

PROCJEMBENI ELABORAT



izvor: Google maps

NEKRETNINA: Neodređeni dio u stambenoj zgradi
Sesvete, Ulica Blage Zadre 15, 17
zk.čest.br. 525, k.o. Sesevski Kraljevec, zk.ul. 7614,
22. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)

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

BROJ ELABORATA: P-258-2024

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, 14. studenoga 2024.



SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Neodređeni dio u stambenoj zgradi Sesvete, Ulica Blage Zadre 15, 17 zk.čest.br. 525, k.o. Sesevski Kraljevec, zk.ul. 7614, 22. suvlasnički dio ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22)
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 ²):	210,40
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	131.000,00 €
SURADNICI:	Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

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.....	17
9. Fotografije nekretnine.....	18

Prilozi:

- zk izvadak
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja spremišta, skladišta, ID izvotka: 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	<ul style="list-style-type: none"> * turističke usluge u nautičkom turizmu * turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude * ostale turističke usluge * turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti * poslovanje nekretnimama * posredovanje u prometu nekretnima * poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina * usluge informacijskog društva * računalne i srodne djelatnosti * izrada i održavanje web stranica * web dizajn * poduke iz informatike * proizvodnja računala i periferne opreme * čišćenje svih vrsta objekata * uređenje i održavanje krajolika * poljoprivredna djelatnost * ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda * integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda * proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište * potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda * stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika * stručni poslovi zaštite okoliša * usluge fotografiranja * usluge prevodnja * pružanje poduka iz stranih jezika * iznajmljivanje motornih vozila
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, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižoteka, termokopiranja, ofseta, fotografure, stotiska i tiskarskih izrada * iznajmljivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrbna tim jelima, pićima i napicima (catering)
Osnivači/članovi društva	Goran Korica, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.
Osobe ovlaštene za zastupanje	GORAN KORICA, OIB: 83195611432. (Prikaži vezane subjekte) Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno
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 cijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.
Promjene temeljnog kapitala:	Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.
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;282;309;508;696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 2

https://sudreg.pravosuđe.hr/registar/?p=150;29;282;309;508;696;NO:29;P29_SBT_MBS:80395082&cs=3F8711228A8E6FAE17B4B4BB80E1A... / 12

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 skladišta, ID: 55446, Klasa: 940-01/24-028/878, Urbroj: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 20.1.2025.

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 14. studenoga 2024.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



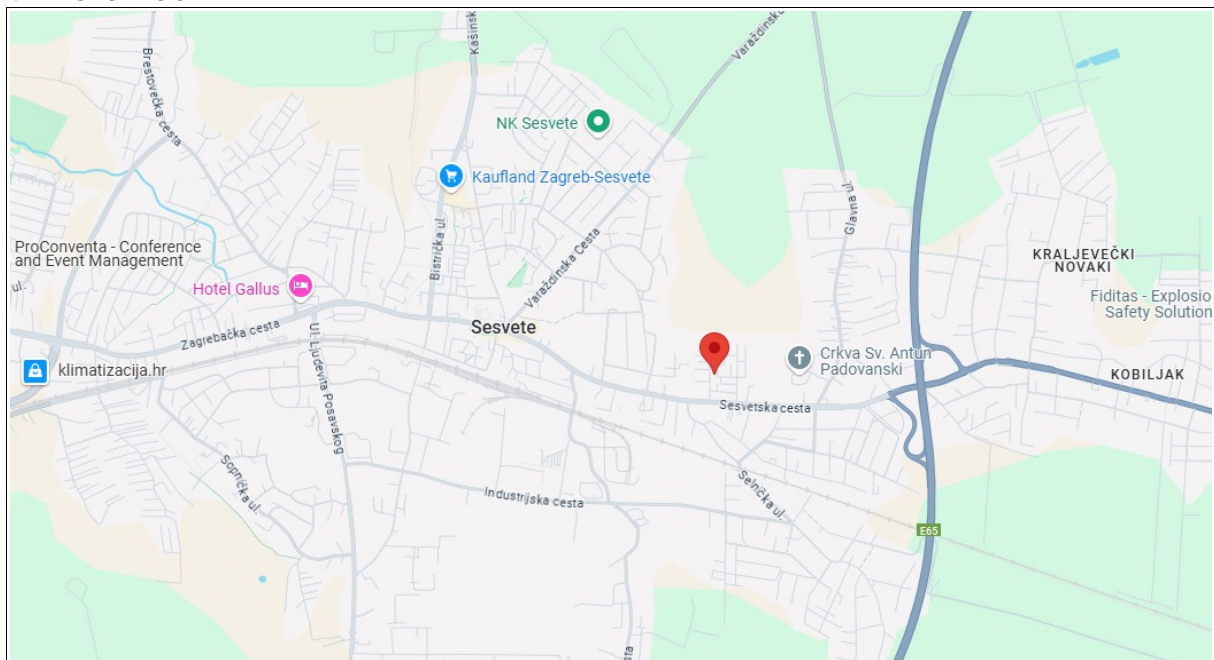
4 ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, neodređenog dijela u stambenoj zgradi u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 15, 17, u svrhu kupoprodaje. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5 LOKACIJA

