

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: Predmet procjene (naknadno pronađena imovina u stečajnom postupku društva Kemoboja d.o.o. u stečaju) nenatkrivena terasa površine 56,99 m² NKP koja u naravi predstavlja pripadak poslovnom prostoru 8. Suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom (E-7) površine 700,49 m², na lokaciji Zagreb, Dubrava 37 (z.k.č. br. 2986/3033 k.o. Granešina odgovara k.č. br. 6232 k.o. Dubrava)



Naručitelj procjene: KEMOBOJA d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ, dipl. iur.

IZRADIO

Zagreb, siječanj 2025.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	KEMOBOJA d.o.o. u stečaju Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ, dipl. iur.
Adresa nekretnine	ZAGREB, Dubrava 37
Tip nekretnine	pripadak poslovnog prostora - nenatkrivena terasa
z.k.ul.	6479 odnosi se na poslovni prostor, čiji je pripadak predmet procjene
Poduložak broj	suvlasnički udio Rb 8
z.k.č. br.	2986/3033
k.o.	Granešina
k.č.	6232 k.o. Dubrava
objekt površina (m ²)	pripadak – terasa 56,99 m²
Tržišna vrijednost (€)	67.700,00 €
Legalitet	NE Predmetna nekretnina je naknadno pronađena imovina u stečajnom postupku Kemoboja d.o.o. u stečaju, (izvanknjižno vlasništvo), a u naravi čini nenatkrivenu terasu koja je pripadak poslovnom prostoru upisanom u z.k. ul. br. 6479 k.o. Granešina 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7).
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	1979.
Godina obnove	–
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Očevid	13
2.9. Opis predmetne nekretnine	14
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	15
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	16
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
3.1. Odabir metode i obrazloženje	17
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	19
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja poslovnih prostora u Gradu Zagrebu	26
3.3. Procjena vrijednosti poslovnog prostora	32
4. MIŠLJENJE	40
5. IZJAVA VJEŠTAKA	41
6. PRILOZI	42

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića (Kemoboja d.o.o. u stečaju) postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – naknadno pronađena imovina u stečajnoj masi Kemoboja d.o.o. u stečaju (izvan knjižno vlasništvo) koja u naravi čini nenatkrivenu terasu površine 56,99 m² NKP a koja predstavlja pripadak poslovnog prostora na prvom katu stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Dubrava 37 (ulica Hrvatskog proljeća 20).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 06. 12. 2024., na lokaciji Zagreb, Dubrava 37, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 06. 12. 2024.

Datum kakvoće: 06. 12. 2024.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, 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

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, 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 izreči.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Dubrava 37 (ulica Hrvatskog proljeća 20)

2.2. VRSTA NEKRETNINE – pripadak poslovnog prostora (nenatkrivena terasa)

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene naknadno pronađena imovina stečajnog dužnika Kemoboja d.o.o. u stečaju (izvan knjižno vlasništvo) koje je u naravi nenatkrivena terasa površine 56,99 m², a predstavlja pripadak poslovnog prostora upisanog u z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina označenog kao 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7), a opisan kao poslovno-prodajni prostor na I. katu površine 700,49 m².

Nekretnina koja je predmet procjene (pripadak navedenom suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom) nalazi se (kao i suvlasnički dio čiji je pripadak) u etaži I. kata stambeno poslovne zgrade katnosti prizemlje i 13 katova sagrađene na z.k.č. br. 2986/3033 k.o. Granešina (odgovara k.č. br. 6232 k.o. Dubrava), na lokaciji Zagreb, Dubrava 37 (Hrvatskog proljeća 20).

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 06. 12. 2024. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Dopis stečajne upraviteljice odvjetnice Rajke Jagmarević Trgovačkom sudu u Zagrebu oznake St-4704/16

2.4.2. Prijedlog za nastavak postupka nad stečajnom masom iza dužnika Kemoboja d.o.o. u stečaju radi naknadno pronađene imovine upućen Trgovačkom sudu u Zagrebu od 17. 10. 2022. godine

2.4.3. Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 21. 10. 1996., Klasa 943-01/96-01/463

2.4.4. Z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina

2.4.5. Posjedovni list broj 7898 k.o. Dubrava

2.4.6. Kopija katastarskog plana

2.4.7. Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Predmetna nekretnina je u naravi pripadak - nenatkrivena terasa (izvan knjižno vlasništvo) površine 56,99 m² NKP, poslovnog prostora upisanog u z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina označenog kao 8. Suvlasnički udio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7) upisanog kao poslovno-prodajni prostor na I. katu površine 700,49 m².

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Opis lokacije

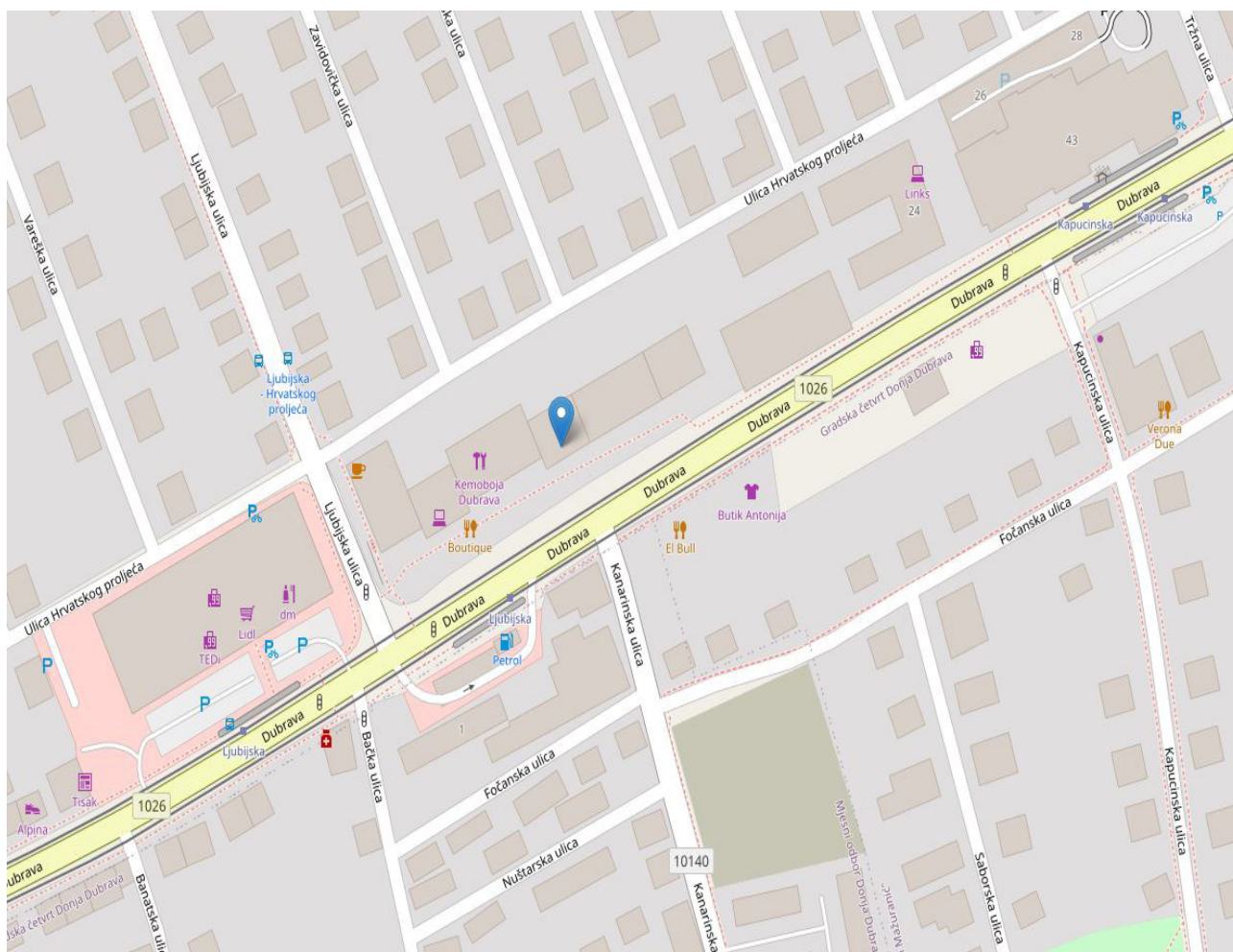
Nekretnina koja je predmet ove procjene (nenatkrivena terasa, pripadak poslovnog prostora) nalazi se na I. katu ulične stambeno-poslovne zgrade katnosti Pr + 13 K u zoni M1, urbana pravila 2.9, na lokaciji Zagreb, Dubrava 37 (Hrvatskog proljeća 20).

