

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

129/2023/AMB

NEKRETNINA

Poslovni prostor u prizemlju s pripadajućim skladištem, upisani u poduložak br. 57737, knjiga PU: Vrapče Staro, na adresi Marina Tataglie 31, Zagreb

NARUČITELJI

Stečajna masa iza Plan d.d. u stečaju, OIB: 36663048109
Petrinjska ulica 28, Zagreb

DATUM VREDNOVANJA

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	34.367,36	Eur	ZAOKRUŽENO	34.000,00	Eur
	258.940,87	kn		259.000,00	kn

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Kupoprodajnih ugovor.....	9
2.5 Tehnički opis.....	11
2.6 Površina.....	12
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja od dana 14.04.2023. godine.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.2 Obuhvat.....	14
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – Poslovni prostor s pripadajućim skladištem– poredbena metoda.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	20
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	21
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	22
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	23
5 Rekapitulacija.....	24

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - Poslovni prostor u prizemlju s pripadajućim skladištem, upisani u poduložak br. 57737, knjiga PU: Vrapče Staro, na adresi Marina Tataglie 31, Zagreb
Naručitelj:	Stečajna masa iza Plan d.d. u stečaju, OIB: 36663048109 Petrinjska ulica 28, Zagreb
Nekretnina:	Poslovni prostor u prizemlju s pripadajućim skladištem, upisani u poduložak br. 57737, knjiga PU: Vrapče Staro, na adresi Marina Tataglie 31, Zagreb
Datum pregleda nekretnine:	14.04.2023.
Dan kakvoće:	14.04.2023.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	24.04.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	34.367,36	Eur	ZAOKRUŽENO	34.000,00	Eur
	258.940,87	kn		259.000,00	kn

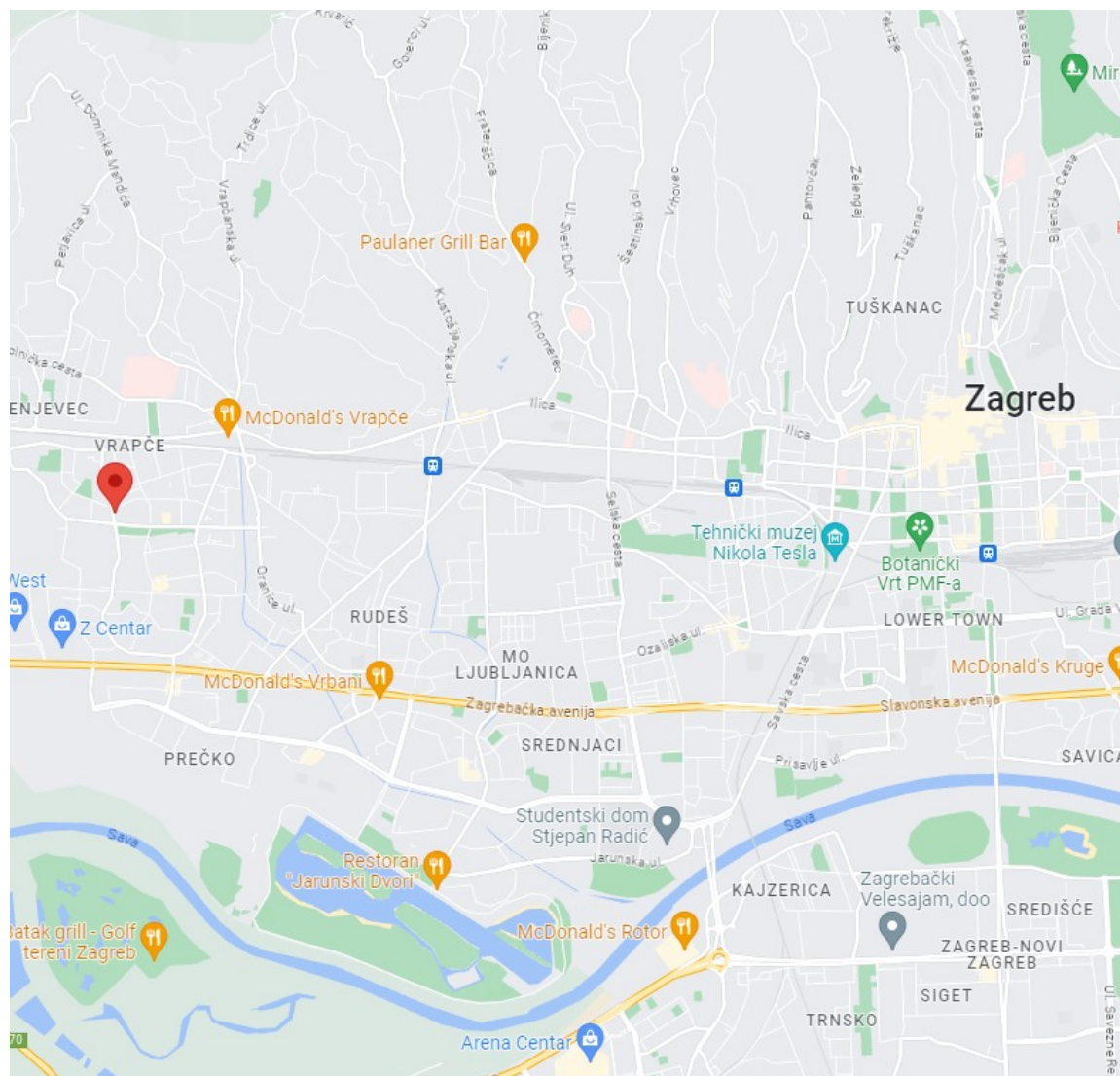
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 24. travnja 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Marina Tataglie 31, Zagreb
----------	----------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

