



**EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.**

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **Tržišne vrijednosti nekretnine**



Nekretnina: Garažno parkirno mjesto, Pavlenski put 5F-5H, Zagreb

Naručitelj procjene: ARMEX d.o.o. u stečaju, Avenija Marina Držića 4, Zagreb

Svrha procjene: Interne potrebe Naručitelja

Direktor:  
Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif.

  
**EKSPERT**  
**NEKRETNINE**  
Z A G R E B

TD: 51/23  
ZAGREB, ožujak 2023. godine



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### SAŽETAK PROCJENE:

OPĆI PODACI PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Naručitelj procjene	ARMEX d.o.o. u stečaju
Adresa naručitelja	Avenija Marina Držića 4
Tip nekretnine	Garažno parkirno mjesto
Vrsta nekretnine	Garažno parkirno mjesto
Adresa nekretnine	Pavlenski put 5F-5H
Vrsta upisa u zemljišne knjige	Izvadak iz zemljišne knjige
zk.k.o.	Vrapče Novo
zk.ul.br.	17391
suvlasnički udio redni broj	509
zk.č.br.	4993/1
k.o.	Vrapče Novo
k.č.br.	4993/1
posjedovni list	8099
Korisna vrijednost površina - KVP	3,73 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine ( € )</b>	<b>8.000,00 €</b>
<b>Zakonitost izgradnje</b>	<b>DA</b>
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Godina izgradnje	2008
Godina adaptacije	-
Energetski certifikat	-
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Po-2+Po-1+5K
Položaj u zgradi	Po-1
Lift	DA
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje GPM	Održavano
Datum očevida	9.3.2023
Datum vrednovanja	9.3.2023
Datum kakvoće	9.3.2023
Indeks na dan procjene - DSZ	182,31
Procjenitelj	Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif., REV



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### Sadržaj

1.	RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA.....	4
2.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....	8
3.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
4.	ZADATAK .....	10
5.	KORIŠTENA DOKUMENTACIJA.....	11
5.1.	Dokumentacija dostavljena od Naručioca .....	11
6.	IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE .....	11
6.1.	Identifikacija nekretnine .....	11
6.2.	Pravni status nekretnine .....	12
7.	OPIS PREDMETNE NEKRETNINE .....	14
7.1.	Lokacija .....	14
7.2.	Tehnički opis.....	16
7.3.	Korisna površina i korisne vrijednosti površina predmeta procjene .....	17
8.	METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	18
8.1.	Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine .....	18
8.2.	Međuvremensko izjednačavanje.....	21
8.3.	Analiza tržišta nekretnina .....	22
8.4.	Procjena tržišne vrijednosti - Stan.....	23
8.4.1.	Analiza usporednih nekretnina - Stan .....	23
8.4.2.	Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada .....	24
8.4.3.	Procjena tržišne vrijednosti - Prilagodba na tržišnu vrijednost - Stan .....	27
9.	MIŠLJENJE .....	28
10.	PRILOZI .....	29



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 1. RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 191/2020  
Zagreb, 10. veljače 2020.

#### RJEŠENJE

Zamjenica predsjednika Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Ekspert nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

riješila je

Utvrđuje se da pravna osoba **EKSPERT NEKRETNINE d.o.o. (OIB 86393026620)** sa sjedištem u Zagrebu, II Maksimirsko naselje 4 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

#### Obrazloženje

Pravna osoba Ekspert nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Ekspert nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Zadre stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Ekspert nekretnine d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

ZAMJENICA PREDSJEDNIKA SUDA

Erna Dražančić



O tome obavijest:

1. EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-43/2021  
Zagreb, 8. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Zadre, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Tomislav Zadro (OIB 05172348092), struč.spec.ing.aedif.** iz Zagreba, II. Maksimirsko naselje 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Tomislav Zadro, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Zadro
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis





EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Tomislav Zadro REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/8  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSVIP**

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP). Frane Petrića 5. HR-10000 Zagreb. Croatia .



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **2. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 105/15 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu svrhu.

Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

Potvrđujem da osobno, kao potpisnik ovog elaborata, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina:

Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif.





## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnina izvedena je u svemu prema:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine broj 68/20)
- Zakon o gradnji (Narodne novine br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 68/18, 110/18)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (Narodne novine br. 15/19)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (Narodne novine br. 107/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (Narodne novine br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (Narodne novine br. 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 98/18)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (Narodne novine br. 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (Narodne novine br. 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Biltena "Standardne kalkulacije radova u visokogradnji" u izdanju IGH
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić
- Državni zavod za statistiku - DZS - Indeks cijena stambenih nekretnina, www.dzs.hr
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina - Uhlir, Majčica, izdanje 2016.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **4. ZADATAK**

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine i to:

- garažno parkirno mjesto GPM.221, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, na adresi Pavlenski put 5F-5H, izgrađenoj na zk.č.br. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, upisana zemljišne knjige, zk.ul.br. 17391 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udio r.br. 509.

Procjena vrijednosti nekretnine izvršena je prema utvrđenom činjeničnom stanju na licu mjesta na dan očevida, uz prisutnost predstavnika klijenta Naručitelja.

Svrha procjene: Interne potrebe Naručitelja

Dan vrednovanja: 08.03.2023. godine

Dan kakvoće: 08.03.2023. godine

Dan očevida: 08.03.2023. godine.

#### ***Napomena:***

*Predmetna nekrtnina je identificirana na temelju opisa i broja garažnog parkirnog mjesta u zemljišnim knjigama. Za točno identificiranje predmetne nekretnine potrebno je dostaviti tlocrt iz Elaborata posebnih dijelova.*

#### **Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:**

##### **TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog GPM na dan vrednovanja procjene.**

Procjembeni elaborat procjene služiti će Naručitelju za interne potrebe kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

**Ova procjena vrijedi samo za spomenutu svrhu i bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.**

*\*Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **5. KORIŠTENA DOKUMENTACIJA**

#### **5.1. Dokumentacija dostavljena od Naručitelja**

- Izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 17391 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udio r.br. 509 - neslužbeni izvadak

### **6. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**

#### **6.1. Identifikacija nekretnine**

##### **Zemljišnoknjižni podaci:**

<b>Adresa:</b>	Pavlenski put 5-5H / 7B-7F, Zagreb
<b>k.o.:</b>	Vrapče Novo
<b>zk.č.br.:</b>	4993/1
<b>zk.ul.br.:</b>	17391
<b>suvl. udio r.br.:</b>	509
<b>površina čestice:</b>	11.300 m <sup>2</sup>

##### **Katastarski podaci:**

<b>Adresa:</b>	Pavlenski put 5-5H / 7B-7F, Zagreb
<b>k.o.:</b>	Vrapče
<b>k.č.br.:</b>	4993/1
<b>posjedovni list:</b>	8099
<b>površina čestice:</b>	11.300 m <sup>2</sup>

<b>Usklađenost katastra i zemljišnih knjiga:</b>	Da
--------------------------------------------------	----



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### 6.2. Pravni status nekretnine

<b>Vlasništvo:</b>	vlasništvo je vidljivo iz priloženog izvatka iz knjige položenih ugovora
<b>Tereti:</b>	prema priloženom izvatku iz knjige položenih ugovora
<b>Akti o gradnji:</b>	nisu predloženi, u zemljišnim knjigama je vidljiva zabilježba da je za stambeno poslovnu zgrada br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, Pavlenski put izgrađenu na kčbr. 4993/1 priložena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008., zaključak Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-11 od 7. studenog 2008. i uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2007-04/368 Urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 2. siječnja 2008. godine
<b>Akti o uporabi:</b>	nisu predloženi, u zemljišnim knjigama je vidljiva zabilježba da je za stambeno poslovnu zgrada br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, Pavlenski put izgrađenu na kčbr. 4993/1 priložena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008., zaključak Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-11 od 7. studenog 2008. i uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2007-04/368 Urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 2. siječnja 2008. godine
<b>Zakovitost izgradnje:</b>	nisu predloženi, u zemljišnim knjigama je vidljiva zabilježba da je za stambeno poslovnu zgrada br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, Pavlenski put izgrađenu na kčbr. 4993/1 priložena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-9 od 5.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

studenog 2008., zaključak Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-11 od 7. studenog 2008. i uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2007-04/368 Urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 2. siječnja 2008. godine predmetna nekretnina je legalna

**Pristup na javnu površinu:**

predmetna čestica ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu k.č.br. 4975/1, k.o. Vrapče Novo, ulica Pavlenski put

**Pristup procjenjivanoj nekretnini:**

pristup procjenjivanoj nekretnini moguć je preko zajedničkih dijelova zgrade



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

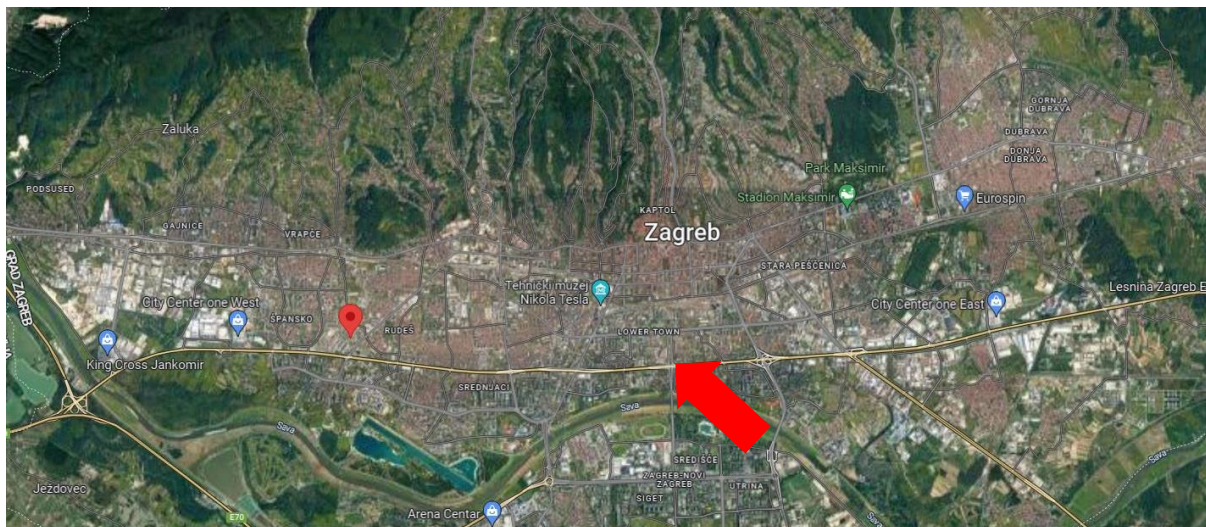
Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### **7. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE**

#### **7.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u zapadnom dijelu grada Zagreba, naselje Oranice, na adresi Pavlenski put 5F-5H. Udaljena je cca 6 km od glavnog gradskog trga, Trg bana Josipa Jelačića. Predmetno garažno-parkirno mjesto nalazi se na etaži podrum -1 stambeno-poslovne zgrade. Zgrada u kojoj se nalazi predmetno garažno parkirno mjesto sastoji se od podruma-2, podruma -1, prizemlja i 5 katova.

Predmetna nekretnina smještena je u urbano definiranom i osmišljenom dijelu grada u području izgradnje višestambenih zgrada, s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture. U užem okruženju nalaze se svi potrebni javni sadržaji. Lokacija nekretnine je dobra. Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost, u neposrednoj blizini je javni gradski prijevoz (autobus).



*Slika 1. Prikaz makrolokacije predmetne nekretnine (crveni marker) - izvor: <https://www.google.hr/maps>*



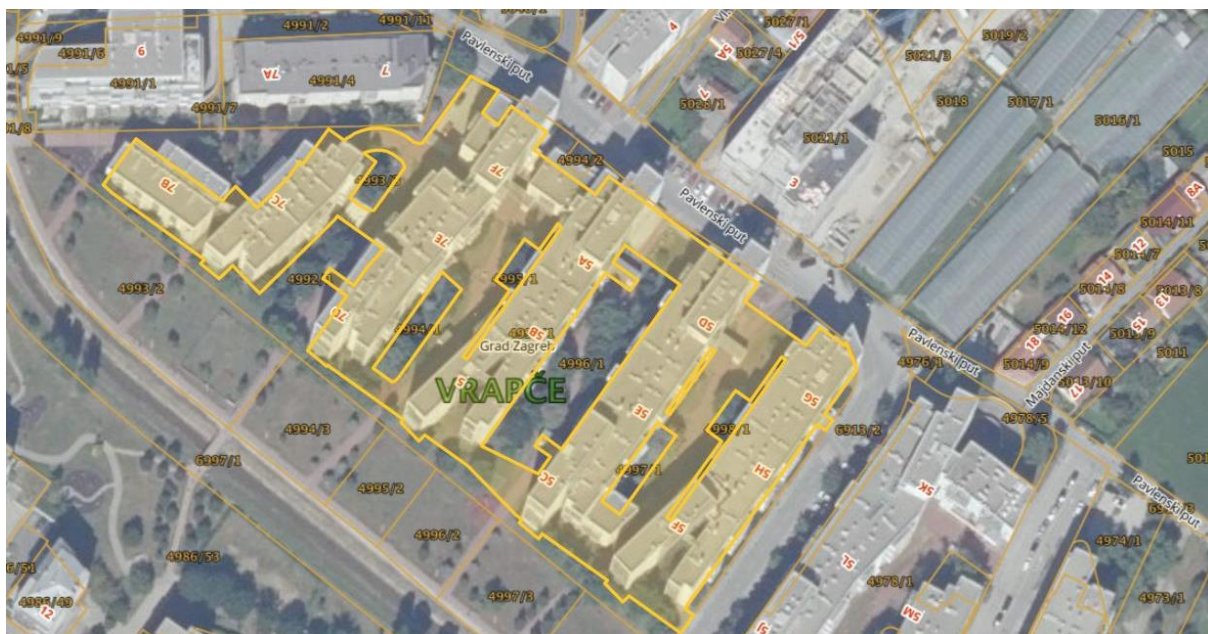


## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr



Slika 2. Prikaz mikrolokacije predmetne nekretnine ((crveni marker) - izvor: <https://www.google.hr/maps>



Slika 3. Katastarski prikaz predmetne nekretnine (žuti obrub marker) - izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### 7.2. Tehnički opis

<b>Vrsta prostora</b>	garažno parkirno mjesto
<b>Položaj u zgradi</b>	Po-1
<b>Godina izgradnje</b>	2008.
<b>Godina adaptacije</b>	-
<b>Održavanje premeta procjene</b>	predmetni prostor je dobro održavan
<b>Održavanje zgrade</b>	zgrada u kojoj se nalazi predmetni prostor je dobro održavana
<b>Temelji</b>	armiranobetonski
<b>Nosiva konstrukcija</b>	armiranobetonska
<b>Međukatna konstrukcija</b>	armiranobetonska
<b>Krov</b>	armiranobetonska, ravna ploča
<b>Pokrov</b>	ravni neprohodni krov sa slojevima toplinske i hidroizolacije
<b>Pročelja</b>	ETICS
<b>Podovi</b>	industrijski
<b>Zidovi</b>	ožbukani i obojani
<b>Stropovi</b>	ožbukani i obojani
<b>Vanjska stolarija</b>	-
<b>Unutarnja stolarija</b>	-
<b>Instalacije</b>	elektroinstalacije, vodovod, odvodnja
<b>Funkcionalnost prostora</b>	klasična za vrstu namjene i položaja u zgradi
<b>Lift</b>	da
<b>Energetski certifikat</b>	nije predodčen
<b>Oštećenja od potresa</b>	nisu uočena



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 7.3. Korisna površina i korisne vrijednosti površina predmeta procjene

Površina predmetnog prostora određena je prema izmjeri na licu mjesta i usporedbom površine prema upisu u zemljišne knjige.

Korisne površine i korisne vrijednosti površina dobivene primjenom koeficijenata korisne vrijednosti, sukladno Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine, iznose:

Prostorija	Svijetla visina (m)	Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
<b>Površina prema izmjeri</b>				
<b>GPM.221</b>				
Garažno parkirno mjesto GPM 221	2,67	12,04	0,50	6,02
<b>Ukupno GPM:</b>		<b>12,04</b>		<b>6,02</b>
<b>Površina prema zemljišnim knjigama</b>				
<b>GPM.221</b>				
GPM.221				3,73
<b>Ukupno GPM prema upisu u ZK izvadak:</b>				<b>3,73</b>
<b>Mjerodavna površina za procjenu</b>				
<b>GPM .221</b>				<b>3,73</b>

GPM prema izmjeri, sukladno normi HRN ISO 9836:2011, ima korisnu površinu od 12,04 m<sup>2</sup>.

Korisna vrijednost površina GPM, sukladno koeficijentima iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, iznosi 6,02 m<sup>2</sup>.

Prema upisu u zemljišne knjige neto površina GPM iznosi 3,73 m<sup>2</sup>.

Za potrebe procjene koristiti će se prema upisu u zemljišne knjige kao korisna vrijednost površina od 3,73 m<sup>2</sup>.





## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **8. METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **8.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine**

Za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnina, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su metode procjene: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### **Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ). Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste. Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela. Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### **Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode**

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

### **Obrazloženje za odabir metode**

**Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).**

Tržišna vrijednost nekretnine poredbenom metodom određuje se iz najmanje tri realizirane kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Kao podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni su podaci s portala e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>) Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Nakon statističke obrade podataka izračunata je početna jedinična vrijednost stana, koja se prilagođava tržišnoj vrijednosti prema posebnim obilježjima nekretnine.






## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 8.2. Međuvremensko izjednačavanje

Za međuvremensko izjednačavanje realiziranih cijena nekretnina korišteni su indeksi cijena stambenih nekretnina, objavljeni na web stranici Državnog zavoda za statistiku DZS, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr).

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Godina	Tromjesečje						
Year	Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

Slika 4. Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina od 1. kvartala 2018. do 3. kvartala 2022. (izvor: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 8.3. Analiza tržišta nekretnina

Za analizu tržišta nekretnina korišteni su objavljeni podaci Državnog zavoda za statistiku - Indeks cijena stambenih nekretnina za 3. tromjesečje 2022. godine, Priopćenje broj: CIJ-2022-2-1/3, od 10. siječnja 2023. godine.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

Iz ovakvog trenda kretanja razlika u promjenama cijena nekretnina može se zaključiti da je na tržištu nekretnina u zadnjih godinu je uočljiv godišnji statistički rast cijena nekretnina.

#### 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	VII. – IX. 2022. <sup>1)</sup> Ø 2015.	VII. – IX. 2022. IV. – VI. 2022.	VII. – IX. 2022. VII. – IX. 2021.
<b>Indeks cijena stambenih objekata – ukupno</b>	<b>162,44</b>	<b>2,8</b>	<b>14,8</b>
Novi stambeni objekti	141,23	2,6	17,4
Postojeći stambeni objekti	166,69	2,9	14,5
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	182,31	4,1	17,9
Jadran <sup>2)</sup>	155,80	2,8	12,8
Ostalo <sup>2)</sup>	139,65	-0,8	13,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#) pod naslovom Cijene.

*Slika 5. Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina 3. kvartala 2022. (izvor: [www.dzs.hr](#))*



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 8.4. Procjena tržišne vrijednosti - GPM

#### 8.4.1. Analiza usporednih nekretnina - GPM

ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	R. BR. TRANS.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Adresa	Zagreb, Pavlenski put 5-5H / 7B-7F	Zagreb, Pavlenski put 5-5H / 7B-7F	Zagreb, Pavlenski put 5-5H / 7B-7F	Zagreb, Pavlenski put 5-5H / 7B-7F	Zagreb, Pavlenski put 5J-5M	
	ID ZKC	1765578	1715513	1709402	1630915	1609801	
	Vrsta nekretnine	GPM	GPM	GPM	GPM	GPM	
	Etaža	PO-2	PO-1	PO-2	PO-2	PO-1	
	Godina izgradnje	2008	2008	2008	2008	2008	
	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	4,65	4,85	6,85	3,73	4,38	
	Površina KVP (m <sup>2</sup> )	4,65	4,85	6,85	3,73	4,38	
	Kupoprodajna cijena (€)	8.394,36	8.800,00	16.000,00	12.500,00	9.964,63	
	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	1.805,24	1.814,43	2.335,77	3.351,21	2.275,03	
	Datum kupoprodaje	19.8.2022	28.6.2022	18.5.2022	30.3.2022	17.2.2022	
	Ulazi u proračun	DA	DA	DA	DA	DA	
	Razlog isključenja iz usporedbe						




## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 8.4.2. Međuvremensko izjednačenje i statistička obrada

#### Indeks cijena stambenih nekretnina od 1Q/2018 - 3Q/2022

 <b>DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		<i>Total</i>	<i>New dwellings</i>	<i>Existing dwellings</i>	<i>City of Zagreb</i>	<i>Adriatic coast</i>	<i>Other</i>
Godina	Tromjesečje						
Year	Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### Međuvremensko izjednačenje

Redni broj transakcije	Jedinična cijena na dan kupoprodaje (€/m <sup>2</sup> )	Datum transakcije	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1.	1.805,24	19.8.2022	182,31	182,31	1,00	1.805,24
2.	1.814,43	28.6.2022	175,12		1,04	1.887,01
3.	2.335,77	18.5.2022	175,12		1,04	2.429,20
4.	3.351,21	30.3.2022	168,63		1,08	3.619,31
5.	2.275,03	17.2.2022	168,63		1,08	2.457,03

### Statistička obrada

Redni broj transakcije	Međuvreme. izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka %	Kvadrat odstupanja	Standardno odstupanje	Dvostruko standard. Odstupanje	Ulazi u daljnji izračun
1.	1.805,24	634,32	26,00%	402.361,86	zadovoljava	zadovoljava	DA
2.	1.887,01	552,55	22,65%	305.311,50	zadovoljava	zadovoljava	DA
3.	2.429,20	10,36	0,42%	107,33	zadovoljava	zadovoljava	DA
4.	3.619,31	1.179,75	48,36%	1.391.810,06	ne zadovoljava	zadovoljava	NE
5.	2.457,03	17,47	0,72%	305,20	zadovoljava	zadovoljava	DA

**Početna jedinična cijena GPM: 2.439,56 €/m<sup>2</sup>**

Standardno odstupanje:	648,06	27%
Dvostruko standard. odstupanje:	1.296,12	2-sigma



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### Preostale transakcije za izračun jedinične vrijednosti nakon isključenja transakcija koje prelaze 30% odstupanja od prosjeka

Redni broj transakcije	Međuvreme. izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka %	Kvadrat odstupanja	Standardno odstupanje	Dvostruko standard. Odstupanje	Ulazi u daljnji izračun
1.	1.805,24	339,38	15,82%	115.178,78	zadovoljava	zadovoljava	DA
2.	1.887,01	257,61	12,01%	66.362,91	zadovoljava	zadovoljava	DA
3.	2.429,20	284,58	13,27%	80.985,78	zadovoljava	zadovoljava	DA
5.	2.457,03	312,41	14,57%	97.600,01	zadovoljava	zadovoljava	DA
<b>Početna jedinična cijena GPM:</b>				<b>2.144,62 €/m<sup>2</sup></b>			

Standardno odstupanje:	300,05	14%
Dvostruko standard. odstupanje:	600,10	2-sigma





## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### 8.4.3. Procjena tržišne vrijednosti - Prilagodba na tržišnu vrijednost - GPM

Početna jedinična cijena GPM:		2.144,62 €/m2	
Površina predmeta procjene		3,73 m2	
Početna cijena:		7.999,43 €	
PARAMETRI PRILAGODBE TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI			
ODBICI			€
Građevinske štete i nedostaci stana	Nema	0,00 €/m2	0,00
Građevinske štete i nedostaci zgrade	Nema	0,00 €/m2	0,00
UKUPNO ODBICI			0,00 €
DODACI			€
Dodaci	Nema	0,00%	0,00
UKUPNO DODACI			0,00 €
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GPM			7.999,43 €
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GPM - ZAOKRUŽENO			8.000,00 €
JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST GPM			2.144,77 €/m2



## 9. MIŠLJENJE

- garažno parkirno mjesto GPM.221, koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, na adresi Pavlenski put 5F-5H, izgrađenoj na zk.č.br. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, upisana zemljišne knjige, zk.ul.br. 17391 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udio r.br. 509, iznosi:

**- GPM.221:**

**8.000,00 €**

**(2.144,77 €/m<sup>2</sup>)**

Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif., REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina  
Recognised European Valuer (REV)

Tomislav Zadro struč.spec.ing.aedif.



ZAGREB, ožujak 2023.



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: [info@ekspert-nekretnine.hr](mailto:info@ekspert-nekretnine.hr) ■ web: [www.ekspert-nekretnine.hr](http://www.ekspert-nekretnine.hr)

---

### **10. PRILOZI**

- Fotodokumentacija
- Izvadak iz zemljišne knjige



**EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.**

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

## Fotodokumentacija



Foto 1. Pročelje



Foto 2. Ulaz u garažu



Foto 3. Garaža - kolna površina

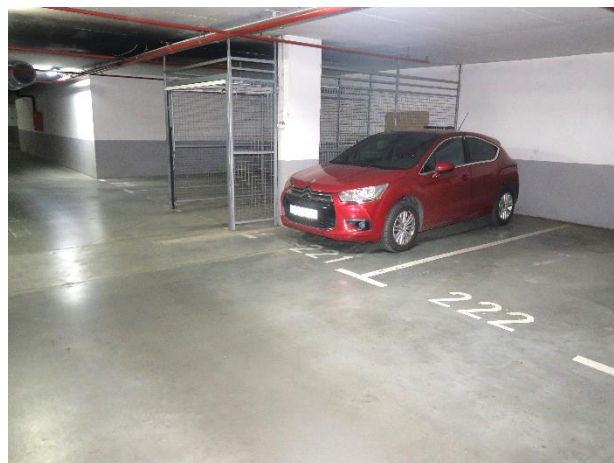


Foto 4. Predmetno GPM.221



Foto 5. Predmetno GPM.221



Foto 6. Pogled prema ulaznoj kolnoj rampi



## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

### Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 07.03.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17391

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29541/2014  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 509 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4993/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, , 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT			11300	
		UKUPNO:			11300	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1263/12	
4.1	Zabilježu se da je za stambeno poslovnu zgradu br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, Pavlenski put izgrađenu na kčbr. 4993/1 priložena uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008., zaključak Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-11 od 7. studenog 2008. i uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2007-04/368 Urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 2. siječnja 2008., koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod Z-1832/08.	ZABILJEŽBA

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	509. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-509) Oznaka -1.GPM.221, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 3,73m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela ARMEX D.O.O., OIB: 00454783785, LJUBIJSKA BR. 17, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 04.04.2013. broj Z-16608/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-947/12 od 22. ožujka 2013. godine zabilježu se da je otvoren stečajni postupak nad Armex d.o.o. (OIB: 00454783785).	ZABILJEŽBA





## EKSPERT NEKRETNINE d.o.o.

Zagreb, Maksimirsko naselje II br. 4; Ured: Kušlanova 10 ■ tel: (+385 ) 01/2323 371 ■ mob: (+385 ) 091 254 8903  
e-mail: info@ekspert-nekretnine.hr ■ web: www.ekspert-nekretnine.hr

---

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17391

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2023.