Zgrada je u okružju stambeno-poslovnih i poslovnih zgrada.

Zgrada ima izravan pješački pristup na JPP.

Parkiralište je omogućeno na obližnjem javnim parkirališnim površinama.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





Stanje na dan: 05.12.2024.

k.č.br.: 6232

Izvorno mjerilo 1:1000



Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m ²)
430.26

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 15.1.2025.

2.8. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 06. 12. 2024.

FOTODOKUMENTACIJA



2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene (naknadno pronađena imovina u stečajnom postupku društva Kemoboja d.o.o. u stečaju) u naravi predstavlja nenatkrivenu terasu koja je pripadak poslovnom prostoru koji se nalazi na I. katu stambeno-poslovne zgrade katnosti prizemlje i 13 katova sagrađene na z.k.č. br. 2986/3033 k.o. Granešina (odgovara k.č. br. 6232 k.o. Dubrava) na lokaciji Zagreb, Dubrava 37. (Napomena: pristup predmetnom prostoru moguć je i iz Ulice Hrvatskog proljeća 20, u etaži prizemlja, poradi denivelacije ulice Dubrava u odnosu na ulicu Hrvatskog proljeća.)

Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor (čiji je pripadak - nenatkrivena terasa - predmet procjene) sagrađena je 1979. godine sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za ovakvu vrstu građevine (kolektivno stanovanje) bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova.

Opće stanje poslovnog prostora (čiji pripadak - nenatkrivena terasa) je predmet procjene sukladno starosti i uvjetima eksploatacije.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (poslovnog prostora čiji je pripadak predmet procjene)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	prizemlje i 13 katova (predmetni poslovni prostor nalazi se na I. katu)
Visina etaže:	3,00 m
Nosiva konstrukcija:	ab konstrukcija
Zidovi:	ab
Stropna konstrukcija:	ab
Krovište:	ab, ravno - neprohodno krovište

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Obrada pročelja:	prefabricirani fasadni elementi (sendvič paneli)
Limarija:	izvedena
Pregradni zidovi:	šuplja opeka, ožbukani i oličeni, dijelom keramičke pločice
Podovi:	dijelom tapison, dijelom keramičke pločice
Strop:	spušteni
Fasadni otvori:	(ulazna vrata i izlog) - izvedeni od oličene crne bravarije, ostakljeni izo staklom
Vrata unutarnja:	puna drvena oličena uljanim naličem
Oprema sanitarnih prostorija:	WC školjka i umivaonik
Vlažnost:	nije primijećena
Praktičnost prostora:	sukladno namjeni
Održavanje:	prosječno

INSTALACIJE

Vodovodna:	izveden priključak i instalacije
Kanalizacija:	izveden priključak i instalacije
Elektrika:	izveden priključak i instalacije
Gromobran:	izveden
Plin:	izveden priključak i instalacije
Telefon:	izveden priključak i instalacije
Grijanje:	radijatorsko
Klimatizacija:	split sistem
Ventilacija:	prirodna
Hidrantska mreža:	izvedena
Protupožarna dojava:	izvedena
Protuprovalna:	izvedena

OKOLIŠ

Pristup:	pješački sa JPP
Ograda:	nema
Ulazna vrata:	nema
Okoliš:	uređen

OPIS (pripadka poslovnom prostoru koji je predmet procjene) NENATKRIVENE TERASE

- Terasa je ab - konstrukcija puna ploča, popločena kulir pločama (prani kulir) dimenzija 40×40 cm

NAPOMENA: Očividom je utvrđeno da predmetna terasa nije primjereno održavana te ukazuje na potrebu rekonstrukcije u dogledno vrijeme, a i upitna je zaštita hidroizolacije ispod kulir ploča kao i stanje same hidroizolacije.

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

Predlagatelj nastavka postupka nad stečajnim dužnikom Kemoboja - Dubrava d.o.o., OIB 64021574271, Dubrava 37, Zagreb. Kao naknadno pronađena imovina definira poslovni prostor površine 56,99 m², a koji nije upisan u zemljišne knjige.

Iz Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa 943-01/96-01/463, Urbroj: 563-04-403/96-4 od 21. 10. 1996. vidljivo je da je u postupku pretvorbe društvenog poduzeća Kemoboja s.p.o. procijenjena u vrijednost društvenog kapitala i nekretnina na lokaciji Zagreb, Prosinačkih žrtava 37, Poslovni prostor NGP 757,48 m², u prizemlju stambeno-poslovnog objekta sagrađenog na z.k.č. br. 2986/788 k.o. Grad Zagreb (po novom z.k.č. br. 2986/3033 k.o. Granešina).

A iz z.k. ul. br. 6479 k.o. Granešina vidljivo je da je predmetni poslovni prostor označen kao 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7) opisan kao poslovni prostor površine 700,49 m².

Sukladno gore navedenom vidljivo je površina poslovnog prostora naknadno pronađene imovine iznosi 56,99 m² (757,48 m² – 700,49 m² = 56,99 m²).

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu 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 i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Budući da u Zbirci kupoprodajnih cijena ne postoje podatci o tržišnim vrijednostima usporedivih nekretnina koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene - nenatkrivena terasa za potrebe ove procjene od nadležnog dijela zatražit će se Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnog prostora, a u Zahtjevu za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnog prostora navest će se sva potrebna (materijalno bitna za procjenu) obilježja poslovnog prostora kojem je predmet procjene (nenatkrivena terasa)

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, finansijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnerala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam.

Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća.

Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a*)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci.

Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzeo maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

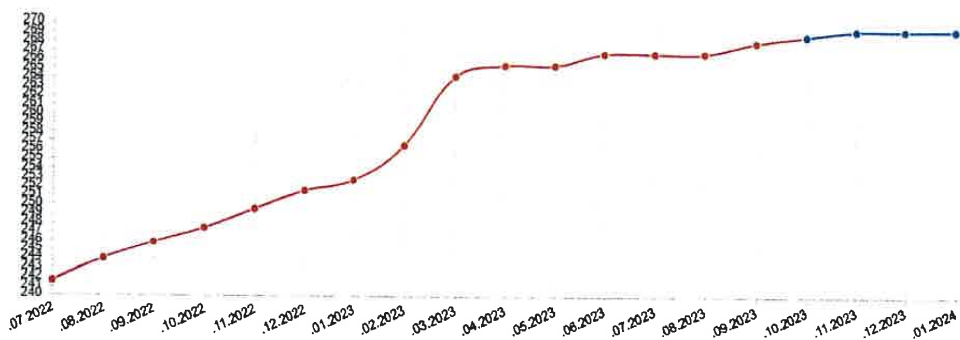
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	167,69	132,12	140,79	125,38	169,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	168,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	119,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,19	122,62
	Q4	144,99	124,98	149,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,68	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2002.		62,1	...	...	68,8	52,5	70,1
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5
2002.	1. tr.	60,8	...	...	67,0	51,9	69,0
	2. tr.	60,1	...	...	66,3	50,9	-1,2
	3. tr.	63,5	...	...	71,1	53,4	5,7
	4. tr.	63,9	...	...	71,0	53,7	0,6
2003.	1. tr.	69,6	...	...	76,0	60,0	8,9
	2. tr.	71,6	...	...	77,7	63,8	2,9
	3. tr.	72,3	...	...	78,3	64,8	1,0
	4. tr.	77,3	...	...	85,1	67,7	6,8
2004.	1. tr.	78,8	...	...	87,0	69,3	1,9
	2. tr.	81,4	...	...	89,7	72,8	3,3
	3. tr.	84,3	...	...	93,2	74,2	3,5
	4. tr.	89,5	...	...	97,9	79,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	...	...	98,0	81,0	0,0
	2. tr.	93,3	...	...	102,3	83,9	4,2
	3. tr.	94,8	...	...	105,6	83,4	1,7
	4. tr.	99,7	...	...	107,4	90,0	5,1
2006.	1. tr.	103,6	...	...	114,9	92,5	4,0
	2. tr.	105,1	...	...	111,4	97,1	1,4
	3. tr.	107,6	...	...	114,2	99,5	2,4
	4. tr.	114,9	...	...	124,9	105,1	6,7
2007.	1. tr.	118,3	...	...	129,5	107,9	3,0
	2. tr.	123,0	...	...	134,7	113,9	4,0