Nekretnina, upisana kao neodređeni dio, u naravi sklonište u podrumu stambene zgrade, nalazi se u Sesvetama, mjesni odbor Sesvetska Sela, na adresi Ulica Blage Zadre 15, 17.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



Prostorno planska dokumentacija



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Sesveta, razvidno je da se nekretnina u Sesvetama, Ulica Blage Zadre 15, 17 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. 7614, k.o. Sesevski Kraljevec, upisano je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 525 dvorište površine 442 m² i stambena zgrada, Sesvete, Ulica Blage Zadre 15, 17 površine 582 m², ukupne površine 1.024 m². U drugi odjeljak upisana je pozitivna zabilježba da je upis zgrade priloženo Rješenje o izvedenom stanju.

U vlastovnicu B upisan je 22. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-22), povezano s vlasništvom neupisanih posebnih dijelova. Upisan je vlasnik Prigorka d.d. uz zabilježbu otvaranja stečajnog postupka.

U teretovnici C nema upisanih tereta.

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

Nekretnina je upisana u Bazu zemljišnih podataka što znači da su katastarsko i zemljišnoknjižno stanje usklađeni.

Legalnost u prostoru

U zemljišnoj knjizi upisana je pozitivna zabilježba da je za zgradu priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa:UP/I-350-05/19-007/241 24.07.2020, Temeljem čl. 174. Zakona o gradnji, za stambenu zgradu br. 15, 17 Blage Zadre izgrađenu na kčbr. 525.

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

6.1 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine dobivena je izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Bosch GLM 150 te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m ²)	Koef.	KVP (m ²)
1	Sklonište	210,40	1,00	210,40
Ukupna površina:		210,40		210,40

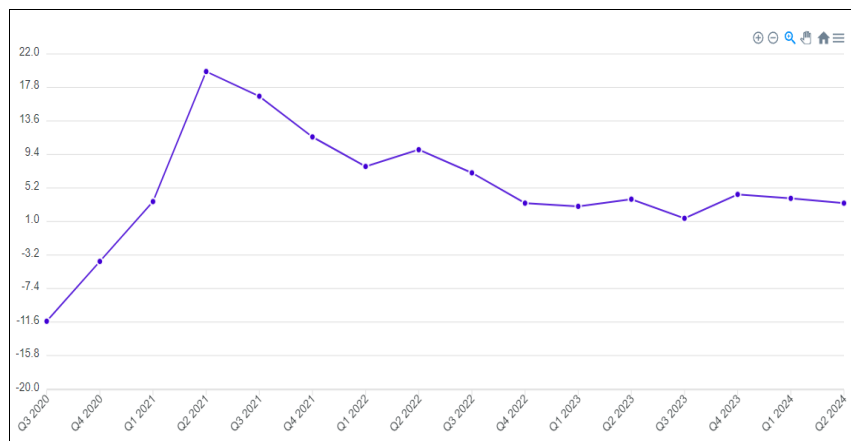
6.2 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Samostojeća stambena zgrada.
Godina gradnje:	Oko 1999. g.
Godina adaptacije:	-
Etažnost:	Po+Pr+2+Pk.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	Podrum masivna armiranobetonska konstrukcija, ostale etaže zidane blok opekom sa armiranobetonskim nosivim elementima, međukatna konstrukcija armiranobetonska. Stubište AB dvokrako sa podestima. Zgrada nema dizalo.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krovište:	Drveno dvostrešno krovište pokriveno crijepom. Izvedena pocinčana limarija.
Pročelja:	Klasična žbukana fasada.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi manjim dijelom soboslikani, većim dijelom bez završnih slojeva. Stropovi bez završne obrade.
Podovi:	Betonski podovi.
Stolarija:	Ulazna i unutarinja vrata masivna metalna.
Instalacije:	Provedene instalacije struje s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Sklonište koje se sastoji od više prostorija u podrumskoj etaži. Svijetla visina prostorija iznosi 287 cm.
Održavanje:	Zgrada prosječne kvalitete gradnje, prosječno održavana, noviji tip zgrade.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - sklonište.
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 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 €/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	256	12.759.767,39 €	5.332,57 m ²	2.392,80 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	1220	102.515.187,37 €	41.158,55 m ²	2.490,74 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	2525	309.428.165,39 €	128.672,19 m ²	2.404,78 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1649	252.015.038,04 €	110.256,45 m ²	2.285,72 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1942	398.164.350,89 €	177.843,37 m ²	2.238,85 €/m ²
površine veće od 120 m ²	670	243.783.817,23 €	110.818,45 m ²	2.199,85 €/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	88	6.759.720,76 €	3.503,72 m ²	1.929,30 €/m ²
Suteren	62	7.004.610,00 €	3.525,71 m ²	1.986,72 €/m ²
Prizemlje	743	103.359.050,48 €	46.560,90 m ²	2.219,87 €/m ²
1. kat	920	147.689.844,04 €	63.639,40 m ²	2.320,73 €/m ²
2. kat	677	110.151.520,58 €	45.285,74 m ²	2.432,37 €/m ²
3. kat	476	85.268.608,61 €	33.647,67 m ²	2.534,16 €/m ²
4. kat	404	69.214.216,11 €	26.404,72 m ²	2.621,28 €/m ²
5. kat	235	43.675.066,26 €	16.832,71 m ²	2.594,65 €/m ²
6. kat	151	28.420.757,76 €	11.550,99 m ²	2.460,46 €/m ²
7. kat	131	24.310.040,96 €	9.457,74 m ²	2.570,39 €/m ²
8. kat	88	18.000.418,77 €	7.247,93 m ²	2.483,53 €/m ²
> od 8. kata	126	13.787.724,47 €	5.978,94 m ²	2.306,05 €/m ²
Stambeno potkrovlje	186	27.345.310,17 €	12.297,95 m ²	2.223,57 €/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 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 skladišta/spremišta, ID izvatka: 55446, Klasa: 940-01/24-028/878, Urbroj: 251-11-31/005-25-3, Zagreb, 20.1.2025., 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.

