

Ing ekspert d.o.o.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
središnji ured  
Zagreb, Škrlićeva 39  
tel: 01/233 7632  
fax: 01/231 6570  
ing-ekspert@ing-ekspert.com  
www.ing-ekspert.com



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>INTERNA OZNAKA</b>	367/2020/ AMB
<b>NEKRETNINE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14),</li><li>- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15),</li><li>- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13),</li></ul> svi na adresi Ulica Huga Badalića 21 i 23 u Zagrebu
<b>NARUČITELJ</b>	GRAFOPLAST-TISKARA d.o.o. u stečaju, Preradovićeve 21-23, Zagreb
<b>DATUM</b>	01.07.2020
<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA</b>	244.338 kn



## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje .....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	9
2.4 Tehnički opis.....	11
2.5 Površina nekretnine.....	13
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 21.05.2020. god.....	14
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	18
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	18
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	18
3.1.2 Obuhvat.....	18
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	19
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	20
4.1 Procjena vrijednosti skladišnog prostora – poredbena metoda.....	22
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	22
4.1.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	25
4.1.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	27
4.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	29
4.3 Statistička obrada i izračun.....	30
5 Rekapitulacija.....	32

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina
<b>Naručitelj:</b>	GRAFOPLAST-TISKARA d.o.o. u stečaju, Preradovićeva 21, 23, Zagreb
<b>Nekretnina:</b>	- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), - skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), - skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31), svi na adresi Ulica Huga Badalića 21 i 23 u Zagrebu
<b>Datum pregleda nekretnina:</b>	21.05.2020.
<b>Dan kakvoće:</b>	21.05.2020.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>Dan vrednovanja:</b>	01.07.2020.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlićeva 39, Zagreb

**Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:** 244.338 kn

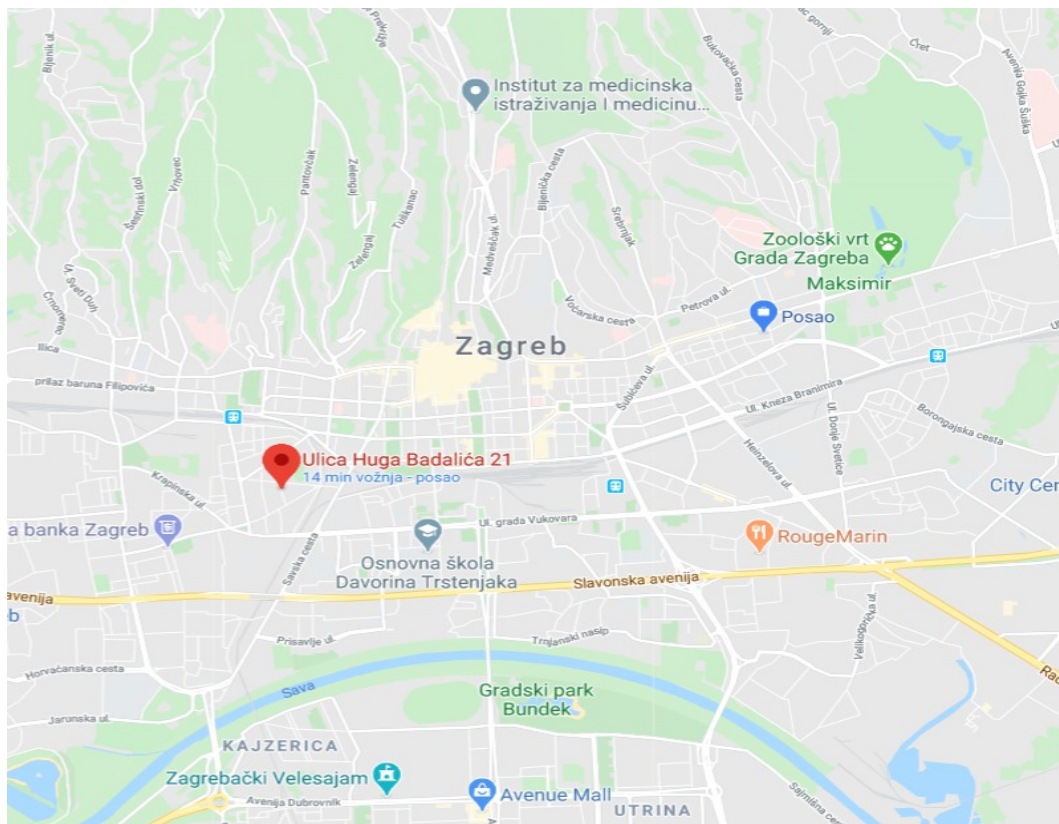
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 01. srpnja 2020. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Huga Badalića 21, Zagreb
----------	--------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb-



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Vrednovani skladišni prostori su upisani u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb i to:

- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) kao skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 21, oznake u nacrtu SKL-1 korisne površine 15,99 čm
- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) kao skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 21, oznake u nacrtu SKL-2 korisne površine 13,54 čm
- skladišni prostor u podrumu zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) kao skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 21, oznake u nacrtu SKL-5 korisne površine 25,47 čm

Izvadak iz zemljišne knjige je prikazan u nastavku.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 5752

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9624/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14, 15, 31 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5033/20	KUĆA BR. 21,23 I DVORIŠTE U BADALIĆEVOJ ULICI			671	
		KUĆA BR. 21,23 BADALIĆEVA ULICA			357	
		DVORIŠTE			314	
		UKUPNO:			671	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 21, oznake u nacrtu SKL-1 korisne površine 15,99 čm GRAFOPLAST-TISKARA D.O.O., OIB: 94141342464, PRERADOVIĆEVA BR. 21-23, ZAGREB	
14.1	Zaprimljeno 21.02.2019.g. pod brojem Z-9624/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 22.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 18.02.2019	na 14 (1.2)
15.	Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 21, oznake u nacrtu SKL-2 korisne površine 13,54 čm GRAFOPLAST-TISKARA D.O.O., OIB: 94141342464, PRERADOVIĆEVA BR. 21-23, ZAGREB	
15.1	Zaprimljeno 21.02.2019.g. pod brojem Z-9624/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 22.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 18.02.2019	na 15 (1.2)
31.	Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) skladišni prostor u podrumu, Badalićeva 23, oznake u nacrtu SKL-5 korisne površine 25,47 čm GRAFOPLAST-TISKARA D.O.O., OIB: 94141342464, PRERADOVIĆEVA BR. 21-23, ZAGREB	
31.1	Zaprimljeno 21.02.2019.g. pod brojem Z-9624/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 22.08.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE POSL.BR. POSL.BR.48 ST-5271/16 18.02.2019	na 31 (1.2)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

01.07.2020. 11:36:14

Stranica: 1

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5752

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	<p>Primljeno:15. listopada 1997. br. Z-30293/97</p> <p>Temeljem potvrde G.V. za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo Klasa:350-05/97-05/20 , ur. br. 251-05-04-97-2 od 05. ožujka 1997. potvrde Gradskog zavoda za kataster i geodetske poslove klasa:932-02/96-01/676, ur. br. 251-15-16-93-3 od 23. prosinca 1996. , diobnog nacrt istog naslova br. R.N. 2690/96 od 23. prosinca 1996, klasa 932-02/96-01/676 ur. br. 251-15-16-93-3 i Ugovor o osnivanju prava služnosti od 26. svibnja 1997. uknjižuje se pravo služnosti prelaza, provoza, polaganja komunalnih instalacija održavanja i zamjene postojećih komunalnih instalacija preko čkbr. 5033/20 i to na cijelom južnom dijelu u širini 3,5 m i dužini 23 metra u korist čkbr. 5033/89 upisane u zk. ul.br.5777 ove k.o.</p>		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2020.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani skladišni prostor se nalazi na k.č.br. 926/1 k.o. Trešnjevka koja je upisana u posjedovni list broj 5346.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5346

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	48821947982

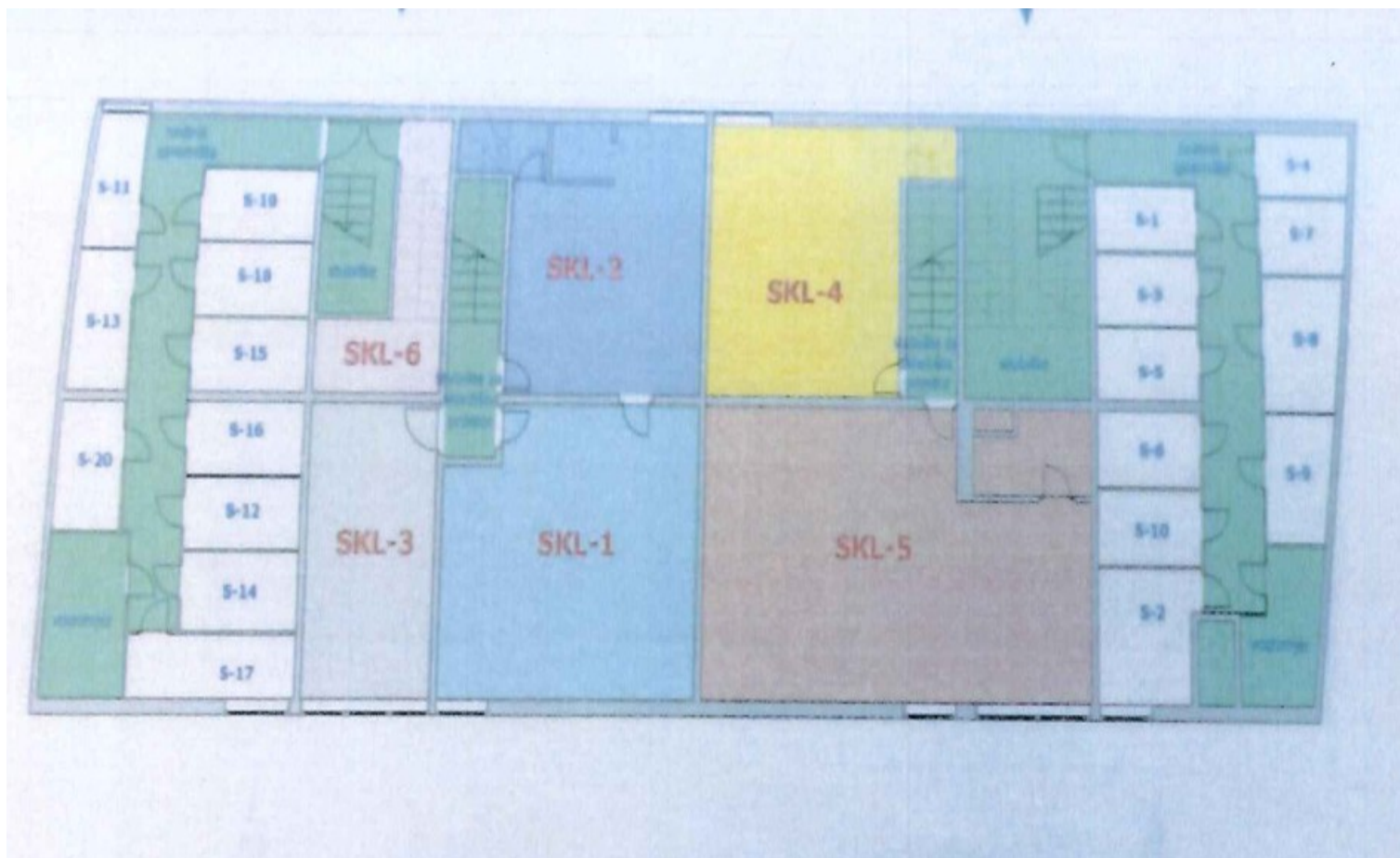
### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		926/1	BADALIČEVA	671	6		
			KUĆA BR.21,23, Zagreb, Ulica Huga Badalića 21, 23	357			
			DVORIŠTE	314			
Ukupna površina katastarskih čestica				671			

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



## 2.4 TLOCRT



## 2.5 TEHNIČKI OPIS

U tabelarnom prikazu u nastavku dane su karakteristike utvrđene prilikom uviđaja na nekretnini održanog 21.05.2020. godine.

<b>LOKACIJA</b>	Ulica Huga Badalića 21, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Skladišni prostori u podrumu
<b>GODINA GRADNJE</b>	cca 1990. godine
<b>PROČELJE</b>	Uređeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Izvedeni
<b>HIDROIZOLACIJA</b>	Izvedena
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska konstrukcija
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska ploča
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni, keramika
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	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>	Izvedeno
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Skladišni prostori se nalaze u zgradi koja je, s obzirom na godinu izgradnje, građena kvalitetnim materijalima. Vrednovani skladišni prostori se nalaze u podrumu te su prosječnog stupnja uređenosti i opremljenosti te su korišteni u poslovne svrhe. Skladišni prostori su upisani u zemljišnu knjigu kao tri skladišna prostora i to skladišni prostor upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), skladišni prostor upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 870/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) i

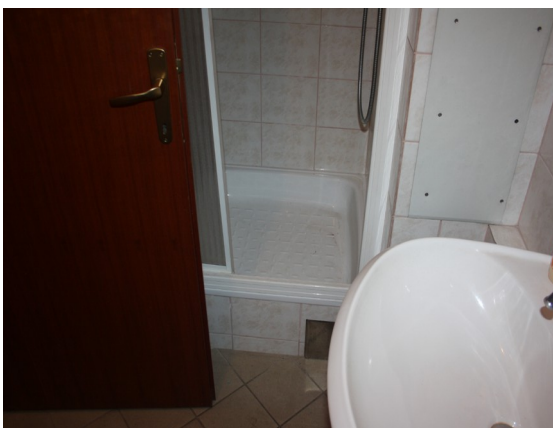
	skladišni prostor upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) i oni u naravi čine jednu cjelinu.
--	--

## 2.6 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina skladišnih prostora preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu, a prikazana je u tablici u nastavku:

R. br.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	15,99
2.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	13,54
3.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	25,47

**2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 21.05.2020. GOD.**









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

---

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

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

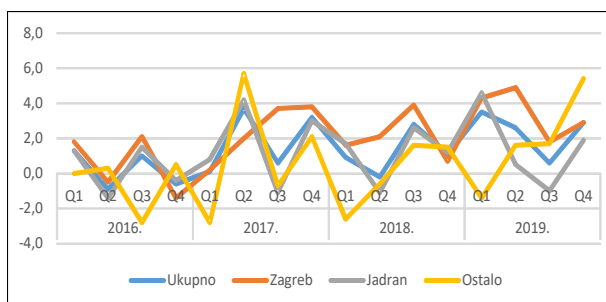
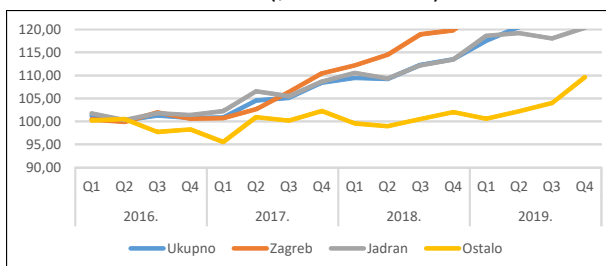
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64

Indeksi ( $\emptyset$  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:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)  
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora  
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
Zakon o zemljišnim knjigama  
Zakon o komunalnom gospodarstvu  
Zakon o prostornom uređenju i gradnji  
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina  
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata  
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada  
Uredba o visini vodnoga doprinosa  
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture  
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“  
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“  
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja  
Važeći građevinski normativi i propisi u RH  
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji  
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina 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 procjemenog elaborata korišteni su podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanog od strane Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove grada Zagreba.

## 4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI SKLADIŠNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/342, URBROJ: 251-19-01-20-4, Zagreb, od 27. svibnja 2020. godine.

  
 REPUBLIKA HRVATSKA  
 GRAD ZAGREB  
 GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-  
 PRAVNE POSLOVE

KLASA: 940-01/20 -030/342  
 URBROJ: 251-19-01-20-4  
 Zagreb, 27. svibnja 2020.

UR. BROJ

0 8 8 0  
2020 -06 -06

ing ekspert  
ZAPRIMLJENO

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

PREDMET: Ulica Huga Badalića 21,23, k.č. 926/1 k.o. Trnje, skladište, kupoprodaja  
 - izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 20450  
 - 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 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti skladišta na adresi Ulica Huga Badalića 21,23, k.č. 926/1 k.o. Trnje, podrum, površine 13,54m<sup>2</sup>, 15,99m<sup>2</sup> i 25,47m<sup>2</sup>. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku S.S.Kranjčević.

Budući da u ZKC-u raspoložemo malim brojem podataka o kupoprodaji skladišta, dostavljamo sve podatke o transakcijama sa područja k.o. Trnje i k.o. Trešnjevka, kako bi procjenitelj mogao odabrati transakcije usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

Za zahtjev za izdavanje izvotka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem

  
 PRŪČELNICA  
 dr. Soňa Martina Zagorec, mag. iur.

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

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

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 20450

R. BR.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	VISTA UGOVORA	ADRESA	VISTA NEKRETNINE	UKUPNA PLOŠTINA IZ ZK.UJL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMIJETU	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	LI CIJENU URAČUNAT POV.	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
1	KP	UNSKA ULICA 2A, GRAD ZAGREB	SKL	5,25	5,25	1996	31.523,55	4.500,00	ne	17.02.2020	MARTINOVKA	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	SKL	67,48	67,48	2013	342.500,00	46.020,57	da	27.01.2020	ORŽIČEVA - RADNIČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	SELSKA CESTA 52, GRAD ZAGREB	SKL	16	16	1960	25.000,00	3.382,61	ne	28.06.2019	SELSKA - ZAGORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	FRANA POLNEGoviČA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	3,96	3,96	2007	16.147,79	2.178,00	da	25.03.2019	LUPU SIGEČICA	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	ULICA FRANA POLNEGoviČA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	5,86	5,86	2007	22.254,23	3.000,03	ne	26.02.2019	LUPU SIGEČICA	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	NOVA CESTA 130, GRAD ZAGREB	SKL	13,09	13,09	2000	58.245,27	7.854,00	ne	30.11.2018	NOVA CESTA	IZVORNO UNESEN
7	KP	II. BARILOVIČKA 5, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	35.231,54	4.500,00	ne	14.05.2018	REMIZA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA

Stranica 1 od 3

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
2	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	7 SKLADIŠTA, SVAKI POVRŠINE 5,64, NALAZE SE NA ETAŽAMA 3-7
11	ZELINSKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	NEKRETNINA NIJE ETAŽIRANA I NIJE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNIJIGE

Ovaj Izvadašak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA HUGA BADALIĆA 21.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u ojenovnom bloku S.S.KRANJIČEVIĆ

S osobnim podacima iz ovoga Izvadaška procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim 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 i Izvadašak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/342

URBROJ: 251-19-01-20-3

ZAGREB, 27.5.2020.

IZRADIO/IZRADILA:

IVANKA ŠPRLIĆ-JAVELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILO:



Pojasňjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja  
 VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stani/apartman, SP – spremište, G – garaža, GW – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**4.1.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da ne postoji niti jedna nekretnina u cjenovnom bloku u kojem se nalazi vrednovana nekretnina za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	URADUNAT PDV U CIJENU	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOKK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
1	KP	UNSKA ULICA 2A, GRAD ZAGREB	SKL	5,25	5,25	1956	33.529,55	4.500,00	ne	6.386,58	17.02.2020	MARTINOVKA	PROVEDENA EVALUACIJA	
2	KP	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	SKL	67,48	67,48	2013	342.500,00	46.020,57	da	4.060,46	27.01.2020	DRŽIĆEVA -RADNIČKA	PROVEDENA EVALUACIJA	7 SKLADIŠTA, SVAKI POVRŠINE 9,64, NALAZE SE NA ETAŽAMA 3-7
3	KP	SELSKA CESTA 52, GRAD ZAGREB	SKL	16,00	16,00	1960	16.147,79	3.382,61	ne	1.009,24	28.06.2019	SELSKA-ZAGORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	FRANA FOINEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	3,96	3,96	2007	16.147,79	2.178,00	da	3.262,18	25.03.2019	UPU SJGEČICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	5,86	5,86	2007	22.254,23	3.000,03	ne	3.797,65	25.02.2019	UPU SIGEČICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	NOVA CESTA 130, GRAD ZAGREB	SKL	13,09	13,09	2000	58.245,27	7.854,00	ne	4.449,60	30.11.2018	NOVA CESTA	IZVORNO UNESEN	
7	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	33.238,54	4.500,00	ne	3.772,82	14.05.2018	REMIZA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	URADUNAT PDV U CIJENU	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOKK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
8	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	20.671,93	2.798,67	ne	2.346,42	14.05.2018	REMIZA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	
9	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	UPU SIGAČICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	UPU SIGAČICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
11	KP	ZELINSKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	SKL	32,00	32,00	1987	186.959,23	25.000,00	ne	5.842,48	22.09.2017	MARTINOVKA	PROVEDENA EVALUACIJA	NEKRETNINA NIJE ETAŽIRANA I NIJE UPISANA U ZEMLJIŠNE KNJIGE
12	KP	VRBIK BB, GRAD ZAGREB	SKL	20,73	20,73	2005	93.410,62	12.438,00	ne	4.506,06	18.11.2016	VRBIK - SREDIŠNJI PROSTOR	PROVEDENA EVALUACIJA	

**4.1.2 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	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	URADUNAT PDV U CIJENU	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DAN KUPORODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
1	KP	UNSKA ULICA 2A, GRAD ZAGREB	SKL	5,25	5,25	1956	33.529,55	4.500,00	ne	6.386,58	17.02.2020	137,38	137,38	6.386,58
2	KP	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	SKL	67,48	67,48	2013	342.500,00	46.020,57	da	4.060,46	27.01.2020	137,38	137,38	4.060,46
3	KP	SELSKA CESTA 52, GRAD ZAGREB	SKL	16,00	16,00	1960	16.147,79	3.382,61	ne	1.009,24	28.06.2019	131,15	137,38	1.057,18
4	KP	FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	3,96	3,96	2007	16.147,79	2.178,00	da	3.262,18	25.03.2019	125,02	137,38	3.584,69
5	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	5,86	5,86	2007	22.254,23	3.000,03	ne	3.797,65	25.02.2019	125,02	137,38	4.173,10
6	KP	NOVA CESTA 130, GRAD ZAGREB	SKL	13,09	13,09	2000	58.245,27	7.854,00	ne	4.449,60	30.11.2018	119,82	137,38	5.101,70
7	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	33.238,54	4.500,00	ne	3.772,82	14.05.2018	114,51	137,38	4.526,33
8	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	20.671,93	2.798,67	ne	2.346,42	14.05.2018	114,51	137,38	2.815,04

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	URADUNAT PDV U CIJENU	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DAN KUPORODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
9	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	112,19	137,38	4.825,61
10	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	112,19	137,38	4.825,61
11	KP	ZELINSKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	SKL	32,00	32,00	1987	186.959,23	25.000,00	ne	5.842,48	22.09.2017	106,45	137,38	7.540,06
12	KP	VRBIK BB, GRAD ZAGREB	SKL	20,73	20,73	2005	93.410,62	12.438,00	ne	4.506,06	18.11.2016	100,56	137,38	6.155,95

## 4.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 8, 11 i 12 odstupaju od prosjeka za  $\pm 30\%$  od prosjeka.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSUPTANJE OD PROSJEKA (%)
1	KP	UNSKA ULICA 2A, GRAD ZAGREB	SKL	5,25	5,25	1956	33.529,55	4.500,00	ne	6.386,58	17.02.2020	6.386,58	39,21
2	KP	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	SKL	67,48	67,48	2013	342.500,00	46.020,57	da	4.060,46	27.01.2020	4.060,46	-11,49
3	KP	SELSKA CESTA 52, GRAD ZAGREB	SKL	16,00	16,00	1960	16.147,79	3.382,61	ne	1.009,24	28.06.2019	1.057,18	-76,96
4	KP	FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	3,96	3,96	2007	16.147,79	2.178,00	da	3.262,18	25.03.2019	3.584,69	-21,86
5	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	5,86	5,86	2007	22.254,23	3.000,03	ne	3.797,65	25.02.2019	4.173,10	-9,04
6	KP	NOVA CESTA 130, GRAD ZAGREB	SKL	13,09	13,09	2000	58.245,27	7.854,00	ne	4.449,60	30.11.2018	5.101,70	11,20
7	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	33.238,54	4.500,00	ne	3.772,82	14.05.2018	4.526,33	-1,34
8	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	20.671,93	2.798,67	ne	2.346,42	14.05.2018	2.815,04	-38,64
9	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	4.825,61	5,19
10	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	4.825,61	5,19
11	KP	ZELINSKA ULICA 7, GRAD ZAGREB	SKL	32,00	32,00	1987	186.959,23	25.000,00	ne	5.842,48	22.09.2017	7.540,06	64,35
12	KP	VRBIK BB, GRAD ZAGREB	SKL	20,73	20,73	2005	93.410,62	12.438,00	ne	4.506,06	18.11.2016	6.155,95	34,18
											PROSJEK	4.587,69	

#### 4.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	URAČUNAT PDV U CIJENU	VRIJEDNOST NEKRETNINE BEZ PDV-A (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
2	KP	ULICA GRADA VUKOVARA 269F, GRAD ZAGREB	SKL	67,48	67,48	2013	342.500,00	46.020,57	da	4.060,46	27.01.2020	4.060,46	-8,60
4	KP	FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	3,96	3,96	2007	16.147,79	2.178,00	da	3.262,18	25.03.2019	3.584,69	-19,31
5	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA 1A, GRAD ZAGREB	SKL	5,86	5,86	2007	22.254,23	3.000,03	ne	3.797,65	25.02.2019	4.173,10	-6,06
6	KP	NOVA CESTA 130, GRAD ZAGREB	SKL	13,09	13,09	2000	58.245,27	7.854,00	ne	4.449,60	30.11.2018	5.101,70	14,84
7	KP	II. BARILOVIĆKA S, GRAD ZAGREB	SKL	8,81	8,81	2006	33.238,54	4.500,00	ne	3.772,82	14.05.2018	4.526,33	1,89
9	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	4.825,61	8,62
10	KP	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA - RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SKL	4,20	4,20	2007	20.689,11	2.779,06	da	3.940,78	15.02.2018	4.825,61	8,62
											PROSJEK	4.442,50	

Procijenjena vrijednost poslovnog prostora iznosi **4.442,50 kn/m<sup>2</sup>**.

R. BR.	NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
1.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	15,99	4.442,50	71.035,58
2.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	13,54	4.442,50	60.151,45
3.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	25,47	4.442,50	113.150,48

## 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 skladišnih prostora ukupno iznosi:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
1.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 103/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	15,99	4.442,50	71.035,58
2.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 15. Suvlasnički dio: 87/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	13,54	4.442,50	60.151,45
3.	Skladišni prostor u prizemlju zgrade upisan u zk.ul.br. 5752 k.o. Grad Zagreb, 31. Suvlasnički dio: 163/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31) na adresi Ulica Huga Badalića 21 u Zagrebu	25,47	4.442,50	113.150,48
<b>Ukupno:</b>				<b>244.337,51</b>

**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 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 01. srpnja 2020. godine