	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tr

Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2021. iznosi 152,60

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2021. iznosi 154,60

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2025. iznosi 220,01

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba vidljivo je da je tijekom 2023. godine (od 01. 01. 2023. do 31. 12. 2023. godine) na području Zagreba bilo 540 poslovnih prostora (što je 66,70% manje u odnosu na proteklu godinu) prosječne površine 116,91 m², prosječne jedinične cijene od 1.751,29 €/m² (što je povećanje od 29,77% u odnosu na prošlu godinu).



REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



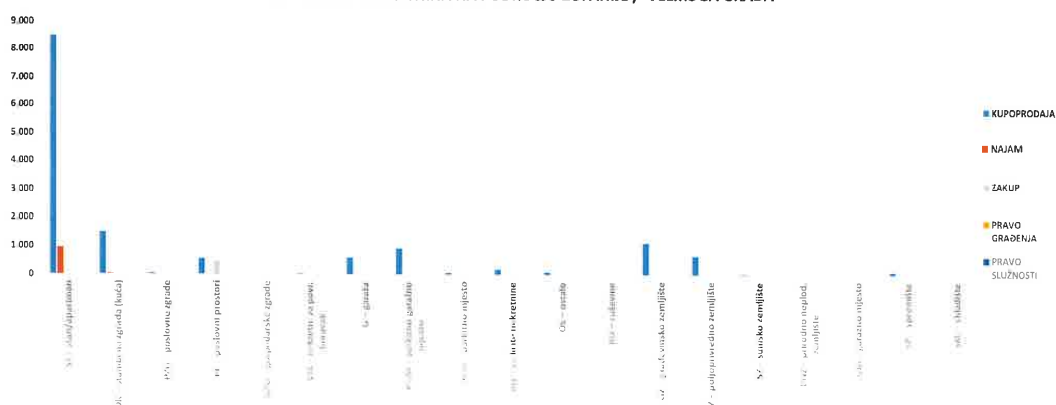
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	1
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	5
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	5
5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI	6
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	6
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNOSTI, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELIJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	7
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI	7
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST NALAZI	8
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	9
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	10
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	10
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	10
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	12
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNOSTI	12
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNOST NALAZI	13
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	13
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	14
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI	14
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	14
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	16
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI	16
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	16
5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	17
5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI	17
5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	18
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	19
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	19
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	19
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	20
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	20
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	21
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	21
5.4. INDEKSI NIZOVA KUPOPRODAJNIH CIJENA	22
6. NAJAM NEKRETNOSTI	24

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VISTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRIETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	8.484	944	0	0	0	-22,20%
OK – stambena zgrada (kuća)	1.482	32	0	0	0	-15,42%
PZG – poslovne zgrade	38	0	1	0	0	-40,00%
PP – poslovni prostori	540	0	473	0	0	-66,70%
GZG – gospodarske zgrade	8	0	0	0	0	-55,56%
VIK – nekretn. za povr. boravak	32	0	0	0	0	-11,11%
G – garaža	569	0	6	0	0	-26,66%
PGM – parkirno garažno mjesto	914	0	3	0	0	-21,89%
VPM – parkirno mjesto	60	0	3	0	0	-40,00%
RN – različite nekretnine	174	0	0	0	0	+427,27%
OS – ostalo	82	0	0	0	0	-63,39%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	1.114	0	3	0	0	-11,14%
PZ – poljoprivredno zemljište	642	0	0	0	0	+17,15%
ŠZ – šumsko zemljište	28	0	0	0	0	-41,67%
PNZ – prirodno nepiod. zemljište	1	0	0	0	0	-50,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	82	0	0	0	0	-4,65%
SKL – skladište	8	0	23	0	0	-78,62%
UKUPNO	14.258	976	512	0	0	
NUE GEOREFERENCIRANO	260	13.018	4.520	89	1.082	
SVEUKUPNO	14.518	13.994	5.032	89	1.082	
	33.544			1.171		
	34.715					

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



Datum izrade 27.03.2024

5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

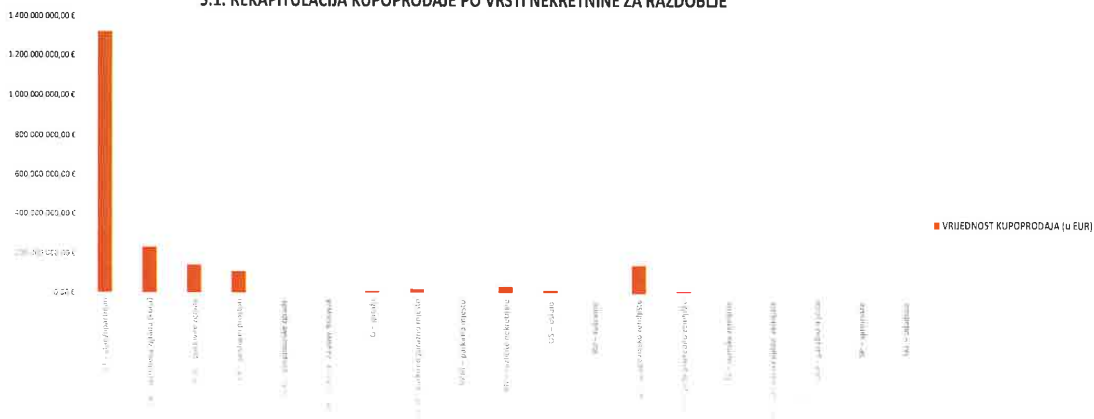
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	8378	1.320.625.997,27 €	575.038,74 m ²	2.296,59 €/m ²	+11,97%
OK – stambena zgrada (kuća)	1435	232.420.221,92 €	609.884,54 m ²	381,09 €/m ²	+8,02%
PZG – poslovne zgrade	34	141.255.759,08 €	194.090,70 m ²	727,78 €/m ²	+53,11%
PP – poslovni prostori	535	109.542.167,51 €	62.549,36 m ²	1.751,29 €/m ²	+29,77%
GZG – gospodarske zgrade	7	2.356.356,49 €	9.715,51 m ²	242,54 €/m ²	+78,46%
VIK – nekretn. za povr. boravak	31	846.320,00 €	11.342,04 m ²	74,62 €/m ²	-64,75%
G – garaža	558	10.405.635,03 €	9.609,20 m ²	1.082,88 €/m ²	+26,96%
PGM – parkirno garažno mjesto	903	19.310.342,28 €	22.696,68 m ²	850,80 €/m ²	+3,90%
VPM – parkirno mjesto	58	463.124,05 €	693,60 m ²	667,71 €/m ²	+2,31%
RN – različite nekretnosti	164	32.370.755,27 €	84.509,57 m ²	383,04 €/m ²	+955,14%
OS – ostalo	75	11.973.321,14 €	27.165,08 m ²	440,76 €/m ²	+81,97%
RU – ruševine	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	1091	142.587.270,76 €	1.402.744,99 m ²	101,65 €/m ²	-16,54%
PZ – poljoprivredno zemljište	589	8.872.299,27 €	1.561.655,75 m ²	5,68 €/m ²	+38,46%
ŠZ – šumsko zemljište	24	193.680,00 €	60.639,43 m ²	3,19 €/m ²	+84,91%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	1.000,00 €	317,00 m ²	3,15 €/m ²	+132,15%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	82	1.191.306,32 €	1.326,26 m ²	898,24 €/m ²	-2,88%
SKL – skladište	8	968.590,00 €	8.511,92 m ²	113,79 €/m ²	-65,43%
UKUPNO OBRADENIH:	13973				
UKUPNO U ZKC:	14262				

