

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

444/2022/IČ

NEKRETNINA

Garaža broj 168 nalazi se u zgradi građenoj na k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka, površine 17,80m², na adresi Zvornička ulica 7, Zagreb

NARUČITELJI

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

DATUM VREDNOVANJA

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	98.336,81	kn	ZAOKRUŽENO	98.300,00	kn
---	------------------	-----------	-------------------	------------------	-----------



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Ugovor o kupoprodaji.....	6
2.1.2 Rješenje o nasljeđivanju.....	8
2.1.3 Stanje u katastarskom operatu.....	10
2.2 Tehnički opis.....	12
2.3 Iskaz površine.....	13
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 14.09.2022. god.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.2 Obuhvat.....	14
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena tržišne vrijednosti Stana.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	23
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	25
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	26
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	27
5 Rekapitulacija.....	28

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - garaža broj 168 nalazi se u zgradi građenoj na k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka, površine 17,80m ² , na adresi Zvornička ulica 7, Zagreb
Naručitelj:	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
Nekretnina:	Garaža broj 168 nalazi se u zgradi građenoj na k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka, površine 17,80m ² , na adresi Zvornička ulica 7, Zagreb
Datum pregleda nekretnine:	14.09.2022.
Dan kakvoće:	14.09.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	19.10.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škričeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	98.336,81	kn	ZAOKRUŽENO:	98.300,00	kn
---	-----------	----	--------------------	-----------	----

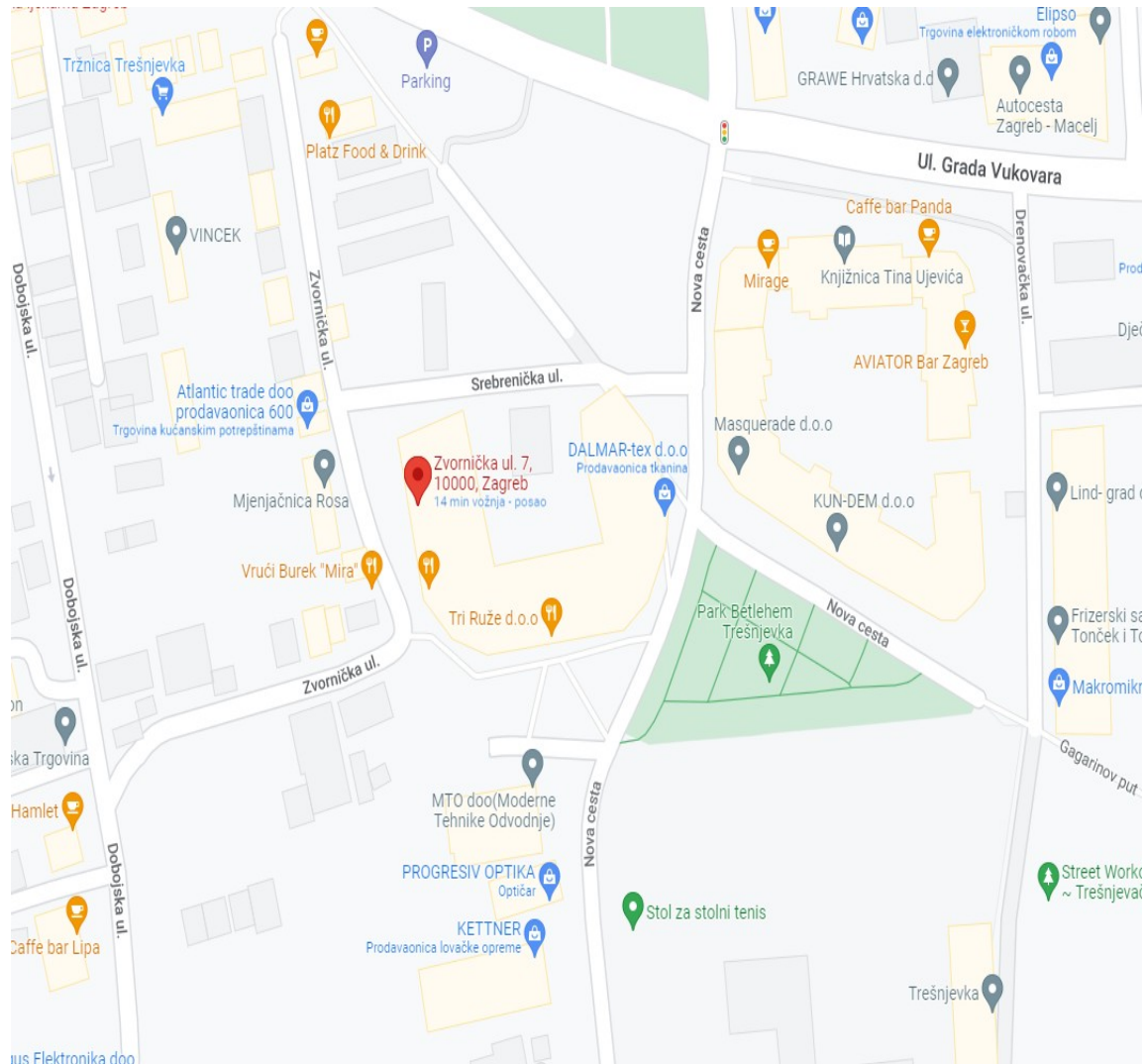
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 19. listopada 2022. godine

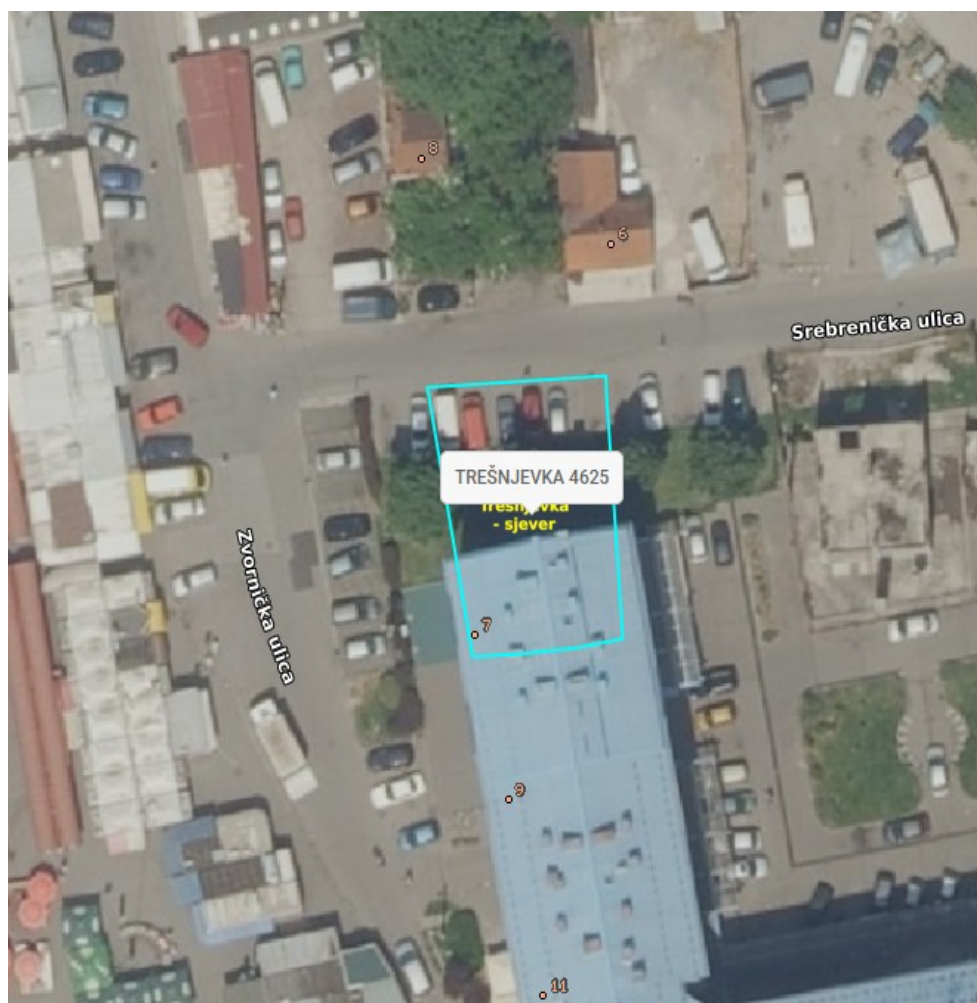
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zvornička ulica 7, Zagreb
-----------------	---------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.1.1 UGOVOR O KUPOPRODAJI

S obzirom da predmetna nekretnina nije upisana u zemljišne knjige predmetna nekretnina je utvrđena na temelju kupoprodajnog Ugovora koji je prikazan u nastavku.

46

Naš poruzni broj: 3809587

LEBAN ELEKTRONIKA d.o.o. Zagreb, Vrhovina 9, (u daljnjem tekstu prodavatelj) koju zastupa direktor BORIS LEBAN, s jedne strane

ANTE RUBELJ, Zavidovička 26a, Zagreb, JMBG 1011948330283, (u daljnjem tekstu kupac) s druge strane, sklopili su ovaj

UGOVOR

O KUPOPRODAJI GARAZE BROJ 1-98

I - PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Prodavatelj kao prodavač garaže prodaje kupcu, a kupac kupuje "u viđenom stanju" garažu broj 168, površine 17,80 m² u stambeno-poslovačnom objektu opazničke oznake BLOK 15 OBJEKT 7S na lokaciji CENTAR TREŠNJEVKA, koji je sagrađen na katastarskoj čestici broj 4625 K/0, TREŠNJEVKA u Zagrebu.

Objekt	Tip prostora	Broj	Ul	Kst	Površ.m ²
BLOK 15 OBJEKT 7S	GARAŽNI PROSTOR	168	0	0	17,80

II - CIJENA I PLAĆANJE

Članak 2.

Kupoprodajna cijena garaže iz čl.1 ovog ugovora fiksna je i iznosi 10.000,00 DEM, protivvrijednost u kunama na dan uplate po srednjem tečaju NBH.

Ovako utvrđena cijena fiksna je i konačna pod uvjetom da je kupac plati u dva dijela, i to prvi dio u prosincu mjesecu 1998, a drugi dio do 10. veljače 1999, na žiro račun prodavaoca broj 30101-601-584960.

U kupoprodajnoj cijeni nije sadržan porez na promet nekretnina i prava, već ga plaća kupac na osnovu rješenja o rezrezi poreza po Poreznoj upravi Zagreb - Ispostava Trešnjevka.

Kupac je dužan nastanak porezne obveze prijaviti ispostavi Porezne uprave na području kojeg se nekretnina nalazi u roku 30 dana od dana isplate.

Osim tako utvrđene količine cijene garaže i obveze plaćanja iz članka 2. iz ovog Ugovora, prodavatelj i kupac nemaju više nikakvih drugih potraživanja s bilo kojeg naslova ovog Ugovora.

U slučaju da kupac ne izvrši svoje obveze plaćanja iz Članka 2. ovog Ugovora, ovaj Ugovor se smatra raskinutim, a prodavatelj nije dužan kupca o tome posebno obavijestiti.

Ukoliko bi u slučaju raskida postojala djelomična uplata, prodavatelj će istu vratiti kupcu u roku od 30 dana od dana prijema zahtjeva za povrat (uz naznaku broja računa kupca) umanjen za 1% (jedan posto) kupoprodajne cijene na ime manipulativnih troškova prodavatelja. Isti iznos prodavatelj zadržava i u slučaju raskida Ugovora na zahtjev kupca.

Članak 3.

Ugovorne strane pokušat će svađ eventualni spor iz ovog Ugovora riješiti prvenstveno sporazumno, a u koliko se na taj način spor ne bi mogao riješiti o sporu odlučuje nadležni sud u Zagrebu.

Članak 4.

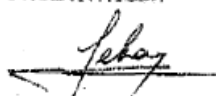
Ovaj ugovor je izraz suglasnosti i volje ugovornih strana, a sklopljen je u 5 (pet) izvjetnih primjerska od kojih svaka ugovorna strana dobiva po 3 (tri) primjerka.

Članak 5.

Sva prava i obveze prodavatelja i kupca koja nisu u ovom ugovoru navedena proizlaze iz ugovora sklopljenoga između INDUSTRIJADNE d.d. i L.B.ELEKTRONIKE.

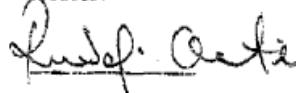
U Zagrebu, 09.02.99.

PRODAVATELJ:


L.B.ELEKTRONIKA

L. B. - ELEKTRONIKA
društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju elektroničkih uređaja
i trgovinu, usluge i opreme
Z A G R E B, Vranovina 11

KUPAC:


ANTE RUBELJ

JMBG 1011948330283

2.1.2 RJEŠENJE O NASLJEĐIVANJU

U nastavku je prikazano Rješenje o nasljeđivanju dostavljeno od Naručitelja.



REPUBLIKA HRVATSKA

Posl. broj: O-8418/2010
UPP/OS-65/2012
(UPP/OS-121/2010)

RJEŠENJE

Javni bilježnik mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda iz Zagreba, Ilica 139 A, kao sudski povjerenik Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u ostavinskom predmetu iza pok. ANTE RUBELJ, sina Pavla Rubelj, iz Zagreba, Teslička 2 (ranije na adresi: Zavidovička 26 a), rođen 10.11.1948., a umrlog 07.10.2010. u Njemačkoj, drž. RH,

riješio je :

I - NAKNADNO PRONAĐENA IMOVINA iza pok. Ante Rubelj, iz Zagreba, Teslička 2 (ranije na adresi: Zavidovička 26 a), i to:

NEKRETNINE:

- 1)- garaža 168 površine 17,80 m² u stambeno-poslovnom objektu operativne oznake BLOK 15, objekt 7S na lokaciji CENTAR TREŠNJEVKA, koji je sagrađen na k.č. 4625 k.o. Trešnjevka, prema Ugovoru o kupoprodaji garaže broj 1-98 od 09.02.1999. godine - u cijelosti
- 2)- poslovni prostor kao etažni dio poslovnog objekta "Tržnica Gorica" u Zagrebu, BLOK Heinzelova - Martićeva-Šubićeva na k.č. br. 6481/2 k.o. Centar površine 20,45 m², reducirane površine, diletacija "A1", prizemlje, oznake C7, C8, 21, 22, prema Aneksu br. 312/2000 od 05.12.2000. god. Kupoprodajnom ugovoru br. 1903/90 od 23.08.1990.god., te Tabularnoj izjavi br. 312/2000 od 05.12.2000.god. - u cijelosti
- 3)- poslovni prostor kao etažni dio poslovnog objekta "Tržnica Gorica" u Zagrebu, BLOK Heinzelova-Martićeva-Šubićeva na k.č.br. 6481/2 k.o. Centar površine 11,04 m², reducirane površine, diletacija "A1", prizemlje oznake C-9, 10, prema Aneksu br. 313/2000 od 05.12.2000. god. Kupoprodajnom ugovoru br.1790/89-P od 04.11.1989.god., te Tabularnoj izjavi br. 313/2000 od 05.12.2000. god. - u cijelosti
- 4)- poslovni prostor kao etažni dio poslovnog objekta "Tržnica Gorica" u Zagrebu, BLOK Heinzelova-Martićeva-Šubićeva na k.č.br. 6481/2 k.o. Centar u naravi skladište veličine 16,68 x 0,5 = 8,34 m², reducirane površine diletacija "A2", podrum oznake P-18, prema Aneksu br. 335/2000 od 20.12.2000.god. Kupoprodajnom ugovoru br.1789/89-P od 04.11.1989. god., te Tabularnoj izjavi br. 335/2000 od 20.12.2000.god. - u cijelosti
- 5)- poslovni prostor kao etažni dio poslovnog objekta "Tržnica Gorica" u Zagrebu, BLOK Heinzelova-Martićeva-Šubićeva na k.č.br. 6481/2 k.o. Centar u naravi skladište veličine 9,96 x 0,5 = 4,98 m², reducirane površine diletacija "A2", podrum oznake P-11, prema Aneksu br. 334/2000 od 20.12.2000. god., Kupoprodajnom ugovoru br.2339/90 od 26.10.1990. god., te Tabularnoj izjavi br. 334/2000 od 20.12.2000.god. - u cijelosti

Posl. broj: O-8418/2010
UPP/OS-65/2012
(UPP/OS-121/2010)

II - Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika mr.sc. Ljubinke Svedrović Kilibarda, kao sudskog povjerenika Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Posl. broj O-8418/2010, UPP/OS-121/2010 od 26. siječnja 2011. god., te ponovno datih nasljedničkih izjava,

raspoređuje se :

ANKI RUBELJ, supruzi ostavitelja, iz Zagreba, Teslićka 2,
OIB: 36740284586, - u cijelosti

O b r a z l o ž e n j e

Naknadno pronađena imovina iza pok. Ante Rubelj, navedena u izreci, uručena je njegovoj nasljednici, Anki Rubelj, supruzi ostavitelja, a na osnovi pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika mr.sc. Ljubinke Svedrović Kilibarda, iz Zagreba, Ilica 139A, kao sudskog povjerenika Općinskog građanskog suda u Zagrebu Posl. broj: O-8418/2010, UPP/OS-121/2010 od 26. siječnja 2010. god., kao i nasljedničkih izjava.

U dostavljenim nasljedničkim izjavama Natalie Rubelj i Ružica Rubelj, djeca ostavitelja, prihvatile su se nasljedstva koje im pripada temeljem Zakona, te su ujedno svoj nasljedni dio ustupile majci Anki Rubelj, koja se prihvatila nasljedstva za naknadno pronađenu imovinu ostavitelja, koja joj pripada temeljem Zakona i ustupa.

Slijedom navedenog valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

U Zagrebu, dne. 10. srpnja 2012.



Javni bilježnik

Mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda

UMJESTO POUKE O PRAVU NA PRIGOVOR:

Protiv ovog rješenja nema prava na prigovor, s obzirom da su se stranke, po objavljenom rješenju odrekle prava na njega.

RJEŠENJE JE POSTALO PRAVOMOĆNO
10. srpnja 2012.



Javni bilježnik

Mr.sc. Ljubinka Svedrović Kilibarda

DNA:

1. odvjetnik Krunoslav Pradegan, Zagreb, Ul.Republike Austrije 17, za Anku Rubelj, Natalie Rubelj i Ružicu Rubelj
2. Zavod za katastar GZ
3. Porezna uprava u Zagrebu

2.1.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 5465 k.o. Trešnjevka je upisana k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka kao Srebrenička, oranica, ukupne površine 327,00 m². Posjedovni list je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 20.10.2022. 08:51

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

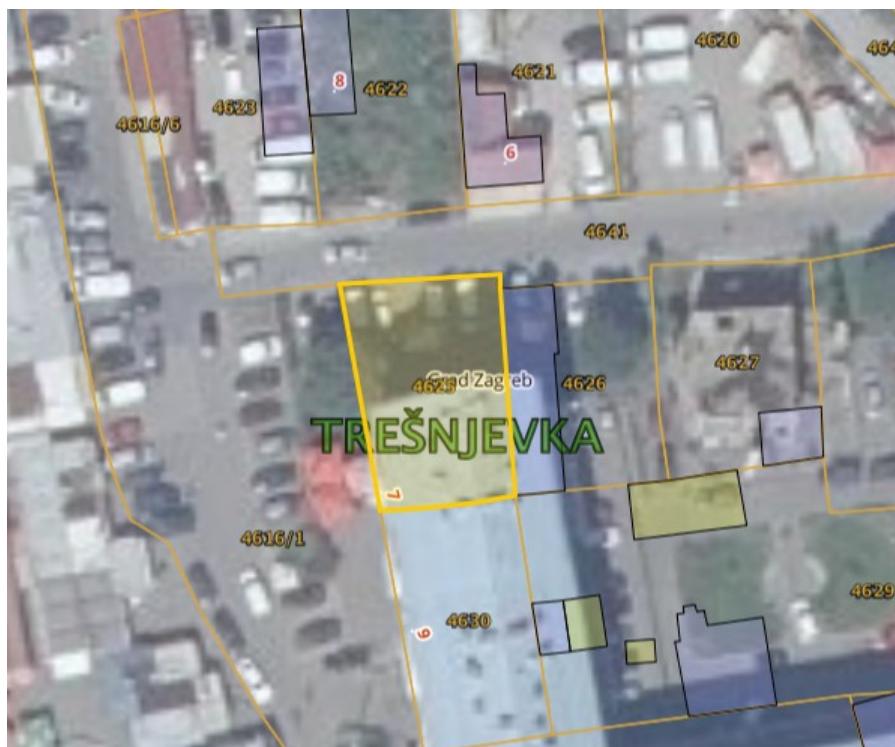
Posjedovni list: 5465

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	BABIĆ MARIJA, ULICA KRALJA ZVONIMIRA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	29054306489
1/2	BABIĆ ELIZABETA, ULICA JAKOVA GOTOVCA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	67426863343

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4625	SREBRENIČKA	327	11		
			ORANICA	327			
Ukupna površina katastarskih čestica				327			

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



- prikaz k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka na katastarskom planu -

2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 14. rujna 2022. godine:

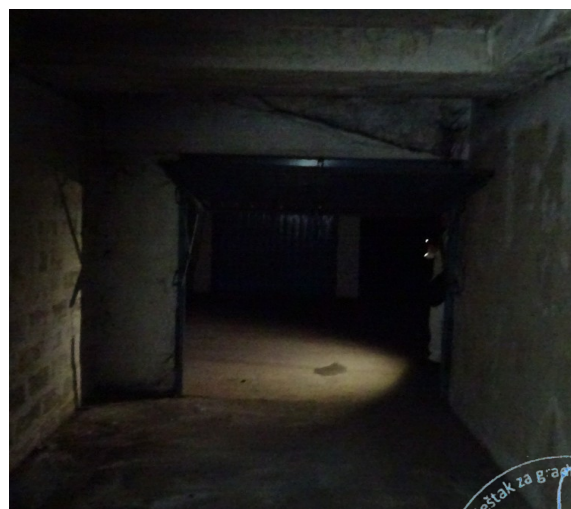
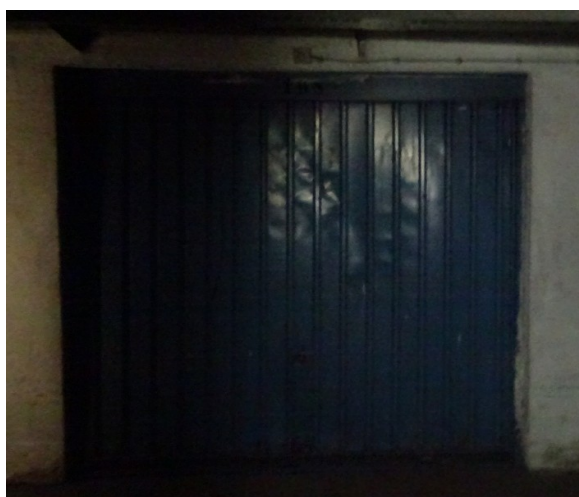
LOKACIJA	Zvornička 7, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Garaža
GODINA GRADNJE	cca 1995.
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani
OBRADA STROPOVA	Ožbukani
PODNA OBLOGA	Beton
VRATA	Limena
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je garaža br. 168 koja se nalazi u zgradi građenoj na k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevačka u Zvorničkoj ulici 7, Zagreb u podrumu stambeno poslovne zgrade. Garaža koja je navedena u kupoprodajnom ugovoru (poglavlje 2.1.1) nije evidentirana u zemljišnim knjigama, te će se procjena izvršiti pod pretpostavkom uknjiženja iste u zk. ul.. Garaža se nalazi na vrlo dobroj lokaciji i prosječnog je stupnja uređenosti i opremljenosti.

2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina nekretnine je utvrđena prema kupoprodajnom ugovoru dostavljenom od strane naručitelja ovog elaborata te je potvrđena izmjerom na uviđaju održanom 14. rujna 2022. godine, a prikazana je u tablici u nastavku:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m2)
1	Garaža broj 168 k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka, na adresi Zvornička ulica 7, Zagreb	17,8

2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 14.09.2022. GOD.



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

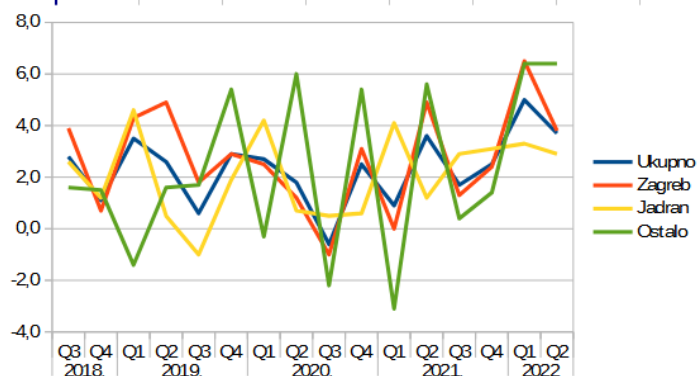
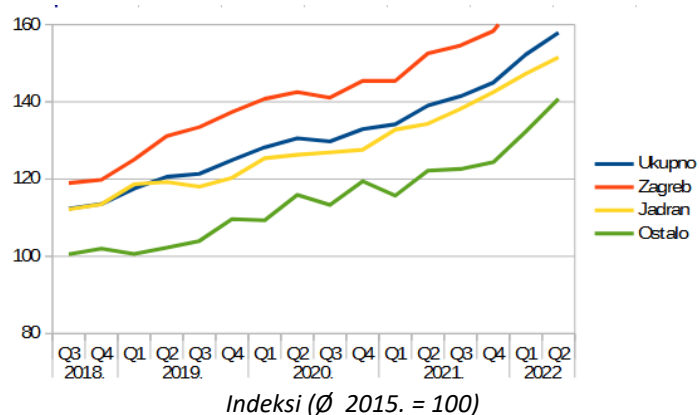
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 16. kolovoza 2022. godine odaslan je, a dana 9. rujna dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/522, URBROJ: 251-11-01/21-22-4, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/522
URBROJ: 251-11-01/21-22-4
Zagreb, 16. kolovoza 2022.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlićeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: - garaža Zvornička ulica 7, k.č. 4625 k.o. Trešnjevka
- izvadak iz ZKC-a ID 33945
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti garaže Zvornička ulica 7, k.č. 4625 k.o. Trešnjevka, površine 17,80 m². Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Nova cesta.

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar.br. 1. i Tar.br. 19. st. 2 Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 92/21).

S poštovanjem,



1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZVORNičKA ULICA 11, GRAD ZAGREB	ZVORNičKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNičKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNičKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNičKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNičKA ULICA 9, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G	G	G	G	G	G
5	K.Č.	4928/15	4928/15	4929/3	4928/15	4929/3	4929/3
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	17,70	17,60	28,10	17,60	35,20	18,30
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	17,70	17,60	28,10	17,60	35,20	18,30
9	SUPLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	4631	4630	4630	4630	4630	4630
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	GODINA IZGRADNJE	1995	1995	1995	1995	1995	1995
13	ETAŽA (KAT)	-1	-1	-1	-1	-1	-1
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	40.000,00	77.509,01	94.000,00	80.000,00	130.000,00	76.000,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	5.299,91	10.500,00	12.710,57	10.762,48	17.259,90	10.034,24
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.07.2020	24.07.2019	20.09.2019	24.10.2019	08.09.2020	24.02.2021
18	CIJENOVNI BLOK	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G	G	G	G	G	G	G
5	K.Č.	4928/3	4928/3	4928/15	4928/15	4928/15	4928/15	4928/14
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	14,70	14,70	17,40	15,70	17,40	17,70	16,90
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	14,70	14,70	17,40	15,70	17,40	17,70	16,90
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	4630	4630	4626	4626	4626	4626	4625
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	GODINA IZGRADNJE	1995	1995	1995	1995	1995	1995	1995
13	ETAŽA (KAT)	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	50.000,00	50.000,00	37.048,49	29.675,82	60.000,00	35.000,00	59.392,12
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	6.635,62	6.635,62	5.000,00	4.000,00	7.920,51	4.677,23	8.000,00
16	PODUPJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.02.2022	24.02.2022	17.10.2018	31.05.2019	02.03.2021	31.08.2021	29.09.2018
18	CENOVNI BLOK	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA	NOVA CESTA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G	G
5	K.Č.	4928/14	4928/14
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	17,40	17,40
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	17,40	17,40
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOM JE U PROMETU		
10	K.Č.	4625	4625
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	GDODNA IZGRADNJE	1995	1995
13	ETAŽA (KAT)	-1	-1
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	50.000,00	50.000,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	6.729,53	6.679,07
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.01.2019	27.08.2021
18	CIJENOVNI BLOK	NOVA CESTA	NOVA CESTA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
3	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	DVIE GARAZE POVRŠINE 15,20 M2 I 12,90 M2
5	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	DVIE GARAZE POVRŠINE 17,6 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZVORNIČKA ULICA 7 odnosno na k.č. 4625 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku NOVA CESTA.