U poduložak broj 57737 knjigu PU: Vrapče Staro je upisan poslovni prostor u prizemlju, površine 31,50 m², sa pripadajućim skladištem, površine 18,00 m², sveukupne površine 49,50 m², a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.04.2023 10:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VRAPČE STARO

Broj poduloška: 57737 / zk. uložak: -

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48320/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada u TARTAGLIE MARINA 31, ZAGREB, sagrađena na k.č. 300/1 po novoj izmjeri čest.br. 2150/1 k.o. STENJEVEC	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	poslovni prostor u prizemlju, površine 31,50 m ² sa pripadajućim skladištem, površine 18,00 m ² , sveukupne površine 49,50 m ²	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
STEČAJNA MASA IZA PLAN D.D. U STEČAJU, OIB: 36663048109, PETRINJSKA ULICA 28, 10000 ZAGREB 1/1		

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 24.04.2023.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 2806 k.o. Stenjevec je upisana k.č.br. 2150/1 kao dvorišna zgrada, površine 87 m², stambena zgrada, Zagreb, Ulica Ante Topića Mimare 18, 20, Zagreb, Ulica Marina Tataglie 31, zagreb, Ulica Saliha Alića 2, 4, površine 2.554 m² i dvorište površine 10 m², sveukupne površine 2.651 m². Posjedovni list je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.04.2023. 10:34

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 2806

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2150/1	ULICA ANTE TOPIĆ-MIMARE-ULICA MARINA TARTAGLIE-ULICA SALIHA ALIĆA	2651	13		
			DVORIŠNA ZGRADA	87			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Ante Topić - Mimare 18, 20, Zagreb, Ulica Marina Tartaglie 31, Zagreb, Ulica Saliha Alića 2, 4	2554			
			DVORIŠTE	10			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 24.04.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. STENJEVEC

