



## PROCJEMBENI ELABORAT

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

### **ELABORAT**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### **BROJ PREDMETA**

010/2026/IP

### **NEKRETNINE**

- garaža broj 3 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3),
- garaža broj 4 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4),
- garaža broj 5 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5),
- garaža broj 10 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9),
- garaža broj 11 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10),
- garaža broj 12 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11),
- garaža broj 13 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12),
- garaža broj 14 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o.

Centar Novi, 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13),  
 - garaža broj 35 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 33. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33),  
 - garaža broj 38 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 36. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36),  
 - poslovni prostor na prvom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85),  
 - poslovni prostor na trećem katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 88. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88),  
 - poslovni prostor na petom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 90. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90),  
 - poslovni prostor na šestom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 91. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91),  
 - skladište u podrumu oznake "A" upisano u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 94. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94),  
 na adresi Ulica Jakova Gotovca 1, Zagreb

**NARUČITELJ**

TURIST TRIP d.o.o. u stečaju  
 Šetalište dr. Franje Tuđmana 10, Karlovac  
 OIB: 70528280264

**DATUM VREDNOVANJA**

20.01.26

|   |                     |            |                    |                     |            |
|---|---------------------|------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b> | <b>4.512.532,10</b> | <b>Eur</b> | <b>ZAOKRUŽENO:</b> | <b>4.510.000,00</b> | <b>Eur</b> |
|---|---------------------|------------|--------------------|---------------------|------------|

## Sadržaj

|   |    |
|---|----|
| 1. Sažetak.....   | 5  |
| 2. Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....                             | 8  |
| 2.1 Položaj nekretnine.....   | 8  |
| 2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....  | 10 |
| 2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....                                    | 24 |
| 2.2 Tehnički opis.....  | 26 |
| 2.3 Iskaz površine.....   | 27 |
| 3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....                | 31 |
| 3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....                                      | 31 |
| 3.1.2 Obuhvat.....  | 31 |
| 3.1.3 Indeksi nekretnina.....   | 32 |
| 4. Procjena vrijednosti nekretnine.....                                     | 33 |
| 4.1 Procjena tržišne vrijednosti poslovnog prostora – poredbena metoda..... | 35 |
| 4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....                                      | 35 |
| 4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                 | 37 |
| 4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                              | 38 |
| 4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                            | 39 |
| 4.1.5 Statistička obrada i izračun.....                                     | 40 |
| 4.2 Procjena tržišne vrijednosti stana – poredbena metoda.....              | 41 |
| 4.2.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....                                      | 41 |
| 4.2.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                 | 43 |
| 4.2.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                              | 44 |
| 4.2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                            | 45 |
| 4.2.5 Statistička obrada i izračun.....                                     | 46 |
| 4.3 Procjena tržišne vrijednosti stana – poredbena metoda.....              | 47 |
| 4.3.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....                                      | 47 |
| 4.3.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                 | 49 |
| 4.3.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                              | 50 |
| 4.3.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                            | 51 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 4.3.5 | Statistička obrada i izračun.....  | 52 |
| 4.4   | Procjena tržišne vrijednosti spremišta – poredbena metoda.....                 | 53 |
| 4.4.1 | Zbirka kupoprodajnih cijena.....   | 53 |
| 4.4.2 | Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                          | 55 |
| 4.4.3 | Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                                       | 56 |
| 4.4.4 | Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                                     | 57 |
| 4.4.5 | Statistička obrada i izračun.....  | 58 |
| 4.5   | Procjena tržišne vrijednosti garažnog mjesta – poredbena metoda.....           | 59 |
| 4.5.1 | Zbirka kupoprodajnih cijena.....   | 59 |
| 4.5.2 | Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                          | 61 |
| 4.5.3 | Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                                       | 62 |
| 4.5.4 | Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                                     | 63 |
| 4.5.5 | Statistička obrada i izračun.....  | 64 |
| 4.6   | Procjena tržišne vrijednosti garažnog parkirnog mjesta – poredbena metoda..... | 65 |
| 4.6.1 | Zbirka kupoprodajnih cijena.....   | 65 |
| 4.6.2 | Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                          | 67 |
| 4.6.3 | Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                                       | 68 |
| 4.6.4 | Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                                     | 69 |
| 4.6.5 | Statistička obrada i izračun.....  | 70 |
| 4.7   | Procjena tržišne vrijednosti garažnog parkirnog mjesta – poredbena metoda..... | 71 |
| 4.7.1 | Zbirka kupoprodajnih cijena.....   | 71 |
| 4.7.2 | Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....                          | 73 |
| 4.7.3 | Međuvremensko izjednačavanje cijena.....                                       | 74 |
| 4.7.4 | Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....                                     | 75 |
| 4.7.5 | Statistička obrada i izračun.....  | 76 |
| 5.    | Rekapitulacija.....  | 77 |

## 1. SAŽETAK

- Zahtjev:** Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina:
- garaža broj 3 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3),
  - garaža broj 4 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4),
  - garaža broj 5 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5),
  - garaža broj 10 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9),
  - garaža broj 11 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10),
  - garaža broj 12 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11),
  - garaža broj 13 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12),
  - garaža broj 14 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13),
  - garaža broj 35 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 33. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33),
  - garaža broj 38 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 36. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36),
  - poslovni prostor na prvom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85),
  - poslovni prostor na trećem katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 88. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88),
  - poslovni prostor na petom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 90. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90),
  - poslovni prostor na šestom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 91. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91),
  - skladište u podrumu oznake "A" upisano u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 94. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94),  
na adresi Ulica Jakova Gotovca 1, Zagreb
- Naručitelj:** TURIST TRIP d.o.o. u stečaju  
Šetalište dr. Franje Tuđmana 10, Karlovac  
OIB: 70528280264
- Nekretnine:**
- garaža broj 3 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3),
  - garaža broj 4 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4),
  - garaža broj 5 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5),
  - garaža broj 10 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi,
  - 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9),

