

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

474/2022/AMB

NEKRETNINA

Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7.
 Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO
 VLASNIŠTVO (E-7), na adresi Draškovičeva ulica 53, Zagreb

NARUČITELJI

ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovičeva ulica 53, Zagreb

DATUM VREDNOVANJA

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:	1.516.216,96	kn	ZAOKRUŽENO	1.520.000,00	kn
	201.236,57	Eur		201.000,00	Eur

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Tehnički opis.....	10
2.5 Površina.....	11
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja od dana 3.11.2022. godine.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	13
3.1.2 Obuhvat.....	13
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – poredbena metoda.....	17
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	17
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	19
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	20
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	21
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	22
5 Rekapitulacija.....	23

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi Draškovićeve ulica 53, Zagreb
Naručitelj:	ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeve ulica 53, Zagreb
Nekretnina:	Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi Draškovićeve ulica 53, Zagreb
Datum pregleda nekretnine:	03.11.2022.
Dan kakvoće:	03.11.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	09.11.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA:	1.516.216,96	kn	ZAOKRUŽENO	1.520.000,00	kn
	201.236,57	Eur		201.000,00	Eur

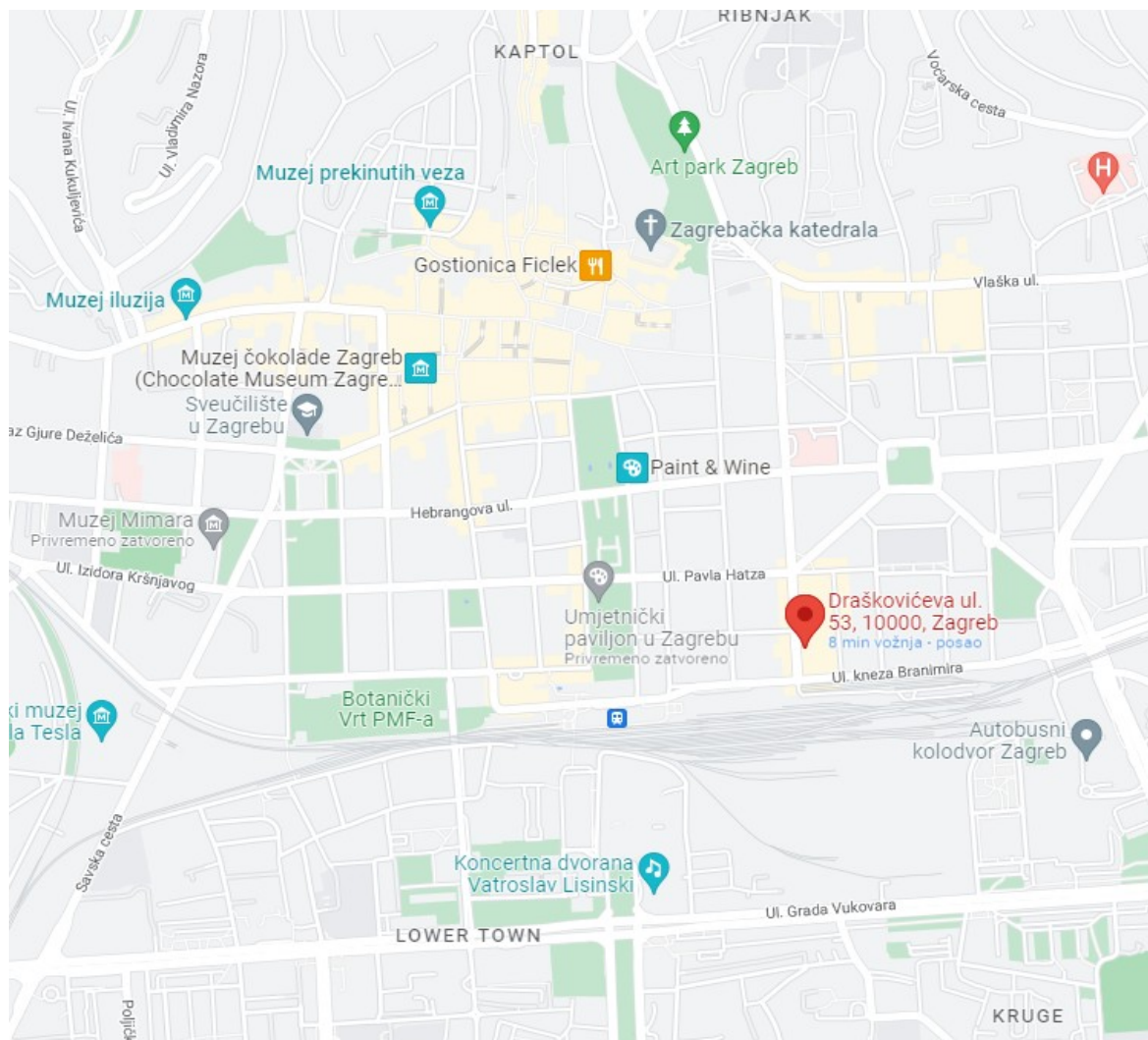
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 9. studenog 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Draškovićeva ulica 53, Zagreb
----------	-------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) je upisan poslovni prostor ugostiteljske namjene u suterenu desno, koji se sastoji od prostora za goste, prostora šanka, sanitarnog čvora, WC-a ženskog, predprostora i dva otvorena vanjska stubišta, ukupne površine 85,99 čm. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.11.2022. 12:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 11811

