



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

436/2022/AMB

NEKRETNINA

Poslovni prostori P-2 u prizemlju površine 71,70 m², upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Teslićka 2 i 2a, Zagreb

NARUČITELJI

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

DATUM VREDNOVANJA



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	109.929,72	Eur	ZAOKRUŽENO	110.000,00	Eur
	828.265,48	kn		830.000,00	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.....	8
2.2 Tehnički opis.....	10
2.3 Iskaz površine.....	11
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 12.09.2022. god.....	12
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 Stana.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	21
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	23
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	24
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	25
5 Rekapitulacija.....	26

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: poslovni prostori P-2 u prizemlju površine 71,70 m ² , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb
Naručitelj:	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill“ u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
Nekretnina:	Poslovni prostori P-2 u prizemlju površine 71,70 m ² , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb
Datum pregleda nekretnine:	12.09.2022.
Dan kakvoće:	12.09.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	04.01.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	109.929,72	Eur	ZAOKRUŽENO	110.000,00	Eur
	828.265,48	kn		830.000,00	kn

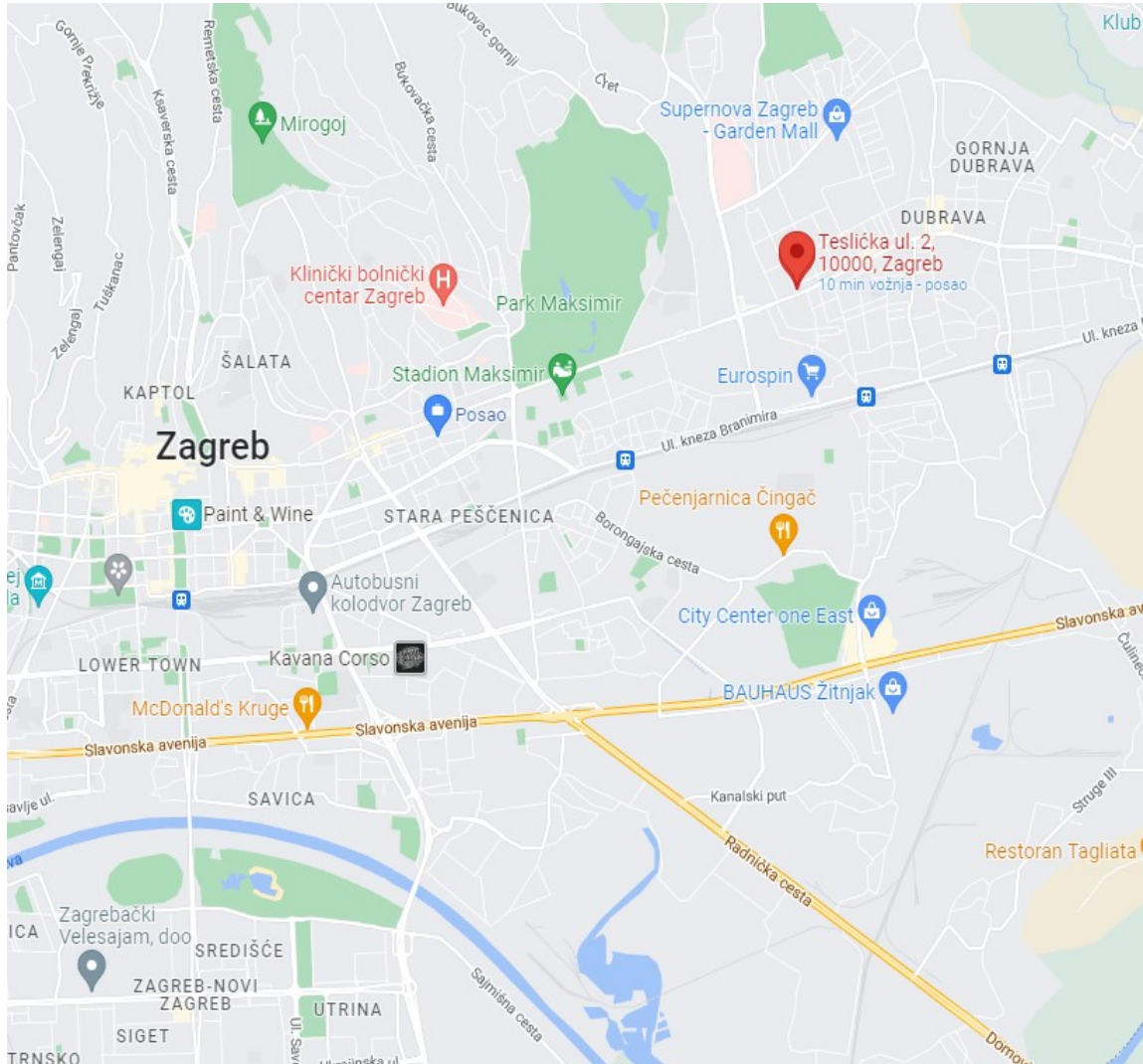
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 4. siječnja 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Teslička ulica 2 i 2a, Zagreb
----------	-------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) je upisan poslovni prostor P-2 u prizemlju, ukupne površine 71,70 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno crveno. Sve je vidljivo iz zemljišnoknjižnog izvotka prikazanog u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 04.01.2023. 10:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 3022