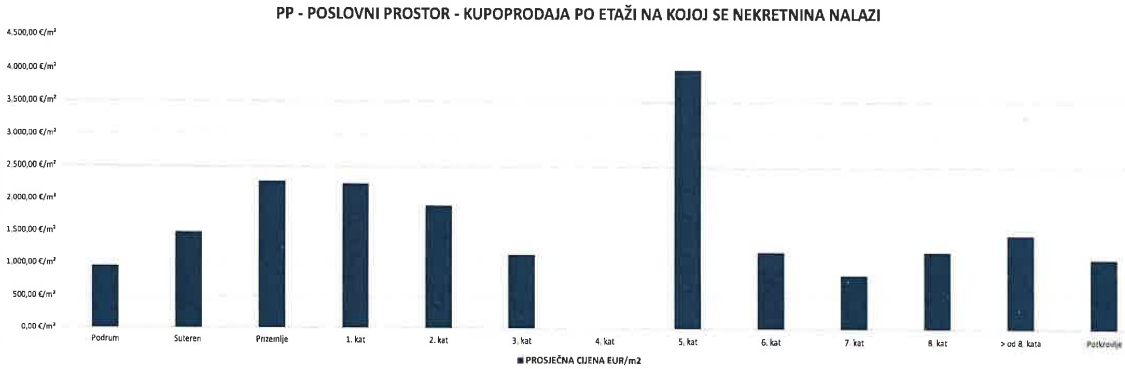
Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnosti koje sadrže oba podatka: "Ukupna vrijednost nekretnosti" i "Površina u prometu (m²)" - UKUPNO obrađenih. Podatak "UKUPNO U ZKC" prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisan oba podatka potrebna za izradu izvješća. Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija EUR i Ukupne površine nekretnosti m². Za izračun prosječne cijene EUR po m² za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o "Površini u prometu (m²)" - površina upisana u zemljišnoj knjizi.

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE



5.2.10. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI				
ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRUEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Podrum	17	1.520.563,12 €	1.596,54 m²	952,41 €/m²
Suteren	8	461.762,50 €	311,51 m²	1.482,34 €/m²
Prizemlje	217	40.165.253,69 €	17.639,95 m²	2.276,95 €/m²
1. kat	22	8.773.594,50 €	3.918,47 m²	2.239,04 €/m²
2. kat	6	941.100,00 €	498,04 m²	1.889,61 €/m²
3. kat	5	951.750,00 €	833,77 m²	1.141,50 €/m²
4. kat	0	0,00 €	0,00 m²	0,00 €/m²
5. kat	1	1.600.000,00 €	403,00 m²	3.970,22 €/m²
6. kat	2	357.046,25 €	300,57 m²	1.187,90 €/m²
7. kat	1	31.200,00 €	37,45 m²	833,11 €/m²
8. kat	1	345.738,48 €	290,97 m²	1.188,23 €/m²
> od 8. kata	3	1.255.000,00 €	868,55 m²	1.444,94 €/m²
Potkrovlje	1	200.000,00 €	186,20 m²	1.074,11 €/m²



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRUEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Buzin	7	3.383.635,25 €	6.582,93 m²	514,00 €/m²
Hrvatski Leskovac	1	60.000,00 €	123,25 m²	486,82 €/m²
Odra	3	721.193,00 €	1.035,39 m²	696,54 €/m²
Sesvete	37	1.826.452,89 €	2.178,36 m²	839,45 €/m²
Veliko Polje	4	273.000,00 €	263,40 m²	1.036,45 €/m²
Zagreb	481	103.140.386,37 €	52.242,58 m²	1.974,26 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	533			
UKUPNO U ZKC:	538			



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	1.751,29 €/m ²	+29,74%
2022	1.349,80 €/m ²	+4,49%
2021	1.291,75 €/m ²	+6,25%
2020	1.215,80 €/m ²	+2,18%
2019	1.189,81 €/m ²	+17,76%
2018	1.010,40 €/m ²	-7,90%
2017	1.097,01 €/m ²	-12,82%
2016	1.258,36 €/m ²	+43,27%
2015	878,32 €/m ²	-40,88%
2014	1.485,75 €/m ²	-9,60%
2013	1.643,47 €/m ²	+59,52%
2012	1.030,24 €/m ²	+0,00%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	101,65 €/m ²	-11,82%
2022	115,28 €/m ²	-0,57%
2021	115,94 €/m ²	-20,08%
2020	145,06 €/m ²	+8,36%
2019	133,88 €/m ²	+24,79%
2018	107,28 €/m ²	-27,86%
2017	148,71 €/m ²	+26,87%
2016	117,21 €/m ²	-7,95%
2015	127,34 €/m ²	-5,15%
2014	134,24 €/m ²	+23,04%
2013	109,10 €/m ²	+13,25%
2012	96,34 €/m ²	+0,00%



3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIPATKA POSLOVNOM PROSTORU - TERASE

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (predmetna nekretnina, naknadno pronađena imovina, u naravi je terasa odnosno pripadak poslovnom prostoru upisanom u z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina označenom kao 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7) poslovno-prodajni prostor s pripadajućim zajedničkim prostorijama ukupne površine 700,49 m²) a zbog činjenice da u Zbirci kupoprodajnih cijena nema podataka o kupoprodajama identičnih predmeta procjene odnosno za nenatkrivene terase podnesen je Zahtjev Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena kupoprodaja poslovnog prostora čija je terasa (koja je predmet procjene) pripadak koji je rezultirao izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja poslovnog prostora, oznaka Izvatka ID 55968.

U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci o realiziranim kupoprodajama 5 usporednih nekretnina svi iz cjenovnog bloka Avenija Dubrava (od kojih jedna u ulici Hrvatskoj proljeća, a četiri u Ulici Dubrava).

Usporedne nekretnine prosječne površine 195,24 m² (u rasponu od 107,97 m² do 319,66 m²) nalaze se u etažama prizemlja i prvog kata po dvije usporedne nekretnine i jedna u etaži drugog kata a nalaze se u zgradama građenim 1965. i 1978. godine, po dvije usporedne nekretnine a jedna usporedna nekretnina nalazi se u zgradi sagrađenoj 1979. godine.

Transakcije kupoprodaja predmetnih nekretnina realizirane su u razdoblju od 12. 05. 2021. do 19. 12. 2024. godine.

Prosječna jedinična cijena predmetnih usporednih nekretnina (bez međuvremenskog izjednačenja) iznosi 1.334,69 €/m² (u intervalu od 1.022,96 €/m² do 2.155,17 €/m²).

