



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>INTERNA OZNAKA</b>	438/2022/AMB
<b>NEKRETNINA</b>	Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju površine 144,24 m <sup>2</sup> , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb
<b>NARUČITELJI</b>	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill“ u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586

### DATUM VREDNOVANJA



<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	306.919,64	Eur	<b>ZAOKRUŽENO</b>	310.000,00	Eur
	2.312.486,03	kn		2.310.000,00	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.....	22
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	24
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	25
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	26
5 Rekapitulacija.....	27

**1 SAŽETAK**

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju površine 144,24 m <sup>2</sup> , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb
<b>Naručitelj:</b>	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill“ u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
<b>Nekretnina:</b>	Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju površine 144,24 m <sup>2</sup> , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	12.09.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	12.09.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	04.01.2023.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	306.919,64	Eur	<b>ZAOKRUŽENO</b>	310.000,00	Eur
	2.312.486,03	kn		2.310.000,00	kn

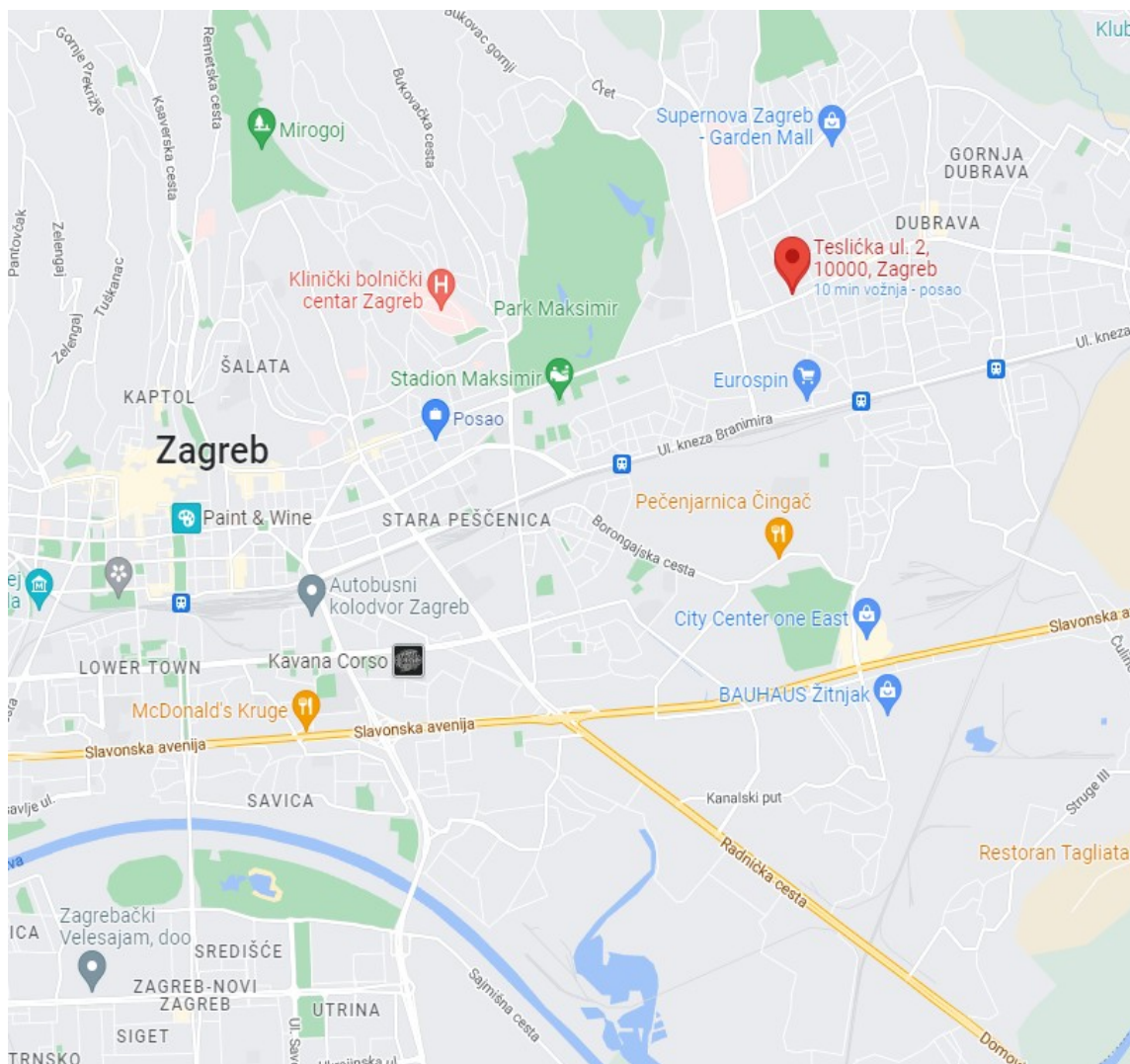
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) je upisan četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju, ukupne površine 144,24 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno ljubičasto. 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. 11:57

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-65590/2018  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (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
4.	Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju, ukupne površine 144,24 čm NKP, u etažnom elaboratu označeno ljubičasto 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**

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3022  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**  
POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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 m<sup>2</sup>, i dvorište površine 165 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 751,00 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	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			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>751</b>			

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:

<b>LOKACIJA</b>	Teslićka ulica 2 i 2a, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Stan u 1. katu i potkrovlju
<b>KATOV</b>	Podrum + prizemlje + 1. kat + potkrovlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	1990.
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Betonski
<b>HIDROIZOLACIJA</b>	Izvedena
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Zidana i betonska
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Betonska
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni, na dijelovima keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Parquet i keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Aluminijski, dvostruko staklo
<b>VRATA</b>	Vanjska aluminijska i unutarnja – drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE I HLAĐENJE</b>	Plinsko lokalno
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina je stan u 1. katu i potkrovlju stambeno poslovne zgrade. Zgrada u koji se nalazi stan 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. Stan je također prosječnog stupnja uređenosti opremljenosti i održavanosti. Stan je po upisu dvoetažni stan koji je prije bio kao dva stana na svojoj etaži te na način da je svaki imao svoj ulaz što imaju i danas. Međutim procjena tržišne vrijednosti će se vršiti prema upisu u zemljišnu knjigu, a kako je vidljivo u nastavku.

### 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 <sup>2</sup> )
Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju površine 144,24 m <sup>2</sup> , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb	144,24

**2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 12.09.2022. GOD.**





### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

#### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

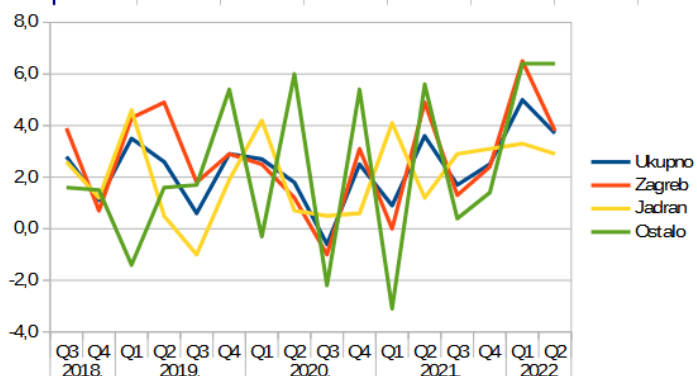
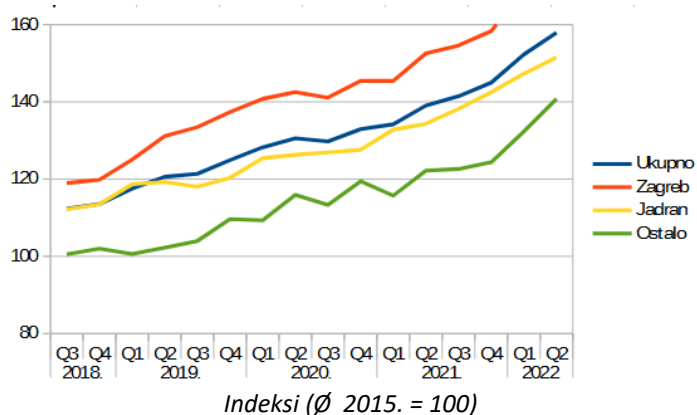
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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 m<sup>3</sup> 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: 940-01/22-028/524, URBROJ: 251-11-01/022-22-4, Teslička 2 i 2a, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/524  
URBROJ: 251-11-01/022-22-4  
Zagreb, 12. kolovoza 2022.

ING EKSPERT  
Škrlečeva 39  
10 000 Zagreb

PREDMET: Teslička ulica 2 i 2a, k.č. 6246 k.o. Dubrava  
- izvadak iz ZKC-a ID: 33928  
- 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 Konjščinska. Obilježja nekretnina navedena u zahtjevu za izdavanje izvataka iz ZKC-a: stanovi površine 144,24 m<sup>2</sup>, 94,81 m<sup>2</sup> i 96,16 m<sup>2</sup> na 1. katu i potkrovlju, u stambenoj zgradi izgrađenoj 2000. godine, etažnosti PR+K+Pk, na dan vrednovanja 15. srpnja 2022.

Zbog nedostatka usporedivih transakcija, ovaj izvadak sadrži sve stanove površine 80,00 m<sup>2</sup> do 160,00 m<sup>2</sup> na području cjenovnih blokova Konjščinska, Dubrava središte, Avenija Dubrava, Donja Dubrava i Grižanska jug, u stambenim zgradama izgrađenima u razdoblju od 1990. do 2010. godine.

Za zahtjev za izdavanje izvataka 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

P.O. PROČELNICE  
Ruža Lisac, dipl. ing. grad.

11111 ULIJICA TRAVNATIČNA - GRADU ZAGREB / GRADU ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 33928

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PRIEDORSKA ULIJA 22A, GRAD ZAGREB	KAPLACINSKA ULIJA 12, GRAD ZAGREB	MEĐUBORSKA ULIJA 47, GRAD ZAGREB	TESUČKA 25, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 23, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 12A, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	2986/171	3009/91	2986/2001	2986/41	2986/59	3030/2649
6	K.O.	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA
7	K.Č.	5410/1	6769	4157	5098	6247	7129/2
8	K.O.	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	90,27	93,40	137,20	124,99	125,04	99,62
10	SUVLASNIČKI UDIJ KODI JE U PROMETU						
11	STAN (m <sup>2</sup> )	50,27	51,30	109,90	119,42	115,24	97,56
12	VISTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	T-0	VM-11,5 SP-0 T-0 T-0	SP-19,73 T-42,63 B-6,87 VPM-25	T-34,87	L-15,59 GM-19,59	L-2,75
13	GODINA IZGRADNJE	1990	2007	2010	2003	2000	2008
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	4	3	3	3	5	6
15	ETAŽA (KAT)	PK	PK	PK	1	3	2
16	SOBNOST STANA	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI
17	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	382.000,00	934.413,09	1.919.241,18	1.700.000,00	1.839.800,00	1.315.372,57
18	VRIEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	51.715,07	126.000,00	255.000,00	226.861,74	244.600,34	185.200,00
19	PODLUŽJE NAPLATE PDV			NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV			NE	NE	DA	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.07.2019	26.03.2019	07.09.2020	28.06.2021	20.01.2022	09.06.2021
21	CIJENOVNI BLOK	DUBRAVA SREDIŠTE	DONJA DUBRAVA	DUBRAVA SREDIŠTE	DUBRAVA SREDIŠTE	AVENIJA DUBRAVA	AVENIJA DUBRAVA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	IP	IP	IP
3	ADRESA	GRIZANSKA 23A, GRAD ZAGREB	BAČKA 23A, GRAD ZAGREB	BAČKA 23, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST
5	K.Č.	2986/981,2986/981	1042/261	1042/262
6	K.O.	GRANEŠINA, GRANEŠINA	GRANEŠINA	GRANEŠINA
7	K.Č.	6066/2	6674/2	6674/3
8	K.O.	DUBRAVA	DUBRAVA	DUBRAVA
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	154,36	91,84	93,41
10	SUVLASNIČKI ULOZI KOJI JE U PROMETU			
11	STAN (m <sup>2</sup> )	138,96	80,86	81,98
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PGM - 7,75 PGM - 7,75	SP - 1,95	SP - 2,85
13	GODINA IZGRADNJE	2009	1995	1995
14	BROJ NADTEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	3	3
15	ETAŽA (KAT)	VE - 5+6	PK	PK
16	SOPNOST STANA	4-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Kd)	2.007.832,92	533.415,11	579.000,00
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	265.000,00	71.750,00	75.609,11
19	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE		NE
	UKLJUČEN PDV	NE		NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.03.2021	29.11.2019	05.05.2021
21	CJENOVNI BLOK	GRIZANSKA JUG	DONJA DUBRAVA	DONJA DUBRAVA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

## Napomene:

BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOМЕНА
1	FRIEDORSKA ULICA 22A, GRAD ZAGREB	ISKAZANA NKP, TERASA URAČUNATA U PLOŠNOSTI STANA
2	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	U PLOŠNOSTI STANA URAČUNATE I 2 TERASE, SPREMIŠTE I GALERIJA NEPOZNATE PLOŠNINE. GALERIJA SE SASTOJI OD 2 SOBE I KUPAONICE
5	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PRODAJNA CIJENA PREMA STANJU "KLUČ U RUKU" NAKON DOKVRŠENJA ZGRADE, KUPAC SUVLASNIK - SKLOPLJEN POSEBAN UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI RADI DOKVRŠETKA ZGRADE DO LIPNJA 2022.
7	GRIZANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PGM - ISKAZANA NETO KORISNA PLOŠNINA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi TESLIČKA ULICA 2 odnosno na k.ž. 6246 k.o. DUBRAVA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KONJIŠČINSKA. 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: 940-01/22-028/524

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

ZAGREB, 12.8.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
RUŽA LISIĆ

ODOBRIO/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, DK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suterer, PR – prizemlje, različitje, 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

#### 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 <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	POTRIJEZJE NAPLATE PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
1	KP	PRIJEDORSKA ULICA 22A, GRAD ZAGREB	PP	2986/171	GRANEŠINA	5410/1	DUBRAVA	90,27		90,27	T-0	1990	4	PK	2 - SOBNI	382.000,00	51.715,07			17.07.2019.	DUBRAVA SREDIŠTE	PROVEDENA EVALUACIJA	572,89
2	KP	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	PP	3039/91	GRANEŠINA	6769	DUBRAVA	91,10		91,10	VPM-11,5 SP-0 T-0 T-0	2007	3	PK	2 - SOBNI	934.443,09	126.000,00			26.03.2019.	DONJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.383,10
3	KP	MEĐUGORSKA ULICA 47, GRAD ZAGREB	PP	2986/2001	GRANEŠINA	4157	DUBRAVA	109,96		109,96	SP-19,73 T-42,63 B-6,87 VPM-25	2010	3	PK	3 - SOBNI	1.919.241,18	255.000,00	NE	NE	07.09.2020.	DUBRAVA SREDIŠTE	PROVEDENA EVALUACIJA	2.319,03
4	KP	TESLIĆKA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/41	GRANEŠINA	5698	DUBRAVA	116,32		116,32	T-34,67	2003	3	1	4 - SOBNI	1.700.000,00	226.861,74	NE	NE	28.06.2021.	DUBRAVA SREDIŠTE	PROVEDENA EVALUACIJA	1.950,32
5	KP	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/59	GRANEŠINA	6247	DUBRAVA	115,24		115,24	L-19,59 GM-19,59	2000	5	3	4 - SOBNI	1.839.800,00	244.660,14	DA	DA	20.01.2022.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	2.123,05
6	KP	DUBRAVA 124, GRAD ZAGREB	PP	3039/2649	GRANEŠINA	7129/2	DUBRAVA	97,56		97,56	L-2,75	2008	6	2	4 - SOBNI	1.395.272,57	186.200,00	NE	NE	09.06.2021.	AVENIJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.908,57
7	KP	GRIŽANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PP	2986/981, 2986/981	GRANEŠINA	5068/2	DUBRAVA	154,36		138,86	PGM – 7,75 PGM –	2009	7	VE - 5+6	4 - SOBNI	2.007.832,92	265.000,00	NE	NE	18.03.2021.	GRIŽAN-SKA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	1.716,77