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20948/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2334/1	KUĆA POPISNI BR. 8208 I DVORIŠTE U DRAŠKOVIČEVOJ BR. 53		122,6	441	
		UKUPNO:		122,6	441	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) poslovni prostor ugostiteljske namjene u suterenu desno, koji se sastoji od prostora za goste, prostora šanka, sanitarnog čvora, WC-a muškog, WC-a ženskog, predprostora i dva otvorena vanjska stubišta, ukupne površine 85,99 čm ZK - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14647989061, DRAŠKOVIČEVA ULICA 53, 10000 ZAGREB	
7.11	Zaprimljeno 14.04.2022.g. pod brojem Z-20944/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-294/2022-8 08.04.2022, RJEŠENJE O ISPRAVKU POSL. BR. ST-294/2022-11 08.04.2022, nad dužnikom ZK-gradnja d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje, Zagreb, Draškovičeva ulica 53 (OIB: 14647989061).	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 7		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 11811

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-44513/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 030-51003624 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA 08.10.2020, PUNOMOĆ OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA 04.05.2020, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 EUR (slovima: šestotisućaeura) u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 (slovima: jedan) EUR na dan dospijeća, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE, AUSTRIJA	600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK vezano uz B 7 (7.4)
4.2	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-44513/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul. 73185 k.o. Šestine (E-5)		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 2590 k.o. Centar je upisana k.č.br. 7274 kao kuća, Zagreb, Draškovićeve ulica 53, Zagreb, površine 346 m² i dvorište površine 141 m², sveukupne površine 487 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.11.2022. 12:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)
Posjedovni list: 2590

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/Naćin uporabe katastarske čestice/Naćin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režiimi	Primjedba
		7274	Draškovićeve ulica	487			
			KUĆA, Zagreb, Draškovićeve ulica 53	346			
			DVORIŠTE	141			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



- prikaz k.č.br. 7274 k.o. Centar na katastarskom planu -

2.4 TEHNIČKI OPIS

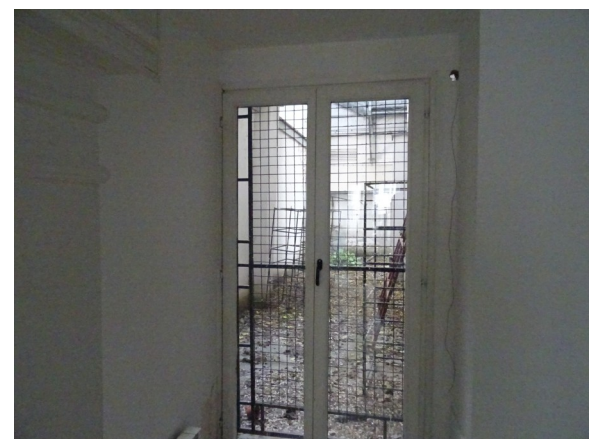
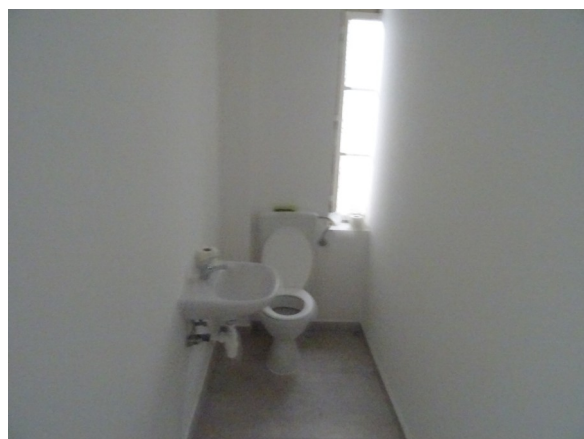
U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 3. studenog 2022. godine:

LOKACIJA	Draškovićeve 53, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor
KATovi	Podrum + Visoko prizemlje + 3 kata
GODINA GRADNJE	1930. godine
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka i beton
STROPNA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, keramičke pločice u sanitarijama
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice
PROZORI	Aluminijski
VRATA	Vanjska – Aluminijska, unutarnja – drvena (puna i ostakljena)
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Etažno plinsko
SPECIFIČNOSTI	Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani poslovni prostor je dobrog stupnja, uređenosti, opremljenosti i održavanosti te se nalazi na dobroj lokaciji u odnosu na sam centar grada Zagreba. Vrednovani poslovni prostor je dobrog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti, ali u trenutku uviđaja se ne koristi.

2.5 POVRŠINA

Površina stana je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi Draškovićeva ulica 53, Zagreb	85,99

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA OD DANA 3.11.2022. GODINE

3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

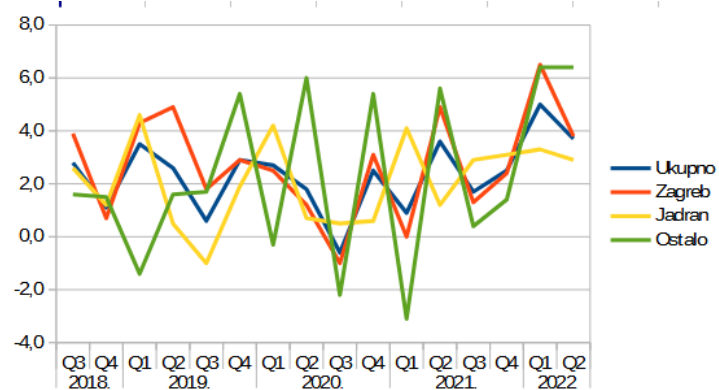
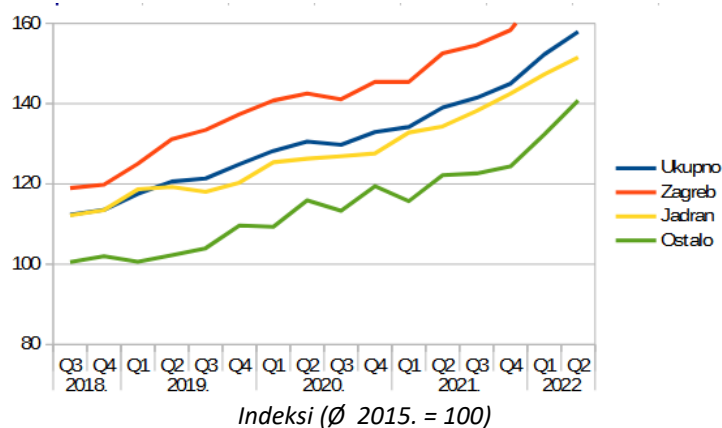
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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
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.