U postupku grubog čišćenja eliminirana je usporedna nekretnina Rb 5 jer svojom jediničnom cijenom više od duplo premašuje tri usporedne nekretnine, a od jedne je skuplja 55%.

ZAKLJUČAK: Za daljnji postupak procjene usvojene su četiri usporedne nekretnine Rb 1, Rb 2, Rb3 i Rb 4.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/924
URBROJ: 251-11-31/010-25-4
Zagreb, 31.1.2025.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112B
ZAGREB 10000

PREDMET: Poslovni prostor, Avenija Dubrava 37, k.č. 6232 k.o. Dubrava

- ID zahtjeva za izvadak iz ZKC-a: 74509
- izvadak iz ZKC-a ID: 55968
- 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) prema Vašem zahtjevu, u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora na adresi Avenija Dubrava 37.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Avenija Dubrava. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: površina 700,49 m², 1. kat, a dijelom u razini prizemlja, godina izgradnje zgrade 1979., dan vrednovanja 06.12.2024.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo sa poslovnim prostorima traženih površinama, dostavljaju se kupoprodajne cijene poslovnih prostora većih od 100 m² koje se nalaze u neposrednoj blizini.

Za zahtjev za izdavanje izvataka 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:

940-01/24-028/924 251-11-31/010-25-4
QnqdZy95o0-2S3lQaBYCkQ

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>





fina.hr

Elektronički potpisano (Electronically signed):
RUŽA LISAC

GRAD ZAGREB
OIB: HR61817894937

Vrijeme potpisivanja (Time of signing): 31.01.2025. 11:47:58

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 55968

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA HRVATSKOG PROUJECA 34, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 35, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 37, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 33, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 33, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2986/1149	2986/785	2986/3033	2986/2566	2986/2566
6	K.O.	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA
7	K.Č.	6210/2	6233	6232	6239/1	6239/1
8	K.O.	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	237	107,97	149,21	319,66	162,40
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
11	POVRŠINA PP (m ²)	237	107,97	149,21	319,66	162,40
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	T - 498				
13	GODINA IZGRADNJE	1978	1978	1979	1965	1965
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,ed}$	-	-			
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m ² a)]					
16	nZEB					
17	Dizalo					
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	12	14	13	2	2
19	ETAŽA (KAT)	2	PR	PR	1	1
20	POLOŽAJ PP					
21	NAMJENA PP	URED	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
22	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	245.000,00	150.000,00	160.000,00	327.000,00	350.000,00
23	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.12.2024	12.05.2021	10.10.2024	15.06.2021	14.05.2024
25	CIENOVNI BLOK	AVENIJA DUBRAVA	AVENIJA DUBRAVA	AVENIJA DUBRAVA	AVENIJA DUBRAVA	AVENIJA DUBRAVA
26	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi AVENIJA DUBRAVA 37, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 6232 k.o. DUBRAVA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku AVENIJA DUBRAVA.

S osobnim podatcima 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: 940-01/24-028/924

URBROJ: 251-11-31/010-25-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 31.1.2025.

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, SZ – 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

POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrano je 5 usporednih nekretnina koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br..</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Približna godina izgradnje</i>	<i>Etaža</i>	<i>Vrsta nekret- nine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična cijena €/m²</i>	<i>Datum sklapanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	Ul. Hrvatskog proljeća 34	1978.	2	PP	237,00	1.033,75	19. 12. 2024.	Avenija Du- brava
2	Dubrava 35	1978.	Pr	PP	107,97	1.389,27	12. 05. 2021.	Avenija Du- brava
3	Dubrava 37	1979.	Pr	PP	149,11	1.072,31	10. 10. 2024.	Avenija Du- brava
4	Dubrava 33	1965.	1	PP	319,66	1.022,96	15. 06. 2021.	Avenija Du- brava
pred- metna nekret- nina	Dubrava 37	1979.	1	PP	700,49	–	–	Avenija Du- brava

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	Adresa Zagreb	Površina PP (m ²)	Korisna vrijednost površine (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Datum sklapanja ku- poprodajnog ugovora	Bazni index na dan vred- novanja (A)	Bazni index na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Ul. Hrvatskog proljeća 34	237,00	237,00	237,00	1.033,75	19. 12. 2024.	220,01	220,01	1,00	1.033,75
2	Dubrava 35	107,97	107,97	107,97	1.389,27	12. 05. 2021.	220,01	152,60	1,4417	2.002,97
3	Dubrava 37	149,11	149,11	149,11	1.072,31	10. 10. 2024.	220,01	220,01	1,00	1.072,31
4	Dubrava 33	319,66	319,66	319,66	1.022,96	15. 06. 2021.	220,01	154,60	1,4230	1.455,21
pred- metna nekret- nina	Dubrava 37	700,49	700,49	700,49	–	–	–	–	–	–

3.3.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Rb</i>	<i>Kupoprodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)</i>	<i>Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Provedeno pojedinačno interkvalitativno izjednačenje ne smije biti veće od +/-40% (čl. 19. Pravilnika)</i>	<i>Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/-30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
1	1.033,75	1.033,75	1.391,06	zadovoljava	-25,68
2	1.389,27	2.002,97	1.391,06	zadovoljava	+43,99
3	1.072,31	1.072,31	1.391,06	zadovoljava	-22,91
4	1.022,96	1.455,21	1.391,06	zadovoljava	+4,61

Vidljivo je da usporedna nekretnina Rb2 ne zadovoljava uvjete propisane člankom 4. stavkom 1. Pravilnika, pa će se izuzeti iz daljnjeg postupka procjene.

<i>Rb</i>	<i>Kupoprodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (€/m²)</i>	<i>Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Provedeno pojedinačno interkvalitativno izjednačenje ne smije biti veće od +/-40% (čl. 19. Pravilnika)</i>	<i>Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/-30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
1	1.033,75	1.033,75	1.187,09	zadovoljava	-12,92
3	1.072,31	1.072,31	1.187,09	zadovoljava	-9,66
4	1.022,96	1.455,21	1.187,09	zadovoljava	+22,58

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

$$56,99 \text{ m}^2 \times 1.187,09 \text{ €/m}^2 = 67.652,25 \text{ €}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine.

Nekretnina koja je predmet ove procjene (je nakadno pronađena imovina u postupku stečaja društva Kemoboja d.o.o. u stečaju) u naravi čini nenatkrivenu terasu površine 56,99 m² NKP, a koja predstavlja pripadak poslovnom prostoru upisanom u z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina označena kao 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-7) a opisanog kao poslovno-prodajni prostor na I. katu ukupne površine 700,49 m².

Predmetna nekretnina (pripadak poslovnom prostoru) nenatkrivena terasa površine 56,99 m² NKP nalazi se u etaži kata (u odnosu na ulicu Dubrava) ulične zgrade mješovite namjene sagrađene na z.k.č. br. 2986/3033 k.o. Granešina (odgovara k.č. br. 6232 k.o. Dubrava) na lokaciji Zagreb, Dubrava, Dubrava 37 (ulica Hrvatskog proljeća 20).

Tržišna vrijednost (zaokružena) sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjene vrijednosti o uvođenju eura kao službene valute RH od 08. 05. 2023., iznosi:

67.700,00 €

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važeim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Dopis stečajne upraviteljice odvjetnice Rajke Jagmarević Trgovačkom sudu u Zagrebu oznake St-4704/16**
- Prijedlog za nastavak postupka nad stečajnom masom iza dužnika Kemoboja d.o.o. u stečaju radi naknadno pronađene imovine upućen Trgovačkom sudu u Zagrebu od 17. 10. 2022. godine**
- Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 21. 10. 1996., Klasa 943-01/96-01/463**
- Z.k.ul. br. 6479 k.o. Granešina**
- Posjedovni list broj 7898 k.o. Dubrava**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**

St-4704/16

KEMOBOJA d.o.o. u stečaju
Zagreb
A. Senoe 30

Trgovački sud u Zagrebu
10 000 Zagreb
Petrinjska 8

Odvjetnica Rajka Jagmarević - stečajna upraviteljica
J. Dalmatinca 7
10000 Zagreb

Zagreb, 26. veljače 2024.g.