k.č.br.: 2150/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

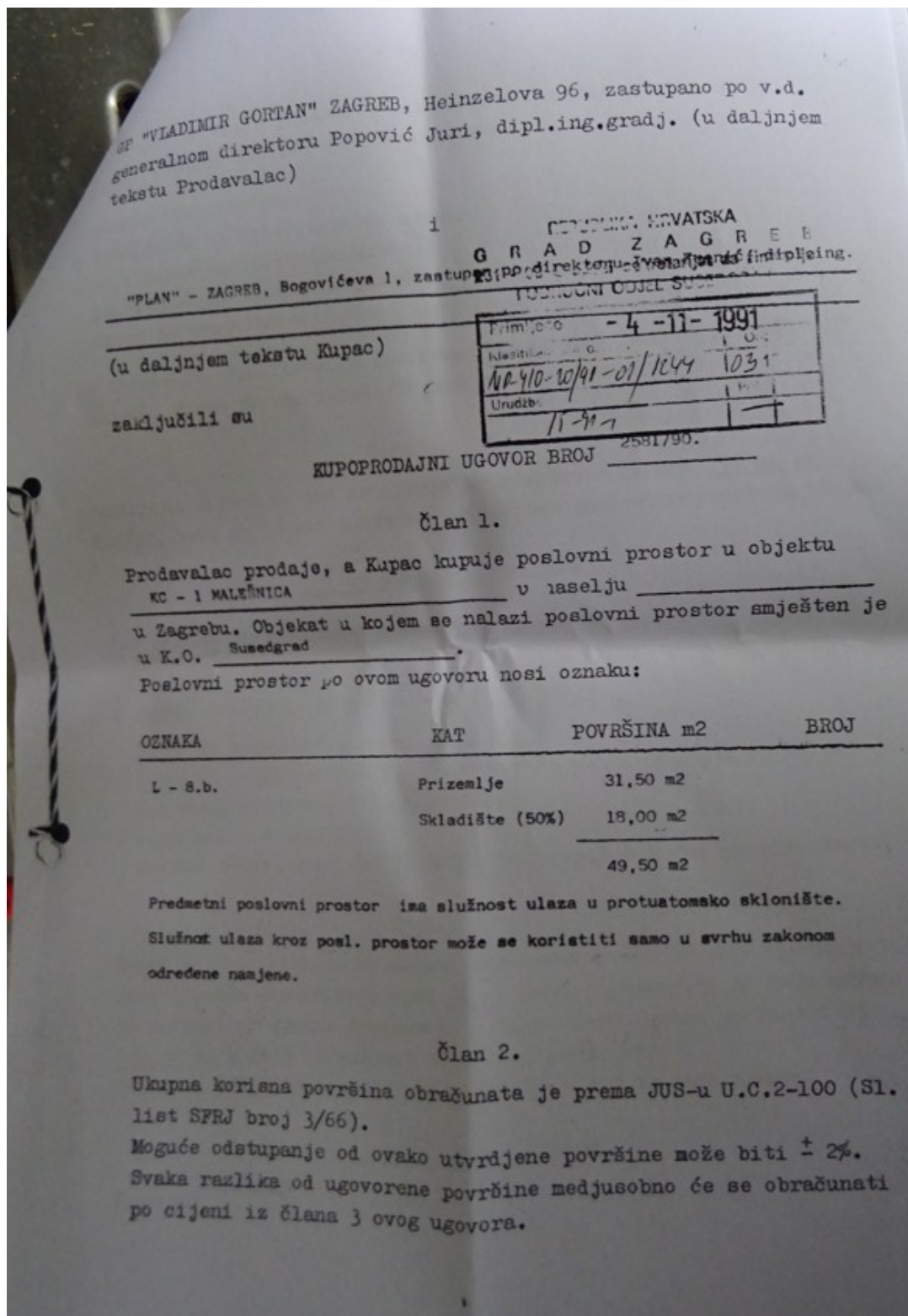
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 2150/1 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -

2.4 KUPOPRODAJNIH UGOVOR



- 2 -

Prodavac će Kupcu predati poslovni prostor ingradjen u gruboj izvedbi (ROKRAU SISTEM) sa izvodima za:

- elektroinstalacije,
- priključak na kanalizacijsku mrežu,
- priključak na vodovodnu mrežu,
- priključak na centralno grijanje,
- izvod za ventilaciju.

Na dovršenje, finalizaciju poslovnog prostora u smislu privođenja namjeni, Kupac će sam ishoditi građevinsku dozvolu.

Član 3.

Jedinična cijena na dan sklapanja ovog ugovora iznosi 12.190,00 din./m², tako da je kupoprodajna vrijednost poslovnog prostora ukupno

652.910,00 dinara

Slovima: šeststo peti stotina dvadeset i osam/100.

U cijenu poslovnog prostora nisu uključeni:

- porez na promet koji snosi Kupac,
- taksa na angažiranu električnu snagu koja će uplatiti Kupac po aktivnoj energetskej saglasnosti,
- doprinos na energetiku,
- završni radovi koje izvodi Kupac po svojoj želji i na svoj teret.

