEVEC, ID 73228,  
BLAGE ZADRE 17A, ST,KP (51,60M2)

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 stana oznake nekretnine k.č. 521 i k.č. 520 sve k.o. Sesevetski Kraljevec.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Blage Zadre. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: stan, etaža: 1. kat, godina građenja: 2001., etažnost zgrade: 4, dan vrednovanja 28. listopada 2024. godine.

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

S poštovanjem,

**P. O. PROČELNICE**  
**VODITELJICA SLUŽBE**

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



GRAD ZAGREB



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/829 251-11-31/005-24-4
Kontrolni broj:	e-vx_fje6UOZZMxhUHdh8w
Informacije za provjeru dokumenta:	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 na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <a href="https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica">https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica</a>
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi <a href="https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica">https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica</a>

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 54058

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA BLAGE ZADRE 1, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 3, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 8, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 17C, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 7, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 7, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	518	518	516	520	521	521
6	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
7	K.Č.	518	518	516	520	521	521
8	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	53,99	65,79	92,41	80,70	62,15	45,45
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m <sup>2</sup> )	53,99		92,41			
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )					SP - 3,3	
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1999	1999	1998	1998
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>it,nd</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	4	4	4	4	4
19	ETAŽA (KAT)	2	2	1	1	1	1
20	SOBNOST STANA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	105.000,00	115.500,00	160.000,00	160.000,00	93.000,00	85.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.05.2023	18.05.2023	08.11.2023	12.02.2024	21.06.2022	26.05.2022
24	CIJENOVNI BLOK	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA BLAGE ZADRE 17A, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 1, GRAD ZAGREB	ULICA BLAGE ZADRE 15, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST
5	K.Č.	520	518	525
6	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
7	K.Č.	520	518	525
8	K.O.	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	56,50	53,88	40,11
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
11	STAN (m <sup>2</sup> )	56,50	53,88	40,11
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )			
13	GODINA IZGRADNJE	1999	1999	1998
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>H,nd</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	-	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>prim</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)]			
16	nZEB			
17	Dizalo	NE	NE	NE
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	4	4
19	ETAŽA (KAT)	1	2	2
20	SOBNOŠT STANA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	65.000,00	79.500,00	83.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.03.2023	10.05.2022	19.08.2022
24	CJENOVNI BLOK	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE	BLAGE ZADRE
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA BLAGE ZADRE 17 A, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 521; 520 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: 940-01/24-019/829

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

IZRADIO/IZRADILA:  
TOMISLAV GOJČETA

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 6.12.2024.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŽZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**ETAŽA (KAT):** PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

**PRIPADAK:** L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT