



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

**ELABORAT** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**INTERNA OZNAKA** 563/2020/AMB

**NEKRETNINE**

- parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
- parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
- parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)
- spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)
- spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

**NARUČITELJ** Banica d.o.o. u stečaju, Palmotićeve 32/A, Zagreb

**DATUM** 01.12.2020

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA</b>	218.541,40	kn	<b>ZAOKRUŽENO</b>	219.000,00	kn
----------------------------------------------------------------------	------------	----	-------------------	------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.3.1 Površina.....	10
2.3.2 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 23.11.2020. godine.....	11
3 Procjena vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
3.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.1.2 Obuhvat.....	14
3.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
3.2 Procjena vrijednosti parkirnog prostora – poredbena metoda.....	16
3.2.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
3.2.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	18
3.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	19
3.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
3.4 Statistička obrada i izračun.....	21
3.5 Procjena vrijednosti spremišta – poredbena metoda.....	23
3.5.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	23
3.5.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	25
3.5.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	26
3.6 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
3.7 Statistička obrada i izračun.....	28
4 Rekapitulacija.....	30

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	<p>Prema usmenom nalogu Naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</li> <li>- parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</li> <li>- parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</li> <li>- spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</li> <li>- spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</li> </ul>
<b>Naručitelj:</b>	Banica d.o.o. u stečaju, Palmotićeva 32/A, Zagreb
<b>Nekretnine:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</li> <li>- parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</li> <li>- parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</li> <li>- spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</li> <li>- spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)</li> </ul>
<b>Dan pregleda:</b>	23.11.2020.
<b>Dan kakvoće:</b>	23.11.2020.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>Dan vrednovanja:</b>	01.12.2020.
<b>Procjenitelj:</b>	<p>Ing ekspert d.o.o.,          Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina          Škrlčeva 39, Zagreb</p>

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:</b>	218.541,40 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	219.000,00 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.

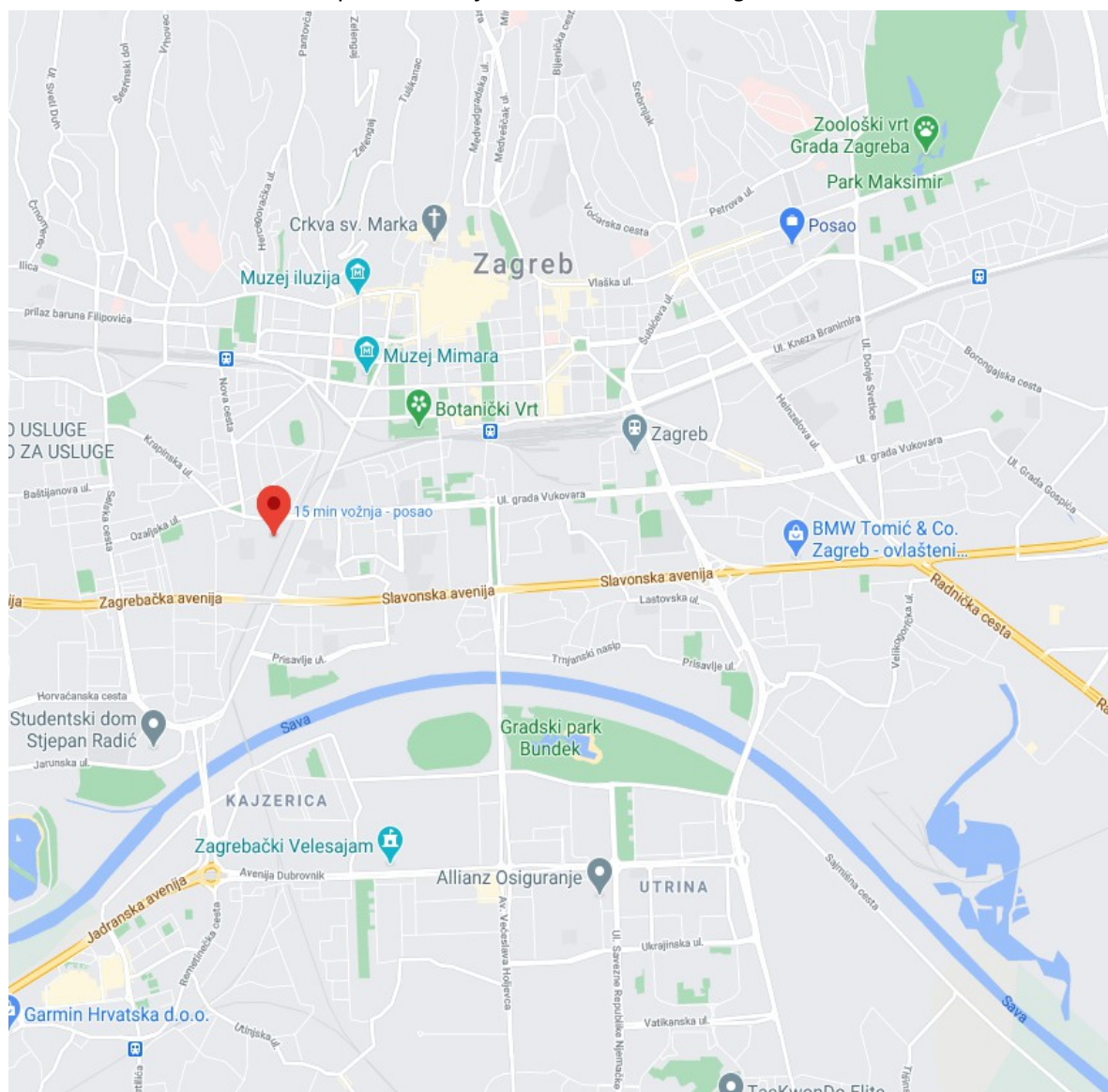
U Zagrebu, 01. prosinca 2020. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Cernička ulica 35, Zagreb
----------	---------------------------

*-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-*





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb su upisane nekretnine koje su predmet procjene. Zemljišnoknjižni izvadak, s predmetima procjene, je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 35717

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7569/2020  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 4, 5, 6, 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m <sup>2</sup>	
1.	4539/10	STAMBENA ZGRADA BR. 35 U CERNIČKOJ ULICI		71,7	258	PRIPIS IZ ULOŠKA 11883
		UKUPNO:		71,7	258	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.02.2020. g. pod brojem Z-7569/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade Cemička 35 sagrađene na kčbr. 4539/10 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet klasa: UP/I-350-05/18-007/514 urbroj: 251-13-22-1/037-19-12 od 26.04.2019.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) parking prostor 1b u podrumu, površine 9,80 čm BANICA D.O.O., PALMOTIĆEVA 32 A, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) parking prostor 1d u podrumu, površine 10,37 čm BANICA D.O.O., PALMOTIĆEVA 32 A, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) parking prostor 1e u podrumu, površine 10,37 čm BANICA D.O.O., PALMOTIĆEVA 32 A, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) spremište 1f u podrumu, površine 1,16 čm BANICA D.O.O., PALMOTIĆEVA 32 A, ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) spremište 1h u podrumu, površine 1,16 čm	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

01.12.2020. 09:03:23

Stranica: 1

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 35717

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	BANICA D.O.O., PALMOTIĆEVA 32 A, ZAGREB	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (1,23/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 13.08.2018.g. pod brojem Z-44044/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 11.07.2018, u iznosu od 120.000,00 KN uz kamatnu stopu od 5% godišnje, te uz uvjete utvrđene u Ugovoru, za korist: <b>EKO-VERDE J.D.O.O., OIB: 08504071029, PETRINJSKA ULICA 83, 10000 ZAGREB</b>	120.000,00 KN	vezano uz B 2 (1.1)
<b>3. Na suvlasnički dio: 4 (1,3/100)</b>			
3.1	Zaprimljeno 13.08.2018.g. pod brojem Z-44044/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 11.07.2018, u iznosu od 120.000,00 KN uz kamatnu stopu od 5% godišnje, te uz uvjete utvrđene u Ugovoru, za korist: <b>EKO-VERDE J.D.O.O., OIB: 08504071029, PETRINJSKA ULICA 83, 10000 ZAGREB</b>	120.000,00 KN	vezano uz B 4 (1.1)
<b>4. Na suvlasnički dio: 5 (1,3/100)</b>			
4.1	Zaprimljeno 13.08.2018.g. pod brojem Z-44044/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 11.07.2018, u iznosu od 120.000,00 KN uz kamatnu stopu od 5% godišnje, te uz uvjete utvrđene u Ugovoru, za korist: <b>EKO-VERDE J.D.O.O., OIB: 08504071029, PETRINJSKA ULICA 83, 10000 ZAGREB</b>	120.000,00 KN	vezano uz B 5 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2020.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zk.č.br. 4539/10 k.o. Grad Zagreb odgovara k.č.br. 4748 k.o. Trešnjevka koja je upisana u posjedovni list br. 4385 k.o. Trešnjevka.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 4385  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	1,23/100	BANICA D.O.O. , PALMOTIČEVA 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
4	1,3/100	BANICA D.O.O. , PALMOTIČEVA 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
5	1,3/100	BANICA D.O.O. , PALMOTIČEVA 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6	0,15/100	BANICA D.O.O. , PALMOTIČEVA 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8	0,15/100	BANICA D.O.O. , PALMOTIČEVA 32 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

### 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
		4748	CERNIČKA	258	11		
			STAMB.ZGR.BR.35, Zagreb, Cernička ulica 35	258			
Ukupna površina katastarskih čestica				258			

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

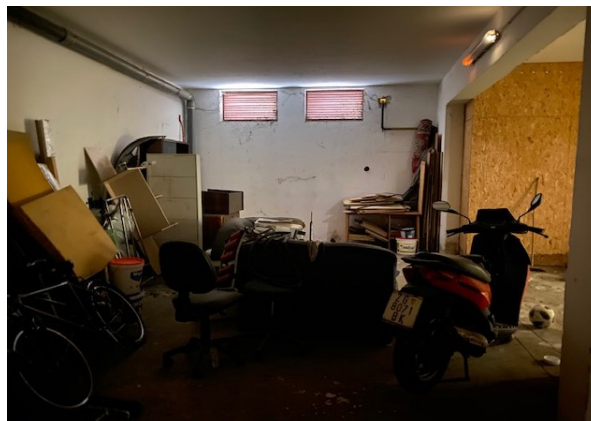


- grafički prikaz kč.br. 4748 k.o. Trešnjevka u katastarskom operatu -

### 2.3.1 POVRŠINA

Površina nekretnine preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1	Parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	9,80
2	Parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	10,37
3	Parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	10,37
4	Spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	1,16
5	Spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	1,16

**2.3.2 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 23.11.2020. GODINE**

### 3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

---

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:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

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

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

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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 ostvarenim kupoprodajnim cijenama parkirnog prostora i spremišta pribavljeni su sa aplikacije eNekretnine.

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

---

#### **3.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

##### **3.1.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

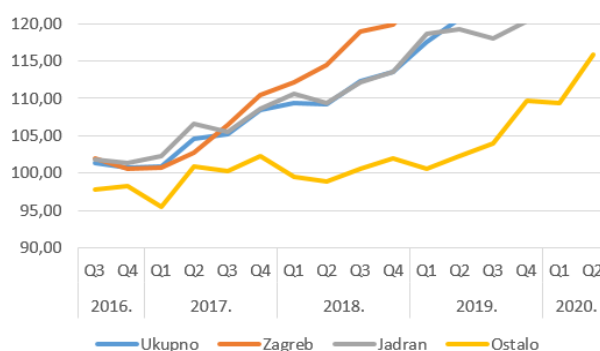
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

##### **3.1.1.2 OBUHVAT**

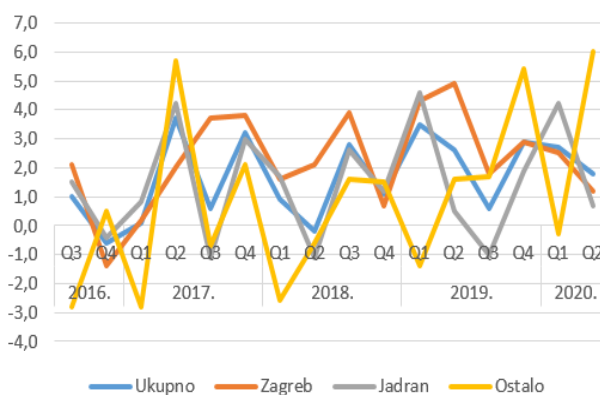
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) 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.

## 3.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

### 3.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

#### 3.2.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1208089	7	999153
2	1158080	8	892169
3	1147498	9	855336
4	1130367	10	1156669
5	1087509	11	771379
6	1051184	12	775697

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
1208089		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVK...	1127/2	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	28.11.2019.	111.487,46 KN	16,61 M²	PO - PO...	IZVORNO UNESEN	S.S. KRANJČEVIĆ
1158080	4108663	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	1207/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	12.09.2019.	25.000,00 KN	14,71 M²	PO - PO...	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA
1147498	4086380	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	1189	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	20.08.2019.	147.561,68 KN	26,47 M²	PO - PO...	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA
1130367	4069976	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	27.06.2019.	52.500,00 KN	12,90 M²	-2	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA
1087509	4000684	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	08.02.2019.	60.000,00 KN	10,45 M²	PO - PO...	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKA - ZAGREBAČKA
1051184	3975295	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	21.12.2018.	44.459,97 KN	4,29 M²	PO - PO...	EVALUACIJA U TIJEKU	SAVSKA - ZAGREBAČKA
999153	3916959	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	13.02.2018.	72.757,00 KN	12,50 M²		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA
892169	3796939	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	957	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	31.10.2017.	60.063,29 KN	15,01 M²	PO - PO...	PROVEDENA EVALUACIJA	S.S. KRANJČEVIĆ
855336	3746128	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	28.10.2017.	90.000,00 KN	46,08 M²	-1	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA
1156669	3799630	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4572	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	28.09.2017.	59.901,21 KN	11,29 M²		PREUZETO OD PU	NOVA CESTA
771379	3668957	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	26.06.2017.	161.920,56 KN	38,81 M²		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA
775697	3675127	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)	KP - KUPOPRODAJA	25.05.2017.	73.050,00 KN	12,87 M²		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA

**3.2.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 9 i 11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog površine u prometu. Nekretnine pod rednim brojevima 2 i 6 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija; Grad/Općina; Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok	Godina	Cijena (kn/m2)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1127/2	PGM	KP	28.11.2019.	111.487,46	16,61	PO	IZVORNO UNESEN	S.S. KRANJČEVIĆ	1999	6.712,07
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1207/1	PGM	KP	12.09.2019.	25.000,00	14,71	PO	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA	2005	1.699,52
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1189	PGM	KP	20.08.2019.	147.561,68	26,47	PO	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA	2018	5.574,68
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PGM	KP	27.06.2019.	52.500,00	12,90	-2	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA	2006	4.069,77
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	08.02.2019.	60.000,00	10,45	PO	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKA - ZAGREBAČKA	2004	5.741,63
6	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	21.12.2018.	44.459,97	4,29	PO	EVALUACIJA U TIJEKU	SAVSKA - ZAGREBAČKA	2004	10.363,63
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PGM	KP	13.02.2018.	72.757,00	12,50		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA	2014	5.820,56
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	957	PGM	KP	31.10.2017.	60.063,29	15,01	PO	PROVEDENA EVALUACIJA	S.S. KRANJČEVIĆ	2003	4.001,55
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PGM	KP	28.10.2017.	90.000,00	46,08	-1	PROVEDENA EVALUACIJA	ZAGREPČANKA - CIBONA	2006	1.953,13
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4572	PGM	KP	28.09.2017.	59.901,21	11,29		PREUZETO OD PU	NOVA CESTA	2004	5.305,69
11	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PGM	KP	26.06.2017.	161.920,56	38,81		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA	2014	4.172,14
12	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	25.05.2017.	73.050,00	12,87		PREUZETO OD PU	SAVSKA - ZAGREBAČKA		5.675,99

### 3.2.2 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 nekretnina	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1127/2	PGM	KP	28.11.2019.	111.487,46	16,61	PO	1999	6.712,07	137,38	142,54	6.964,18
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1189	PGM	KP	20.08.2019.	147.561,68	26,47	PO	2018	5.574,68	133,46	142,54	5.953,96
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PGM	KP	27.06.2019.	52.500,00	12,90	-2	2006	4.069,77	131,15	142,54	4.423,22
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	08.02.2019.	60.000,00	10,45	PO	2004	5.741,63	125,02	142,54	6.546,25
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PGM	KP	13.02.2018.	72.757,00	12,50		2014	5.820,56	112,19	142,54	7.395,16
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	957	PGM	KP	31.10.2017.	60.063,29	15,01	PO	2003	4.001,55	110,46	142,54	5.163,69
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4572	PGM	KP	28.09.2017.	59.901,21	11,29		2004	5.305,69	106,45	142,54	7.104,49
12	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	25.05.2017.	73.050,00	12,87			5.675,99	102,69	142,54	7.878,62

### 3.3 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 4 odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija; Grad/Općina; Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnina	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1127/2	PGM	KP	28.11.2019.	111.487,46	16,61	PO	1999	6.712,07	6.964,18	8,33
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1189	PGM	KP	20.08.2019.	147.561,68	26,47	PO	2018	5.574,68	5.953,96	-7,38
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4768/1	PGM	KP	27.06.2019.	52.500,00	12,90	-2	2006	4.069,77	4.423,22	-31,20
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	08.02.2019.	60.000,00	10,45	PO	2004	5.741,63	6.546,25	1,83
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PGM	KP	13.02.2018.	72.757,00	12,50		2014	5.820,56	7.395,16	15,03
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	957	PGM	KP	31.10.2017.	60.063,29	15,01	PO	2003	4.001,55	5.163,69	-19,68
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4572	PGM	KP	28.09.2017.	59.901,21	11,29		2004	5.305,69	7.104,49	10,51
12	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	25.05.2017.	73.050,00	12,87			5.675,99	7.878,62	22,55
PROSJEK:												6.428,70	

### 3.4 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja 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 nekretnina	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Godina	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1127/2	PGM	KP	28.11.2019.	111.487,46	16,61	PO	1999	6.712,07	6.964,18	3,71
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1189	PGM	KP	20.08.2019.	147.561,68	26,47	PO	2018	5.574,68	5.953,96	-11,34
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	08.02.2019.	60.000,00	10,45	PO	2004	5.741,63	6.546,25	-2,52
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4526	PGM	KP	13.02.2018.	72.757,00	12,50		2014	5.820,56	7.395,16	10,13
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	957	PGM	KP	31.10.2017.	60.063,29	15,01	PO	2003	4.001,55	5.163,69	-23,10
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4572	PGM	KP	28.09.2017.	59.901,21	11,29		2004	5.305,69	7.104,49	5,80
12	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4559/1	PGM	KP	25.05.2017.	73.050,00	12,87			5.675,99	7.878,62	17,33
PROSJEK:												6.715,19	

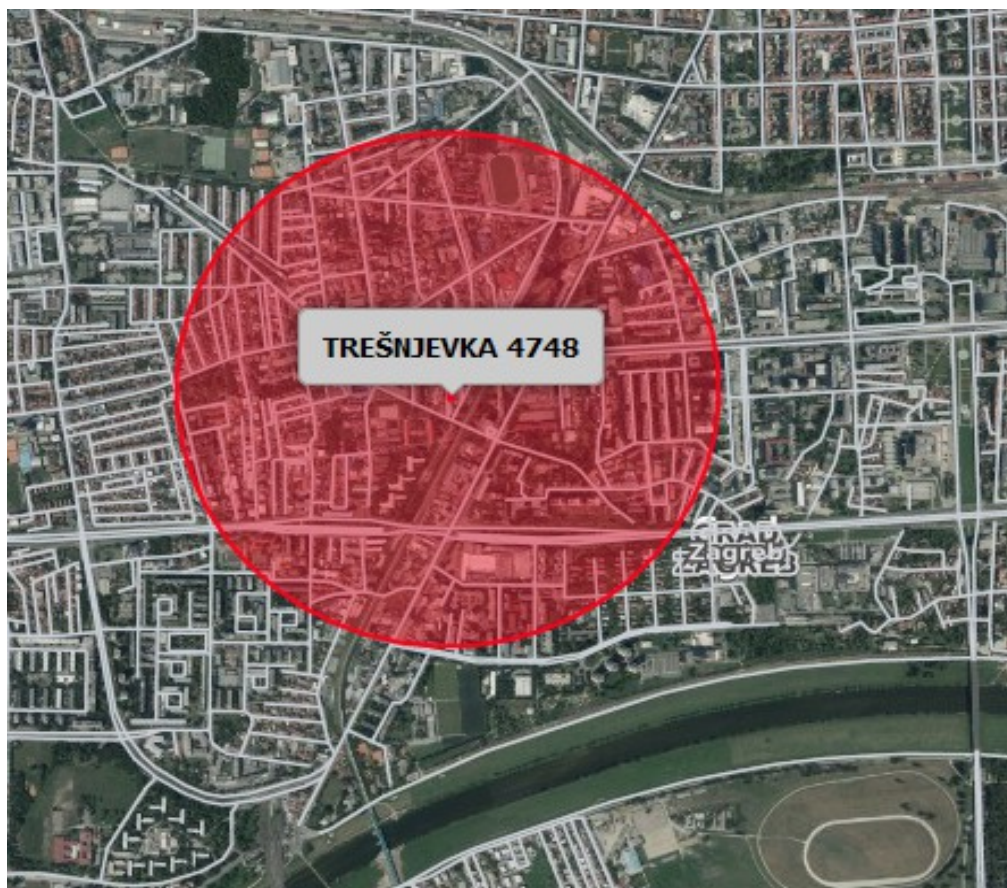
Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **6.715,19 kn/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	9,80	6.715,19	65.808,86
Parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	10,37	6.715,19	69.636,52
Parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	10,37	6.715,19	69.636,52

### 3.5 PROCJENA VRIJEDNOSTI SPREMIŠTA – POREDBENA METODA

#### 3.5.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1188374
2	1119094
3	1177858
4	1119498
5	1070671
6	1059968
7	1071327
8	847497

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
1188374	4149748	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB		TRNJE	4412	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	02.10.2019.	46.375,00 KN	17,29 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR
1119094	4055329	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	853	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	10.06.2019.	11.861,68 KN	2,22 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	ZAGREPČANKA - CIBONA
1177858	4042649	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	4873/1	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	13.05.2019.	19.187,37 KN	4,10 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	SAVSKA - ZAGREBAČKA
1119498	4055794	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB		TRNJE	4412	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	05.04.2019.	206.442,07 KN	26,69 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR
1070671	3987183	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB		TRNJE	4412	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	18.02.2019.	133.217,49 KN	26,69 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR
1059968	3984082	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB		TRNJE	4412	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	21.01.2019.	37.122,76 KN	4,99 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR
1071327	3997862	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TREŠNJEVKA	1219	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	17.01.2019.	7.000,00 KN	3,00 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	ZAGREPČANKA - CIBONA
847497	3665820	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	TRNJE	757/1	SPREMIŠTE (SP)	KP - KUPOPRODAJA	14.06.2017.	6.000,00 KN	1,41 M <sup>2</sup>		EVALUACIJA U TIJEKU	MARTINOVKA ZAPAD

**3.5.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 4, 6 i 7 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija, Grad / Općina; Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	02.10.2019.	46.375,00	17,29	EVALUACIJA u TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR	2.682,19
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	853	SP	KP	10.06.2019.	11.861,68	2,22	EVALUACIJA U TIJEKU	ZAGREPČANKA - CIBONA	5.343,10
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4873/1	SP	KP	13.05.2019.	13.187,37	4,10	EVALUACIJA U TIJEKU	SAVSKA - ZAGREBAČKA	3.216,43
4	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	05.04.2019.	206.442,07	26,69	EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR	7.734,81
5	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	18.02.2019.	133.217,49	26,69	EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR	4.991,29
6	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	21.01.2019.	37.122,76	4,99	EVALUACIJA U TIJEKU	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR	7.439,43
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	1213	SP	KP	17.01.2019.	7.000,00	3,00	EVALUACIJA U TIJEKU	ZAGREPČANKA - CIBONA	2.333,33
8	GRAD ZAGREB	TRNJE	757/1	SP	KP	14.06.2017.	6.000,00	1,41	EVALUACIJA U TIJEKU	MARTINOVKA ZAPAD	4.255,32

### 3.5.2 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)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	853	SP	KP	10.06.2019.	11.861,68	2,22	5.343,10	131,15	142,54	5.807,13
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4873/1	SP	KP	13.05.2019.	13.187,37	4,10	3.216,43	131,15	142,54	3.495,77
5	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	18.02.2019.	133.217,49	26,69	4991,29	125,02	142,54	5.690,76
8	GRAD ZAGREB	TRNJE	757/1	SP	KP	14.06.2017.	6.000,00	1,41	4.255,32	102,69	142,54	5.906,64

### 3.6 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 3 odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene.

R. br.	Županija, Grad / Općina; Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	853	SP	KP	10.06.2019.	11.861,68	2,22	5.343,10	5.807,13	11,14
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4873/1	SP	KP	13.05.2019.	13.187,37	4,10	3.216,43	3.495,77	-33,10
5	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	18.02.2019.	133.217,49	26,69	4.991,29	5.690,76	8,91
8	GRAD ZAGREB	TRNJE	757/1	SP	KP	14.06.2017.	6.000,00	1,41	4.255,32	5.906,64	13,04
PROSJEK:										5.225,08	

### 3.7 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja 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)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	853	SP	KP	10.06.2019.	11.861,68	2,22	5.343,10	5.807,13	0,10
5	GRAD ZAGREB	TRNJE	4412	SP	KP	18.02.2019.	133.217,49	26,69	4.991,29	5.690,76	-1,91
8	GRAD ZAGREB	TRNJE	757/1	SP	KP	14.06.2017.	6.000,00	1,41	4.255,32	5.906,64	1,81
PROSJEK:										5.801,51	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **5.801,51 kn/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	1,16	5.801,51	6.729,75
Spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	1,16	5.801,51	6.729,75

#### 4 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne 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.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina **na današnji dan** iznosi:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
1	Parkirni prostor 1b u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 2. Suvlasnički dio: 1,23/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	9,80	6.715,19	65.808,86
2	Parkirni prostor 1d u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 4. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	10,37	6.715,19	69.636,52
3	Parkirni prostor 1e u podrumu upisan u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 5. Suvlasnički dio: 1,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)	10,37	6.715,19	69.636,52
4	Spremište 1f u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 6. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)	1,16	5.801,51	6.729,75
5	Spremište 1h u podrumu upisano u zk.ul.br. 35717 k.o. Grad Zagreb, 8. Suvlasnički dio: 0,15/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	1,16	5.801,51	6.729,75
UKUPNO:				218.541,40
ZAOKRUŽENO:				219.000,00

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

U Zagrebu, 01. prosinca 2020. godine