- garaža broj 11 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10),
- garaža broj 12 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11),
- garaža broj 13 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12),
- garaža broj 14 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13),
- garaža broj 35 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 33. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33),
- garaža broj 38 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 36. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36),
- poslovni prostor na prvom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85),
- poslovni prostor na trećem katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 88. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88),
- poslovni prostor na petom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 90. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90),
- poslovni prostor na šestom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 91. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91),
- skladište u podrumu oznake "A" upisano u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 94. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94), na adresi Ulica Jakova Gotovca 1, Zagreb

**Dan kakvoće:** 05.11.2025.

**Svrha procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Dan vrednovanja:** 20.01.2026.

**Procjenitelj:** Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Škrlčeva 39, Zagreb

|   |                     |            |                    |                     |            |
|---|---------------------|------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b> | <b>4.512.532,10</b> | <b>Eur</b> | <b>ZAOKRUŽENO:</b> | <b>4.510.000,00</b> | <b>Eur</b> |
|---|---------------------|------------|--------------------|---------------------|------------|

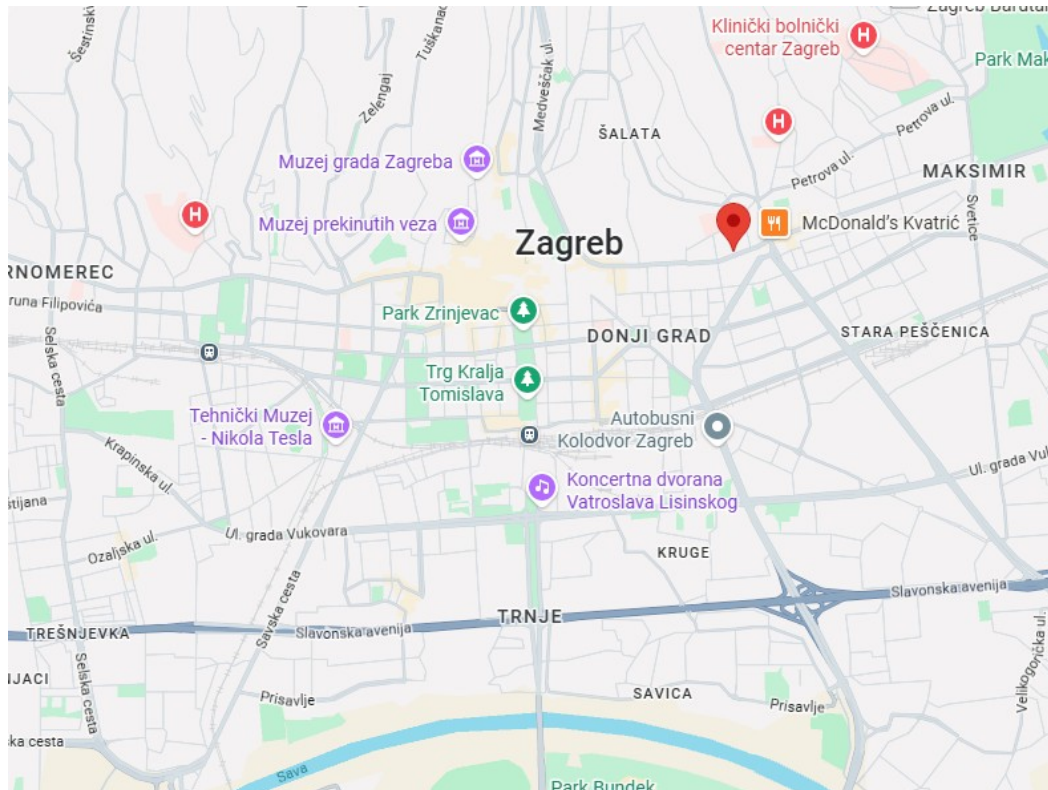
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 20. siječnja 2026. godine

## 2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| LOKACIJA | Ulica Jakova Gotovca 1, Zagreb |
|----------|--------------------------------|



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb -



## 2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Izvadak iz zemljišne knjige je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.01.2026. 09:44

## NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Broj ZK uložka: 12862

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

STANJE  
Aktivne plombe:Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 33, 36, 85, 88, 90, 91, 94  
(OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|-------------------------|-----|
| 1.   | 5404/2                   | 14         | ULICA JAKOVA GOTOVCA   | 2937                    |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 23                      |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 277                     |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 86                      |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 14                      |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 473                     |     |
|      |                          |            | DVORIŠTE   | 38                      |     |
|      |                          |            | POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A   | 99                      |     |
|      |                          |            | POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1, 5   | 1696                    |     |
|      |                          |            | POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3  | 231                     |     |
|      |                          |            | <b>UKUPNO:</b>   | <b>2937</b>             |     |

## DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.1  | Temeljem zapisnika posl.br. Z-47118/2022/12862 zabilježuje se da je za upis poslovne zgrade, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1,5, poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3 i poslovna zgrada Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A priložena dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze klasa: UP/I-361-05/91-01/87, urbroj: 251-05-04-91-3 od 25. rujna 1991. |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 3.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)<br>garaža br. 3 u podrumu površine 12,88 m <sup>2</sup> , neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10 |           |
| 4.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)<br>garaža br. 4 u podrumu površine 12,88 m <sup>2</sup> , neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi  |           |

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

20.01.2026. 09:46:20

Stranica: 1

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 12862

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
|      | TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10   |           |
| 5.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)<br>garaža br. 5 u podrumu površine 12,63 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                                 |           |
| 9.   | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)<br>garaža br. 10 u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                                |           |
| 10.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)<br>garaža br. 11 u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                               |           |
| 11.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)<br>garaža br. 12 u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                               |           |
| 12.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)<br>garaža br. 13 u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                               |           |
| 13.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)<br>garaža br. 14 u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                               |           |
| 33.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)<br>garaža br. 35 u podrumu površine 14,54 m2, koja je neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                       |           |
| 36.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)<br>garaža br. 38 u podrumu površine 17,50 m2, koja je neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10                       |           |
| 85.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85)<br>poslovni prostor na prvom katu, Gotovčeva 1, površine 1329,66 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10 |           |

Katastarska općina: 339164, CENTAR NOVI

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 12862  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 88.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)<br>poslovni prostor na trećem katu, Gotovčeva 1, površine 168,72 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10 |           |
| 90.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)<br>poslovni prostor na petom katu, Gotovčeva 1, površine 183,88 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10  |           |
| 91.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91)<br>poslovni prostor na šestom katu, Gotovčeva 1, površine 60,23 m2, koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10  |           |
| 94.  | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94)<br>skladište u podrumu oznake "A" površine 172,00 m2, koje je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi<br>TURIST TRIP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70528280264, KARLOVAC, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 10               |           |

| Rbr.   | Sadržaj upisa  | Primjedba    |
|--|--|--------------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: |  |              |
| 1.1  | Zaprimljeno 17.07.2025.g. pod brojem Z-38887/2025<br>ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Sandre Batarello Krešić | Z-47118/2022 |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.01.2026.