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11320/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2986/56	STAMBENOPOSLOVNA ZGRADA BR. 2 I 2A, TESLIČKA I DVORIŠTE			751	
		UKUPNO:			751	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.01.2005. broj Z-1485/2005 zabilježuje se da kod upisa Stambeno poslovne zgrade br. 2 i 2a, Teslička na zkčbr. 2986/56 nije priložena uporabna dozvola (čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03)).	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Poslovni prostor P-2 u prizemlju, ukupne površine 71,70 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno crveno, RUBELJ ANKA, OIB: 36740284586, TESLIČKA BR. 2, ZAGREB	
3.1	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
4.1	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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uloška: 3022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (618/10000)			
1.1	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 zaloga 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: ZAGREBAČKA BANKA D.D, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	12.000.000,00 KN	SPORDNA HIPOTEKA ISTI KAO NA E-3)
1.2	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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.01.2023.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 11339 k.o. Dubrava je upisana k.č.br. 6246 k.o. Dubrava kao st. posl. zgr. 2 i 2A, Zagreb, Teslićka 2A, 2, površine 586 m², i dvorište površine 165 m², sveukupne površine 751,00 m². Posjedovni list je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.01.2023. 08:52

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 11339

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	RUBELJ ANTE, TESLIĆKA ULICA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	81792957728

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
		6246	TESLIĆKA	751	35		
			ST.POSL.ZGR.2 I 2A, Zagreb, Teslićka ulica 2A, 2	586			
			DVORIŠTE	165			
Ukupna površina katastarskih čestica				751			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz 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: 04.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. DUBRAVA

k.č.br.: 6246

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 6246 k.o. Dubrava na katastarskom planu -

2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 12. rujna 2022. godine:

LOKACIJA	Teslićka ulica 2 i 2a, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor u prizemlju
KATOV	Podrum + prizemlje + 1. kat + potkrovlje
GODINA GRADNJE	1990.
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana i betonska
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, na dijelovima keramičke pločice
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Parquet i keramičke pločice
PROZORI	Aluminijski, dvostruko staklo
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	Plinsko lokalno
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je poslovni prostori u prizemlju stambeno poslovne zgrade koji je namjene uredski prostor. Zgrada u koji se nalazi poslovni prostor je dobrog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti te se nalazi na dobroj lokaciji s obzirom na prometnu povezanosti. Okolne nekretnine su slične katnosti i namjene. Poslovni prostor je također prosječnog stupnja uređenosti opremljenosti i održavanosti.

2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina poslovnog prostora je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 12. rujna 2022. godine, a prikazana je u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostori P-2 u prizemlju površine 71,70 m ² , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Teslićka 2 i 2a, Zagreb	71,70

2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 12.09.2022. GOD.





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

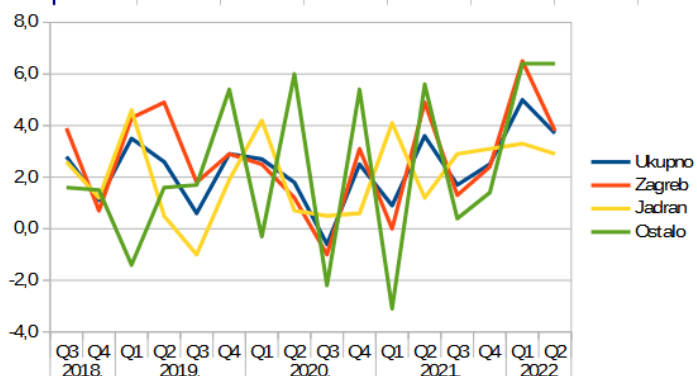
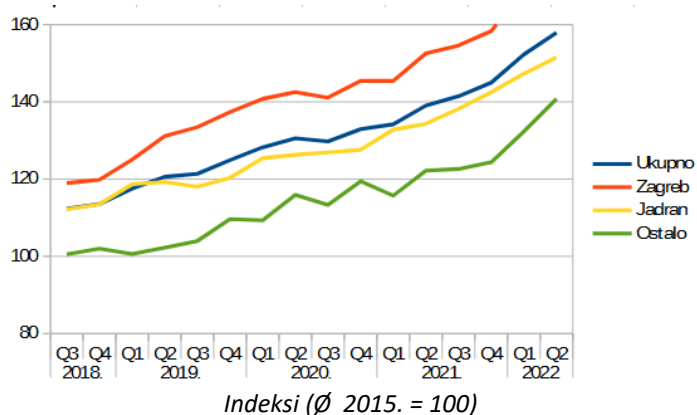
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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 smjericama 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 procjemenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama dostavljeni su od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

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 12. kolovoza 2022. godine odaslan je, a dana 9. rujna dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/527, URBROJ: 251-11-01/022-22-4, Teslička 2 i 2a, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/527
URBROJ: 251-11-01/022-22-4
Zagreb, 12. kolovoza 2022.

ING EKSPERT
Škrilčeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: Teslička ulica 2 i 2a, k.č. 6246 k.o. Dubrava
- izvadak iz ZKC-a ID: 33929
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a za potrebe procjene tržišne nekretnine u Zagrebu, Teslička ulica 2 i 2a, izgrađene na k.č. 6246 k.o. Dubrava.

Predmetni objekt se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Konjšćinska. Obilježja nekretnina navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: ulični poslovni prostori uslužne djelatnosti površine 349,31 m², 71,70 m² i 404,46 m² u podrumu i prizemlju stambene zgrade izgrađene 2000. godine, dan vrednovanja 15. srpnja 2022.

Zbog nedostatka transakcija traženih obilježja, ovaj izvadak sadrži sve poslovne prostore u prizemlju i na više etaža (VE) površine veće od 50,00 m², u stambenim zgradama izgrađenima do 2010. godine, a na području okolnih cjenovnih blokova: Konjšćinska, Dubrava središte, Avenija Dubrava, Donja Dubrava i Grižanska jug, neovisno o djelatnostima koje su uglavnom nepoznate iz kupoprodajnih ugovora.

Za zahtjev za izdavanje izvotka 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	2	3	4	5	6	7
1	B.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	DUBRAVA 39, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 246, GRAD ZAGREB	JAVORSKA 3, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 33A, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2586/790	3169/66	3035/1209	2586/783	3045/7,3045/7
6	K.O.	GRANEŠINA	RESNIK	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA, GRANEŠINA
7	K.Č.	6231	8200/7	7096/1	6234/2	6373
8	K.O.	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	57,59	115,52	59,73	422,25	569,49
10	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU					
11	POVRŠINA PP (m ²)	57,59	51,52	59,73	422,25	569,49
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m ²)		SP - 85,33	SP - 0		
13	GODINA IZGRADNJE	1980	1988	2001	1980	2004
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	13	8	5	3	4
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	VE - 3+2	VE - PO+PR
16	POLOŽAJ PP				U	U
17	NAMIENA PP		URED		NEPOZNATO	NEPOZNATO
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	426.910,85	927.163,70	447.975,00	1.893.914,58	3.113.167,68
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	57.000,00	122.500,00	59.688,02	255.000,00	420.000,00
20	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA		
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	DA		
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.07.2021	15.10.2020	02.06.2021	11.11.2019	11.06.2019
22	CENOVNI BLOK	AVENIA DUBRAVA	AVENIA DUBRAVA	DONIA DUBRAVA	AVENIA DUBRAVA	AVENIA DUBRAVA
23	STATUS PODATARA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