Član 4.

Kupac se obavezuje da će ukupnu kupoprodajnu vrijednost iz Člana 3 ovog ugovora podmiriti u roku 30 dana, računajući od dana potpisivanja ugovora od strane Prodavaca i time stječe pravo na popust od - % na ukupnu vrijednost poslovnog prostora. Ukupna vrijednost poslovnog prostora u tom slučaju iznosi

- dinara

Slovima:

2.5 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 20. veljače 2023. godine:

LOKACIJA	Ulica Marina Tataglie 31, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor u prizemlju sa pripadajućim skladištem u stambenoj zgradi
KATOV	Prizemlje + 4 kata
GODINA GRADNJE	1991. godine
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB i opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, ali neoličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, ali neoličeni
PODNA OBLOGA	Betonska ploča i cementni estrih
PROZORI	Bravarija
VRATA	Bravarija
INSTALACIJE VODE	Nije postavljena
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Nije postavljena
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Nema
KLIMATIZACIJA	Nema
SPECIFIČNOSTI	Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani poslovni prostor sa skladištem je prosječnog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti s obzirom na godinu gradnje. Nalazi se na dobroj lokaciji s obzirom na Grad Zagreb. Poslovni prostor se nalazi u prizemlju, dok se skladište nalazi u podrumu ispod poslovnog prostora. U kupoprodajnom ugovoru je naznačeno: „Predmetni poslovni prostor ima služnost ulaza u protuatomsko sklonište. Služnost ulaza kroz poslovni prostor može se koristiti samo u svrhu zakonom određene namjene.” S obzirom da se poslovni i skladišni prostor ne koriste u namjeni za koju su namijenjeni, da su u lošem stanju (neodržavani, neopremljeni, neuređeni), kao i da nisu fizički odvojeni od ulaznog prostora za atomsko sklonište, za procjenu tržišne vrijednosti je potrebno uzeti slične nekretnine.

2.6 POVRŠINA

Površina poslovnog prostora s pripadajućim skladištem je utvrđena prema upisu u knjigu položenih ugovora, te je provjerena kontrolnom izmjerom na uviđaju održanom 14. travnja 2023. godine. Prikazana je u tablici u nastavku:

PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor u prizemlju s pripadajućim skladištem, upisani u poduložak br. 57737, knjiga PU: Vrapče Staro, na adresi Marina Tataglie 31, Zagreb			
- poslovni prostor u prizemlju	31,50	1,00	31,50
- pripadajuće skladište u podrumu	36,00	0,50	18,00
UKUPNO:			49,50

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA OD DANA 14.04.2023. GODINE



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

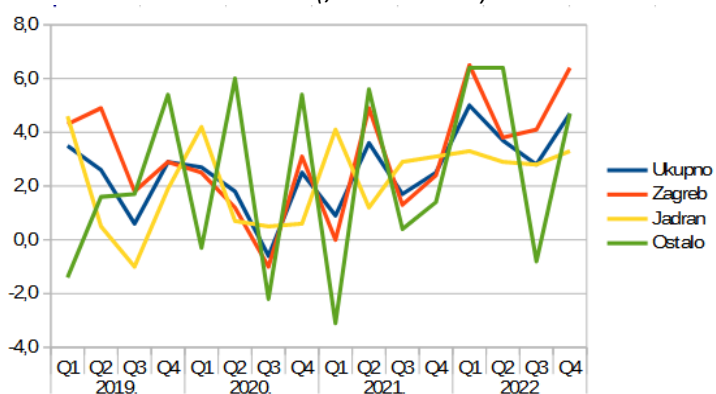
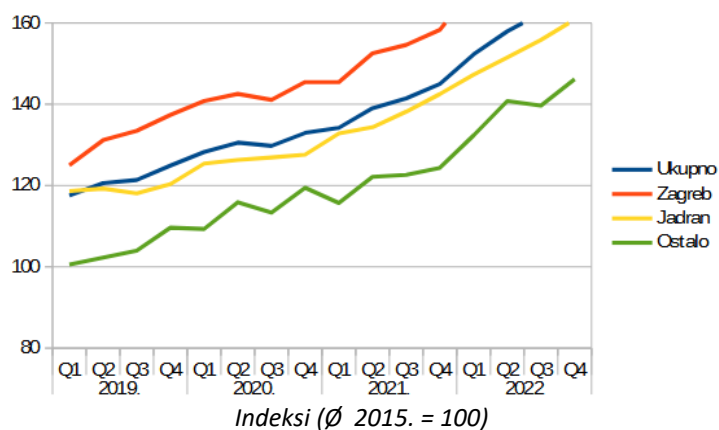
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19



* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

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, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje 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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

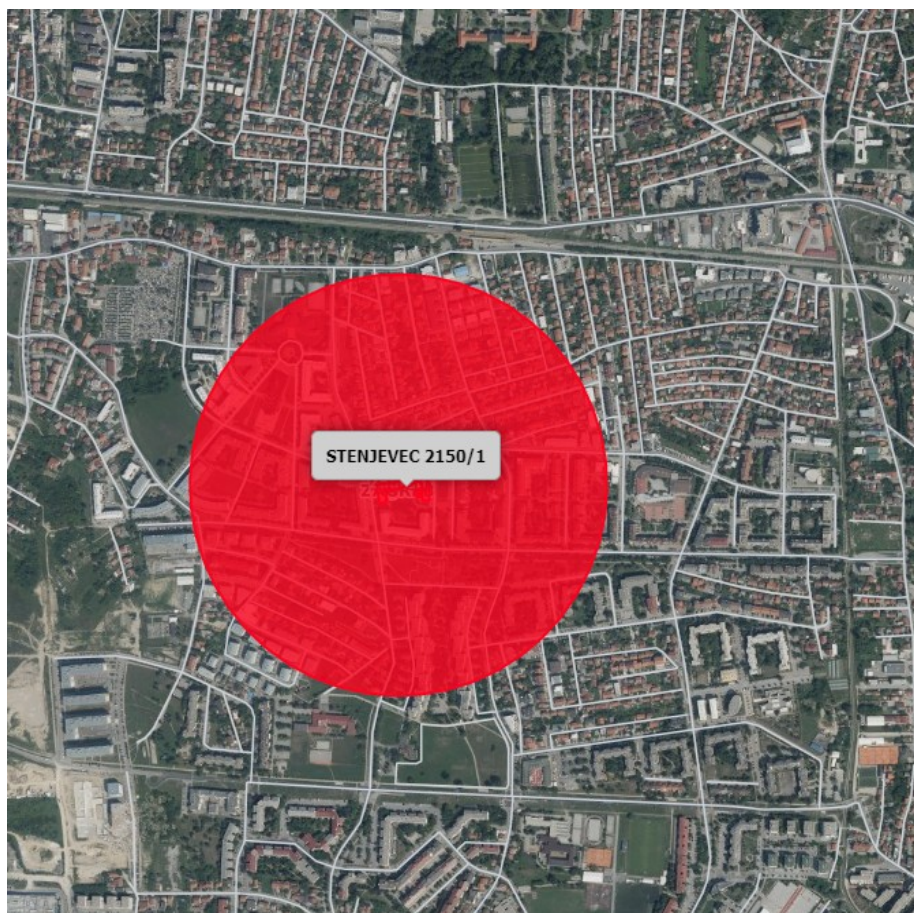
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama utvrđeni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena koja je probavljena s internet aplikacije eNekretnine.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – POSLOVNI PROSTOR S PRIPADAJUĆIM SKLADIŠTEM– POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive, uzimajući u obzir loš stupanj uređenosti, održavanosti i opremljenosti, kao i činjenicu služnosti ulaza u protuatomsko sklonište.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1834331	7	1698450
2	1793530	8	1639112
3	1820585	9	1654028
4	1770384	10	1396186
5	1743836	11	1328259
6	1715523	12	1247391