## 2.2 TEHNIČKI OPIS

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>LOKACIJA</b>                 | Ulica Jakova Gotovca 1, Zagreb   |
| <b>TIP GRAĐEVINE</b>            | Četiri poslovna prostora na prvom, trećem, petom i šestom katu, deset garaža u podrumu i skladište u podrumu   |
| <b>GODINA GRADNJE</b>           | Cca. 1990. god.  |
| <b>PROČELJE</b>                 | Izvedeno   |
| <b>LIMARIJA</b>                 | Izvedena   |
| <b>TEMELJI</b>                  | Armiranobetonski   |
| <b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>      | Armiranobetonska   |
| <b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>     | Armiranobetonska puna ploča  |
| <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>             | Keramika   |
| <b>PROZORI</b>                  | Alu izo staklo   |
| <b>VRATA</b>                    | Drvena (puna)  |
| <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 u zgradi  |
| <b>GRIJANJE</b>                 | Centralno radijatorsko, etažno   |
| <b>SPECIFIČNOSTI</b>            | Vrednovana nekretnina su poslovni prostori, garaže i spremište. Poslovni prostori, garaže i skladište su srednjeg stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti s obzirom na vrijeme gradnje. Zgrada u kojoj se nalaze vrednovane nekretnine nalazi se na vrlo dobroj lokaciji s obzirom na Grad Zagreb. Kolni i pješački pristup zgradi su neposredno s javne prometne površine. |

## 2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina nekretnina je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu i podacima dostavljenim od strane naručitelja, te je prikazana u sljedećoj tablici:

| NEKRETNINA   | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) |
|--|----------------------------|
| Garaža broj 3 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)           | 12,88                      |
| Garaža broj 4 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)           | 12,88                      |
| Garaža broj 5 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)           | 12,63                      |
| Garaža broj 10 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)          | 13,77                      |
| Garaža broj 11 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)        | 13,77                      |
| Garaža broj 12 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)        | 13,77                      |
| Garaža broj 13 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)        | 13,77                      |
| Garaža broj 14 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)        | 13,77                      |
| Garaža broj 35 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 33. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)        | 14,54                      |
| Garaža broj 38 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 36. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)        | 17,50                      |
| Poslovni prostor na prvom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85)   | 1.329,66                   |
| Poslovni prostor na trećem katu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 88. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88) | 168,72                     |
| Poslovni prostor na petom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 90. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)   | 183,88                     |
| Poslovni prostor na šestom katu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 91. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91) | 60,23                      |
| Skladište u podrumu oznake "A" upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 94. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94)  | 172,00                     |

### **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 |
|--------|---------|--------|--------|--------|--------|
| 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 |
|        | Q3      | 162,44 | 182,31 | 155,80 | 139,65 |
|        | Q4      | 170,11 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023.  | Q1      | 173,56 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
|        | Q2      | 179,63 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
|        | Q3      | 180,00 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
|        | Q4      | 186,24 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024.  | Q1      | 189,41 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
|        | Q2      | 197,53 | 218,4  | 188,98 | 180,96 |
|        | Q3      | 202,19 | 220,10 | 195,35 | 180,95 |
|        | Q4      | 205,01 | 226,36 | 195,50 | 189,84 |
| 2025.  | Q1      | 214,18 | 237,37 | 201,93 | 202,52 |
|        | Q2      | 223,65 | 245,11 | 212,31 | 213,86 |
|        | Q3      | 230,07 | 257,03 | 213,36 | 222,36 |

\* Državni zavod za statistiku

#### 4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja. 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti 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 procjemenog 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 POSLOVNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Odabrane su nekretnine sličnih karakteristika kao vrednovana nekretnina, s obzirom na lokaciju gdje se ista nalazi.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC  | R. BR. | ID ZKC  |
|--------|---------|--------|---------|
| 1      | 2393903 | 4      | 1799717 |
| 2      | 1996556 | 5      | 1630021 |
| 3      | 1897044 | 6      | 1644132 |

| ID ZKC  | Grad/Općina | K.O. ▲      | K.Č.    | Vrsta nekretnine      | Vrsta ugovora    | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (EUR) | Površina u prometu      | Etaža (kat)   | Status podatka       | Cjenovni blok     |
|---------|-------------|-------------|---------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| 2393903 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6895/23 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 03.09.2025.   | 1.033.812,00 EUR            | 492,36 M <sup>2</sup>   | PR - PRIZ...  | EVALUACIJA U TIJEKU  | UPU POSAVSKOG     |
| 1996556 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6564    | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 24.10.2023.   | 480.000,00 EUR              | 250,22 M <sup>2</sup>   | VE - VIŠE ... | EVALUACIJA U TIJEKU  | ZVONIMIROVA ISTOK |
| 1897044 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6217    | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 01.12.2022.   | 415.000,00 EUR              | 230,57 M <sup>2</sup>   | PR - PRIZ...  | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA ZAPAD |
| 1799717 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6174/1  | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 04.07.2022.   | 397.000,00 EUR              | 326,25 M <sup>2</sup>   | PR - PRIZ...  | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA ZAPAD |
| 1630021 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6082    | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 03.03.2022.   | 1.576.000,00 EUR            | 906,95 M <sup>2</sup>   | VE - VIŠE ... | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA ZAPAD |
| 1644132 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5398/3  | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 07.04.2022.   | 3.222.190,00 EUR            | 1.890,08 M <sup>2</sup> | VE - VIŠE ... | PROVEDENA EVALUACIJA | VLAŠKA            |