PREDMET: podnesak stečajne upraviteljice kojim dostavlja očitovanje i traženu dokumentaciju

Na traženje Naslovljenog suda, priloženo dostavljam zk izvadak za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 6479 k.o. GRANEŠINA iz kojeg je razvidno da je 8. suvlasnički dio s neodređenim omjerima ETAŽNO VLASNIŠTVO koje u naravi predstavlja poslovno prodajni prostor s pripadajućim zajedničkim prostorijama, koji se sastoji od šest uredskih prostorija, četiri prodajne prostorije, četiri prostorije sanitarija, jednog ulaznog prostora, dva vjetrobrana, hodnika, kuhinje i skadišta na I katu, ukupne površine 700,48 m2, u vlastovnici upisan na KEMOBOJA-DUBRAVA d.o.o., OIB: 64021574271, Dubrava 37, Zagreb.

Predlagatelj nastavka postupka nad stečajnm dužnikom, KEMOBOJA-DUBRAVA d.o.o., OIB: 64021574271, Dubrava 37, Zagreb. Kao naknadno pronađenu imovinu definira poslovni prostor površine 56,99 m2 a koji nije upisan u zemljišne knjige.

Prema mojim saznanjima navedeni poslovni prostori su u posjedu predlagatelja KEMOBOJA-DUBRAVA d.o.o., OIB: 64021574271, Dubrava 37, Zagreb.

Stečajna upraviteljica

Odv. Rajka Jagmarević

KEMOBOJA - DUBRAVA d.o.o.
Dubrava 37
10 000 Zagreb
OIB: 64021574271

Zagreb, 17. listopada 2022.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
na br. St-4704/2016

Predmet: - Prijedlog za nastavak postupka nad stečajnom masom iza dužnika
KEMOBOJA d.o.o. u stečaju radi naknadno pronađene imovine

Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju od 21.10.1996. godine, klasa: 943-01/96-01/463, urbroj: 563-04-403/96-4 u postupku pretvorbe društvenog poduzeća KEMOBOJA s p.o. u vrijednost društvenog kapitala procijenjena je i nekretnina

5. Lokacija Zagreb, Dubrava, Prosinačkih žrtava 37
Poslovni prostor NGP 757,48 m², u prizemlju stambeno poslovnog objekta sagrađenog na k.č.br. 2986/788 k.o. Grad Zagreb (stranica 3. Rješenja).

Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 17.02.2003.godine KEMOBOJA d.d. Zagreb, Šenoina 30, kao prodavatelj je kupcu KEMOBOJA - DUBRAVA d.o.o. Zagreb, Av. Dubrava 37 prodala dio poslovno-prodajnog prostora u Zagrebu, Avenija Dubrava 37, koji se nalazi na I. katu u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 6232 k.o. Dubrava, zk.k.č.br. 2986/788, k.o. Grad Zagreb, u površini od 520,00 m².

Nadalje, Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 22.10.2003. godine KEMOBOJA d.d. Zagreb, Šenoina 30, kao prodavatelj je kupcu KEMOBOJA - DUBRAVA d.o.o. Zagreb, Av. Dubrava 37 prodala dio poslovno-prodajnog prostora u Zagrebu, Avenija Dubrava 37, koji se nalazi na I. katu u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 6232 k.o. Dubrava, zk.k.č.br. 2986/788, k.o. Grad Zagreb, u površini od 180,49 m².

Dakle, KEMOBOJA - DUBRAVA d.o.o. je gore navedenim ugovorima kupila od KEMOBOJA d.d. sveukupno 700,49 m², odnosno preostao je prostor u površini od 56,99 m² koji predstavlja naknadno pronađenu imovinu stečajnog dužnika KEMOBOJA d.o.o.

Sukladno iznesenom predlaže se:

- da stečajni sud odredi nastavak postupka nad stečajnom masom iza dužnika KEMOBOJA d.o.o. u stečaju radi naknadno pronađene imovine,
- da po donošenju rješenja i upisu stečajne mase u sudski registar, stečajni upravitelj izvrši procjenu prostora u površini od 56,99 m² i izloži ga prodaji sukladno zakonu.

Napomena:

Podnositelj ovog zahtjeva ima interes za kupnju tog dijela prostora, nakon što se procijeni, po procijenjenoj vrijednosti neposrednom pogodbom jer taj prostor čini ekonomsku, građevinsku i funkcionalnu cjelinu sa kupljenim prostorom od 700,49 m², sve to nakon što stečajni upravitelj sazove skupštinu vjerovnika i na njoj dobije suglasnost za prodaju neposrednom pogodbom po ponuđenim uvjetima, odnosno po procijenjenoj vrijednosti uz plaćanje u roku od 8 dana od donošenja odluke skupštine vjerovnika.

Za KEMOBOJA-DUBRAVA d.o.o.

Direktor:
Marina Stojanov

KEMOBOJA-DUBRAVA
d.o.o.

ZAGREB, Dubrava 37

U privitku:

- preslika Rješenja HFP-a od 21.10.1996.g. klasa: 943-01/96-01/463, urbroj: 563-04-403/96-4
- preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17.02.2003.g.
- preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 22.10.2003.g.

O TOME OBAVIJEST:

KEMOBOJA d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica
Rajka Jagmarević
Zagreb, Jurja Dalmatinca 7



REPUBLIKA HRVATSKA
HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU

Klasa: 943-01/96-01/463
Urbroj: 563-04-403/96-4
Zagreb, 21. listopada 1996

POTVRĐUJE SE DA JE OVAJ PRESLIK
ISTOVJETAN SA IZVORNOM ISPRAVOM.
IZVORNA ISPRAVA NALAZI SE U CENTRU
ZA RESTRUKTURIRANJE I PRODAJU.
A ČUVA SE U SPISU

Klasa: 943-01/96-01/463

Zagreb, 11. 03. 2015

Referenc:



Hrvatski fond za privatizaciju, na zahtjev "KEMOBOJA" d.d., Zagreb, Šenoina 30, temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne Novine" Republike Hrvatske br: 21/96) izdaje

RJEŠENJE

U postupku pretvorbe društvenog poduzeća "KEMOBOJA" s p.o., Zagreb, Šenoina 30, a temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne Novine" Republike Hrvatske br: 19/91, 83/92, 94/93, 9/95), sljedeće nekretnine procijenjene su u vrijednost društvenog kapitala:

1. Lokacija Zagreb, Šenoina 30

ZEMLJIŠTE

k.č.br.	k.o.	z.k.ul.	površina
2821/2	Grad Zagreb	5309	700 m2

OBJEKTI

Na navedenoj čestici procijenjeni su sljedeći objekti:

1. Ulična poslovna zgrada NGP 1.395 m2
2. Dvorišna poslovna zgrada NGP 686 m2

2. Lokacija Zagreb, Žitnjak bb

ZEMLJIŠTE

k.č.br.	k.o.	posj.list	površina m2
2677/14	Žitnjak	2831	4.286
2700	"	2831	61.586

Gajeve 30a, 10000 ZAGREB; tel: 4569-111; fax: 4569-136, 4569-140, 4569-141, 430-155
CHEMCOLOR, I. Lučića 6, 10000 ZAGREB; tel: 6133-511; fax: 539-605
CHROMOS, Ul. grada Vukovara 271, 10000 ZAGREB; tel: 6112-550; fax: 6112-294; tel/fax: 6112-678

