



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### INTERNA OZNAKA

034-1/2021/AMB

### NEKRETNINE

- dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb  
- jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb

### NARUČITELJI

Kremark d.o.o. u stečaju, Slovenska ulica 14, Zagreb

### DATUM

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>587.120,13</b>	<b>kn</b>	<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>587.000,00</b>	<b>kn</b>
-----------------------------------------------------------------------	-------------------	-----------	-------------------	-------------------	-----------

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.2 Tehnički opis.....	10
2.3 Iskaz površine.....	11
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 19.01.2022. god.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.2 Obuhvat.....	14
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena tržišne vrijednosti stana – poredbena metoda.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje transakcija iz daljnjeg proračuna.....	22
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	25
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	26
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	27
5 Rekapitulacija.....	29

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	<p>Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb</li> <li>- jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb</li> </ul>
<b>Naručitelj:</b>	Kremark d.o.o. u stečaju, Slovenska ulica 14, Zagreb
<b>Nekretnine:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb</li> <li>- jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb</li> </ul>
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	19.01.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	19.01.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	09.02.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	<p>Ing ekspert d.o.o.,          Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina          Škrlčeva 39, Zagreb</p>

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:</b>	587.120,13 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	587.000,00 kn
-----------------------------------------------------------	---------------	--------------------	---------------

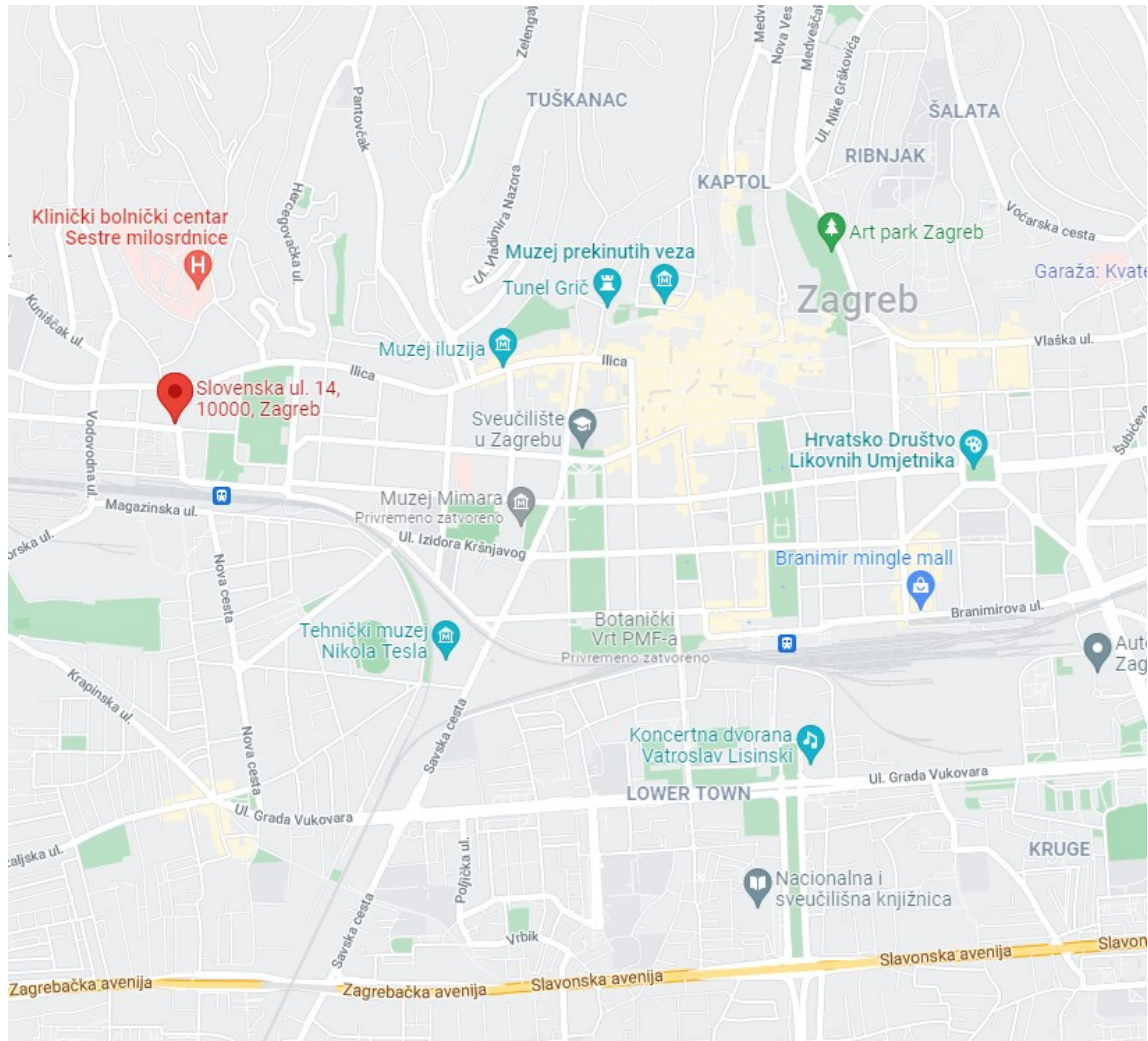
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 08. veljače 2022. godine

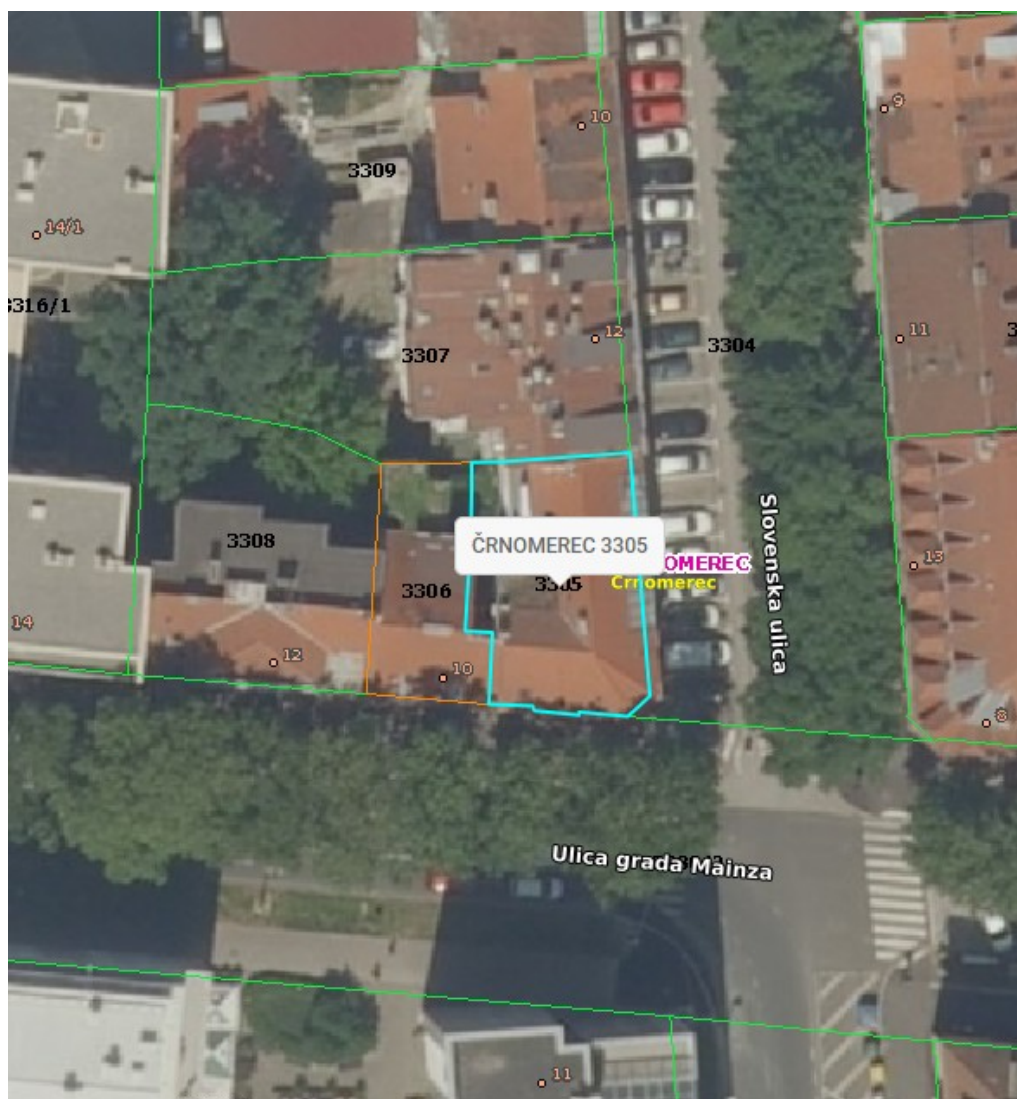
## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Slovenska ulica 14, Zagreb
----------	----------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -



## 2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zemljišnoknjižni izvadak zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) su upisane dvije odvojene sobe u prizemlju dok je u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) je upisan jednosobni stan u podrumu. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 08.02.2022. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4424

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11124/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5252/1	STAMBENA ZGRADA BR. 14 I DVORIŠTE, SLOVENSKA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA BR. 14			241 31 210	
		UKUPNO:			241	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.12.2015.g. pod brojem Z-46847/2015	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade br. 14 (210 m2), priložena uporabna dozvola za građevinu izgrađenu do 15. veljače 1968. godine, klasa: UP/I 361-05/2015-030/4, urbroj: 251-13-22/151-2015-3 od 15. travnja 2015. godine i rješenje o ispravku uporabne dozvole, klasa: UP/I 361-05/2015-030/4, urbroj: 251-13-22/151-2015-4 od 29. travnja 2015. godine.	ZABILJEŽBA

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Dvije odvojene sobe u prizemlju, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	KREMARK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47800438676, SLOVENSKA ULICA 14, 10000 ZAGREB	
3.5	Zaprimljeno 03.02.2021.g. pod brojem Z-5892/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BR.ST-666/2020-14 03.02.2021, nad dužnikom KREMARK d.o.o. (OIB 47800438676).	na 3 (3.4), 8 (8.1), 9 (9.3)
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Jednosobni stan u podrumu - desno od stubišta ukupne površine 13,23 m2, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi	
	KREMARK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47800438676, SLOVENSKA ULICA 14, 10000 ZAGREB	

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 4424

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.4	Zaprimljeno 03.02.2021.g. pod brojem Z-5892/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU POSL.BR.ST-666/2020-14 03.02.2021, nad dužnikom KREMARK d.o.o. (OIB 47800438676).	na 3 (3.4), 8 (8.1), 9 (9.3)

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.02.2022.

## 2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 2518 k.o. Črnomerec je upisana k.č.br. 3305 k.o. Črnomerec na kojoj je izgrađena stambena zgrada, Zagreb, Slovenska ulica 14. Posjedovni list je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE  
POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.02.2022. 23:20

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)  
Posjedovni list: 2518

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

### 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
		3305	SLOVENSKA ULICA	241	27		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Slovenska ulica 14	210			
			DVORIŠTE	31			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.





- prikaz k.č.br. 3305 k.o. Črnomerec na katastarskom planu -

## 2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablicama u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 19.01.2022. godine:

<b>LOKACIJA</b>	Slovenska ulica 14, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Jednosobni stan i dvije prostorije
<b>KATOV</b>	Podrum + Prizemlje + 2 kata + tavan
<b>GODINA GRADNJE</b>	cca 1920. god.
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Betonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Beton i opeka
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Betonska
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni, keramičke pločice
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Parket i keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Drveni
<b>VRATA</b>	Drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Etažno plinsko
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Predmet procjene su jednosobni stan u podrumu koji je upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) te dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3). Ova dva suvlasnička dijela su povezana kroz otvor te čine jednu uporabnu cjelinu. Prostor je prosječnog stupnja uređenosti i opremljenosti. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti, očuvanosti i opremljenosti, a s obzirom na godinu izgradnje. Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji s obzirom na namjenu te na prometnu povezanost sa ostatkom grada.

## 2.3 ISKAZ POVRŠINE

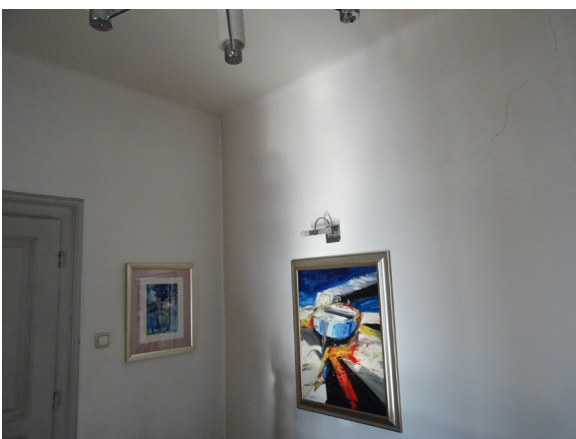
Površina stana koji je upisan u 9. Suvlasnički dio, zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je potvrđena kontrolnom izmjerom na uviđaju 19. siječnja 2022. godine. Površina dvije odvojene sobe koje su upisane u 3. Suvlasnički dio, zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb nije prikazana u zemljišnoj knjizi već je utvrđena izmjerom na uviđaju održanom 19. siječnja 2022. godine. Površine stana i dvije odvojene sobe je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	37,84
Jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	13,23
UKUPNO	51,07

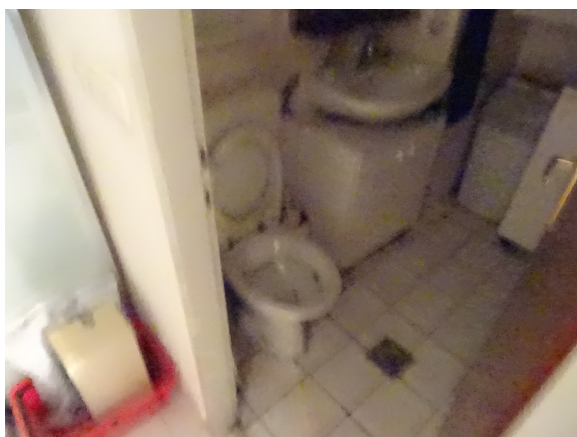
U zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) su upisane dvije odvojene sobe u prizemlju, neodvojivo povezan suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi.

U zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) je upisan jednosobni stan u podrumu – desno od stubišta ukupne površine 13,23 m<sup>2</sup>, neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi.

## 2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 19.01.2022. GOD.









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

---

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

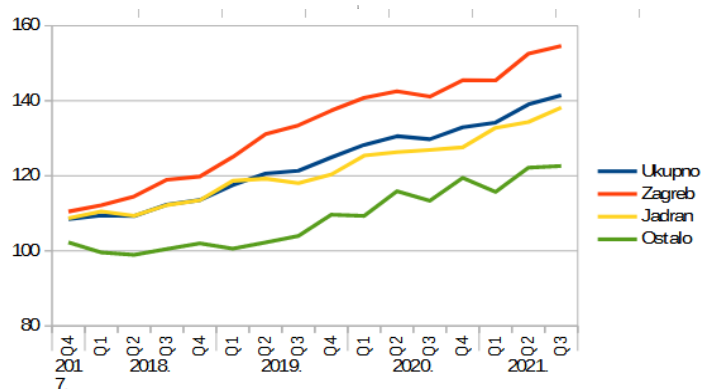
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

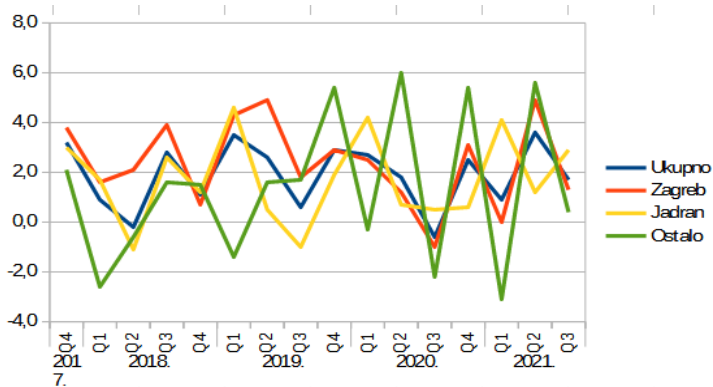
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) 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 i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	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
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku

---

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

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

**Građevinski propisi:**

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

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

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

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

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

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

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

**Ostalo:**

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://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 od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je to prikazano u nastavku elaborata.

## 4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, 28. siječnja 2022. godine izdan je, a 2. veljače 2022. godine dostavljen izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/59, URBROJ: 251-11-01/012-22-4, Zagreb, za stan, Slovenska ulica 14, k.č.br. 3305 k.o. Črnomerec.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/59  
URBROJ: 251-11-01/012-22-4  
Zagreb, 28. siječnja 2022.

ing ekspert  
ZAPRIMLJENO

02-02-2022

UR. BROJ.....

ING-EKSPERT  
Škrčeva 39  
10 000 Zagreb

PREDMET: Stan Slovenska ulica 14 21, k.č.3305 k.o. Črnomerec

- Izvadak iz ZKC-a ID 30273
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., 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 stana na adresi Slovenska ulica 14.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Baruna Filipovića-Grada Mainza. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: površina 13,23; 17,21; 37,00 m<sup>2</sup>, podrum+prizemlje, godina izgradnje 1940, dan vrednovanja 24.01.2022. godine.

Napominje se da vrijednost u polju „Površina u prometu (m<sup>2</sup>)“ predstavlja obračunsku površinu nekretnine pri čemu su korišteni koeficijenti korisne vrijednosti površina iz Priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 105/15).

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

S poštovanjem



P. O. S. PROCJENIKA

Ruža Lisac, dipl.ing. građ.



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 30273

1	R.BIL. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SLOVENSKA ULICA 13, GRAD ZAGREB	ILICA 155, GRAD ZAGREB	RIETWISOVA ULICA 23, GRAD ZAGREB	ILICA 131A, GRAD ZAGREB	TRG FRANČUSKE REPUBLIKE 8, GRAD ZAGREB	ULICA GRADA MAINZA 1, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	5248	5265	5231/14	5211	5225/9	5225/6
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	3496	3328	3284	3513	3517	3529
8	K.O.	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	28,60	27,48	37	15,20	24,98	27,42
10	SUVLASNIČKI UDOH KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m²)	28,60	27,48	37	15,20	24,98	27,42
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)			SP - D			
13	GODINA IZGRADNJE	1920	1935	1940	1990	1940	1970
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	3	4	4	4	4	5
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	S	S	PD
16	SOBNOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	334.496,61	302.588,52	500.785,73	147.816,48	275.000,00	289.448,05
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	45.000,00	40.000,00	66.500,00	20.000,00	36.391,25	39.000,00
19	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.12.2019	12.06.2020	20.07.2020	04.07.2019	03.07.2020	23.10.2018
21	CIJENOVNI BLOK	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	N.BR. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA GRADA MAINZA 1, GRAD ZAGREB	ULICA 163, GRAD ZAGREB	ULICA 151, GRAD ZAGREB	SLOVENSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	TRG FRANCOUSKE REPUBLIKE 9, GRAD ZAGREB	SLOVENSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	5225/6	5269	5261/1	5244	5225/10	5252/1
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	3529	3346	3321	3492	3538	3395
8	K.O.	ČINOMEREC	ČINOMEREC	ČINOMEREC	ČINOMEREC	ČINOMEREC	ČINOMEREC
9	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	27,42	17,81	24,10	46,10	44,15	51
10	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m <sup>2</sup> )	27,42	17,81	24,10	46,10	44,15	51
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )						
13	GODINA IZGRADNJE	1970	1900	1930	1930	1940	1898
14	BRZO NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	3	5	4	5	4
15	ETAŽA (KAT)	PD	PD	PR	PR	PR	PR
16	SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN	2-SOBN
17	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	289.564,35	178.537,65	412.590,00	317.513,82	566.497,42	630.934,51
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	39.000,00	24.000,00	54.614,93	42.000,00	75.000,00	85.000,00
19	PODJELE NAPLATE PDV		NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.06.2019	22.10.2019	06.10.2020	21.01.2021	30.04.2021	06.09.2018
21	CIJENOVNI BLOK	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA	BARJUNA FILIPOVIĆA - GRADA MAINZA
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

## Napomene:

B. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOМЕНА
6	ULICA GRADA MAINZA 1, GRAD ZAGREB	STAN SE PRODAJE NAMJEŠTEN

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLOVENSKA ULICA 14 odnosno na k.č. 3305 k.o. ČRNOMEREC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BARUNA FILIPOVIĆA-GRADA MAINZA.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/59

URBROJ: 25111-01/012-22-03

ZAGREB, 28.1.2022.

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 neplošno 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, RH – razližite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteren, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG PRORAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. . Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11 i 12 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene, a nakon međuvremenskog izjednačavanja, a s obzirom na prosječno k lošijem stanju opremljenosti, održavanosti i očuvanosti vrednovanog stana. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPO - MENA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
1	KP	SLOVENSKA ULICA 11, GRAD ZAGREB	ST	5248	GRAD ZAGREB	3496	ČRNOMEREC	28,60		28,60		1920	3	PR	1-SOBN	334.496,61	45.000,00	NE	NE	06.12.2019.	BARUNA FILIPOVIĆA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		11.695,69
2	KP	ILICA 155, GRAD ZAGREB	ST	5265	GRAD ZAGREB	3328	ČRNOMEREC	27,48		27,48		1935	4	PR	1-SOBN	302.588,52	40.000,00	NE	NE	12.06.2020.	BARUNA FILIPOVIĆA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		11.011,23
3	KP	BLEIWEISOVA ULICA 22, GRAD ZAGREB	ST	5231/14	GRAD ZAGREB	3284	ČRNOMEREC	37,00		37,00	SP - 0	1940	4	PR	1-SOBN	500.785,23	66.500,00	NE	NE	20.07.2020.	BARUNA FILIPOVIĆA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		13.534,74
4	KP	ILICA 131A, GRAD ZAGREB	ST	5211	GRAD ZAGREB	3513	ČRNOMEREC	15,20		15,20		1900	4	S	1-SOBN	147.816,48	20.000,00	NE	NE	04.07.2019.	BARUNA FILIPOVIĆA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		9.724,77

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m2)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m2)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPO - MENA	CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
5	KP	TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 8, GRAD ZAGREB	ST	5225/9	GRAD ZAGREB	3537	ČRNOMEREC	24,98		24,98		1940	4	S	1-SOBN	275.000,00	36.391,25	NE	NE	03.07.2020.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		11.008,81
6	KP	ULICA GRADA MAINZA 1, GRAD ZAGREB	ST	5225/6	GRAD ZAGREB	3529	ČRNOMEREC	27,42		27,42		1970	5	PO	1-SOBN	289.448,05	39.000,00	NE	NE	23.10.2018.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA	STAN SE PRODAJE NAMJEŠTEN	10.556,09
7	KP	ULICA GRADA MAINZA 1, GRAD ZAGREB	ST	5225/6	GRAD ZAGREB	3529	ČRNOMEREC	27,42		27,42		1970	5	PO	1-SOBN	289.564,35	39.000,00			12.04.2019.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		10.560,33
8	KP	ILICA 163, GRAD ZAGREB	ST	5269	GRAD ZAGREB	3346	ČRNOMEREC	17,81		17,81		1900	3	PO	1-SOBN	178.537,65	24.000,00	NE	NE	22.10.2019.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		10.024,57
9	KP	ILICA 151, GRAD ZAGREB	ST	5261/1	GRAD ZAGREB	3321	ČRNOMEREC	24,10		24,10		1930	5	PR	2-SOBN	412.500,00	54.614,93	NE	NE	05.10.2020.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		17.116,18
10	KP	SLOVENSKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	ST	5244	GRAD ZAGREB	3492	ČRNOMEREC	46,10		46,10		1930	4	PR	2-SOBN	317.513,82	42.000,00	NE	NE	21.01.2021.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA	PROVEDENNA EVALUACIJA		6.887,50



R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m2)	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m2)	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRENTINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPO - MENA	CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																	
																					MAINZA			
11	KP	TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 9, GRAD ZAGREB	ST	5225/10	GRAD ZAGREB	3538	ČRNOMEREC	44,15		44,15		1940	5	PR	2- SOBNI	566.497,42	75.000,00	NE	NE	30.04.2021.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		12.831,20
12	KP	SLOVENSKA ULICA 14, GRAD ZAGREB	ST	5252/1	GRAD ZAGREB	3305	ČRNOMEREC	51,00		51,00		1989	4	PR	2- SOBNI	630.934,51	85.000,00			06.09.2018.	BARUNA FILIPOVIČA – GRADA MAINZA	PROVEDENNA EVALUACIJA		12.371,26

#### 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		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														
2	KP	ILICA 155, GRAD ZAGREB	ST	5265	GRAD ZAGREB	3328	ČRNOMEREC	27,48	27,48		1935	4	PR	1-SOBNI	302.588,52	40.000,00	12.06.2020.	11.011,23	142,54	154,60	11.942,86
4	KP	ILICA 131A, GRAD ZAGREB	ST	5211	GRAD ZAGREB	3513	ČRNOMEREC	15,20	15,20		1900	4	S	1-SOBNI	147.816,48	20.000,00	04.07.2019.	9.724,77	133,46	154,60	11.265,17
8	KP	ILICA 163, GRAD ZAGREB	ST	5269	GRAD ZAGREB	3346	ČRNOMEREC	17,81	17,81		1900	3	PO	1-SOBNI	178.537,65	24.000,00	22.10.2019.	10.024,57	137,38	154,60	11.281,11

#### 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		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
2	KP	ILICA 155, GRAD ZAGREB	ST	5265	GRAD ZAGREB	3328	ČRNOMEREC	27,48	27,48		1935	4	PR	1- SOBNI	302.588,52	40.000,00	12.06.2020.	11.011,23	11.942,86	3,88
4	KP	ILICA 131A, GRAD ZAGREB	ST	5211	GRAD ZAGREB	3513	ČRNOMEREC	15,20	15,20		1900	4	S	1- SOBNI	147.816,48	20.000,00	04.07.2019.	9.724,77	11.265,17	-2,01
8	KP	ILICA 163, GRAD ZAGREB	ST	5269	GRAD ZAGREB	3346	ČRNOMEREC	17,81	17,81		1900	3	PO	1- SOBNI	178.537,65	24.000,00	22.10.2019.	10.024,57	11.281,11	-1,87
PROSJEK:																			11.496,38	

#### 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		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
2	KP	ILICA 155, GRAD ZAGREB	ST	5265	GRAD ZAGREB	3328	ČRNOMEREC	27,48	27,48		1935	4	PR	1- SOBNI	302.588,52	40.000,00	12.06.2020.	11.011,23	11.942,86	3,88
4	KP	ILICA 131A, GRAD ZAGREB	ST	5211	GRAD ZAGREB	3513	ČRNOMEREC	15,20	15,20		1900	4	S	1- SOBNI	147.816,48	20.000,00	04.07.2019.	9.724,77	11.265,17	-2,01
8	KP	ILICA 163, GRAD ZAGREB	ST	5269	GRAD ZAGREB	3346	ČRNOMEREC	17,81	17,81		1900	3	PO	1- SOBNI	178.537,65	24.000,00	22.10.2019.	10.024,57	11.281,11	-1,87
PROSJEK:																			11.496,38	

Procijenjena tržišna vrijednost stanova iznosi kako je prikazano u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	37,84	11.496,38	435.023,02
Jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	13,23	11.496,38	152.097,11
UKUPNO:			587.120,13
ZAOKRUŽENO:			587.000,00



## 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 stanova iznosi:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Dvije odvojene sobe u prizemlju upisane u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	37,84	11.496,38	435.023,02
Jednosobni stan u podrumu upisan u zk.ul.br. 4424 k.o. Grad Zagreb, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9), na adresi Slovenska ulica 14, Zagreb	13,23	11.496,38	152.097,11
UKUPNO:			587.120,13
ZAOKRUŽENO:			587.000,00

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

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

U Zagrebu, 9. veljače 2022. godine