**4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Etaža | Status podataka      | Cjenovni blok     | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------|-------------------|------------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6895/23 | PP               | KP            | 03.09.25      | 1.033.812,00                | 492,36                               | PR    | Evaluacija u tijeku  | UPU Posavskog     | 2.099,71                     |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6564    | PP               | KP            | 24.10.23      | 480.000,00                  | 250,00                               | PR    | Evaluacija u tijeku  | Zvonimirova istok | 1.920,00                     |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6217    | PP               | KP            | 01.12.22      | 415.000,00                  | 230,57                               | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova zapad | 1.799,89                     |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6174/1  | PP               | KP            | 04.07.22      | 397.000,00                  | 326,25                               | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova zapad | 1.216,86                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6082    | PP               | KP            | 03.03.22      | 1.576.000,00                | 906,95                               | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova zapad | 1.737,69                     |
| 6      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5398/3  | PP               | KP            | 07.04.22      | 3.222.190,00                | 1890,08                              | PR    | Provedena evaluacija | Vlaška            | 1.704,79                     |

**4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

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

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum vrednovanja procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6895/23 | PP               | KP            | 03.09.25      | 1.033.812,00                | 492,36                               | 2.099,71                     | 257,03  | 257,03   | 2.099,71   |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6564    | PP               | KP            | 24.10.23      | 480.000,00                  | 250,00                               | 1.920,00                     | 206,63  | 257,03   | 2.388,32   |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6217    | PP               | KP            | 01.12.22      | 415.000,00                  | 230,57                               | 1.799,89                     | 193,94  | 257,03   | 2.385,40   |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6174/1  | PP               | KP            | 04.07.22      | 397.000,00                  | 326,25                               | 1.216,86                     | 182,31  | 257,03   | 1.715,59   |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6082    | PP               | KP            | 03.03.22      | 1.576.000,00                | 906,95                               | 1.737,69                     | 168,63  | 257,03   | 2.648,63   |
| 6      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5398/3  | PP               | KP            | 07.04.22      | 3.222.190,00                | 1890,08                              | 1.704,79                     | 175,12  | 257,03   | 2.502,18   |

**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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6895/23 | PP               | KP            | 03.09.25      | 1.033.812,00                | 492,36                               | 2.099,71                     | 2.099,71   | -8,31                      |
| 2        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6564    | PP               | KP            | 24.10.23      | 480.000,00                  | 250,00                               | 1.920,00                     | 2.388,32   | 4,29                       |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6217    | PP               | KP            | 01.12.22      | 415.000,00                  | 230,57                               | 1.799,89                     | 2.385,40   | 4,17                       |
| 4        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6174/1  | PP               | KP            | 04.07.22      | 397.000,00                  | 326,25                               | 1.216,86                     | 1.715,59   | -25,08                     |
| 5        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6082    | PP               | KP            | 03.03.22      | 1.576.000,00                | 906,95                               | 1.737,69                     | 2.648,63   | 15,66                      |
| 6        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5398/3  | PP               | KP            | 07.04.22      | 3.222.190,00                | 1890,08                              | 1.704,79                     | 2.502,18   | 9,27                       |
| PROSJEK: |             |             |         |                  |               |               |                             |                                      |                              | 2.289,97   |                            |

#### 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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6895/23 | PP               | KP            | 03.09.25      | 1.033.812,00                | 492,36                               | 2.099,71                     | 2.099,71   | -8,31                      |
| 2        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6564    | PP               | KP            | 24.10.23      | 480.000,00                  | 250,00                               | 1.920,00                     | 2.388,32   | 4,29                       |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6217    | PP               | KP            | 01.12.22      | 415.000,00                  | 230,57                               | 1.799,89                     | 2.385,40   | 4,17                       |
| 4        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6174/1  | PP               | KP            | 04.07.22      | 397.000,00                  | 326,25                               | 1.216,86                     | 1.715,59   | -25,08                     |
| 5        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6082    | PP               | KP            | 03.03.22      | 1.576.000,00                | 906,95                               | 1.737,69                     | 2.648,63   | 15,66                      |
| 6        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5398/3  | PP               | KP            | 07.04.22      | 3.222.190,00                | 1890,08                              | 1.704,79                     | 2.502,18   | 9,27                       |
| PROSJEK: |             |             |         |                  |               |               |                             |                                      |                              | 2.289,97   |                            |

## 4.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

### 4.2.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Odabrane su nekretnine sličnih karakteristika kao vrednovana nekretnina, s obzirom na lokaciju gdje se ista nalazi.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC  | R. BR. | ID ZKC  |
|--------|---------|--------|---------|
| 1      | 2450494 | 4      | 1863705 |
| 2      | 2201693 | 5      | 1780104 |
| 3      | 2262285 |        |         |

| ID ZKC  | Grad/Općina | K.O.        | K.Č. | Vrsta nekretnine      | Vrsta ugovora    | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (EUR) | Površina u prometu    | Etaža (kat)   | Status podatka       | Cjenovni blok      |
|---------|-------------|-------------|------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--------------------|
| 2450494 | GRAD ZAGREB |             | 6973 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 14.01.2026.   | 285.855,00 EUR              | 104,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ...  | EVALUACIJA U TIJEKU  | ZVONIMIROVA CENTAR |
| 2201693 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 4606 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 17.09.2024.   | 340.000,00 EUR              | 120,58 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ...  | PROVEDENA EVALUACIJA | MAKSIMIRSKA        |
| 2262285 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6068 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 08.03.2024.   | 391.176,00 EUR              | 175,13 M <sup>2</sup> | VE - VIŠE ... | IZVORNO UNESEN       | DRAŠKOVIĆEVA       |
| 1863705 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5980 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 27.03.2023.   | 300.000,00 EUR              | 188,05 M <sup>2</sup> | VE - VIŠE ... | PROVEDENA EVALUACIJA | DRAŠKOVIĆEVA       |
| 1780104 | GRAD ZAGREB | CENTAR      | 5547 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 22.09.2022.   | 320.000,00 EUR              | 173,03 M <sup>2</sup> | VE - VIŠE ... | PROVEDENA EVALUACIJA | PETROVA ISTOK      |