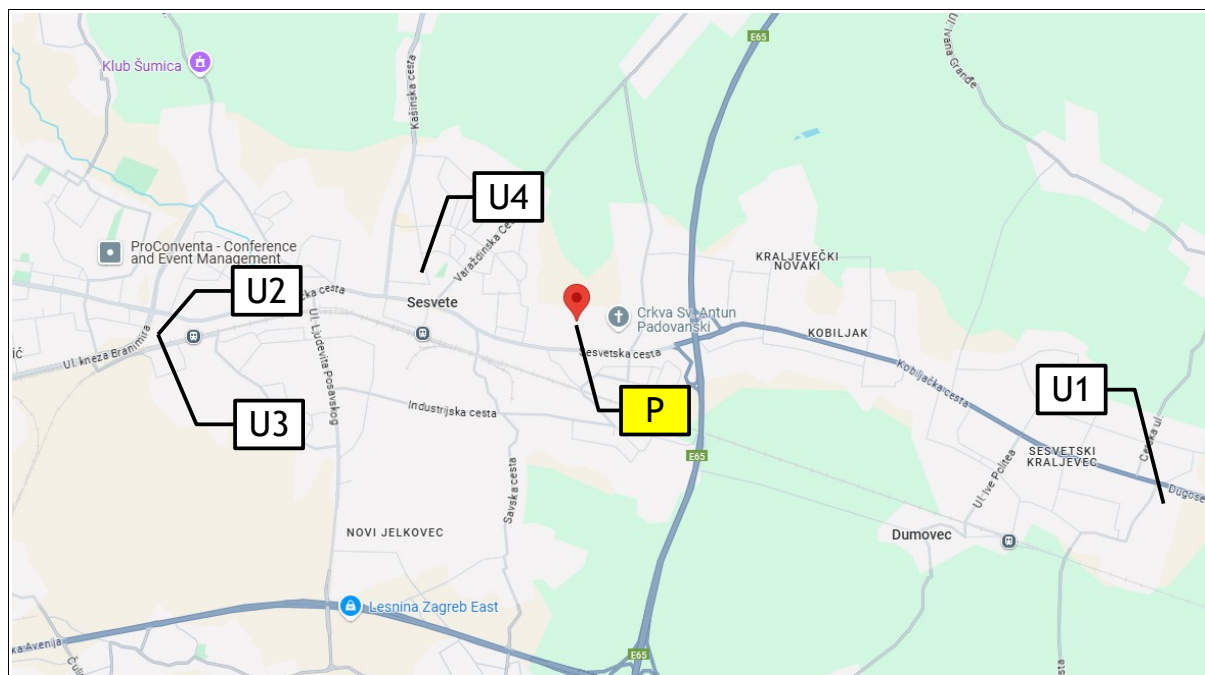
Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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) ²⁾ Indices (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	Adričan 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	145,50	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	162,00	175,12	151,52	140,80
	Q3 (7-9)	162,44	141,23	166,60	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	Namjena	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	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 m ²	Pk	2010	Pr+2+Pk	590	160.926,41	02.11.2022	55446
2	Kneza Branimira 22	skl	217,06 m ²	Po	2004	Po+Pr+3	518	112.500,00	19.01.2023	55446
3	Kneza Branimira 22	skl	217,07 m ²	Po	2004	Po+Pr+3	518	112.500,00	19.01.2023	55446
4	Kašinska cesta 7A	skl	83,45 m ²	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	220,10	1,135	670	1,00	670	
2	Kneza Branimira 22	193,34	220,10	1,138	590	1,00	590	
3	Kneza Branimira 22	193,34	220,10	1,138	590	1,00	590	
4	Kašinska cesta 7A	206,63	220,10	1,065	638	1,00	638	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena €/m ²	Kat k _k	Orijentacija k _o	Geografski položaj k _{gs}	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	670	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	670
2	590	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	590
3	590	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	590
4	638	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00	1,05	1,00	638