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	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 <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
											7,75												
8	KP	BAČKA 23A, GRAD ZAGREB	PP	3042/261	GRANEŠINA	6674/1	DUBRAVA	91,84		90,86	SP – 1,95	1995	3	PK	4 - SOBNI	533.415,11	71.750,00			29.11.2019.	DONJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	781,25
9	KP	BAČKA 23, GRAD ZAGREB	PP	3042/262	GRANEŠINA	6674/3	DUBRAVA	93,41		91,98	SP – 2,85	1995	3	PK	4 - SOBNI	570.000,00	75.609,11	NE	NE	05.05.2021.	DONJA DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA	809,43

R. BR.	ADRESA	NAPOMENA
1	PRIJEDORSKA ULICA 22A, GRAD ZAGREB	ISKAZANA NKP, TERASA URAČUNATA U POVRŠINU STANA
2	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	U POVRŠINU STANA URAČUNATE I 2 TERASE, SPREMIŠTE I GALERIJE NEPOZNATE POVRŠINE, GALERIJA SE SASTOJI OD 2 SOBE I KUPAONICE
5	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PRODAJNA CIJENA PREMA STANJU „KLJUČ U RUKE“ NAKON DOVRŠENJA ZGRADE, KUPAC SUVLASNIK – SKLOPLJEN POSEBAN UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNJI RADI DOVRŠETKA ZGRADE DO LIPNJA 2022.
7	GRIZANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PGM – ISKAZANA NETO KORISNA POVRŠINA

### 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	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.									
1	KP	PRIJEDORSKA ULICA 22A, GRAD ZAGREB	PP	2986/171	GRANEŠINA	5410/1	DUBRAVA	90,27	90,27	382.000,00	51.715,07	17.07.2019.	572,89	133,46	175,12	751,72
2	KP	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	PP	3039/91	GRANEŠINA	6769	DUBRAVA	91,10	91,10	934.443,09	126.000,00	26.03.2019.	1.383,10	125,02	175,12	1.937,35
3	KP	MEĐUGORSKA ULICA 47, GRAD ZAGREB	PP	2986/2001	GRANEŠINA	4157	DUBRAVA	109,96	109,96	1.919.241,18	255.000,00	07.09.2020.	2.319,03	141,09	175,12	2.878,36
4	KP	TESLIĆKA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/41	GRANEŠINA	5698	DUBRAVA	116,32	116,32	1.700.000,00	226.861,74	28.06.2021.	1.950,32	152,55	175,12	2.238,88
5	KP	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/59	GRANEŠINA	6247	DUBRAVA	115,24	115,24	1.839.800,00	244.660,14	20.01.2022.	2.123,05	168,63	175,12	2.204,76
6	KP	DUBRAVA 124, GRAD ZAGREB	PP	3039/2649	GRANEŠINA	7129/2	DUBRAVA	97,56	97,56	1.395.272,57	186.200,00	09.06.2021.	1.908,57	152,55	175,12	2.190,94
7	KP	GRIŽANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PP	2986/981, 2986/981	GRANEŠINA	5068/2	DUBRAVA	154,36	138,86	2.007.832,92	265.000,00	18.03.2021.	1.716,77	145,43	175,12	2.067,25
8	KP	BAČKA 23A, GRAD ZAGREB	PP	3042/261	GRANEŠINA	6674/1	DUBRAVA	91,84	90,86	533.415,11	71.750,00	29.11.2019.	781,25	137,38	175,12	995,87
9	KP	BAČKA 23, GRAD ZAGREB	PP	3042/262	GRANEŠINA	6674/3	DUBRAVA	93,41	91,98	570.000,00	75.609,11	05.05.2021.	809,43	152,55	175,12	929,19