IL. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
3	ULICA HRVATSKOG PROJEĆA 38, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE 2 LOKALA U PRIZEMLJU, SKLADIŠTE U PODRUMU I UREDSKI PROSTOR U GALERIJU SVUKUPNE PLOŠTINE 747,21 M ²
4	ULICA HRVATSKOG PROJEĆA 24, GRAD ZAGREB	ISKAZANE NN ²
5	ULICA HRVATSKOG PROJEĆA 24, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE PP= 121,13 M ² , PP = 145,62 M ² , GPM = 12,11 M ² , GPM = 11,99 M ² , ISKAZANI U UGOVORU NETO KORISNE PLOŠTINE
10	DUBRAVA 13A, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJATE DVOETAŽNI PP NA 1. KATU (27,75 M ²) I NA 2. KATU (394,50 M ²) PRODAVATELJ JE IZVANKUŽNI VLASNIK
11	DUBRAVA 26, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE 2 PP: 1. 286,44 M ² U PODRUMU 2. 289,05 M ² U PRIZEMLJU

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TESLIČKA ULICA 2 odnosno na k.č. 6246 k.o. DUBRAVA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KONUŠČINSKA . 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: 940-01/22-028/527

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

ZAGREB, 12.8.2022.

IZRAĐIO/IZRADILA:
RUŽA LISAC

ODOBRILO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, CK – stambena zgrada-obiteljska kuća, NPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine
ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, poklukat, 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 MIJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MIJESTO, 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 brojevima 4, 6 i 8 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog visoke cijene, a s obzirom na činjenicu da se vrednovani poslovni prostor nalazi u podrumu te na njegov stupanj uređenosti i opremljenosti te stanje utvrđeno na uviđaju od dana 12. rujna 2022. godine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA 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	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
1	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 20A, GRAD ZAGREB	PP	2985/2591	GRANEŠINA	6234/4	DUBRAVA	267,30		267,30		1970	1	PR	U	NEPZNATO	1.726.007,15	233.000,00	NE	NE	18.06.2019.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	871,68
2	KP	DUBRAVA 42, GRAD ZAGREB	PP	3043/15, 3043/55	GRANEŠINA	6607	DUBRAVA	157,78		157,78		1973	4	PR	U	NEPZNATO	900.000,00	121.982,99			29.07.2019.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	773,12
3	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 38, GRAD ZAGREB	PP	2986/1167	GRANEŠINA	6206	DUBRAVA	747,21			SP - 1	1978	10	PR	U	OSTALO – POGON ZA PRERADU MESA, SKLADIŠTE I URED	4.454.335,20	600.000,00			15.10.2019.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	802,99
4	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 24, GRAD ZAGREB	PP	2986/795	GRANEŠINA	6229/1	DUBRAVA	187,84		187,84		2008	9	PR	U	NEPZNATO	1.500.000,00	200.447,13	NE	NE	09.03.2020.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.067,12
5	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 24, GRAD ZAGREB	PP	2986/795, 2986/795, 2986/795, 2986/795	GRANEŠINA	6229/1	DUBRAVA	290,85		290,85	PGM – 11,99 PGM – 12,11	2008	9	PR	U	NEPZNATO	1.600.000,00	213.810,27	NE	NE	09.03.2020.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	735,12

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA 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	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
6	KP	DUBRAVA 35, GRAD ZAGREB	PP	2986/785	GRANEŠINA	6233	DUBRAVA	107,97		107,97		1978	14	PR		NEPZNATO	1.129.812,90	150.000,00	NE	NE	12.05.2021.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.389,27
7	KP	DUBRAVA 39, GRAD ZAGREB	PP	2986/790	GRANEŠINA	6231	DUBRAVA	57,59		57,59	SP – 85,33	1980	13	PR			426.910,85	57.000,00	NE	NE	01.07.2021.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	989,76
8	KP	DUBRAVA 246, GRAD ZAGREB	PP	3169/66	GRANEŠINA	8200/7	DUBRAVA	115,52		51,52	SP-0	1988	8	PR		URED	927.161,70	122.500,00	NE	NE	15.10.2020.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.060,42
9	KP	JAVORINSKA 3, GRAD ZAGREB	PP	3039/1209	GRANEŠINA	7090/1	DUBRAVA	59,73		59,73		2001	5	PR			447.975,00	59.698,02	DA	DA	02.06.2021.	DONJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	999,46
10	KP	DUBRAVA 33A, GRAD ZAGREB	PP	2986/783	GRANEŠINA	6234/2	DUBRAVA	422,25		422,25		1980	3	VE – 1 + 2	U	NEPOZNATO	1.893.914,58	255.000,00			11.11.2019.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	603,91
11	KP	DUBRAVA 26, GRAD ZAGREB	PP	3047/7, 3045/7	GRANEŠINA	6373	DUBRAVA	569,49		569,49		2004	4	VE – PO + PR	U	NEPOZNATO	3.113.167,68	420.000,00			11.06.2019.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	737,50

R. BR.	ADRESA	NAPOMENA
3	ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 38, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE 2 LOKALA U PRIZEMLJU, SKLADIŠTE U PODRUMU I UREDSKI PROSTOR U GALERIJ I SVEUKUPNE POVRŠINE 747,21 M ²
4	ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 24, GRAD ZAGREB	ISKAZANE NKP
5	ULICA HRVATSKOG PROLJEĆA 24, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE PP=121,13 M ² , PP=145,62 M ² , GPM=12,11 M ² , GPM=11,99 M ² , ISKAZANE U UGOVORU NETO KORISNE POVRŠINE
10	DUBRAVA 33A, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE DVOETAŽNI PP NA 1. KATU (27,75 ME) I NA 2. KATU (394,50 M ²) PRODAVATELJ JE IZVANKNJIŽNI VLASNIK
11	DUBRAVA 26, GRAD ZAGREB	PREDMET KUPOPRODAJE 2PP: 1. 286,44 M ² U PODRUMU 2. 283,05 M ² U PRIZEMLJU

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)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/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	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 24, GRAD ZAGREB	PP	2986/795	GRANEŠINA	6229/1	DUBRAVA	187,84	187,84	1.500.000,00	200.447,13	09.03.2020.	1.067,12	131,15	175,12	1.424,89
6	KP	DUBRAVA 35, GRAD ZAGREB	PP	2986/785	GRANEŠINA	6233	DUBRAVA	107,97	107,97	1.129.812,90	150.000,00	12.05.2021.	1.389,27	133,46	175,12	1.822,94
8	KP	DUBRAVA 246, GRAD ZAGREB	PP	3169/66	GRANEŠINA	8200/7	DUBRAVA	115,52	51,52	927.161,70	122.500,00	15.10.2020.	1.060,42	137,38	175,12	1.351,73

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)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.								
4	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 24, GRAD ZAGREB	PP	2986/795	GRANEŠINA	6229/1	DUBRAVA	187,84	187,84	1.500.000,00	200.447,13	09.03.2020.	1.067,12	1.424,89	-7,06
6	KP	DUBRAVA 35, GRAD ZAGREB	PP	2986/785	GRANEŠINA	6233	DUBRAVA	107,97	107,97	1.129.812,90	150.000,00	12.05.2021.	1.389,27	1.822,94	18,90
8	KP	DUBRAVA 246, GRAD ZAGREB	PP	3169/66	GRANEŠINA	8200/7	DUBRAVA	115,52	51,52	927.161,70	122.500,00	15.10.2020.	1.060,42	1.351,73	-11,84
													PROSJEK:	1.533,19	

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	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	POVRŠINA PP (m ²)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.								
4	KP	ULICA HRVATSKOG PROLJEČA 24, GRAD ZAGREB	PP	2986/795	GRANEŠINA	6229/1	DUBRAVA	187,84	187,84	1.500.000,00	200.447,13	09.03.2020.	1.067,12	1.424,89	-7,06
6	KP	DUBRAVA 35, GRAD ZAGREB	PP	2986/785	GRANEŠINA	6233	DUBRAVA	107,97	107,97	1.129.812,90	150.000,00	12.05.2021.	1.389,27	1.822,94	18,90
8	KP	DUBRAVA 246, GRAD ZAGREB	PP	3169/66	GRANEŠINA	8200/7	DUBRAVA	115,52	51,52	927.161,70	122.500,00	15.10.2020.	1.060,42	1.351,73	-11,84
													PROSJEK:	1.533,19	

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 poslovnog prostora iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Poslovni prostori P-2 u prizemlju površine 71,70 m ² , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 2. Suvlasnički dio: 618/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb	71,70	1.533,19	109.929,72	828.265,48
ZAOKRUŽENO:			110.000,00	830.000,00

* 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 1 primjerku, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 4. siječnja 2022. godine