**4.2.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Etaža | Status podataka      | Cjenovni blok      | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------|--------------------|------------------------------|
| 1      | Grad Zagreb |             | 6973 | PP               | KP            | 14.01.26      | 285.855,00                  | 104,00                               | PR    | Evaluacija u tijeku  | Zvonimirova centar | 2.748,61                     |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 4606 | PP               | KP            | 17.09.24      | 340.000,00                  | 120,58                               | PR    | Provedena evaluacija | Maksimirska        | 2.819,70                     |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6068 | PP               | KP            | 08.03.24      | 391.176,00                  | 175,13                               | VE    | Izvorno unesen       | Draškovićeva       | 2.233,63                     |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5980 | PP               | KP            | 27.03.23      | 300.000,00                  | 188,05                               | VE    | Provedena evaluacija | Draškovićeva       | 1.595,32                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar      | 5547 | PP               | KP            | 22.09.22      | 320.000,00                  | 173,03                               | VE    | Provedena evaluacija | Petrova istok      | 1.849,39                     |

### 4.2.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum vrednovanja procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1      | Grad Zagreb |             | 6973 | PP               | KP            | 14.01.26      | 285.855,00                  | 104,00                               | 2.748,61                     | 257,03  | 257,03   | 2.748,61   |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 4606 | PP               | KP            | 17.09.24      | 340.000,00                  | 120,58                               | 2.819,70                     | 220,10  | 257,03   | 3.292,82   |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6068 | PP               | KP            | 08.03.24      | 391.176,00                  | 175,13                               | 2.233,63                     | 210,30  | 257,03   | 2.729,96   |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5980 | PP               | KP            | 27.03.23      | 300.000,00                  | 188,05                               | 1.595,32                     | 193,31  | 257,03   | 2.121,18   |
| 5      | Grad Zagreb | Centar      | 5547 | PP               | KP            | 22.09.22      | 320.000,00                  | 173,03                               | 1.849,39                     | 182,31  | 257,03   | 2.607,37   |

#### 4.2.4 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. | Grad        | K.O.        | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|--------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1      | Grad Zagreb |             | 6973 | PP               | KP            | 14.01.26      | 285.855,00                  | 104,00                               | 2.748,61                     | 2.748,61   | 1,80                       |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 4606 | PP               | KP            | 17.09.24      | 340.000,00                  | 120,58                               | 2.819,70                     | 3.292,82   | 21,96                      |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6068 | PP               | KP            | 08.03.24      | 391.176,00                  | 175,13                               | 2.233,63                     | 2.729,96   | 1,11                       |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5980 | PP               | KP            | 27.03.23      | 300.000,00                  | 188,05                               | 1.595,32                     | 2.121,18   | -21,44                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar      | 5547 | PP               | KP            | 22.09.22      | 320.000,00                  | 173,03                               | 1.849,39                     | 2.607,37   | -3,43                      |
|        |             |             |      |                  |               |               |                             |                                      | PROSJEK:                     | 2.699,99   |                            |

#### 4.2.5 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. | Grad        | K.O.        | K.Č. | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|--------|-------------|-------------|------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1      | Grad Zagreb |             | 6973 | PP               | KP            | 14.01.26      | 285.855,00                  | 104,00                               | 2.748,61                     | 2.748,61   | 1,80                       |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 4606 | PP               | KP            | 17.09.24      | 340.000,00                  | 120,58                               | 2.819,70                     | 3.292,82   | 21,96                      |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6068 | PP               | KP            | 08.03.24      | 391.176,00                  | 175,13                               | 2.233,63                     | 2.729,96   | 1,11                       |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5980 | PP               | KP            | 27.03.23      | 300.000,00                  | 188,05                               | 1.595,32                     | 2.121,18   | -21,44                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar      | 5547 | PP               | KP            | 22.09.22      | 320.000,00                  | 173,03                               | 1.849,39                     | 2.607,37   | -3,43                      |
|        |             |             |      |                  |               |               |                             |                                      | PROSJEK:                     | 2.699,99   |                            |

### 4.3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA – POREDBENA METODA

#### 4.3.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Odabrane su nekretnine sličnih karakteristika kao vrednovana nekretnina, s obzirom na lokaciju gdje se ista nalazi.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC  | R. BR. | ID ZKC  |
|--------|---------|--------|---------|
| 1      | 2245862 | 4      | 1936080 |
| 2      | 2188403 | 5      | 1929769 |
| 3      | 2152457 |        |         |

| ID ZKC  | Grad/Općina | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine      | Vrsta ugovora    | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (EUR) | Površina u prometu   | Etaža (kat)  | Status podatka       | Cjenovni blok      |
|---------|-------------|-------------|---------|-----------------------|------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| 2245862 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6480/5  | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 11.12.2024.   | 215.000,00 EUR              | 68,63 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | EVALUACIJA U TIJEKU  | ZVONIMIROVA CENTAR |
| 2188403 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6181    | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 08.07.2024.   | 163.003,15 EUR              | 58,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA ZAPAD  |
| 2152457 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6480/15 | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 13.06.2024.   | 130.000,00 EUR              | 40,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA CENTAR |
| 1936080 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5107/5  | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 21.07.2023.   | 250.000,00 EUR              | 84,80 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | MAKSIMIRSKA        |
| 1929769 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5727/4  | POSLOVNI PROSTOR (PP) | KP - KUPOPRODAJA | 10.07.2023.   | 95.000,00 EUR               | 45,33 M <sup>2</sup> | 1            | PROVEDENA EVALUACIJA | PETROVA ZAPAD      |

**4.3.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Etaža | Status podataka      | Cjenovni blok      | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------|--------------------|------------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/5  | PP               | KP            | 11.12.24      | 215.000,00                  | 68,63                                | PR    | Evaluacija u tijeku  | Zvonimirova centar | 3.132,74                     |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6181    | PP               | KP            | 08.07.24      | 163.003,15                  | 58,00                                | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova zapad  | 2.810,40                     |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/15 | PP               | KP            | 13.06.24      | 130.000,00                  | 40,00                                | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova centar | 3.250,00                     |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5107/5  | PP               | KP            | 21.07.23      | 250.000,00                  | 84,80                                | PR    | Provedena evaluacija | Maksimirska        | 2.948,11                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5727/4  | PP               | KP            | 10.07.23      | 95.000,00                   | 45,33                                | 1     | Provedena evaluacija | Petrova zapad      | 2.095,74                     |

### 4.3.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum vrednovanja procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/5  | PP               | KP            | 11.12.24      | 215.000,00                  | 68,63                                | 3.132,74                     | 226,36  | 257,03   | 3.557,20   |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6181    | PP               | KP            | 08.07.24      | 163.003,15                  | 58,00                                | 2.810,40                     | 220,10  | 257,03   | 3.281,95   |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/15 | PP               | KP            | 13.06.24      | 130.000,00                  | 40,00                                | 3.250,00                     | 218,40  | 257,03   | 3.824,85   |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5107/5  | PP               | KP            | 21.07.23      | 250.000,00                  | 84,80                                | 2.948,11                     | 204,40  | 257,03   | 3.707,21   |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5727/4  | PP               | KP            | 10.07.23      | 95.000,00                   | 45,33                                | 2.095,74                     | 204,40  | 257,03   | 2.635,37   |

**4.3.4 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. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/5  | PP               | KP            | 11.12.24      | 215.000,00                  | 68,63                                | 3.132,74                     | 3.557,20   | 4,58                       |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6181    | PP               | KP            | 08.07.24      | 163.003,15                  | 58,00                                | 2.810,40                     | 3.281,95   | -3,51                      |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/15 | PP               | KP            | 13.06.24      | 130.000,00                  | 40,00                                | 3.250,00                     | 3.824,85   | 12,45                      |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5107/5  | PP               | KP            | 21.07.23      | 250.000,00                  | 84,80                                | 2.948,11                     | 3.707,21   | 8,99                       |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5727/4  | PP               | KP            | 10.07.23      | 95.000,00                   | 45,33                                | 2.095,74                     | 2.635,37   | -22,52                     |
|        |             |             |         |                  |               |               |                             |                                      | PROSJEK:                     | 3.401,32   |                            |

#### 4.3.5 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. | Grad        | K.O.        | K.Č.    | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|--------|-------------|-------------|---------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/5  | PP               | KP            | 11.12.24      | 215.000,00                  | 68,63                                | 3.132,74                     | 3.557,20   | 4,58                       |
| 2      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6181    | PP               | KP            | 08.07.24      | 163.003,15                  | 58,00                                | 2.810,40                     | 3.281,95   | -3,51                      |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6480/15 | PP               | KP            | 13.06.24      | 130.000,00                  | 40,00                                | 3.250,00                     | 3.824,85   | 12,45                      |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5107/5  | PP               | KP            | 21.07.23      | 250.000,00                  | 84,80                                | 2.948,11                     | 3.707,21   | 8,99                       |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5727/4  | PP               | KP            | 10.07.23      | 95.000,00                   | 45,33                                | 2.095,74                     | 2.635,37   | -22,52                     |
|        |             |             |         |                  |               |               |                             |                                      | PROSJEK:                     | 3.401,32   |                            |

## 4.4 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SKLADIŠTA – POREDBENA METODA

### 4.4.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Odabrane su nekretnine sličnih karakteristika kao vrednovana nekretnina, s obzirom na lokaciju gdje se ista nalazi.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC  | R. BR. | ID ZKC  |
|--------|---------|--------|---------|
| 1      | 2179147 | 3      | 1815973 |
| 2      | 1903334 | 4      | 1996485 |

| ID ZKC  | Grad/Općina | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora    | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (EUR) | Površina u prometu   | Etaža (kat) | Status podatka       | Cjenovni blok         |
|---------|-------------|-------------|--------|------------------|------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
| 2179147 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6481/2 | SKLADIŠTE (SKL)  | KP - KUPOPRODAJA | 16.09.2024.   | 6.000,00 EUR                | 9,96 M <sup>2</sup>  | PO - POD... | PROVEDENA EVALUACIJA | KVATERNIKOV TRG       |
| 1903334 | GRAD ZAGREB | PEŠČENICA   | 3939/9 | SKLADIŠTE (SKL)  | KP - KUPOPRODAJA | 04.04.2023.   | 30.000,00 EUR               | 69,25 M <sup>2</sup> | PO - POD... | PROVEDENA EVALUACIJA | HEINZELOVA - VUKOV... |
| 1815973 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6481/2 | SKLADIŠTE (SKL)  | KP - KUPOPRODAJA | 04.01.2023.   | 6.200,00 EUR                | 16,68 M <sup>2</sup> | PO - POD... | PROVEDENA EVALUACIJA | KVATERNIKOV TRG       |
| 1996485 | GRAD ZAGREB | PEŠČENICA   | 485    | SKLADIŠTE (SKL)  | KP - KUPOPRODAJA | 07.11.2022.   | 34.979,10 EUR               | 89,44 M <sup>2</sup> | PO - POD... | PROVEDENA EVALUACIJA | SVETICE SJEVER        |

**4.4.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Etaža | Status podataka      | Cjenovni blok         | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------|-----------------------|------------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 16.09.24      | 6.000,00                    | 9,96                                 | PO    | Provedena evaluacija | Kvaternikov trg       | 602,41                       |
| 2      | Grad Zagreb | Peščenica   | 3939/9 | SKL              | KP            | 04.04.23      | 30.000,00                   | 69,25                                | PO    | Provedena evaluacija | Heinzelova-Vukovarska | 433,21                       |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 04.01.23      | 6.200,00                    | 16,68                                | PO    | Provedena evaluacija | Kvaternikov trg       | 371,70                       |
| 4      | Grad Zagreb | Peščenica   | 485    | SKL              | KP            | 07.11.22      | 34.979,10                   | 89,44                                | PO    | Provedena evaluacija | Svetice sjever        | 391,09                       |