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1834331	4939966	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	2078/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	09.12.2022.	188.362,50 KN	25.000,00 EUR	56,54 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1793530	4886632	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	2250/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	03.11.2022.	319.154,85 KN	42.359,13 EUR	62,09 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1820585	4922009	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	2250/2	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	12.10.2022.	188.362,50 KN	25.000,00 EUR	32,16 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1770384	4855746	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	4132/8	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	10.09.2022.	75.000,00 KN	9.954,21 EUR	19,66 M ²	PREUZETO OD PU	MALEŠNICA STENJEVEC
1743836	4822475	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	4082	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	19.08.2022.	150.000,00 KN	19.986,57 EUR	36,52 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1715523	4789120	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	4135/9	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	02.06.2022.	210.000,00 KN	27.870,89 EUR	36,85 M ²	PREUZETO OD PU	MALEŠNICA STENJEVEC
1698450	4767107	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	2227	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	10.05.2022.	153.225,00 KN	20.339,69 EUR	27,24 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1639112	4717584	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	4132/3	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	06.04.2022.	100.000,00 KN	13.252,03 EUR	23,20 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1654028	4713189	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	4132/8	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	04.04.2022.	50.000,00 KN	6.604,33 EUR	19,66 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1396186	4429427	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	2227	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	24.02.2021.	74.000,00 KN	9.770,18 EUR	19,60 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA STENJEVEC
1328259	4343530	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	VRAPČE	3993/31	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	24.09.2020.	301.520,44 KN	40.000,00 EUR	101,16 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA SJEVER
1247391	4219062	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	STENJEVEC	1934/40	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUPOPRODAJA	28.02.2020.	113.450,55 KN	15.200,00 EUR	22,31 M ²	EVALUACIJA U TIJEKU	MALEŠNICA SJEVER

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 2 i 11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog površine, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja slične površine vrednovanoj. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m2)
1	Grad Zagreb	STENJEVEC	2078/3	PP	KP	09.12.22	188.362,50	25.000,00	56,54	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	442,16
2	Grad Zagreb	STENJEVEC	2250/2	PP	KP	03.11.22	319.154,85	42.359,13	62,09	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	682,22
3	Grad Zagreb	STENJEVEC	2250/2	PP	KP	12.10.22	188.362,50	25.000,00	32,16	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	777,36
4	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	10.09.22	75.000,00	9.954,21	19,66	Preuzeto od PU	MALEŠNICA STENJEVEC	506,32
5	Grad Zagreb	VRAPČE	4082	PP	KP	19.08.22	150.000,00	19.986,57	36,52	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	547,28
6	Grad Zagreb	VRAPČE	4135/9	PP	KP	02.06.22	210.000,00	27.870,89	36,85	Preuzeto od PU	MALEŠNICA STENJEVEC	756,33
7	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	10.05.22	153.225,00	20.339,69	27,24	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	746,68
8	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/3	PP	KP	06.04.22	100.000,00	13.252,03	23,20	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	571,21
9	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	04.04.22	50.000,00	6.604,33	19,66	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	335,93
10	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	24.02.21	74.000,00	9.770,18	19,60	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA STENJEVEC	498,48
11	Grad Zagreb	VRAPČE	3993/31	PP	KP	24.09.20	301.520,44	40.000,00	101,16	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA SJEVER	395,41
12	Grad Zagreb	STENJEVEC	1934/40	PP	KP	28.02.20	113.450,55	15.200,00	22,31	Evaluacija u tijeku	MALEŠNICA SJEVER	681,31

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Cijena (Eur/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)
1	Grad Zagreb	STENJEVEC	2078/3	PP	KP	09.12.22	188.362,50	25.000,00	56,54	442,16	193,94	193,94	442,16
3	Grad Zagreb	STENJEVEC	2250/2	PP	KP	12.10.22	188.362,50	25.000,00	32,16	777,36	193,94	193,94	777,36
4	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	10.09.22	75.000,00	9.954,21	19,66	506,32	182,31	193,94	538,62
5	Grad Zagreb	VRAPČE	4082	PP	KP	19.08.22	150.000,00	19.986,57	36,52	547,28	182,31	193,94	582,19
6	Grad Zagreb	VRAPČE	4135/9	PP	KP	02.06.22	210.000,00	27.870,89	36,85	756,33	175,12	193,94	837,61
7	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	10.05.22	153.225,00	20.339,69	27,24	746,68	175,12	193,94	826,93
8	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/3	PP	KP	06.04.22	100.000,00	13.252,03	23,20	571,21	175,12	193,94	632,60
9	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	04.04.22	50.000,00	6.604,33	19,66	335,93	175,12	193,94	372,03
10	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	24.02.21	74.000,00	9.770,18	19,60	498,48	145,43	193,94	664,75
12	Grad Zagreb	STENJEVEC	1934/40	PP	KP	28.02.20	113.450,55	15.200,00	22,31	681,31	140,79	193,94	938,51