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: 940-01/22-028/522

URBROJ: 251-11-01/21-22-3

ZAGREB, 16.8.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

M. Desantolo

ODOBRIO/ODOBRILA:

[Signature]

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, 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 – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja koja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojem 1, 3, 5, 7 -15 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a s obzirom na lokaciju (Trešnjevačka tržnica), stupanj uređenosti, opremljenosti i održavanosti vrednovane nekretnine i na činjenicu da je potražnja za ovakvom vrstom nekretnina velika. 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	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.Č.	K.O.										
1	KP	ZVORNIČKA ULICA 11, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,70	17,70		4631	TREŠNJEVKA	1995	-1	40.000,00	5.299,91	NE	NE	09.07.2022.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	2.259,89
2	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	77.509,01	10.500,00	NE	NE	24.07.2019.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	4.403,92
3	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	28,10	28,10		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	94.000,00	12.710,57	NE	NE	20.09.2019.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.345,20
4	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	80.000,00	10.762,48	NE	NE	24.10.2019.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	4.545,45
5	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	35,20	35,20		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	130.000,00	17.259,90	NE	NE	08.09.2020.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.693,18
6	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	18,30	18,30		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	76.000,00	10.034,24	NE	NE	24.02.2021.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	4.153,01
7	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	14,70	14,70		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	50.000,00	6.635,62	NE	NE	24.02.2022.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.401,36
8	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	14,70	14,70		4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	50.000,00	6.635,62	NE	NE	24.02.2022.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.401,36
9	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,40	17,40		4626	TREŠNJEVKA	1995	-1	37.046,49	5.000,00	NE	NE	17.10.2018.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	2.129,11

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)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.Č.	K.O.										
10	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	15,70	15,70		4626	TREŠNJEVKA	1995	-1	29.675,82	4.000,00	NE	NE	31.05.2019.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.890,18
11	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,40	17,40		4626	TREŠNJEVKA	1995	-1	60.000,00	35.000,00	NE	NE	02.03.2021.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.448,28
12	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,70	17,70		4626	TREŠNJEVKA	1995	-1	35.000,00	4.677,23	NE	NE	31.08.2021.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	1.977,40
13	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/14	GRAD ZAGREB	16,90	16,90		4625	TREŠNJEVKA	1995	-1	59.392,12	8.000,00	NE	NE	29.09.2018.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	3.514,33
14	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/14	GRAD ZAGREB	17,40	17,40		4625	TREŠNJEVKA	1995	-1	50.000,00	6.729,53	NE	NE	08.01.2019.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	2.873,56
15	KP	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	G	4928/14	GRAD ZAGREB	17,40	17,40		4625	TREŠNJEVKA	1995	-1	50.000,00	6.679,07	NE	NE	27.08.2021.	NOVA CESTA	PROVEDENA EVALUACIJA	2.873,56

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
3	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	DVIJE GARAŽE POVRŠINE 15,20 m ² i 12,90m ²
5	ZVORNIČKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	DVIJE GARAŽE POVRŠINE 17,60 m ²

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCIJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	POVRŠINA U PROMETU (m2)	K.Č.	K.O.									
2	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	77.509,01	10.500,00	24.07.2019.	4.403,92	133,46	175,12	5.778,62
4	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	80.000,00	10.762,48	24.10.2019.	4.545,45	137,38	175,12	5.794,14
6	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	18,30	18,30	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	76.000,00	10.034,24	24.02.2021.	4.153,01	145,43	175,12	5.000,86

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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

R. B. R.	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)	MEĐUVREMENSK I IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
2	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	77.509,01	10.500,00	24.07.2019.	4.403,92	5.778,62	4,60
4	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	80.000,00	10.762,48	24.10.2019.	4.545,45	5.794,14	4,88
6	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	18,30	18,30	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	76.000,00	10.034,24	24.02.2021.	4.153,01	5.000,86	-9,48
PROSJEK:																5.524,54	

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. B R	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)	MEĐUVREMENSK I IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.								
2	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	77.509,01	10.500,00	24.07.2019.	4.403,92	5.778,62	4,60
4	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4928/15	GRAD ZAGREB	17,60	17,60	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	80.000,00	10.762,48	24.10.2019.	4.545,45	5.794,14	4,88
6	KP	ZVORNIČKA ULICA 9, GRAD ZAGREB	G	4929/3	GRAD ZAGREB	18,30	18,30	4630	TREŠNJEVKA	1995	-1	76.000,00	10.034,24	24.02.2021.	4.153,01	5.000,86	-9,48
PROSJEK:																5.524,54	

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 garaže iznosi:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Garaža broj 168 nalazi se u zgradi građenoj na k.č.br. 4625 k.o. Trešnjevka, površine 17,80m ² , na adresi Zvornička ulica 7, Zagreb	17,80	5.524,54	98.336,81
ZAOKRUŽENO:			98.300,00

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.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 19. listopada 2022. godine