#### 4.4.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum vrednovanja procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 16.09.24      | 6.000,00                    | 9,96                                 | 602,41                       | 220,10  | 257,03   | 703,49   |
| 2      | Grad Zagreb | Peščenica   | 3939/9 | SKL              | KP            | 04.04.23      | 30.000,00                   | 69,25                                | 433,21                       | 199,62  | 257,03   | 557,80   |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 04.01.23      | 6.200,00                    | 16,68                                | 371,70                       | 193,34  | 257,03   | 494,15   |
| 4      | Grad Zagreb | Peščenica   | 485    | SKL              | KP            | 07.11.22      | 34.979,10                   | 89,44                                | 391,09                       | 193,94  | 257,03   | 518,31   |

**4.4.4 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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 16.09.24      | 6.000,00                    | 9,96                                 | 602,41                       | 703,49   | 23,76                      |
| 2        | Grad Zagreb | Peščenica   | 3939/9 | SKL              | KP            | 04.04.23      | 30.000,00                   | 69,25                                | 433,21                       | 557,80   | -1,87                      |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 04.01.23      | 6.200,00                    | 16,68                                | 371,70                       | 494,15   | -13,07                     |
| 4        | Grad Zagreb | Peščenica   | 485    | SKL              | KP            | 07.11.22      | 34.979,10                   | 89,44                                | 391,09                       | 518,31   | -8,82                      |
| PROSJEK: |             |             |        |                  |               |               |                             |                                      |                              | 568,44   |                            |

#### 4.4.5 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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 16.09.24      | 6.000,00                    | 9,96                                 | 602,41                       | 703,49   | 23,76                      |
| 2        | Grad Zagreb | Peščenica   | 3939/9 | SKL              | KP            | 04.04.23      | 30.000,00                   | 69,25                                | 433,21                       | 557,80   | -1,87                      |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6481/2 | SKL              | KP            | 04.01.23      | 6.200,00                    | 16,68                                | 371,70                       | 494,15   | -13,07                     |
| 4        | Grad Zagreb | Peščenica   | 485    | SKL              | KP            | 07.11.22      | 34.979,10                   | 89,44                                | 391,09                       | 518,31   | -8,82                      |
| PROSJEK: |             |             |        |                  |               |               |                             |                                      |                              | 568,44   |                            |

## 4.5 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽE – POREDBENA METODA

### 4.5.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Odabrane su nekretnine sličnih obilježja kao vrednovana nekretnina, a na proučavanoj lokaciji.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

| R. BR. | ID ZKC  | R. BR. | ID ZKC  |
|--------|---------|--------|---------|
| 1      | 2378123 | 4      | 2241519 |
| 2      | 2344820 | 5      | 2135881 |
| 3      | 2297323 | 6      | 2117374 |

| ID ZKC  | Grad/Općina | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora    | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (EUR) | Površina u prometu   | Etaža (kat)  | Status podatka       | Cjenovni blok      |
|---------|-------------|-------------|--------|------------------|------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------------|
| 2378123 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6253   | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 14.08.2025.   | 30.000,00 EUR               | 21,00 M <sup>2</sup> |              | EVALUACIJA U TIJEKU  | ZVONIMIROVA ZAPAD  |
| 2344820 | GRAD ZAGREB | CENTAR      | 5523   | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 13.06.2025.   | 30.216,83 EUR               | 21,40 M <sup>2</sup> |              | PREUZETO OD PU       | VOĆARSKA           |
| 2297323 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5430   | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 24.03.2025.   | 16.500,00 EUR               | 16,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | PETROVA ZAPAD      |
| 2241519 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 6454   | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 25.10.2024.   | 25.000,00 EUR               | 15,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | ZVONIMIROVA CENTAR |
| 2135881 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5318   | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 13.06.2024.   | 23.000,00 EUR               | 15,00 M <sup>2</sup> | PR - PRIZ... | PROVEDENA EVALUACIJA | PETROVA ZAPAD      |
| 2117374 | GRAD ZAGREB | CENTAR NOVI | 5404/2 | GARAŽA (G)       | KP - KUPOPRODAJA | 16.04.2024.   | 17.000,03 EUR               | 13,77 M <sup>2</sup> | PO - POD...  | PROVEDENA EVALUACIJA | PETROVA ZAPAD      |

**4.5.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

S obzirom da su za usporedbu odabrane nekretnine slične vrednovanoj, za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena, a kako je vidljivo u nastavku:

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Etaža | Status podataka      | Cjenovni blok      | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------|----------------------|--------------------|------------------------------|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6253   | G                | KP            | 14.08.25      | 30.000,00                   | 21,00                                |       | Evaluacija u tijeku  | Zvonimirova zapad  | 1.428,57                     |
| 2      | Grad Zagreb | Centar      | 5523   | G                | KP            | 13.06.25      | 30.216,83                   | 21,40                                |       | Preuzeto od PU       | Voćarska           | 1.412,00                     |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5430   | G                | KP            | 24.03.25      | 16.500,00                   | 16,00                                | PR    | Provedena evaluacija | Petrova zapad      | 1.031,25                     |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6454   | G                | KP            | 25.10.24      | 25.000,00                   | 15,00                                | PR    | Provedena evaluacija | Zvonimirova centar | 1.666,67                     |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5318   | G                | KP            | 13.06.24      | 23.000,00                   | 15,00                                | PR    | Provedena evaluacija | Petrova zapad      | 1.533,33                     |
| 6      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5404/2 | G                | KP            | 16.04.24      | 17.000,03                   | 13,77                                | PO    | Provedena evaluacija | Petrova zapad      | 1.234,57                     |

### 4.5.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

| R. br. | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje) | Indeks cijena nekretnina (za datum vrednovanja procjene) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) |
|--------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|--|
| 1      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6253   | G                | KP            | 14.08.25      | 30.000,00                   | 21,00                                | 1.428,57                     | 257,03  | 257,03   | 1.428,57   |
| 2      | Grad Zagreb | Centar      | 5523   | G                | KP            | 13.06.25      | 30.216,83                   | 21,40                                | 1.412,00                     | 245,11  | 257,03   | 1.480,67   |
| 3      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5430   | G                | KP            | 24.03.25      | 16.500,00                   | 16,00                                | 1.031,25                     | 237,37  | 257,03   | 1.116,66   |
| 4      | Grad Zagreb | Centar Novi | 6454   | G                | KP            | 25.10.24      | 25.000,00                   | 15,00                                | 1.666,67                     | 226,36  | 257,03   | 1.892,49   |
| 5      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5318   | G                | KP            | 13.06.24      | 23.000,00                   | 15,00                                | 1.533,33                     | 218,40  | 257,03   | 1.804,55   |
| 6      | Grad Zagreb | Centar Novi | 5404/2 | G                | KP            | 16.04.24      | 17.000,03                   | 13,77                                | 1.234,57                     | 218,40  | 257,03   | 1.452,94   |