OBJEKTI

Na navedenim česticama procijenjeni su sljedeći objekti:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1. Skladište "B" | NGP 1.273,90 m2 |
| 2. Skladište "C" | NGP 913 m2 |
| 3. Skladište "D" | NGP 1.908 m2 |
| 4. Nadstrešnica uz halu skladišta "D" | NGP 405 m2 |
| 5. Aneks uz halu skladišta "D" | NGP 70,80 m2 |
| 6. Upravno-administrativni objekt | NGP 185 m2 |

3. Lokacija Zagreb, Rudeš, Zagrebački odvojak 1

ZEMLJIŠTE

k.č.br.	k.o.	z.k.ul	površina
1009/3	Vrapče	10005	700 čhv
1009/11	"	"	600 čhv
1009/13	"	"	570 čhv
1009/16	"	"	1.080 čhv
1009/17	"	"	1.920 čhv
1009/18	"	"	800 čhv
1009/19	"	"	620 čhv
1009/20	"	"	615 čhv
1009/35	"	"	642 čhv
1009/36	"	"	420 čhv
1009/37	"	"	307 čhv
1009/40	"	"	570 čhv
1009/173	"	"	82 čhv
1009/174	"	"	82 čhv
1009/175	"	"	82 čhv
1009/41	"	"	755 čhv
1009/42	"	"	420 čhv
1009/43	"	"	610 čhv
1009/44	"	"	565 čhv
1009/46	"	"	240 čhv
1009/137	"	"	95 čhv
1009/138	"	"	105 čhv
1009/176	"	"	182 čhv
1009/210	"	"	100 čhv

OBJEKTI:

Na navedenim česticama procijenjeni su sljedeći objekti:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Bunker - skladište kemikalije | NGP 400,00 m2 |
| 2. Upravna zgrada | NGP 43,70 m2 |

4. Lokacija

Prodavaoni
k.č.br. 1290

5. Lokacija

Poslovni
k.č.br. 290

6. Lokacija

Skladište
k.č.br. 5

7. Lokacija

Poslov

8. Lokacija

Poslo
Kuku

9. Lokacija

Posl
upis

10. Lokacija

Po
Bj



4. Lokacija Zagreb, Gajnice, Gandijeva 3

Prodavaonica u Zagrebu, Gandijeva 3, NGP 438,31 m², koja se nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č.br.1290/1 k.o.Stenjevec.

5. Lokacija Zagreb, Dubrava, Prosinčinskih žrtava 37

Poslovni prostor NGP 757,48 m², u prizemlju stambeno-poslovnog objekta sagrađenog na k.č.br.2986/788 k.o.Grad Zagreb.

6. Lokacija Zagreb, Illica 203

Skladište u podrumu i prodavaonica u prizemlju NGP 55 m², u zgradi sagrađenoj na k.č.br.5366/1 upisanoj u z.k.ul. 11535, k.o. Grad Zagreb.

7. Lokacija Zagreb, Trg Ivana Meštrovića 10

Poslovni prostor NGP 62 m², koji se nalazi u Zagrebu, Trg Ivana Meštrovića 10.

8. Lokacija Zagreb, Špansko, Trg I. Kukuljevića 10

Poslovni prostor NGP 527,29 m², sagrađen u zgradi u Zagrebu, Špansko, Trg Ivana Kukuljevića 10.

9. Lokacija Zagreb, Rade Končara 134

Poslovni prostor NGP 25 m², koji se nalazi u zgradi u Zagrebu, sagrađenoj na k.č.br.4806/1 upisanoj u z.k.ul.10025 k.o.Grad Zagreb.

10. Lokacija Bjelovar, Šenoina 17

Poslovni prostor NGP 80 m², sagrađen u Bjelovaru, Šenoina 17, na k.č.br. 2333/1, k.o. Bjelovar, z.k.ul. 2973.

11. Lokacija Ivanić-Grad, Loznička 7

Poslovni prostor NGP 115 m², koji se nalazi u stambeno-poslovnom objektu sagrađenom na k.č.br.1249/7 k.o. Ivanić-Grad.

12. Lokacija Karlovac, Nade Dimić bb

Poslovni prostor NGP 163,91 m², u podrumu i prizemlju stambeno-poslovnog objekta "A", u Karlovcu, Nade Dimić bb.

13. Lokacija Zagreb, Ilica 239

Poslovni prostor NGP 390 m², u prizemlju zgrade sagrađene na k.č.br.2628 upisane u z.k.ul.5019, k.o. Vrapče Novo.

Obrazloženje

Potvrdom Agencije za restrukturiranje i razvoj Republike Hrvatske broj: 01-02/92-06/736 od 23. prosinca 1992. godine, data je suglasnost na provedbu pretvorbe društvenom poduzeću "KEMOBOJA" s.p.o., Zagreb, Šenoima 30.
Dana 12. veljače 1996. godine, "KEMOBOJA" d.d., Zagreb, Šenoima 30, kao pravni sljednik društvenog poduzeća, "KEMOBOJA" s.p.o., Zagreb, Šenoima 30, podnijelo je zahtjev za izdavanje iskaza o nekretninama koje su procijenjene u postupku pretvorbe.
Nakon uvida u spis predmeta, ustanovljeno je da su u vrijednost društvenog kapitala uključene navedene nekretnine, pa je temeljem članka 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine" Republike Hrvatske br. 21/96) i Pravilnika o visini naknade za izdavanje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine ("Narodne novine" Republike Hrvatske 29/96) iskazano kao prethodno.

Dostavlja se:

- "KEMOBOJA" d.d.
Zagreb, Šenoima 30
- Pismohrana - ovdje



POTPREDSJEDNICA

Marija Turudić

(Signature of Marija Turudić)

Upućeno ministarstvu

R - Turudić

23. 12. 96

(Signature)

zbl 21.10.96.

(Signature)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.12.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 6479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58625/2024

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2986/3033	STAMBENA ZGRADA BR. 20 I 37 HRVATSKOG PROLJEČA-DUBRAVA			434	
		UKUPNO:			434	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-45848/2023	
56.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU, PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, SEKTOR ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO, ODJEL ZA GARDITELJSTVI, PETI PODRUČNI ODSJEK ZA GRADITELJSTVO, KLASA: UP/I-361-05/22-30/001422, URBROJ: 251-10-22-6/002-22-0005 13.12.2022, za upis stambene zgrade u Zagrebu, Dubrava 37, koja je sagrađena na kč.br. 2986/3033 priložena.	
	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-45848/2023	
57.1	Zaprimljeno 06.07.2004. broj Z-23830/04 Zabilježuje se da za upis stambene zgrade br. 20 na čkbr. ZABILJEŽBA 2986/3033 nije priložena građevna i uporabna dozvola, temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju površine 34,00 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine PALIĆ JOSIP, OIB: 88488345880, OKUČANSKA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u prizemlju površine 149,21 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine ADVERSARIUM D.O.O., OIB: 42168775376, LJUBIJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor u prizemlju površine 172,85 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ILICA PARK D.O.O., OIB: 81430705973, ILICA 45, 10000 ZAGREB	
	5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju površine 173,00 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	NARODNE NOVINE D.D., OIB: 64546066176, SAVSKI GAJ XIII. 6, 10000 ZAGREB	
	6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor u prizemlju površine 58,80 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
6.3	Zaprimljeno 21.06.2023.g. pod brojem Z-33412/2023 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, /prijava Marka Šimunovića, OIB: 13485251927, Topolovečki priključak 9, Zagreb, Mateja Šimunovića, OIB: 62123987696, Topolovečki priključak 9, Zagreb i Tihomira Šimunovića, OIB: 49822295807, Topolovečki priključak 9, Zagreb, na rješenje pod posl. br. Z-48498/2011.	Ozn. Z-48498/11
	7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju površine 7,30 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	PALIĆ JOSIP, OIB: 88488345880, OKUČANSKA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
	8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) poslovno-prodajni prostor s pripadajućim zajedničkim prostorijama, koji se sastoji od šest uredskih prostorija, četiri prodajne prostorije, četiri prostorije sanitarija, jednog ulaznog prostora, dva vjetrobrana, hodnika, kuhinje i skladišta na I. katu, ukupne površine 700,49 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	KEMOBOJA-DUBRAVA D.O.O., OIB: 64021574271, DUBRAVA 37, 10000 ZAGREB	
	9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) poslovni prostor na I. (prvom) katu površine 362,27 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB	
	10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) stan na II. (drugom) katu lijevo koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 82,06 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	PEROVIĆ ZVJEZDANA, OIB: 17841068586, DUBRAVA 37, 10000 ZAGREB	
	11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan br.1 na II. (drugom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 62,82 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	11.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	MAROLIN RATKO, DUBRAVA BR. 37, ZAGREB	



