

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



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
INTERNA OZNAKA	561/2020/ AMB
NEKRETNINE	Poslovni prostor u podrumu lijevo s parkirnim mjestom, upisan u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Rožmanka 8a, Lučko
NARUČITELJ	Tedra d.o.o. u stečaju, Biševska br. 13, Zagreb
DATUM	27.11.2020

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	290.353,36 kn	ZAOKRUŽENO	290.000,00 kn
--	---------------	-------------------	---------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Tehnički opis.....	9
2.5 Neto korisna površina nekretnine.....	10
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja 16.10.2020. godine.....	11
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	12
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	12
3.1.2 Obuhvat.....	12
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	13
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
4.1 Procjena vrijednosti poslovnog prostora – poredbena metoda.....	16
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
4.1.1.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	18
4.1.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	19
4.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
4.3 Statistička obrada i izračun.....	21
5 Rekapitulacija.....	22

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora u podrumu lijevo s parkirnim mjestom, upisanog u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Rožmanka 8a, Lučko
Naručitelj:	Tedra d.o.o. u stečaju, Biševska br. 13, Zagreb
Nekretnine:	Poslovni prostor u podrumu lijevo s parkirnim mjestom, upisan u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Rožmanka 8a, Lučko
Dan pregleda nekretnine:	19.11.2020.
Dan kakvoće:	19.11.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	27.11.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	290.353,36	kn	ZAOKRUŽENO:	290.000,00	kn
---	------------	----	--------------------	------------	----

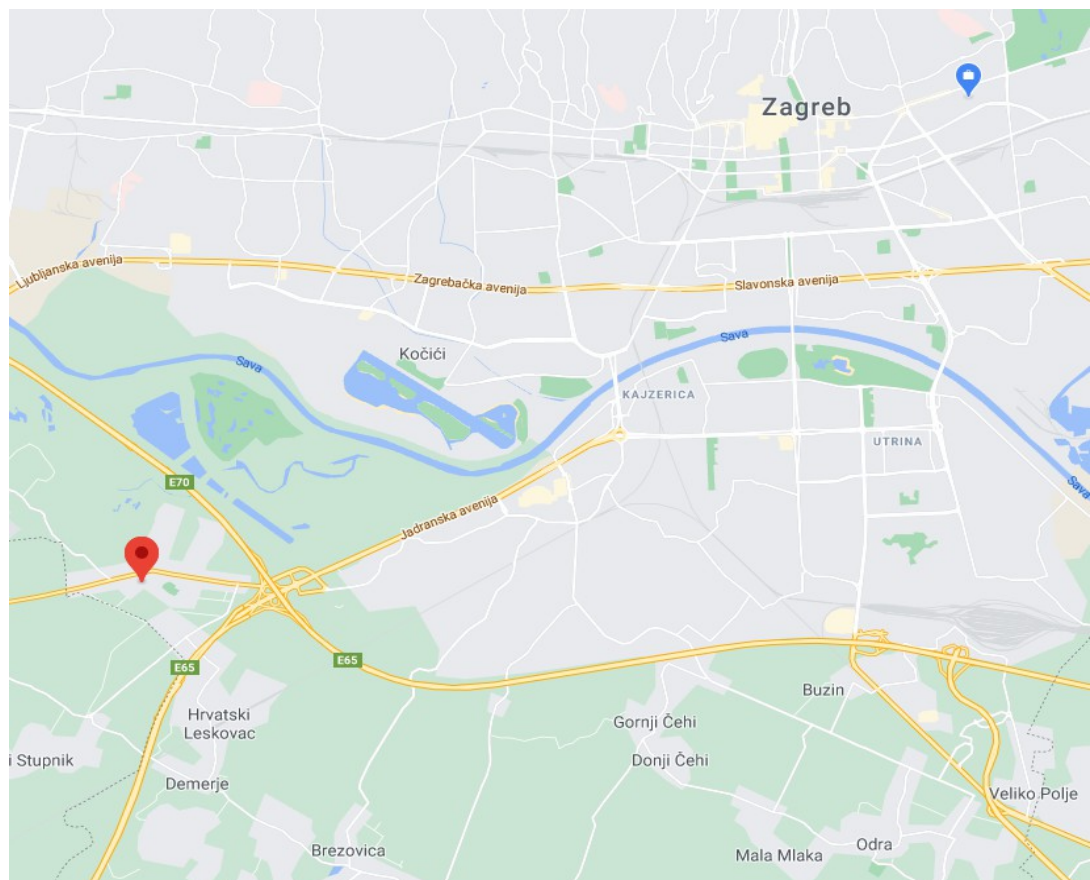
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 27. studenog 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Rožmanka ulica 8A, Lučko
----------	--------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 4482/2 k.o. Lučko -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja poslovni prostor s parkirnim mjestom upisan u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2). Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 26.11.2020. 23:19

Katastarska općina: 337021, LUČKO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6241/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 629

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	65/35	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 8A, ROŽMANKA I DVORIŠTE			700	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 8A			162	
		DVORIŠTE			538	
		UKUPNO:			700	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) uredski prostor u podrumu lijevo, oznake UP 2 sadržija uredski prostor, wc ženski, wc muški, stvarne i neto korisne površine 74,49 čm čm s parkirnim mjestom u dvorištu oznake P10 stvarne površine 11,50 čm a neto površine 2,88 čm kao sporednim dijelovima ureda sveukupne neto korisne površine uredskog prostora 77,37 čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade plavom bojom TEDRA D.O.O., OIB: 25332961433, BIŠEVSKA BR. 13, ZAGREB	
2.2	Zaprimljeno 26.11.2018.g. pod brojem Z-23799/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4319/16-28 16.11.2018, nad imovinom-nekretninama dužnika TEDRA d.o.o., Zagreb, Biševska 13, OIB: 25332961433	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zgrada u kojoj se nalazi vrednovana nekretnina je upisana u posjedovni list br. 4353 i nalazi se na k.č.br. 4482/2 k.o. Lučko. Prijepis posjedovnog lista je priložen u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.11.2020. 23:19

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUČKO (Mbr. 337021)

Posjedovni list: 4353
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1063/10000	TEDRA D.O.O., BIŠEVSKA ULICA 13, VELIKO POLJE 10010 ZAGREB-SLOBOŠTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25332961433
2	1305/10000	TEDRA D.O.O., BIŠEVSKA ULICA 13, VELIKO POLJE 10010 ZAGREB-SLOBOŠTINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25332961433
3	984/10000	IVICA BOTIČKI, ROŽMANKA 8A, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36645974773
4	1184/10000	MATJEVIĆ MERICA, TOMISLAVOVA BR. 80, KNIN (VLASNIK)	1/1	83419451529
5	1370/10000	IVAN RONČEVIĆ, PUŠKARIČEVA ULICA 57, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	41945659717
6	790/10000	VASILJ DAVOR, SELSKA CESTA BR. 64, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	39748879985
7	754/10000	NAPICA KARIN, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 5, KRK (VLASNIK)	1/1	81729179330
8	539/10000	BUDIŠČAK VLADIMIR, ROŽMANKA BR. 8 A, LUČKO, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	59100224477
9	757/10000	IVAN KOVAČIĆ, ROŽMANKA 8A, 10250 LUČKO, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39213102385
10	656/10000	GORAN ŠMIT, KARLOVAČKA CESTA 28A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	67242192518
11	598/10000	DRAGAN MANDIR, KOSTELSKA ULICA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27699053447

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4482/2	ROŽMANKA	700	52		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Lučko, Rožmanka 8A	162			
			DVORIŠTE	538			
Ukupna površina katastarskih čestica				700			



