



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA 270/2021/AMB

NEKRETNINE Parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4.
 Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), na adresi
 Našička ulica 611

NARUČITELJ Muring d.o.o. u stečaju, Brezovička cesta 62E, Zagreb

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	47.091,94	kn	ZAOKRUŽENO	47.100,00	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.....	7
2.2 Nacrt parkirnih mjesta iz etažnog elaborata.....	9
2.3 Tehnički opis.....	10
2.3.1 Iskaz površine.....	11
2.3.2 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 22.10.2021. god.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	13
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	13
3.1.2 Obuhvat.....	13
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	14
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	17
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	17
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	22
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	26
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	28
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	30
5 Rekapitulacija.....	32

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu Naručitelja izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine - parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Naručitelj:	Muring d.o.o. u stečaju, Brezovička cesta 62E, Zagreb
Nekretnine:	Parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
Datum pregleda nekretnine:	22.10.2021.
Dan kakvoće:	22.10.2021.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	25.10.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	47.091,94	kn	ZAOKRUŽENO:	47.100,00	kn
---	-----------	----	--------------------	-----------	----

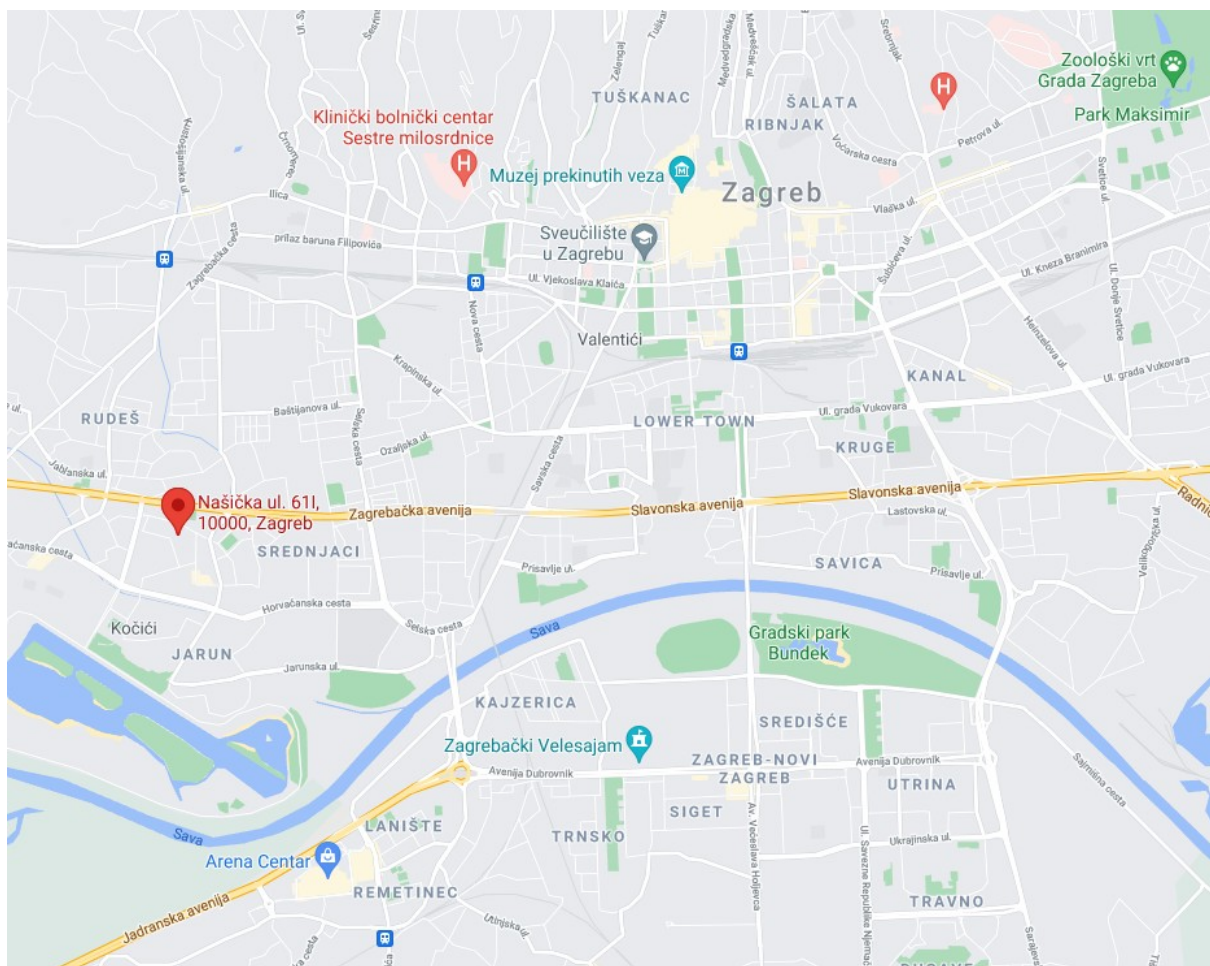
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 25. listopada 2021. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Našička ulica 61I, Zagreb
----------	---------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb -



- prikaz mikrolokacije vrednovane čestice s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja parkirno mjesto P-4 u podrumu upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4). Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.10.2021. 22:47

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44619/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10736

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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.	1598/111	STAMBENA ZGRADA BROJ 61/I U NAŠIČKOJ ULICI I DVORIŠTE			197	
		UKUPNO:			197	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) parkirno mjesto P-4 u podrumu ukupne površine 6,53 čm NKP koji se sastoji od jednog prostora u etažnom elaboratu označen ljubičastom bojom MURING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 64225691300, BREZOVIČKA CESTA 62E, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2021.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje u katastarskom operatu je isto kao u zemljišnoj knjizi pa je u nastavku prikazana čestica na katastarskom planu:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE
POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2021. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 6039

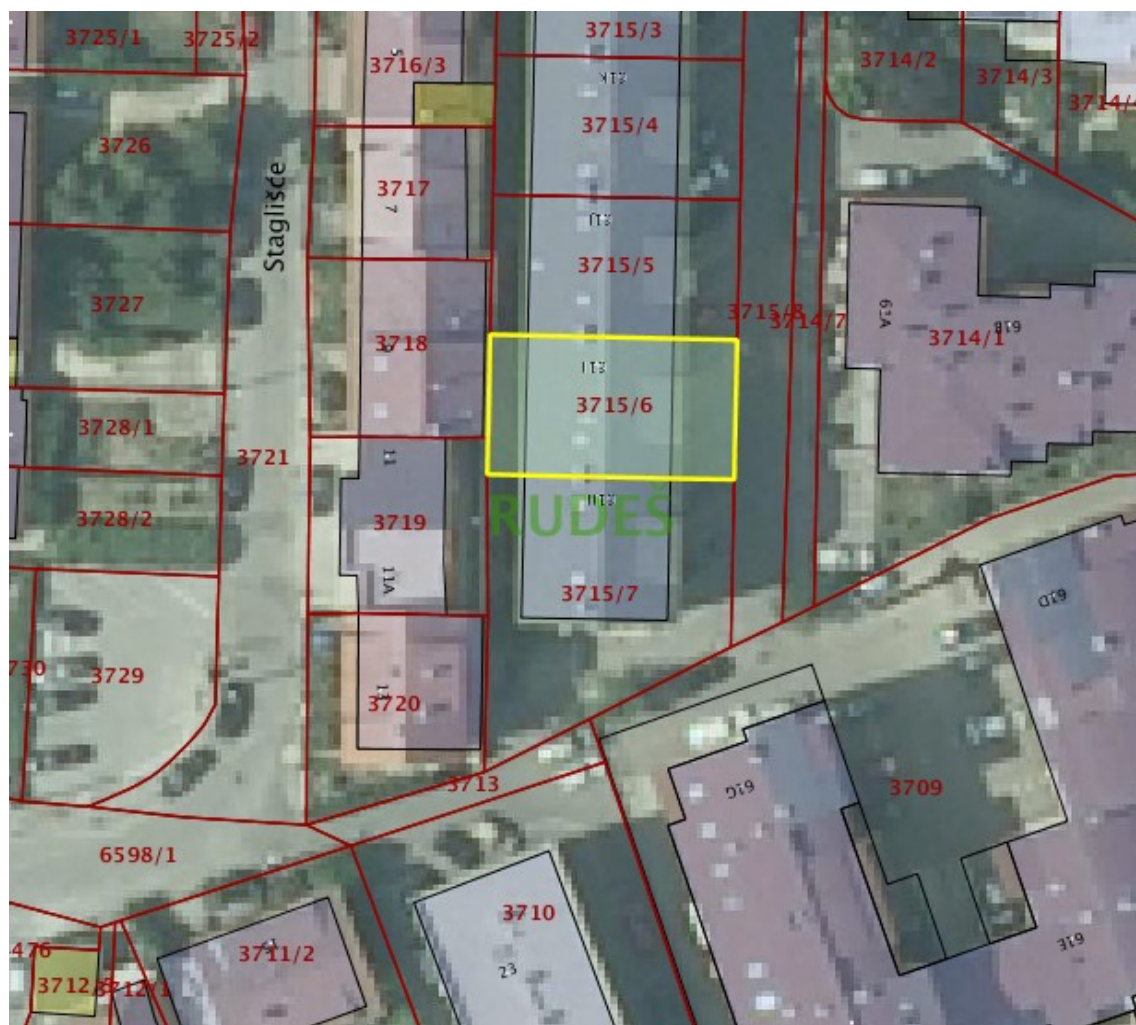
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
4	1,7/100	MURING D.O.O. U STEČAJU, BREZOVIČKA CESTA 62E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64225691300

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3715/6	NAŠIČKA	197	13;10		
			ST.ZGRADA BR.61/I, Zagreb, Našička ulica 61I	116			
			DVORIŠTE	81			
Ukupna površina katastarskih čestica				197			

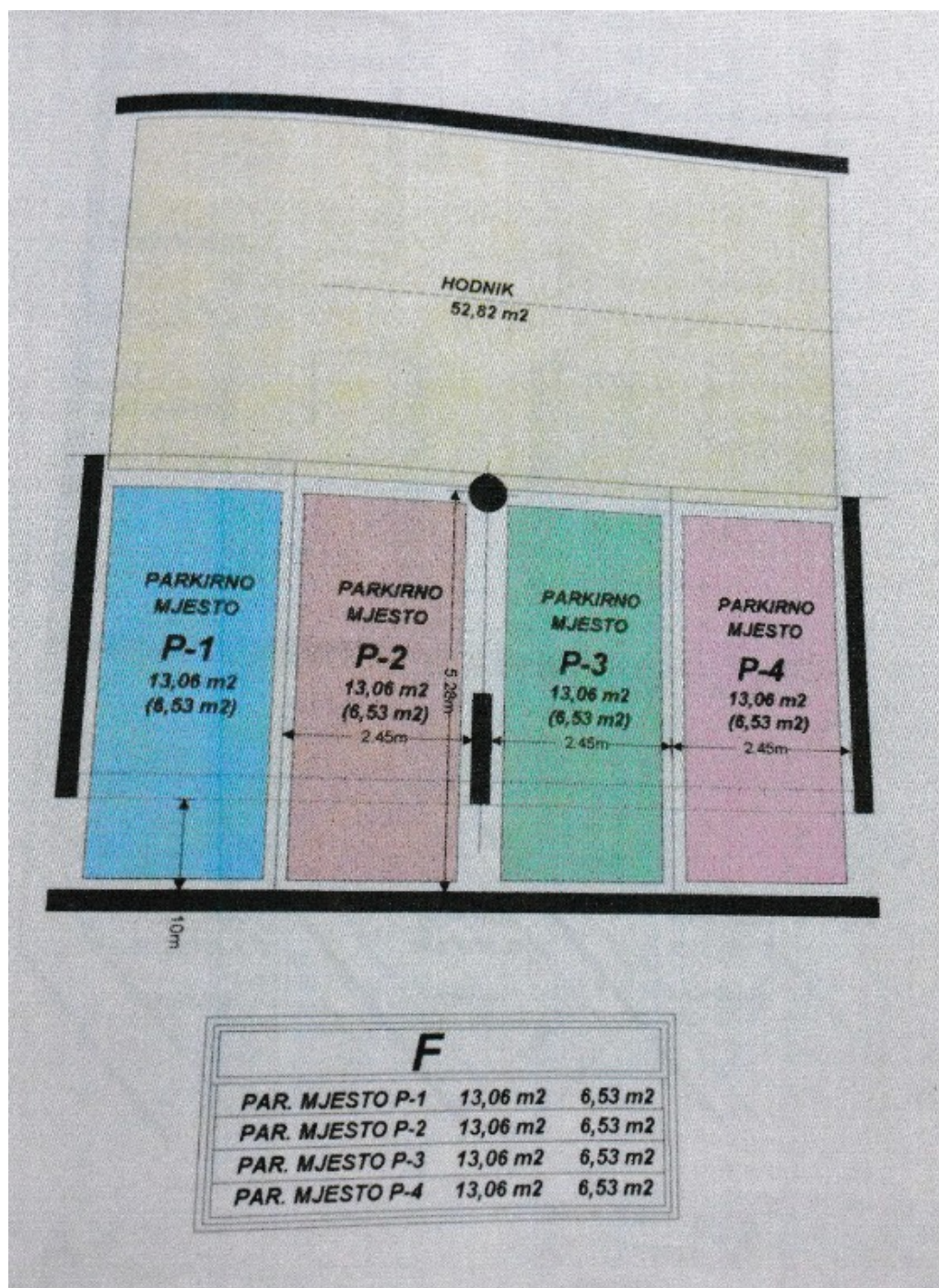
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



- prikaz k.č.br. 3715/6 k.o. Rudeš na katastarskom planu -

2.2 NACRT PARKIRNIH MJESTA IZ ETAŽNOG ELABORATA

U nastavku je prikazan nacrt iz etažnog elaborata koji predstavlja plan parkirnih mjesta, a koji je dostavljen od Naručitelja. Parkirno mjesto oznake P4 u podrumu odgovara mjestu koje u naravi ima oznaku 20, a kako je utvrđeno u nazočnosti predstavnika Naručitelja i predstavnika suvlasnika zgrade.



2.3 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 22.10.2021. godine:

LOKACIJA	Našička ulica 61I, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Parkirno mjesto P4 u podrumu koje u naravi ima oznaku P20
BROJ ETAŽA	Podrum + prizemlje + 1. kat + 2. kat + potkrovlje
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	AB
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka i AB
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB
KROVIŠTE	Izvedeno
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka i AB
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Bojana cementna glazura
PROZORI	-
VRATA	-
INSTALACIJE VODE	-
INSTALACIJA KANALIZACIJE	-
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	-
GRIJANJE	-
SPECIFIČNOSTI	Parkirno mjesto P4 u podrumu odgovara mjestu koje u naravi ima oznaku 20, a kako je utvrđeno u nazočnosti predstavnika Naručitelja i predstavnika suvlasnika zgrade. Vrednovano parkirno mjesto je prosječnog stupnja uređenosti i opremljenosti.

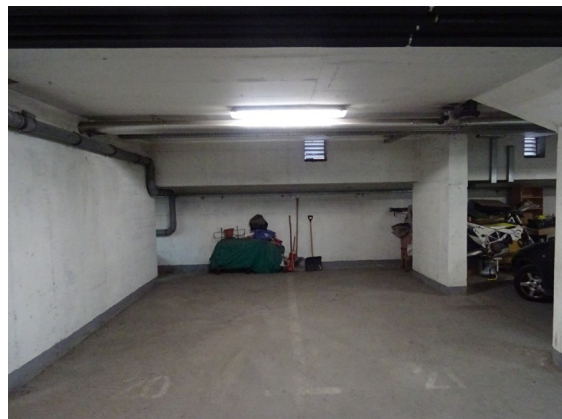
2.3.1 ISKAZ POVRŠINE

Površina parkirnog mjesta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	6,53

U zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) je upisano parkirno mjesto P-4 u podrumu ukupne površine 6,53 čm NKP koji se sastoji od jednog prostora i koji je u etažnom elaboratu označen ljubičastom bojom.

2.3.2 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 22.10.2021. GOD.



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

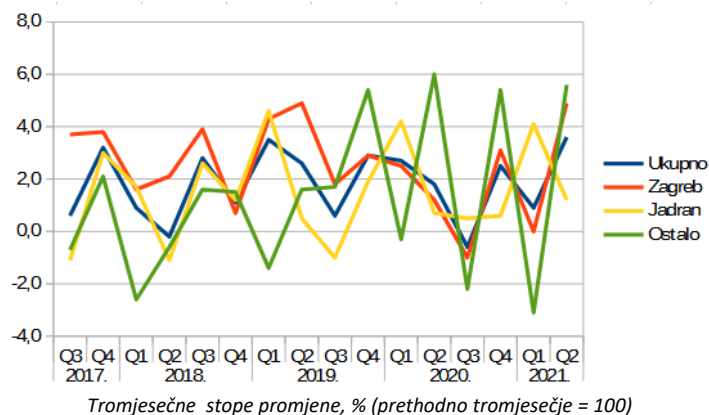
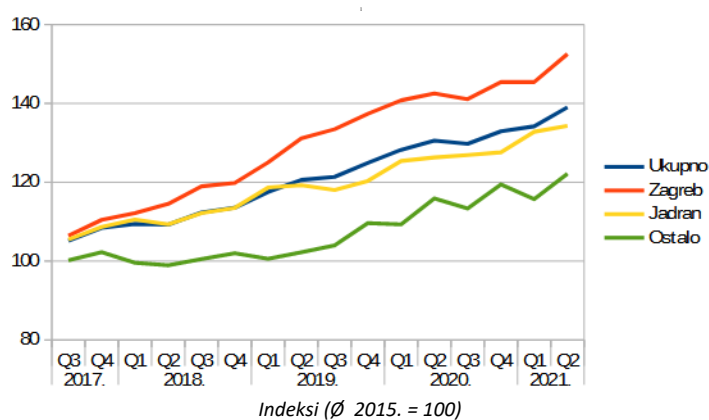
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	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
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17



* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom 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 zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko - pravne poslove, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove je dostavljena Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/21-030/365, za parkirno garažno mjesto, Našička ulica 61, k.č.br. 3715/6 k.o. Rudeš. Dostavljena Zbirka kupoprodajnih cijena je prikazana u nastavku:



PREDMET: Parkirno garažno mjesto, Našička ulica 61, k.č. 3715/6, k.o. Rudeš
 - izvadak iz ZKC-a ID 25390
 - 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 u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti parkirnog garažnog mjesta u Našičkoj ulici 61, u podrumu, površine 6,53 m². Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Staglišće-Gajevo.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje parkirnih garažnih mjesta zatraženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolini predmeta procjene, sukladno čl. 57. st. 6. ZPVN-a, a sve kako bi procjenitelj mogao odabrati transakcije usporedive s procjenjivanom nekretninom.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“, br. 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 8/17) i Tar. br. 50. st. 2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem

PROČELNICA
 dr.sc. Marina Zagorec, mag.iur.

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAĐANIN ZAGREB / GRAĐANIN ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvotka: 25390

1	R.B.R. NEKRETNOST		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		DOMAŠINČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	NAŠIČKA 610, GRAD ZAGREB	NAŠIČKA 610, GRAD ZAGREB	ČERNOVEČKA 4, GRAD ZAGREB	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	NAŠIČKA 61H, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.		5746/2	1600/7	1000/7	5999/2	1598/11	1598/110
6	K.O.		VRAPČE NOVO	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)		13,41	13,19	13,19	16,17	6,53	13,06
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		13,41	13,19	13,19	16,17	6,53	13,06
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.		5740/2	3709	5709	5999/2	3714/2	3715/1
11	K.O.		VRAPČE	RUDEŠ	RUDEŠ	VRAPČE	RUDEŠ	RUDEŠ
12	GODINA IZGRADNJE		2010	2001	1999	2012	2002	2002
13	ETAŽA (KAT)		PD	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		63.983,79	15.000,00	15.673,81	65.263,60	36.000,00	133.450,89
15	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		8.640,00	1.998,91	2.000,00	8.650,00	4.856,25	18.000,00
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV			NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SELAPANJA UGOVORA		24.07.2017	24.10.2017	09.11.2017	18.12.2017	30.04.2018	20.10.2018
18	CIJENOVNI BLOK		VRBANI	STAGUŠĆE	STAGUŠĆE - GAJEVO	VRBANI	STAGUŠĆE - GAJEVO	STAGUŠĆE - GAJEVO
19	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	EVALUACIJA U Tijeku

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	RED. NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MOTVAČANSKA CESTA 146A, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 8, GRAD ZAGREB	MAŠIČKA 16A, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 8, GRAD ZAGREB	DOMAŠINEČKA 4, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	1805/25	5980/1	5980/1	1861/12	5980/1	5980/1	5790/2
6	K.O.	VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)	18,06	19,64	20,89	17,25	19,51	20,80	13,91
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	18,06	19,64	20,89	17,25	19,51	20,80	13,91
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	4137/1	5980/1	5980/1		5980/1	5980/1	5790/2
11	K.O.	RUDEŠ	VRAPČE	VRAPČE		VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	GODINA IZGRADNJE	2000	2019	2019	2000	2019	2019	2010
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (€M)	37.098,30	82.850,27	68.322,00	74.642,18	82.937,70	104.059,64	53.178,80
15	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (€M)	5.000,00	11.200,00	9.200,00	10.080,58	11.200,00	14.000,00	7.200,00
16	PODLIJEZ NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	DA	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.01.2019	13.02.2019	14.02.2019	14.02.2019	20.02.2019	23.04.2019	18.07.2019
19	CIJEVNI BLOK	STAGLUŠĆE - GAJEVO	VRBANI	VRBANI	STAGLUŠĆE - GAJEVO	VRBANI	VRBANI	VRBANI
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18	19	20
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PAROŠTANSKA 3A, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	5985/2	5985/2	5985/2	5985/2	5985/2	5985/2	3803/75
6	K.O.	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	16,97	12	12,34	15,92	12	13,22	6,72
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	16,97	12	12,34	15,92	12	13,22	6,72
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJE JE U PROMETU							
10	K.Č.	5985/2	5985/2	5985/2	5985/2	5985/2	5985/5	4256
11	K.O.	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	RUDEŠ
12	GODINA IZGRADNJE	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2005
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	118.444,78	80.723,00	89.841,82	128.877,55	97.808,59	113.491,95	58.000,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	18.253,50	10.679,32	13.265,90	17.114,00	12.900,00	15.000,00	6.621,60
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.04.2020	30.04.2020	07.09.2020	17.09.2020	14.10.2020	02.04.2021	05.12.2017
18	CJENOVNI BLOK	VRBANI	VRBANI	VRBANI	VRBANI	VRBANI	VRBANI	STAGLEČE - GARVO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	EVALUACIJA U TIJEKU	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 4

Napomene:

B. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
2	NAŠIČKA 63D, GRAD ZAGREB	NEP=7,91M2
5	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NKP 6,53
6	NAŠIČKA 63N, GRAD ZAGREB	DVIE GARAJE=POVRŠINA IZRAŽENA KAD NEP
14	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA POVRŠINA I U NEP-U
15	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA I POVRŠINA NEP
16	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA I NEP
17	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NEP
18	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA NEP=6,0M2
19	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	POVRŠINA U UGOVORU IZRAŽENA U NEP-U
20	PAKOŠTANSKA 3A, GRAD ZAGREB	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NEP

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NAŠIČKA ULICA 61 odnosno na k.č. 3715/6 k.o. RUDEŠ, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima 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: 940-01/21-030/365

URBROJ: 251-19-02/14-21-3

ZAGREB, 16.4.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
BOJAN ŠIMPRAGA

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 NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PHZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – 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 – razlišite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

4.1.2 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, 2, 3, 4 i 20 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog godine u kojoj je sklopljen ugovor za kupoprodaju nekretnina, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja bliže godini vrednovanja. Nekretnine pod rednim brojevima 6, 7, 9 i 13 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a ako se uzme u obzir mikro i makro lokacija te stupanj uređenosti, opremljenosti i očuvanosti vrednovane nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK UL. (m ²)			K.Č.	K.O.										
1	KP	DOMAŠINEČKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5740/2	VRAPČE NOVO	13,41	13,41		5740/2	VRAPČE	2010.	PO	63.981,79	8.640,00			24.07.2017.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	4.771,20
2	KP	NAŠIČKA 61D, GRAD ZAGREB	PGM	1600/7	VRAPČE	13,19	13,19		3709	RUDEŠ	2001.	PO	15.000,00	1.998,91	NE	NE	24.10.2017.	STAGLIŠĆE	PROVEDENA EVALUACIJA	1.137,23
3	KP	NAŠIČKA 61G, GRAD ZAGREB	PGM	5999/2	VRAPČE	13,19	13,19		3709	RUDEŠ	1999.	PO	15.073,81	2.000,00	NE	NE	09.11.2017.	STAGLIŠĆE - GAJEVO	PROVEDENA EVALUACIJA	1.142,82
4	KP	CENKOVEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	1598/11	VRAPČE NOVO	16,17	16,17		5999/2	VRAPČE	2012.	PO	65.263,60	8.650,00	NE	NE	18.12.2017.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	4.036,09
5	KP	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	PGM	1598/11	VRAPČE	6,53	6,53		3714/2	RUDEŠ	2002.	PO	36.000,00	4.856,25	NE	NE	30.04.2018.	STAGLIŠĆE - GAJEVO	PROVEDENA EVALUACIJA	5.513,02
6	KP	NAŠIČKA 61N, GRAD ZAGREB	PGM	1598/10	VRAPČE	13,06	13,06		3715/1	RUDEŠ	2002.	PO	133.459,09	18.000,00	NE	NE	20.10.2018.	STAGLIŠĆE - GAJEVO	EVALUACIJA U TIJEKU	10.218,92
7	KP	HORVAČAN-	PGM	1605/25	VRAPČE	18,06	18,06		4137/1	RUDEŠ	2000.	PO	37.068,30	5.000,00	NE	NE	03.01.2019.	STAGLIŠĆE -	PROVEDENA	2.052,51

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.Č.	K.O.										
		SKA CESTA 146A, GRAD ZAGREB																GAJEVO	EVALUACIJA	
8	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,64	19,64		5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.890,27	11.200,00	NE	NE	13.02.2019.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	4.220,48
9	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	20,89	20,89		5980/1	VRAPČE	2019.	PO	68.122,00	9.200,00	NE	NE	14.02.2019.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	3.260,99
10	KP	NAŠIČKA 14A, GRAD ZAGREB	PGM	1661/12	VRAPČE	17,25	17,25				2000.	PO	74.642,18	10.080,56	NE	NE	14.02.2019.	STAGLIŠĆE - GAJEVO	PROVEDENA EVALUACIJA	4.327,08
11	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,51	19,51		5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.937,70	11.200,00	NE	NE	20.02.2019.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	4.251,04
12	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	20,80	20,80		5980/1	VRAPČE	2019.	PO	104.059,64	14.000,00	DA	DA	23.04.2019.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	5.002,87
13	KP	DOMAŠINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5740/2	VRAPČE NOVO	13,91	13,91		5740/2	VRAPČE	2010.	PO	53.178,80	7.200,00	NE	NE	18.07.2019.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	3.823,06
14	KP	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	16,97	16,97		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	138.444,78	18.253,50	DA	DA	21.04.2020.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	8.158,21

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.Č.	K.O.										
		GREB																		
15	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZA-GREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	80.723,00	10.679,32	DA	DA	30.06.2020.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	6.726,92
16	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZA-GREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,34	12,34		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	99.841,92	13.265,50	DA	DA	07.09.2020.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	8.090,92
17	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZA-GREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	15,92	15,92		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	128.877,55	17.114,00	DA	DA	17.09.2020.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	8.095,32
18	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZA-GREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	97.608,59	12.900,00	DA	DA	14.10.2020.	VRBANI	EVALUACIJA U TIJEKU	8.134,05
19	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZA-GREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	13,22	13,22		5985/2	VRAPČE	2018.	PO	113.491,95	15.000,00	DA	NE	02.04.2021.	VRBANI	PROVEDENA EVALUACIJA	8.584,87
20	KP	PAKOŠTAN-SKA 3A, GRAD ZAGREB	PGM	1603/75	VRAPČE	6,72	6,72		4256	RUDEŠ	2005.	PO	50.000,00	6.621,60	NE	NE	05.12.2017.	STAGLIŠĆE - GAJEVO	PROVEDENA EVALUACIJA	7.440,48

R. BR.	NAPOMENA
2	NKP=7,91 M2
5	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NKP 6,53
6	DVIJE GARAŽE – POVRŠINA ISKAZANA KAO NKP
14	U UGOVORU JE NAVEDENA POVRŠINA I U NKP-U
15	U UGOVORU JE NAVEDEN I POVRŠINA NKP
16	U UGOVORU JE NAVEDENA I NKP
17	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NKP
18	U UGOVORU JE NAVEDENA NKP=6,0 M2
19	POVRŠINA U UGOVORU IZRAŽENA U NKP-U
20	U UGOVORU JE NAVEDENA JE NKP

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.									
5	KP	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	PGM	1598/11	VRAPČE	6,53	6,53	3714/2	RUDEŠ	2002.	PO	36.000,00	4.856,25	30.04.2018.	5.513,02	114,51	152,55	7.344,43
8	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,64	19,64	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.890,27	11.200,00	13.02.2019.	4.220,48	125,02	152,55	5.149,85
10	KP	NAŠIČKA 14A, GRAD ZAGREB	PGM	1661/12	VRAPČE	17,25	17,25			2000.	PO	74.642,18	10.080,56	14.02.2019.	4.327,08	125,02	152,55	5.279,93
11	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,51	19,51	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.937,70	11.200,00	20.02.2019.	4.251,04	125,02	152,55	5.187,13
12	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	20,80	20,80	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	104.059,64	14.000,00	23.04.2019.	5.002,87	131,15	152,55	5.819,19
14	KP	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	16,97	16,97	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	138.444,78	18.253,50	21.04.2020.	8.158,21	142,54	152,55	8.731,12
15	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	80.723,00	10.679,32	30.06.2020.	6.726,92	142,54	152,55	7.199,32
16	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,34	12,34	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	99.841,92	13.265,50	07.09.2020.	8.090,92	141,09	152,55	8.748,10