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.12.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 6479

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58625/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2986/3033	STAMBENA ZGRADA BR. 20 I 37 HRVATSKOG PROLJEĆA-DUBRAVA			434	
		UKUPNO:			434	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-45848/2023	
56.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU, PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, SEKTOR ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO, ODJEL ZA GARDITELJSTVI, PETI PODRUČNI ODSJEK ZA GRADITELJSTVO, KLASA: UP/I-361-05/22-30/001422, URBROJ: 251-10-22-6/002-22-0005 13.12.2022, za upis stambene zgrade u Zagrebu, Dubrava 37, koja je sagrađena na kč.br. 2986/3033 priložena.	
	Zaprimljeno 28.09.2023.g. pod brojem Z-45848/2023	
57.1	Zaprimljeno 06.07.2004. broj Z-23830/04 Zabilježuje se da za upis stambene zgrade br. 20 na čkbr. ZABILJEŽBA 2986/3033 nije priložena građevna i uporabna dozvola, temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03).	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) poslovni prostor u prizemlju površine 34,00 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine PALIĆ JOSIP, OIB: 88488345880, OKUČANSKA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) poslovni prostor u prizemlju površine 149,21 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine ADVERSARIUM D.O.O., OIB: 42168775376, LJUBIJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) poslovni prostor u prizemlju površine 172,85 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ILICA PARK D.O.O., OIB: 81430705973, ILICA 45, 10000 ZAGREB	
	5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) poslovni prostor u prizemlju površine 173,00 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	NARODNE NOVINE D.D., OIB: 64546066176, SAVSKI GAJ XIII. 6, 10000 ZAGREB	
	6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) poslovni prostor u prizemlju površine 58,80 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
6.3	Zaprimljeno 21.06.2023.g. pod brojem Z-33412/2023 ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, /prijava Marka Šimunovića, OIB: 13485251927, Topolovečki priključak 9, Zagreb, Mateja Šimunovića, OIB: 62123987696, Topolovečki priključak 9, Zagreb i Tihomira Šimunovića, OIB: 49822295807, Topolovečki priključak 9, Zagreb, na rješenje pod posl. br. Z-48498/2011.	Ozn. Z-48498/11
	7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor u prizemlju površine 7,30 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	PALIĆ JOSIP, OIB: 88488345880, OKUČANSKA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
	8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) poslovno-prodajni prostor s pripadajućim zajedničkim prostorijama, koji se sastoji od šest uredskih prostorija, četiri prodajne prostorije, četiri prostorije sanitarija, jednog ulaznog prostora, dva vjetrobrana, hodnika, kuhinje i skladišta na I. katu, ukupne površine 700,49 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	KEMOBOJA-DUBRAVA D.O.O., OIB: 64021574271, DUBRAVA 37, 10000 ZAGREB	
	9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) poslovni prostor na I. (prvom) katu površine 362,27 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB	
	10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) stan na II. (drugom) katu lijevo koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 82,06 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	PEROVIĆ ZVJEZDANA, OIB: 17841068586, DUBRAVA 37, 10000 ZAGREB	
	11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) stan br.1 na II. (drugom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija, ukupne površine 62,82 m2, kao posebni dio neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi nekretnine	
	11.1. Suvlasnički dio etaže: 1/2	
	MAROLIN RATKO, DUBRAVA BR. 37, ZAGREB	



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.12.2024. 15:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 7898

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		487	ŽALNICA	1091	8		
			ORANICA	1091			
		488	G ŽALNICA	2021	8		
			ORANICA	2021			
		490	ŽALNICA	1183	8		
			ORANICA	1183			
		493	ŽALNICA	1226	8		
			ORANICA	1226			
		495	ŽALNICA	1238	8		
			ORANICA	1238			
		497	ŠVALSKA	4279	8		
			ORANICA	4279			
		498	DUGA NJIVA	1761	8		
			ORANICA	1761			
		502	DUGA NJIVA	613	8		
			ORANICA	613			
		507	DUGA NJIVA	2885	8		
			ORANICA	2885			
		508	DUGA NJIVA	1747	8		
			ORANICA	1747			
		509	DUGA NJIVA	1617	8		
			ORANICA	1617			
		513	DUGA NJIVA	1215	8		
			ORANICA	1215			
		515	DUGA NJIVA	2193	8		
			ORANICA	2193			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6221/3	Dubrava	27	26		
			DVORIŠTE	27			
		6221/4	Dubrava	449	26		
			DVORIŠTE	449			
		6225	Ulica Hrvatskog proljeća	1442	26		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 26, 28	1442			
		6231	DUBRAVA - ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA	426	35		
			NADSTREŠNICA	33			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Dubrava 39, Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 22	393			
		6232	Ulica Hrvatskog proljeća - Dubrava	434	35		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Dubrava 37, Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 20	434			
		6233	DUBRAVA - ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA	410	35		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Dubrava 35, Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 18	410			
		6234/2	Zagreb, Dubrava, Ulica Hrvatskog proljeća	434	35		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Dubrava 33A, Zagreb, Ulica Hrvatskog proljeća 16	434			
		6234/3	DUBRAVA	528	35		
			KUĆA BB	528			
		6236	Dubrava	114	35		
			PARK	114			
		6879/2	Pepelnjakova ulica	240	38		
			ULICA	240			
		8283/1	RETKOVEC	291	31		
			LIVADA	291			
		8372/2	II. Retkovec	205	31		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	205			
		8373/2	Ulica kneza Branimira	128	31		
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	128			
		8576/1	Čulinečka cesta	7812	33		
			PARK	7812			
		8576/20	Ulica jasmína	384	33		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica jasmína 2A	384			
		8586	Ulica breza	1892	32		
			KUĆA BR.26 I ZGR., Zagreb, Ulica breza 26	201			
			DVORIŠTE	1691			
		8705/11	Ulica platana	14588	40		
			PARK	14588			
		8705/22	PLATANA	780	39		
			PARK	780			
		8705/25	Ograde	1923	39		
			PARK	1923			
		8705/30	Ulica platana	273	39		
			DVORIŠTE	273			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.12.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DUBRAVA

k.č.br.: 6232

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 74509	
Datum podnošenja zahtjeva: 7.12.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNI PROSTOR
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	DUBRAVA, GRAD ZAGREB 6232
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	GRANEŠINA 2986/3033
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	AVENIJA DUBRAVA
Kućni broj:	37
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	6.12.2024.
Dan kakvoće:	6.12.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	700,49
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	1. KAT
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	U
GBP:	
Godina građenja:	1979
Pripadak	T
Površina	57
Namjena poslovnog prostora:	PRODAJNO-UREDSKA
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	700,49
NAPOMENA	
POSLOVNI PROSTOR PROTEŽE KROZ CIJELU ETAŽU PA JE DIJELOM U ODNOSU NA ULICU HRVATSKOG PROLJEĆA U RAZINI PRIZEMLJA.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM