

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

434/2022/IČ

NEKRETNINA

Poslovni prostori u stambeno – poslovnoj zgradi upisani u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, podul. br. 30, 31, 32, 33, 34 na adresi Špansko 31, Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu

NARUČITELJ

Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb
OIB: 36740284586

DATUM VREDNOVANJA

**UKUPNA PROCIJENJENA
TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE:**

2.512.096,86

kn

ZAOKRUŽENO

2.510.000,00

kn



Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	13
2.2 Tehnički opis.....	15
2.3 Iskaz površine.....	16
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 07.09.2022. god.....	17
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	19
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	19
3.1.2 Obuhvat.....	19
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	20
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	21
4.1 Procjena tržišne vrijednosti Stana.....	23
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	23
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	27
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	30
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	32
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	34
5 Rekapitulacija.....	36

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: poslovni prostori u stambeno – poslovnoj zgradi upisani u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, podul. br. 30, 31, 32, 33, 34 na adresi Špansko 31, Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu
Naručitelj:	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
Nekretnina:	Poslovni prostori u stambeno – poslovnoj zgradi upisani u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, podul. br. 30, 31, 32, 33, 34 na adresi Špansko 31, Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu
Datum pregleda nekretnine:	07.09.2022.
Dan kakvoće:	07.09.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	17.10.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	2.512.096,86	kn	ZAOKRUŽENO:	2.510.000,00	kn
---	--------------	----	--------------------	--------------	----

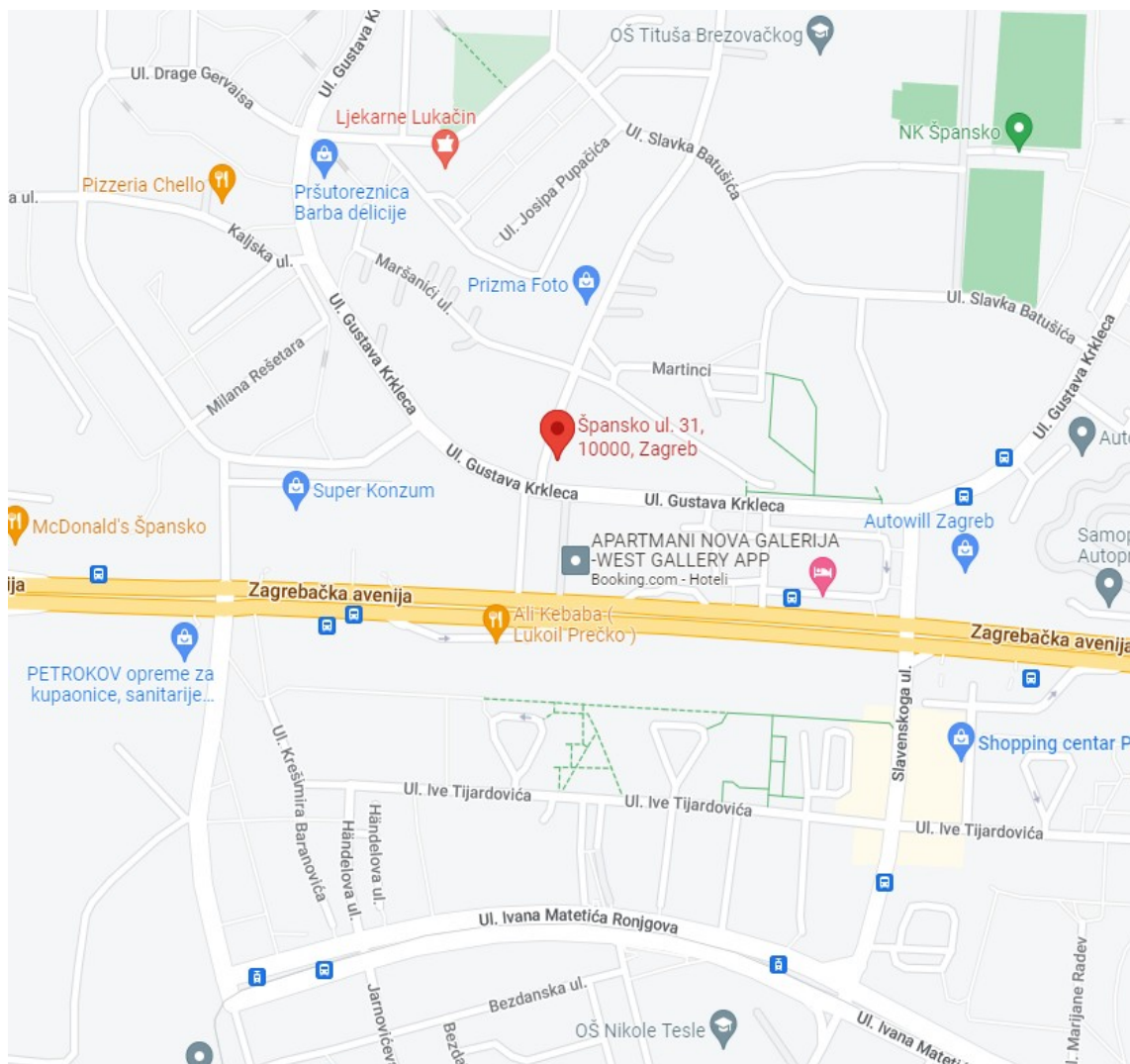
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 17. listopada 2022. godine

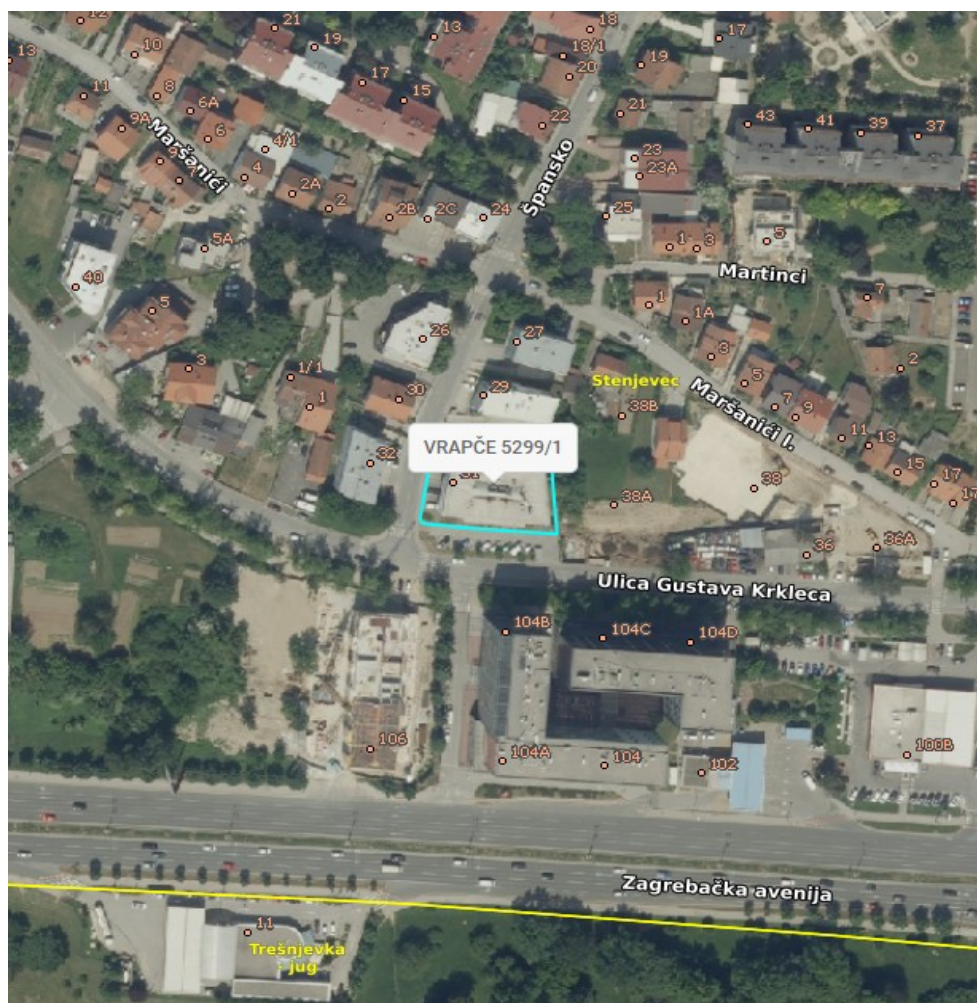
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Špansko 31, Zagreb
----------	--------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 30. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) je upisan poslovni prostor- lokal "L2" u prizemlju, obojan žutom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 29,75 m², i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228 m².

U zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 31. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) je upisan poslovni prostor- lokal "L3" u prizemlju, obojan zelenom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 32,85 m², i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228 m²,

U zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 32. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) je upisan poslovni prostor- lokal "L4" u prizemlju, obojan plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,64 m², i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228 m²,

U zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 33. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) je upisan poslovni prostor- lokal "L5" u prizemlju, obojan tamno plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,57 m², i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228 m²,

U zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 34. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) je upisan poslovni prostor- lokal "L6" u prizemlju, obojan lila bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 31,21 m², i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 i P3 površine 7,228 m².

Svi prethodno navedeni poslovni prostori predstavljaju jednu uporabnu i namjensku cjelinu.

Sve je vidljivo iz zemljišnoknjižnog izvatka prikazanog u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 17.10.2022. 10:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 10331

Broj zadnjeg dnevnika: Z-55228/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 30, 31, 32, 33, 34 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5299/1	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 635 ČM I DVORIŠTE U ZAGREBU, ŠPANSKO BR. 31			1493	
		UKUPNO:			1493	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.02.2007. broj Z-9795/07	
4.1	Zabilježuje se da kod upisa stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, Špansko br. 31 sagrađene na zčbr. 5299/1 nije priložena uporabna dozvola (čl. 141. Zakona o gradnji NN-175/03), za 6 upisanih poslovnih prostora - lokala L1-L6	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	30. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) Poslovni prostor-lokal "L2" u prizemlju, obojan žutom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 29,75 m2, i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 I P3 površine 7,228 m2 RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., OIB: 36740284586, DOLAC BR. 2, ZAGREB	
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-38811/13 Temeljem Rješenja Fine, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HRO1, klasa: UP- UP- I/110/07/13-01/4052, urbroj: 04-06-13-4052-24 od 14. kolovoza 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T.P. RUBELJ GRILL-UGOSTITELJSTVO, OIB: 36740284586, Teslička 2, Zagreb.	ZABILJEŽBA
	31. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) Poslovni prostor-lokal "L3" u prizemlju, obojan zelenom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 32,85 m2, i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 I P3 površine 7,228 m2 RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., OIB: 36740284586, DOLAC BR. 2, ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10331

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-38811/13 Temeljem Rješenja Fine, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HRO1, klasa: UP- UP- I/110/07/13-01/4052, urbroj: 04-06-13-4052-24 od 14. kolovoza 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T.P. RUBELJ GRILL-UGOSTITELJSTVO, OIB: 36740284586, Teslička 2, Zagreb.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 23.06.2014. broj Z-27429/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 40 St-280/14-13 od 16. lipnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2, OIB: 36740284586.	ZABILJEŽBA
32. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) Poslovni prostor-lokal "L4" u prizemlju, obojan plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,64 m2, i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 I P3 površine 7,228 m2 RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., OIB: 36740284586, DOLAC BR. 2, ZAGREB		
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-38811/13 Temeljem Rješenja Fine, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HRO1, klasa: UP- UP- I/110/07/13-01/4052, urbroj: 04-06-13-4052-24 od 14. kolovoza 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T.P. RUBELJ GRILL-UGOSTITELJSTVO, OIB: 36740284586, Teslička 2, Zagreb.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 23.06.2014. broj Z-27429/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 40 St-280/14-13 od 16. lipnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2, OIB: 36740284586.	ZABILJEŽBA
33. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) Poslovni prostor-lokal "L5" u prizemlju, obojan tamno plavom bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 34,57 m2, i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 I P3 površine 7,228 m2 RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., OIB: 36740284586, DOLAC BR. 2, ZAGREB		
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-38811/13 Temeljem Rješenja Fine, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HRO1, klasa: UP- UP- I/110/07/13-01/4052, urbroj: 04-06-13-4052-24 od 14. kolovoza 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T.P. RUBELJ GRILL-UGOSTITELJSTVO, OIB: 36740284586, Teslička 2, Zagreb.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 23.06.2014. broj Z-27429/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 40 St-280/14-13 od 16. lipnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2, OIB: 36740284586.	ZABILJEŽBA
34. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) Poslovni prostor-lokal "L6" u prizemlju, obojan lila bojom, što ga u naravi sačinjavaju: prostor bez utvrđene namjene ukupne površine 31,21 m2, i pripadka poslovnom prostoru: 1/5 dijela parkirališnih mjesta na parceli označenih P1, P2 I P3 površine 7,228 m2 RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., OIB: 36740284586, DOLAC BR. 2, ZAGREB		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10331

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-38811/13 Temeljem Rješenja Fine, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HRO1, klasa: UP- UP- I/110/07/13-01/4052, urbroj: 04-06-13-4052-24 od 14. kolovoza 2013. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T.P. RUBELJ GRILL-UGOSTITELJSTVO, OIB: 36740284586, Teslička 2, Zagreb.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 23.06.2014. broj Z-27429/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 40 St-280/14-13 od 16. lipnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2, OIB: 36740284586.	ZABILJEŽBA

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 30 (15/1000)			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. solemniziranog po j.b. br. OV-10738,10738,10740/10. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. 09. 2010. u iznosu od 12.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenom kamatom po dospelju koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a od 17. 03. 2005., promjenjiva, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospelju, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospelja do namirenja tražbine te sve ostale kamate , naknade i troškove za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA ISTI KAO NA E- 31,32.33,34
3.2	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 zabilježuje se da je zk ul 3197 ko Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao -glavna hipoteka		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55228/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019, pod posl. br. Z-44654/10 prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 12.000.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 10. rujna 2010., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 3.1
3. Na suvlasnički dio: 31 (17/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10331

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. solemniziranog po j.b. br. OV-10738,10738,10740/10. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. 09. 2010. u iznosu od 12.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenim kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZO-a od 17. 03. 2005., promjenjiva, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine te sve ostale kamate , naknade i troškove za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA ISTI KAO NA E- 30,32,33,34
3.2	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 zabilježuje se da je zk ul 3197 ko Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao-glavna hipoteka		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55228/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, pod posl. br. Z-44654/10 prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 12.000.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 10. rujna 2010., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 3.1
3. Na suvlasnički dio: 32 (18/1000)			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. solemniziranog po j.b. br. OV-10738,10738,10740/10. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. 09. 2010. u iznosu od 12.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenim kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZO-a od 17. 03. 2005., promjenjiva, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospijeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospijeća do namirenja tražbine te sve ostale kamate , naknade i troškove za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA ISTI KAO NA E- 30,31,33,34
3.2	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 zabilježuje se da je zk ul 3197 ko Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao-glavna hipoteka		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55228/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, pod posl. br. Z-44654/10 prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 12.000.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 10. rujna 2010., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 3.1

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

17.10.2022. 10:47:31

Stranica: 4

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO
POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10331
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 33 (18/1000)			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. solemniziranog po j.b. br. OV-10738,10738,10740/10. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. 09. 2010. u iznosu od 12.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenim kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a od 17. 03. 2005., promjenjiva, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospeljeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine te sve ostale kamate , naknade i troškove za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA (ISTI KAO NA E- 30,31,32,34)
3.2	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 zabilježuje se da je zk ul 3197 ko Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao-glavna hipoteka		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55228/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, pod posl. br. Z-44654/10 prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 12.000.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 10. rujna 2010., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Paromlinska 2, Zagreb, za korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 3.1
3. Na suvlasnički dio: 34 (15/1000)			
3.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. solemniziranog po j.b. br. OV-10738,10738,10740/10. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. 09. 2010. u iznosu od 12.000.000,00 kuna zajedno sa ugovorenim kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate prema stopi utvrđenoj čl. 29 st. 2 ZOO-a od 17. 03. 2005., promjenjiva, trenutno u visini od 17 % godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospeljeću, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospeljeća do namirenja tražbine te sve ostale kamate , naknade i troškove za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNA HIPOTEKA (ISTI KAO NA E- 30,31,32,33)
3.2	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-44654/10 zabilježuje se da je zk ul 3197 ko Samobor Općinski sud u Samoboru određen kao glavna hipoteka		ZABILJEŽBA
3.3	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55228/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, pod posl. br. Z-44654/10 prijenosom novčane tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 12.000.000,00 KN, te ostalim uvjetima sukladno ugovoru o založnom pravu od 10. rujna 2010., sa dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. Paromlinska 2, Zagreb, za korist:		na 3.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10331

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2022.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 8271 k.o. Vrapče je upisana k.č.br. 5299/1 k.o. Vrapče kao Stambeno poslovna zgrada, Špansko 31, Zagreb i dvorište, ukupne površine 1.493,00 m². Posjedovni list je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.10.2022. 10:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 8271
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
32	18/1000	RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36740284586
34	15/1000	RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36740284586
30	15/1000	RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36740284586
33	18/1000	RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36740284586
31	17/1000	RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36740284586

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
-----	-----	--------------------------	--	-------------------------	-----------	-----------------------	-----------

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
		5299/1	ŠPANSKO	1493	28		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Špansko 31	635			
			DVORIŠTE	858			
Ukupna površina katastarskih čestica				1493			



- prikaz k.č.br. 5299/1 k.o. Vrapče na katastarskom planu -

2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 07. rujna 2022. godine:

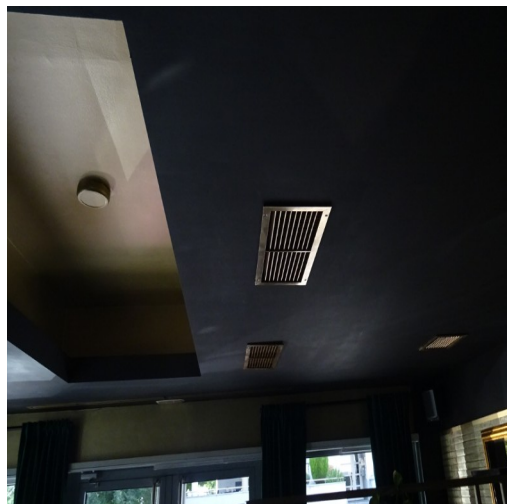
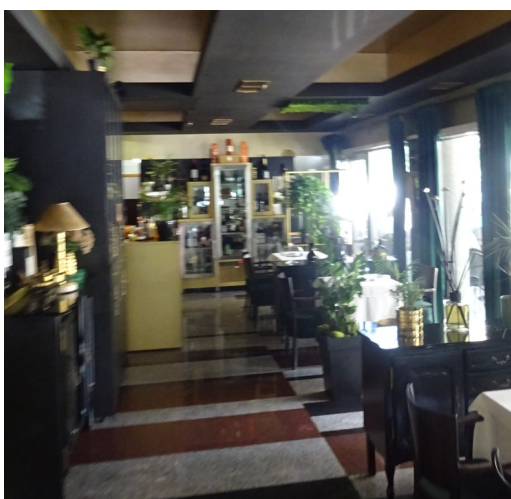
LOKACIJA	Špansko 31, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor u prizemlju
KATovi	Prizemlje
GODINA GRADNJE	2005
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, na dijelovima keramičke pločice
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	pločice
PROZORI	Aluminijski
VRATA	Vanjska aluminijska i unutarnja – drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE I HLAĐENJE	Jedinstveni sustav sa vanjskom jedinicom na krovu zgrade
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je poslovni prostori u prizemlju stambeno poslovne zgrade, upisani u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, podul. br. 30, 31, 32, 33, 34 na adresi Špansko 31, Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu. Zgrada u koji se nalazi poslovni prostor je dobrog stupnja uređenosti i opremljenosti. Poslovni prostor je također dobrog stupnja uređenosti i opremljenosti. Ima sustav sa vanjskom jedinicom na krovu zgrade koji je uključen u jediničnu cijenu nekretnine.

2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina poslovnog prostora je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 07. rujna 2022. godine, a prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	SUVLASNIČKI DIO	UKUPNA POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor- lokal "L2" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 30. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30), na adresi Špansko 31, Zagreb	29,75	1 / 1	29,75
	7,228	1 / 5	1,45
	Ukupno:		31,20
Poslovni prostor- lokal "L3" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 31. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31), na adresi Špansko 31, Zagreb	32,85	1 / 1	32,85
	7,228	1 / 5	1,45
	Ukupno:		34,30
Poslovni prostor- lokal "L4" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 32. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), na adresi Špansko 31, Zagreb	34,64	1 / 1	34,64
	7,228	1 / 5	1,45
	Ukupno:		36,09
Poslovni prostor- lokal "L5" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 33. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), na adresi Špansko 31, Zagreb	34,57	1 / 1	34,57
	7,228	1 / 5	1,45
	Ukupno:		36,02
Poslovni prostor- lokal "L6" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 34. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34), na adresi Špansko 31, Zagreb	31,21	1 / 1	31,21
	7,228	1 / 5	1,45
	Ukupno:		32,66
UKUPNO:			170,25

2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 07.09.2022. GOD.



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

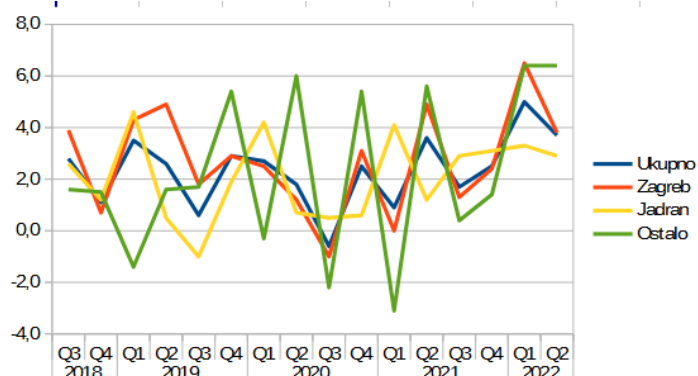
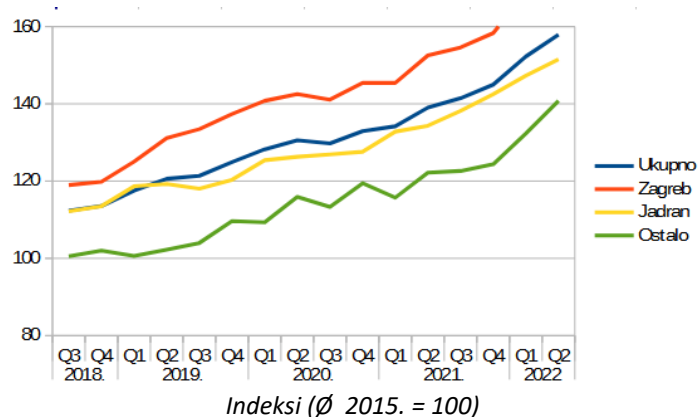
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
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



* 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 pribavljeni su sa web aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 17. kolovoza 2022. godine odaslan je, a dana 9. rujna dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/526, URBROJ: 251-11-01/014-22-4, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/526
URBROJ: 251-11-01/014-22-4
Zagreb, 17. kolovoza 2022.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrljeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: Poslovni prostor Špansko 31, k.č. 5299/1 k.o. Vrapče
- izvadak iz ZKC-a ID:33972
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora Špansko 31, k.č. 5299/1 k.o. Vrapče.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Špansko. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvatka iz ZKC-a: 187,20 m² površina, etaža prizemlje, 15.7.2022. dan vrednovanja.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija o kupoprodaji poslovnog prostora kojima raspolažemo u zbirci kupoprodajnih cijena, dostavljaju se podatci o poredbenim transakcijama u široj okolini predmeta procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

Napominje se da vrijednost u polju „Površina u prometu (m²)“ predstavlja obračunsku površinu nekretnine pri čemu su korišteni koeficijenti korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 105/15).

Za zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem



1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JABLANSKA 82, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	ULICA JOSIPA STRGANCA 6, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	1520/16	4760/6	4986/45, 4986/45	4760/6	5738/24, 5738/24, 5738/24, 5738/24, 5738/24	5738/25, 5738/25, 5738/25
6	K.O.	VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE, VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO
7	K.Č.	3886/1	4760/6	4986/45	4760/6	5738/24	5738/25
8	K.O.	RUDEŠ	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	202,53	153,31	106,13	109,82	177,29	175,70
10	SUVLASNIČKI UDIJEL KOM JE U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m²)	157,01	146,41	106,13	91,62	147,53	149,66
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)	PGM - 25,92 G - 54,27	VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5		VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5	PGM - 59,51	PGM - 29,76 V - 111,58
13	GODINA IZGRADNJE	2007	2013	2007	2013	2021	2020
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	9	7	9	9	9
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR	PR
16	POLOŽAJ PP	U					
17	NAMJENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO		TRGOVINA	TRGOVINA	UGOSTITELJSTVO
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	1.692.858,56	1.301.163,32	715.466,19	1.220.250,00	2.454.732,42	2.268.000,00
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	222.000,00	175.000,00	96.180,11	163.954,98	329.189,00	300.512,50
20	PODLUŽJE NAPLATE POV	NE	DA	DA	NE	DA	DA
	UKLJUČEN POV	NE	DA	DA	NE	DA	DA
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.04.2020	18.11.2019	25.11.2019	23.12.2019	02.03.2020	01.10.2020
22	CIJENOVNI BLOK	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	ZAGREBAČKA ULICA	ŠPANSKO ORANKE	ZAGREBAČKA ULICA	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	K.B.R. NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	IVANE BRILIĆ - MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	RATARSKA 11, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA 130, GRAD ZAGREB	IVANE BRILIĆ - MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	4760/6	4760/6	2832/1	1505/9	4760/6	65/9
6	K.O.	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	STENJEVEC	VRAPČE	VRAPČE NOVO	STENJEVEC
7	K.Č.	4760/6	4760/6	2832/1	960/3	4760/6	2832/1
8	K.O.	VRAPČE	VRAPČE	STENJEVEC	RUDEŠ	VRAPČE	STENJEVEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	100,82	180,91	118,86	97,44	97,49	177,43
10	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU						
11	POVRŠINA PP (m²)	91,62	171,71	111,96	97,44	90,59	166,25
12	VRSTA PRIPADKA - POVRŠINA (m²)	VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5	VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5	L - 2,67		VPM - 11,5 VPM - 11,5 VPM - 11,5	VPM - 46 L - 2,64
13	GODINA IZGRADNJE	2013	2013	2012	1991	2013	2012
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	9	9	6	5	9	6
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PH	PR	PR	PR
16	POLOŽAJ PP						
17	NAMENA PP	NEPOZNATO	TRGOVINA, URED	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	1.546.619,26	2.065.940,53	1.478.602,11	1.166.115,38	902.730,96	2.180.004,36
19	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	204.375,00	274.500,00	196.721,40	155.000,00	120.000,00	288.185,70
20	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV	NE	DA	DA	NE	NE	DA
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.11.2020	21.12.2020	16.01.2022	19.01.2022	04.02.2022	03.05.2022
22	CJENOVNI BLOK	ZAGREBAČKA ULICA	ZAGREBAČKA ULICA	ŠPANSKO	ZAGREBAČKA ULICA	ZAGREBAČKA ULICA	ŠPANSKO
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

N. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	JABLANSKA 82, GRAD ZAGREB	DVA PP; 157,01+14,05 M2. DVA GPM I DVIJE GARAJE.
3	ULICA JOSIPA STRGANCA 6, GRAD ZAGREB	DVA POSLOVNA PROSTORA NKP 53,15 M2 I NKP 52,98 M2
5	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA PP, ČETIRI GPM
6	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA PP, DVA GPM.
7	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	ROH BAU
8	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	DVA POSLOVNA PROSTORA POV 83,83 M2 I 89,88 M2
9	IVANE BRILIĆ - MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA POSLOVNOG PROSTORA, 1.590 EURA/M2 SA POV-OM. TRI VPM, 450 EURA/M2 SA POV-OM
12	IVANE BRILIĆ - MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA PP, 1.590,00 EURA/M2 JE CIJENA SA POV-OM ZA PP. ČETIRI VPM-A UKUPNE POV. 46,00 M2, 450,00 EURA/M2 JE CIJENA SA POV-OM.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŠPANSKO 31 odnosno na k.č. 5299/1 k.o. VRAPČE, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŠPANSKO. 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: 940-01/22-028/526

URBROJ: 251-11-01/014-22-3

ZAGREB, 17.8.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojem 1,2,3,11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a s obzirom na cijenu preostalih nekretnina iz Zbirke kupoprodajnih cijena te na lokaciju, stupanj uređenosti, opremljenosti i održavanosti vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	POLOŽAJ PP	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
1	KP	JABLANSKA 82, GRAD ZAGREB	PP	1520/16	VRAPČE	3888/1	RUDEŠ	202,53		157,01	PGM-25,92 G-54,27	2007	5	PR	U	NEPOZNATO	1.692.858,56	222.000,00	NE	NE	08.04.2020.	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA	8.358,56
2	KP	ZAGREBAČKA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	153,31		146,41	VPM-11,5 VPM-11,5 VPM-11,5	2013	9	PR		NEPOZNATO	1.301.163,32	175.000,00	DA	DA	18.11.2019.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	8.487,14
3	KP	ULICA JOSIPA STRGANCA 6, GRAD ZAGREB	PP	4986/45 4986/45	VRAPČE VRAPČE	4986/45	VRAPČE	106,13		106,13		2007	7	PR			715.466,19	96.180,31	DA	DA	25.11.2019.	ŠPANSKO ORANICE	PROVEDENA EVALUACIJA	6.741,41
4	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82		91,62	VPM-11,5 VPM-11,5 VPM-11,5	2013	9	PR		TRGOVINA	1.220.250,00	163.954,98	NE	NE	23.12.2019.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	12.103,25
5	KP	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	PP	5738/24 5738/24 5738/24 5738/24	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/24	VRAPČE	177,29		147,53	PGM-59,51	2021	9	PR		TRGOVINA	2.454.732,42	329.189,00	DA	DA	02.03.2020.	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA	13.845,86

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m ²)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	POLOŽAJ PP	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
6	KP	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	PP	5738/25 5738/25 5738/25	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/25	VRAPČE	175,70		149,66	PGM-29,76 V-111,58	2020	9	PR		UGOSTITELJSTVO	2.268.000,00	300.512,90	DA	DA	01.10.2020.	LJUBLJANSKA-ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA	12.908,37
7	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82		91,62	VPM-11,5 VPM-11,5 VPM-11,5	2013	9	PR		NEPOZNATO	1.546.619,26	204.375,00	NE	NE	17.11.2020.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	15.340,40
8	KP	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	180,91		171,71	VPM- 11,5 VPM-11,5 VPM-11,5	2013	9	PR		TRGOVINA, URED	2.065.940,53	274.500,00	DA	DA	21.12.2020.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	11.419,71
9	KP	IVANE BRLIĆ-MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	2832/1	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	118,86		111,96	L-2,67	2012	6	PR		NEPOZNATO	1.478.602,11	196.721,40	DA	DA	14.01.2022.	ŠPANSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	12.439,86
10	KP	RATARSKA 11, GRAD ZAGREB	PP	1505/9	VRAPČE	960/3	RUDEŠ	97,44		97,44		1991	5	PR		NEPOZNATO	1.166.115,38	155.000,00	NE	NE	19.01.2022.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	11.967,52
11	KP	ZAGREBAČKA CESTA 130, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	97,49		90,59	VPM-11,5 VPM-11,5 VPM-11,5	2013	9	PR		NEPOZNATO	902.730,96	120.000,00	NE	NE	04.02.2022.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA	9.259,73
12	KP	IVANE BRLIĆ – MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	65/9	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	177,43		166,25	VPM-46 L-2,64	2012	6	PR			2.180.004,36	288.185,70	DA	DA	03.05.2022.	ŠPANSKO	PROVEDENA EVALUACIJA	12.286,56

R.BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	JABLANSKA 82, GRAD ZAGREB	DVA PP; 157,01+14,05m2 DVA GPM I DVIJE GARAŽE
3	ULICA JOSIPA STRGANCA 6, GRAD ZAGREB	DVA POSLOVNA PROSTORA NKP 53,15m2 i NKP 52,98m2
5	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA PP. ČETIRI GPM
6	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA PP. DVA GPM.
8	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	ROH-BAU
8	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	DVA POSLOVNA PROSTORA POV 81,83m2 I 89,88m2
9	IVANE BRILIĆ-MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	ROH BAU IZVEDBA POSLOVNOG PROSTORA, 1.590 EURA/M2 SA PDV-OM. TRI VPM, 450 EURA/M2 SA PDV-OM.
12	IVANE BRILIĆ MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGRB	ROH BAU IZVEDBA PP, 1.590,00 EURA/M2 JE CIJENA SA PDV-OM ZA PP. ČETIRI VPM-A UKUPNE POV. 46,00M2, 450,00 EURA/M2 JE CIJENA S PDV-OM.

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka 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	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/M ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
4	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	TRGOVINA	1.220.250,00	163.954,98	23.12.2019.	12.103,25	137,38	175,12	15.428,17
5	KP	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	PP	5738/24 5738/24 5738/24 5738/24	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/24	VRAPČE	177,29	147,53	2021	9	PR	TRGOVINA	2.454.732,42	329.189,00	02.03.2020.	13.845,86	140,79	175,12	17.222,01
6	KP	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	PP	5738/25 5738/25 5738/25	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/25	VRAPČE	175,70	149,66	2020	9	PR	UGOSTITELJSTVO	2.268.000,00	300.512,90	01.10.2020.	12.908,37	145,45	175,12	15.541,51
7	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	NEPOZNATO	1.546.619,26	204.375,00	17.11.2020.	15.340,40	145,45	175,12	18.469,65

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	POVRŠINA PP (m2)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/M2)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
8	KP	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	180,91	171,71	2013	9	PR	TRGOVINA, URED	2.065.940,53	274.500,00	21.12.2020.	11.419,71	145,45	175,12	13.749,19
9	KP	IVANE BRLIĆ-MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	2832/1	STENJE VAC	2832/1	STENJE-VAC	118,86	111,96	2012	6	PR	NEPOZNA-TO	1.478.602,11	196.721,40	14.01.2022.	12.439,86	168,63	175,12	12.918,63
10	KP	RATARSKA 11, GRAD ZAGREB	PP	1505/9	VRAPČE	960/3	RUDEŠ	97,44	97,44	1991	5	PR	NEPOZNA-TO	1.166.115,38	155.000,00	19.01.2022.	11.967,52	168,63	175,12	12.428,11
12	KP	IVANE BRLIĆ – MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	65/9	STENJE VAC	2832/1	STENJE-VAC	177,43	166,25	2012	6	PR		2.180.004,36	288.185,70	03.05.2022.	12.286,56	175,12	175,12	12.286,56

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. Niti jedna nekretnine ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.												
4	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	TRGOVINA	1.220.250,00	163.954,98	23.12.2019.	12.103,25	15.428,17	4,56
5	KP	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	PP	5738/24 5738/24 5738/24 5738/24 5738,24	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/24	VRAPČE	177,29	147,53	2021	9	PR	TRGOVINA	2.454.732,42	329.189,00	02.03.2020.	13.845,86	17.222,01	16,72
6	KP	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	PP	5738/25 5738/25 5738/25	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/25	VRAPČE	175,70	149,66	2020	9	PR	UGOSTITELJ-STVO	2.268.000,00	300.512,90	01.10.2020.	12.908,37	15.541,51	5,33
7	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	NEPOZNATO	1.546.619,26	204.375,00	17.11.2020.	15.340,40	18.469,65	25,17
8	KP	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	180,91	171,71	2013	9	PR	TRGOVINA, URED	2.065.940,53	274.500,00	21.12.2020.	11.419,71	13.749,19	-6,82
9	KP	IVANE BRILIĆ-MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	2832/1	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	118,86	111,96	2012	6	PR	NEPOZNATO	1.478.602,11	196.721,40	14.01.2022.	12.439,86	12.918,63	-12,45

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.												
10	KP	RATARSKA 11, GRAD ZAGREB	PP	1505/9	VRAPČE	960/3	RUDEŠ	97,44	97,44	1991	5	PR	NEPOZNATO	1.166.115,38	155.000,00	19.01.2022.	11.967,52	12.428,11	-15,77
12	KP	IVANE BRLIĆ – MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	65/9	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	177,43	166,25	2012	6	PR		2.180.004,36	288.185,70	03.05.2022.	12.286,56	12.286,56	-16,73
PROSJEK:																		14.755,48	

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	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.												
4	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	TRGOVINA	1.220.250,00	163.954,98	23.12.2019.	12.103,25	15.428,17	4,56
5	KP	VRBJE 1A, GRAD ZAGREB	PP	5738/24 5738/24 5738/24 5738/24 5738,24	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/24	VRAPČE	177,29	147,53	2021	9	PR	TRGOVINA	2.454.732,42	329.189,00	02.03.2020.	13.845,86	17.222,01	16,72
6	KP	VRBJE 1B, GRAD ZAGREB	PP	5738/25 5738/25 5738/25	VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO, VRAPČE NOVO	5738/25	VRAPČE	175,70	149,66	2020	9	PR	UGOSTITELJ-STVO	2.268.000,00	300.512,90	01.10.2020.	12.908,37	15.541,51	5,33
7	KP	ZAGREBAČKA CESTA 126, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	100,82	91,62	2013	9	PR	NEPOZNATO	1.546.619,26	204.375,00	17.11.2020.	15.340,40	18.469,65	25,17
8	KP	ZAGREBAČKA CESTA 132, GRAD ZAGREB	PP	4760/6	VRAPČE NOVO	4760/6	VRAPČE	180,91	171,71	2013	9	PR	TRGOVINA, URED	2.065.940,53	274.500,00	21.12.2020.	11.419,71	13.749,19	-6,82
9	KP	IVANE BRILIĆ-MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	2832/1	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	118,86	111,96	2012	6	PR	NEPOZNATO	1.478.602,11	196.721,40	14.01.2022.	12.439,86	12.918,63	-12,45

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	NAMJENA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.												
10	KP	RATARSKA 11, GRAD ZAGREB	PP	1505/9	VRAPČE	960/3	RUDEŠ	97,44	97,44	1991	5	PR	NEPOZNATO	1.166.115,38	155.000,00	19.01.2022.	11.967,52	12.428,11	-15,77
12	KP	IVANE BRLIĆ – MAŽURANIĆ 31, GRAD ZAGREB	PP	65/9	STENJEVAC	2832/1	STENJEVAC	177,43	166,25	2012	6	PR		2.180.004,36	288.185,70	03.05.2022.	12.286,56	12.286,56	-16,73
PROSJEK:																		14.755,48	

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 prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 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.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost poslovnih prostora upisanih u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, podul. br. 30, 31, 32, 33, 34 na adresi Špansko 31, Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu iznosi:

Zagreb, koji u naravi predstavljaju jedinstvenu cjelinu iznosi.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	SUVLASNIČKI DIO			POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Poslovni prostor- lokal "L2" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 30. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30), na adresi Špansko 31, Zagreb	29,75	1	/	1	29,75		
	7,228	1	/	5	1,45		
	Ukupno:			31,20	14.755,48	460.311,95	
Poslovni prostor- lokal "L3" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 31. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31), na adresi Špansko 31, Zagreb	32,85	1	/	1	32,85		
	7,228	1	/	5	1,45		
	Ukupno:			34,30	14.755,48	506.048,04	
Poslovni prostor- lokal "L4" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 32. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32), na adresi Špansko 31, Zagreb	34,64	1	/	1	34,64		
	7,228	1	/	5	1,45		
	Ukupno:			36,09	14.755,48	532.460,35	
Poslovni prostor- lokal "L5" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 33. Suvlasnički dio: 17/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33), na adresi Špansko 31, Zagreb	34,57	1	/	1	34,57		
	7,228	1	/	5	1,45		
	Ukupno:			36,02	14.755,48	531.427,47	
Poslovni prostor- lokal "L6" u prizemlju, upisan u zk.ul.br. 10331 k.o. Vrapče Novo, 34. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34), na adresi Špansko 31, Zagreb	31,21	1	/	1	31,21		
	7,228	1	/	5	1,45		
	Ukupno:			32,66	14.755,48	481.849,05	
UKUPNO:							2.512.096,86
ZAOKRUŽENO:							2.510.000,00

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, 17. listopada 2022. godine