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gs} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{ss}$$

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	670	7,66%	47,66	2.271	zadovoljava	zadovoljava	
2	Kneza Branimira 22	ST	518	590	-5,14%	-31,94	1.020	zadovoljava	zadovoljava	
3	Kneza Branimira 22	ST	518	590	-5,14%	-31,97	1.022	zadovoljava	zadovoljava	
4	Kašinska cesta 7A	ST	599	638	2,61%	16,25	264	zadovoljava	zadovoljava	
Prosječna cijena :				622						
Standardno odstupanje (±):				33,83	5,44%					
Pravilo dva-sigma (±):				67,66						

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 622 €/m²

$$TV = C_{pr} \times POV_{sklonište} = 622 \text{ €/m}^2 \times 210,40 \text{ m}^2 = 130.869 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi iznosi 131.000 €

Nekretnina	Površina KVP (m ²)	Vrijednost (€/m ²)
Neupisani posebni dijelovi	210,40	623

8 ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 7614, k.o. Sesvetski Kraljevec, na zk.čest.br. 525, kao 22. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo E-22, neupisanih posebnih dijelova nekretnine izmjerene površine 210,40 m², u stambenoj zgradi u Sesvetama na adresi Ulica Blage Zadre 15, 17, procjenjuje se na iznos:

131.000,00 €

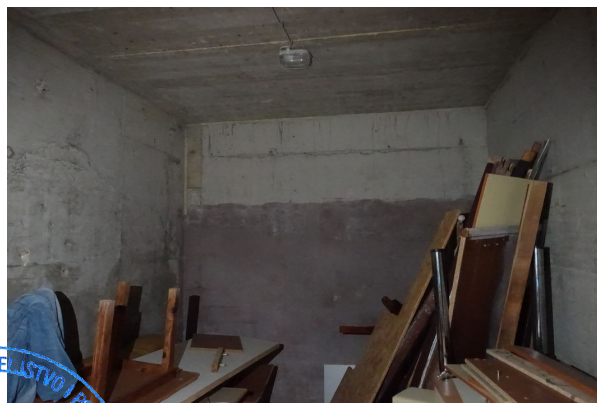
Elaborat stručnog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađen je u jednom primjerku za naručitelja.

U Zagrebu 21. siječnja 2025. 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: 11.11.2024. 09:58

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7614

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 22 (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/m ²	PPR
1.	525	20	BLAGE ZADRE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SESVETE, ULICA BLAGE ZADRE 15, 17	1024 442 582	
		UKUPNO:		1024	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 16.09.2020.g. pod brojem Z-9800/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU GRADA ZAGREBA GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET KLASA: UP/II-350-05/19-007/241 24.07.2020, Temeljem čl. 174. Zakona o gradnji, za stambenu zgradu br. 15, 17 Blage Zadre izgrađenu na kčbr. 525	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
22. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7614 prenosi se slijedeći upis: povezano sa vlasništvom neupisanih posebnih dijelova PRIGORKA D.D., SESVETE, SESVETSKA CESTA 27		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7614 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.04.2007. broj Z-2073/07=Z-320/05 Na temelju čl.149. Pravilnika o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišnih knjiga i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim odjelima sudova (Zemljišnoknjižni poslovnik) - Narodne novine broj 81/97,109/02,123/02,153/02- ispr. i 14/05) prenešen je iz z.k.ul. 2302 ove k.o. slijedeći upis: Zaprimljeno 27.12.2006. broj Z-5890/06 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. IV ST-149/06 od 12. prosinca 2006. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Prigorka d.d. Sesvete.	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7614

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

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



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.

POJAŠNENJA 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