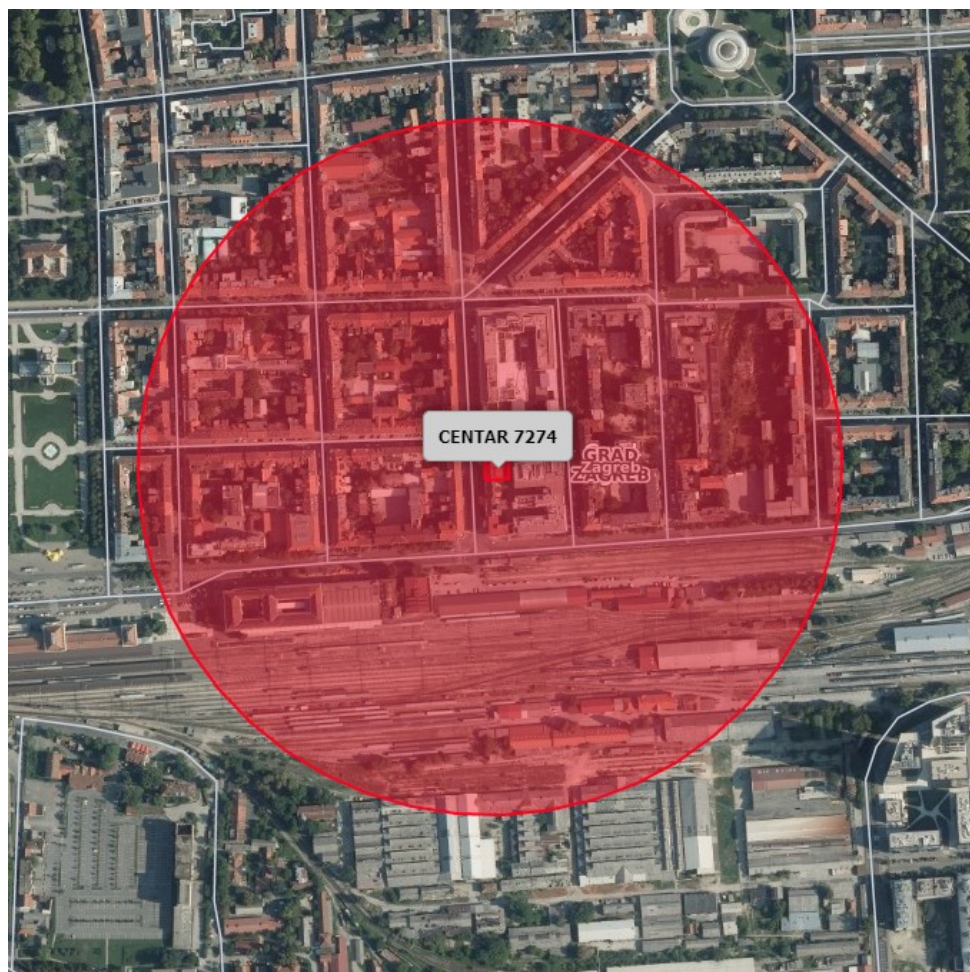
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

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 – 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 lokaciju te stupanj uređenosti i opremljenosti vrednovanog stana.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1771086	5	1568351
2	1734734	6	1512061
3	1622352	7	1215552
4	1592230	8	1175057

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok
1771086	4856439	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7399/2	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	25.10.2022.	511.981,24 KN	28,41 M²		PREUZETO OD PU	PALMOTIČEVA
1734734	4735438	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7049	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	29.04.2022.	702.878,84 KN	62,50 M²		EVALUACIJA U TIJEKU	BORNINA
1622352	4697837	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7188/1	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	15.02.2022.	6.515.949,79 KN	190,86 M²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	BORNINA
1592230	4660209	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7185	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	31.01.2022.	900.000,00 KN	62,70 M²	PR - PRI...	PROVEDENA EVALUACIJA	BORNINA
1568351	4633119	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7490	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	10.12.2021.	300.756,36 KN	21,50 M²	PR - PRI...	PROVEDENA EVALUACIJA	STROSSMAYEROV TRG ISTOK
1512061	4573424	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7470	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	04.10.2021.	1.385.311,82 KN	137,96 M²	VE - VIŠ...	PROVEDENA EVALUACIJA	DRAŠKOVIČEVA
1215552	4185983	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7480/1	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	10.01.2020.	291.100,00 KN	17,39 M²	PR - PRI...	PROVEDENA EVALUACIJA	PALMOTIČEVA
1175057	4132160	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	CENTAR	7332	POSLOVNI PROSTOR (...)	KP - KUPOPRODAJA	05.10.2019.	1.667.727,00 KN	112,24 M²	2	PROVEDENA EVALUACIJA	ZVONIMIROVA ZAPAD

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su sve nekretnine koje su prikazane u sljedećoj tablici sličnih karakteristika kao i vrednovana za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine.

R. br.	Županija, Grad / Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Grad Zagreb	CENTAR	7399/2	PP	KP	25.10.22	511.981,24	28,41		Preuzeto od PU	PALMOTIĆEVA	18.021,16
2	Grad Zagreb	CENTAR	7049	PP	KP	29.04.22	702.878,84	62,50		Evaluacija u tijeku	BORNINA	11.246,06
3	Grad Zagreb	CENTAR	7188/1	PP	KP	15.02.22	6.515.949,79	190,86	1	Evaluacija u tijeku	BORNINA	34.139,94
4	Grad Zagreb	CENTAR	7185	PP	KP	31.01.22	900.000,00	62,70	PR	Provedena evaluacija	BORNINA	14.354,07
5	Grad Zagreb	CENTAR	7490	PP	KP	10.12.21	300.756,36	21,50	PR	Provedena evaluacija	STROSSMAYEROV TRG ISTOK	13.988,67
6	Grad Zagreb	CENTAR	7470	PP	KP	04.10.21	1.385.311,82	137,96	VE	Provedena evaluacija	DRAŠKOVIĆEVA	10.041,40
7	Grad Zagreb	CENTAR	7480/1	PP	KP	10.01.20	291.100,00	17,39	PR	Provedena evaluacija	PALMOTIĆEVA	16.739,51
8	Grad Zagreb	CENTAR	7332	PP	KP	05.10.19	1.667.727,00	112,24	2	Provedena evaluacija	ZVONIMIROVA ZAPAD	14.858,58

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka 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)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	Grad Zagreb	CENTAR	7399/2	PP	KP	25.10.22	511.981,24	28,41		18.021,16	175,12	175,12	18.021,16
2	Grad Zagreb	CENTAR	7049	PP	KP	29.04.22	702.878,84	62,50		11.246,06	175,12	175,12	11.246,06
3	Grad Zagreb	CENTAR	7188/1	PP	KP	15.02.22	6.515.949,79	190,86	1	34.139,94	168,63	175,12	35.453,87
4	Grad Zagreb	CENTAR	7185	PP	KP	31.01.22	900.000,00	62,70	PR	14.354,07	168,63	175,12	14.906,51
5	Grad Zagreb	CENTAR	7490	PP	KP	10.12.21	300.756,36	21,50	PR	13.988,67	158,32	175,12	15.473,07
6	Grad Zagreb	CENTAR	7470	PP	KP	04.10.21	1.385.311,82	137,96	VE	10.041,40	158,32	175,12	11.106,94
7	Grad Zagreb	CENTAR	7480/1	PP	KP	10.01.20	291.100,00	17,39	PR	16.739,51	140,79	175,12	20.821,24
8	Grad Zagreb	CENTAR	7332	PP	KP	05.10.19	1.667.727,00	112,24	2	14.858,58	137,38	175,12	18.940,42

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 2, 3 i 6 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)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Grad Zagreb	CENTAR	7399/2	PP	KP	25.10.22	511.981,24	28,41		18.021,16	18.021,16	-1,23
2	Grad Zagreb	CENTAR	7049	PP	KP	29.04.22	702.878,84	62,50		11.246,06	11.246,06	-38,36
3	Grad Zagreb	CENTAR	7188/1	PP	KP	15.02.22	6.515.949,79	190,86	1	34.139,94	35.453,87	94,31
4	Grad Zagreb	CENTAR	7185	PP	KP	31.01.22	900.000,00	62,70	PR	14.354,07	14.906,51	-18,30
5	Grad Zagreb	CENTAR	7490	PP	KP	10.12.21	300.756,36	21,50	PR	13.988,67	15.473,07	-15,20
6	Grad Zagreb	CENTAR	7470	PP	KP	04.10.21	1.385.311,82	137,96	VE	10.041,40	11.106,94	-39,13
7	Grad Zagreb	CENTAR	7480/1	PP	KP	10.01.20	291.100,00	17,39	PR	16.739,51	20.821,24	14,11
8	Grad Zagreb	CENTAR	7332	PP	KP	05.10.19	1.667.727,00	112,24	2	14.858,58	18.940,42	3,80
PROSJEK:											18.246,16	

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)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Grad Zagreb	CENTAR	7399/2	PP	KP	25.10.22	511.981,24	28,41		18.021,16	18.021,16	2,20
4	Grad Zagreb	CENTAR	7185	PP	KP	31.01.22	900.000,00	62,70	PR	14.354,07	14.906,51	-15,46
5	Grad Zagreb	CENTAR	7490	PP	KP	10.12.21	300.756,36	21,50	PR	13.988,67	15.473,07	-12,25
7	Grad Zagreb	CENTAR	7480/1	PP	KP	10.01.20	291.100,00	17,39	PR	16.739,51	20.821,24	18,08
8	Grad Zagreb	CENTAR	7332	PP	KP	05.10.19	1.667.727,00	112,24	2	14.858,58	18.940,42	7,42
PROSJEK:											17.632,48	

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 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.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost poslovnog prostora iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST* (Eur)
Poslovni prostor upisan u zk.ul.br. 11811 k.o. Grad Zagreb, 7. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi Draškovićeva ulica 53, Zagreb	85,99	17.632,48	1.516.216,96	201.236,57
ZAOKRUŽENO:			1.520.000,00	201.000,00

* Korišten je tečaj konverzije od 7,53450

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, 9. studenog 2022. godine