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 9 i 12 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
1	Grad Zagreb	STENJEVEC	2078/3	PP	KP	09.12.22	188.362,50	25.000,00	56,54	442,16	442,16	-33,14
3	Grad Zagreb	STENJEVEC	2250/2	PP	KP	12.10.22	188.362,50	25.000,00	32,16	777,36	777,36	17,55
4	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	10.09.22	75.000,00	9.954,21	19,66	506,32	538,62	-18,55
5	Grad Zagreb	VRAPČE	4082	PP	KP	19.08.22	150.000,00	19.986,57	36,52	547,28	582,19	-11,96
6	Grad Zagreb	VRAPČE	4135/9	PP	KP	02.06.22	210.000,00	27.870,89	36,85	756,33	837,61	26,66
7	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	10.05.22	153.225,00	20.339,69	27,24	746,68	826,93	25,05
8	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/3	PP	KP	06.04.22	100.000,00	13.252,03	23,20	571,21	632,60	-4,34
9	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	04.04.22	50.000,00	6.604,33	19,66	335,93	372,03	-43,74
10	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	24.02.21	74.000,00	9.770,18	19,60	498,48	664,75	0,52
12	Grad Zagreb	STENJEVEC	1934/40	PP	KP	28.02.20	113.450,55	15.200,00	22,31	681,31	938,51	41,92
PROSJEK:											661,28	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeaka (%)
3	Grad Zagreb	STENJEVEC	2250/2	PP	KP	12.10.22	188.362,50	25.000,00	32,16	777,36	777,36	11,96
4	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/8	PP	KP	10.09.22	75.000,00	9.954,21	19,66	506,32	538,62	-22,42
5	Grad Zagreb	VRAPČE	4082	PP	KP	19.08.22	150.000,00	19.986,57	36,52	547,28	582,19	-16,15
6	Grad Zagreb	VRAPČE	4135/9	PP	KP	02.06.22	210.000,00	27.870,89	36,85	756,33	837,61	20,64
7	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	10.05.22	153.225,00	20.339,69	27,24	746,68	826,93	19,10
8	Grad Zagreb	VRAPČE	4132/3	PP	KP	06.04.22	100.000,00	13.252,03	23,20	571,21	632,60	-8,89
10	Grad Zagreb	STENJEVEC	2227	PP	KP	24.02.21	74.000,00	9.770,18	19,60	498,48	664,75	-4,25
PROSJEK:											694,29	

Tržišna vrijednost poslovnog prostora s pripadajućim skladištem u stanju u kojem je zatečen iznosi 694,29 Eur/m².

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Poslovni prostor se nalazi u prizemlju, dok se skladište nalazi u podrumu ispod poslovnog prostora. U kupoprodajnom ugovoru je naznačeno: „Predmetni poslovni prostor ima služnost ulaza u protuatomsko sklonište. Služnost ulaza kroz poslovni prostor može se koristiti samo u svrhu zakonom određene namjene.” S obzirom da se poslovni i skladišni prostor ne koriste u namjeni za koju su namijenjeni, da su u lošem stanju (neodržavani, neopremljeni, neuređeni), kao i da nisu fizički odvojeni od ulaznog prostora za atomsko sklonište, za procjenu tržišne vrijednosti su uzete nekretnine cjenovno sličnih karakteristika.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju s pripadajućim skladištem, iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST* (kn)
Poslovni prostor u prizemlju s pripadajućim skladištem, upisani u poduložak br. 57737, knjiga PU: Vrapče Staro, na adresi Marina Tataglie 31, Zagreb	49,50	694,29	34.367,36	258.940,87
ZAOKRUŽENO:			34.000,00	259.000,00

* Korišten je tečaj konverzije 1Eur=7,53450kn

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 24. travnja 2023. godine