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCIJENE)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/ m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.									
17	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	15,92	15,92	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	128.877,55	17.114,00	17.09.2020.	8.095,32	141,09	152,55	8.752,86
18	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	97.608,59	12.900,00	14.10.2020.	8.134,05	145,45	152,55	8.531,10
19	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	13,22	13,22	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	113.491,95	15.000,00	02.04.2021.	8.584,87	152,55	152,55	8.584,87

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
5	KP	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	PGM	1598/11	VRAPČE	6,53	6,53	3714/2	RUDEŠ	2002.	PO	36.000,00	4.856,25	30.04.2018.	5.513,02	7.344,43	1,84
8	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,64	19,64	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.890,27	11.200,00	13.02.2019.	4.220,48	5.149,85	-28,59
10	KP	NAŠIČKA 14A, GRAD ZAGREB	PGM	1661/12	VRAPČE	17,25	17,25			2000.	PO	74.642,18	10.080,56	14.02.2019.	4.327,08	5.279,93	-26,79
11	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,51	19,51	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.937,70	11.200,00	20.02.2019.	4.251,04	5.187,13	-28,07
12	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	20,80	20,80	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	104.059,64	14.000,00	23.04.2019.	5.002,87	5.819,19	-19,31
14	KP	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	16,97	16,97	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	138.444,78	18.253,50	21.04.2020.	8.158,21	8.731,12	21,07
15	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	80.723,00	10.679,32	30.06.2020.	6.726,92	7.199,32	-0,17
16	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,34	12,34	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	99.841,92	13.265,50	07.09.2020.	8.090,92	8.748,10	21,31

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
17	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	15,92	15,92	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	128.877,55	17.114,00	17.09.2020.	8.095,32	8.752,86	21,37
18	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	97.608,59	12.900,00	14.10.2020.	8.134,05	8.531,10	18,30
19	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	13,22	13,22	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	113.491,95	15.000,00	02.04.2021.	8.584,87	8.584,87	19,04
PROSJEK:																7.211,63	

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	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJeka (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
5	KP	NAŠIČKA 61, GRAD ZAGREB	PGM	1598/11	VRAPČE	6,53	6,53	3714/2	RUDEŠ	2002.	PO	36.000,00	4.856,25	30.04.2018.	5.513,02	7.344,43	1,84
8	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,64	19,64	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.890,27	11.200,00	13.02.2019.	4.220,48	5.149,85	-28,59
10	KP	NAŠIČKA 14A, GRAD ZAGREB	PGM	1661/12	VRAPČE	17,25	17,25			2000.	PO	74.642,18	10.080,56	14.02.2019.	4.327,08	5.279,93	-26,79
11	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	19,51	19,51	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	82.937,70	11.200,00	20.02.2019.	4.251,04	5.187,13	-28,07
12	KP	LOPATINEČKA 6, GRAD ZAGREB	PGM	5980/1	VRAPČE NOVO	20,80	20,80	5980/1	VRAPČE	2019.	PO	104.059,64	14.000,00	23.04.2019.	5.002,87	5.819,19	-19,31
14	KP	LOPATINEČKA 4A, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	16,97	16,97	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	138.444,78	18.253,50	21.04.2020.	8.158,21	8.731,12	21,07
15	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	80.723,00	10.679,32	30.06.2020.	6.726,92	7.199,32	-0,17
16	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	12,34	12,34	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	99.841,92	13.265,50	07.09.2020.	8.090,92	8.748,10	21,31

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVR. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
17	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5985/2	VRAPČE NOVO	15,92	15,92	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	128.877,55	17.114,00	17.09.2020.	8.095,32	8.752,86	21,37
18	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	12,00	12,00	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	97.608,59	12.900,00	14.10.2020.	8.134,05	8.531,10	18,30
19	KP	LOPATINEČKA 4, GRAD ZAGREB	PGM	5958/2	VRAPČE NOVO	13,22	13,22	5985/2	VRAPČE	2018.	PO	113.491,95	15.000,00	02.04.2021.	8.584,87	8.584,87	19,04
PROSJEK:																7.211,63	

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 zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)
Parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 10736 k.o. Vrapče, 4. Suvlasnički dio: 1,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	6,53	7.211,63	47.091,94
ZAOKRUŽENO:			47.100,00

Vrijednost nekretnine procijenjena je 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 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 25. listopada 2021. godine