**4.5.4 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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6253   | G                | KP            | 14.08.25      | 30.000,00                   | 21,00                                | 1.428,57                     | 1.428,57   | -6,59                      |
| 2        | Grad Zagreb | Centar      | 5523   | G                | KP            | 13.06.25      | 30.216,83                   | 21,40                                | 1.412,00                     | 1.480,67   | -3,18                      |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5430   | G                | KP            | 24.03.25      | 16.500,00                   | 16,00                                | 1.031,25                     | 1.116,66   | -26,98                     |
| 4        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6454   | G                | KP            | 25.10.24      | 25.000,00                   | 15,00                                | 1.666,67                     | 1.892,49   | 23,75                      |
| 5        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5318   | G                | KP            | 13.06.24      | 23.000,00                   | 15,00                                | 1.533,33                     | 1.804,55   | 18,00                      |
| 6        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5404/2 | G                | KP            | 16.04.24      | 17.000,03                   | 13,77                                | 1.234,57                     | 1.452,94   | -4,99                      |
| PROSJEK: |             |             |        |                  |               |               |                             |                                      |                              | 1.529,31   |                            |

#### 4.5.5 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.   | Grad        | K.O.        | K.Č.   | Vrsta nekretnine | Vrsta ugovora | Datum ugovora | Vrijednost nekretnine (Eur) | Površina u prometu (m <sup>2</sup> ) | Cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m <sup>2</sup> ) | Odstupanje od prosjeka (%) |
|----------|-------------|-------------|--------|------------------|---------------|---------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------|
| 1        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6253   | G                | KP            | 14.08.25      | 30.000,00                   | 21,00                                | 1.428,57                     | 1.428,57   | -6,59                      |
| 2        | Grad Zagreb | Centar      | 5523   | G                | KP            | 13.06.25      | 30.216,83                   | 21,40                                | 1.412,00                     | 1.480,67   | -3,18                      |
| 3        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5430   | G                | KP            | 24.03.25      | 16.500,00                   | 16,00                                | 1.031,25                     | 1.116,66   | -26,98                     |
| 4        | Grad Zagreb | Centar Novi | 6454   | G                | KP            | 25.10.24      | 25.000,00                   | 15,00                                | 1.666,67                     | 1.892,49   | 23,75                      |
| 5        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5318   | G                | KP            | 13.06.24      | 23.000,00                   | 15,00                                | 1.533,33                     | 1.804,55   | 18,00                      |
| 6        | Grad Zagreb | Centar Novi | 5404/2 | G                | KP            | 16.04.24      | 17.000,03                   | 13,77                                | 1.234,57                     | 1.452,94   | -4,99                      |
| PROSJEK: |             |             |        |                  |               |               |                             |                                      |                              | 1.529,31   |                            |

## 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 nekretnina iznosi:

| NEKRETNINA  | NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | JEDINIČNA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> ) | PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur) |
|---|---|--|---------------------------------------|
| Garaža broj 3 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)    | 12,88                                   | 1.529,31                               | 19.697,51                             |
| Garaža broj 4 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)    | 12,88                                   | 1.529,31                               | 19.697,51                             |
| Garaža broj 5 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)    | 12,63                                   | 1.529,31                               | 19.315,19                             |
| Garaža broj 10 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 9. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)   | 13,77                                   | 1.529,31                               | 21.058,60                             |
| Garaža broj 11 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) | 13,77                                   | 1.529,31                               | 21.058,60                             |
| Garaža broj 12 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 11. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) | 13,77                                   | 1.529,31                               | 21.058,60                             |
| Garaža broj 13 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 12. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) | 13,77                                   | 1.529,31                               | 21.058,60                             |
| Garaža broj 14 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) | 13,77                                   | 1.529,31                               | 21.058,60                             |
| Garaža broj 35 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 33. Suvlasnički dio s neodređenim                                  | 14,54                                   | 1.529,31                               | 22.236,17                             |

|  |          |          |                     |
|--|----------|----------|---------------------|
| omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)   |          |          |                     |
| Garaža broj 38 u podrumu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 36. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)        | 17,50    | 1.529,31 | 26.762,93           |
| Poslovni prostor na prvom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 85. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85)   | 1.329,66 | 2.289,97 | 3.044.881,51        |
| Poslovni prostor na trećem katu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 88. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88) | 168,72   | 2.699,99 | 455.541,98          |
| Poslovni prostor na petom katu upisan u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 90. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)   | 183,88   | 2.699,99 | 496.473,79          |
| Poslovni prostor na šestom katu upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 91. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91) | 60,23    | 3.401,32 | 204.861,26          |
| Skladište u podrumu oznake "A" upisana u zk.ul.br. 12862 k.o. Centar Novi, 94. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94)  | 172,00   | 568,44   | 97.771,25           |
| <b>SVEUKUPNO:</b>  |          |          | <b>4.512.532,10</b> |
| <b>SVEUKUPNO ZAOKRUŽENO:</b>   |          |          | <b>4.510.000,00</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 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 20. siječnja 2026. godine

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Škrlčeva 39, Zagreb

## 6. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/900  
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-04

Zagreb, 14. studenog 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Žarka Željka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Sukošana, Ždralovac 6, OIB: 30655729391, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Žarko Željko, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sukošana, Ždralovac 6, OIB: 30655729391, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 30. studenoga 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Žarko Željko, diplomirani inženjer građevinarstva iz Sukošana, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog



514|UPI710032501900|4

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zadru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Žarko Željko, Sukošan, Ždralovac 6
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501900|4