**4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 8 i 9 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.								
1	KP	PRIJEDORSKA ULICA 22A, GRAD ZAGREB	PP	2986/171	GRANEŠINA	5410/1	DUBRAVA	90,27	90,27	382.000,00	51.715,07	17.07.2019.	572,89	751,72	-58,22
2	KP	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	PP	3039/91	GRANEŠINA	6769	DUBRAVA	91,10	91,10	934.443,09	126.000,00	26.03.2019.	1.383,10	1.937,35	7,67
3	KP	MEĐUGORSKA ULICA 47, GRAD ZAGREB	PP	2986/2001	GRANEŠINA	4157	DUBRAVA	109,96	109,96	1.919.241,18	255.000,00	07.09.2020.	2.319,03	2.878,36	59,96
4	KP	TESLIČKA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/41	GRANEŠINA	5698	DUBRAVA	116,32	116,32	1.700.000,00	226.861,74	28.06.2021.	1.950,32	2.238,88	24,43
5	KP	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/59	GRANEŠINA	6247	DUBRAVA	115,24	115,24	1.839.800,00	244.660,14	20.01.2022.	2.123,05	2.204,76	22,53
6	KP	DUBRAVA 124, GRAD ZAGREB	PP	3039/2649	GRANEŠINA	7129/2	DUBRAVA	97,56	97,56	1.395.272,57	186.200,00	09.06.2021.	1.908,57	2.190,94	21,76
7	KP	GRIŽANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PP	2986/981, 2986/981	GRANEŠINA	5068/2	DUBRAVA	154,36	138,86	2.007.832,92	265.000,00	18.03.2021.	1.716,77	2.067,25	14,89
8	KP	BAČKA 23A, GRAD ZAGREB	PP	3042/261	GRANEŠINA	6674/1	DUBRAVA	91,84	90,86	533.415,11	71.750,00	29.11.2019.	781,25	995,87	-44,65
9	KP	BAČKA 23, GRAD ZAGREB	PP	3042/262	GRANEŠINA	6674/3	DUBRAVA	93,41	91,98	570.000,00	75.609,11	05.05.2021.	809,43	929,19	-48,36
													PROSJEK:	1.799,37	

#### 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 <sup>2</sup> )	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (Eur)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.								
2	KP	KAPUCINSKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	PP	3039/91	GRANEŠINA	6769	DUBRAVA	91,10	91,10	934.443,09	126.000,00	26.03.2019.	1.383,10	1.937,35	-8,95
4	KP	TESLIČKA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/41	GRANEŠINA	5698	DUBRAVA	116,32	116,32	1.700.000,00	226.861,74	28.06.2021.	1.950,32	2.238,88	5,22
5	KP	DUBRAVA 25, GRAD ZAGREB	PP	2986/59	GRANEŠINA	6247	DUBRAVA	115,24	115,24	1.839.800,00	244.660,14	20.01.2022.	2.123,05	2.204,76	3,61
6	KP	DUBRAVA 124, GRAD ZAGREB	PP	3039/2649	GRANEŠINA	7129/2	DUBRAVA	97,56	97,56	1.395.272,57	186.200,00	09.06.2021.	1.908,57	2.190,94	2,97
7	KP	GRIŽANSKA 21A, GRAD ZAGREB	PP	2986/981, 2986/981	GRANEŠINA	5068/2	DUBRAVA	154,36	138,86	2.007.832,92	265.000,00	18.03.2021.	1.716,77	2.067,25	-2,85
													PROSJEK:	2.127,84	

## 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 <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Četverosobni stan S-1 u 1. katu i potkrovlju površine 144,24 m <sup>2</sup> , upisan u zk.ul.br. 3022 k.o. Granešina, 4. Suvlasnički dio: 1243/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi Teslička 2 i 2a, Zagreb	144,24	2.127,84	306.919,64	2.312.486,03
ZAKRUŽENO:			310.000,00	2.310.000,00

\* 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