- grafički prikaz kč.br. 4482/2 k.o. Lučko -

2.4 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Rožmanka 8A, Lučko
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor u podrumu s pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu
GODINA GRADNJE	Prema dostupnim podacima oko 2010. godine
PROČELJE	Izvedeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Izvedeni
HIDROIZOLACIJA	Nedostatna ili oštećena, uslijed čega dolazi do velikog prodora vlage u podrumski prostor
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska konstrukcija
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani, oštećeni uslijed djelovanja vlage
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, oštećeni uslijed djelovanja vlage
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, oštećeni uslijed djelovanja vlage
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice i kamene ploče, u lošem stanju
PROZORI	PVC ostakljeni izo stakom
VRATA	PVC puna i ostakljena izo staklom
INSTALACIJE VODE	Izvedena, s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena, s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena, ali nije priključena na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena, ali nije priključena na mrežu
GRIJANJE	Izvedeno, ali nije priključeno na mrežu te su skinuta grijaća tijela
SPECIFIČNOSTI	Poslovni prostor se nalazi u zgradi mješovite uporabe u podrumu na adresi Rožmanka 8A u Lučkom, a parkirno mjesto u dvorištu zgrade. Zgrada u kojoj se nalaze vrednovane nekretnine je ispodprosječnog stupnja održavanosti. Poslovni prostor je neodržavan i neuređen s vidljivim djelovanjem vlage, plijesni i gljivica na svim podovima, zidovima i stropovima.

2.5 NETO KORISNA POVRŠINA NEKRETNINE

Ukupna površina nekretnina preuzeta je iz upisa u zemljišnu knjigu te je prikazana u slijedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor u podrumu lijevo s parkirnim mjestom, upisan u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Rožmanka 8a, Lučko	77,37

U zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) je upisan uredski prostor u podrumu lijevo, oznake UP2 sadržaja uredski prostor, wc ženski, wc muški, stvarne neto korisne površine 74,49 čm s parkirnim mjestom u dvorištu oznake P10 stvarne površine 11,50 čm, a neto površine 2,88 čm kao sporednim dijelovima ureda sveukupne neto korisne površine uredskog prostora 77,37 čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade plavom bojom.

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA 19.11.2020. GODINE



3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

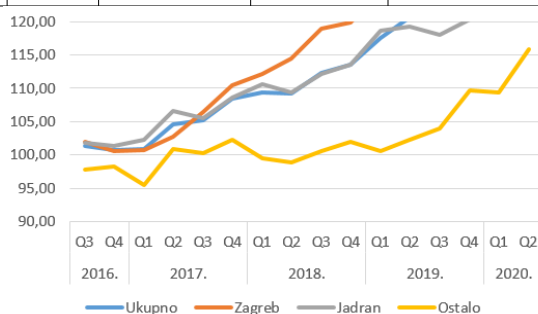
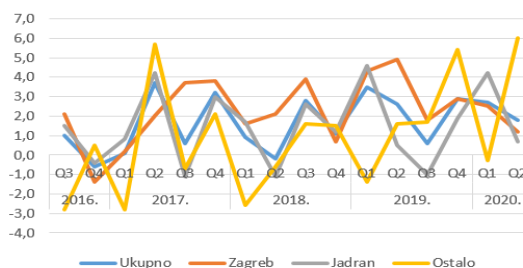
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

3.1.2 OBUHVAT

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

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90

Indeksi (\emptyset 2015. = 100)

Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su s web servisa eNekretnine, a kako je prikazano u nastavku.

4.1 PROCJENA 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.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1260726
2	1287113
3	1030179
4	1205541
5	668370
6	255013

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1260726	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	18.12.2019.	2.349.000,00 KN	654,04 M ²	PREUZETO OD PU	LUČKO SJEVER
1287119	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	HRVATSKI LESKOVAC	DEMERJE	71/6	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	12.02.2019.	1.333.175,22 KN	568,00 M ²	PREUZETO OD PU	LUČKO JUG
1030179	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	BLATO	7	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	28.11.2018.	1.039.744,72 KN	129,17 M ²	PREUZETO OD PU	GOLFSKO IGRALIŠTE
1205541	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	30.11.2017.	313.950,00 KN	83,43 M ²	PREUZETO OD PU	LUČKO SJEVER
668370	ZAGREBAČKA	STUPNIK	DONJI STUPNIK	STUPNIK NOVI	4838/4	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	04.09.2014.	15.487.270,20 KN	3.052,36 M ²	IZVORNO UNESEN	DONJI STUPNIK - GOSPODARSKO 2
255013	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	LUČKO	4681/5	POSLOVNI PROSTOR (PP)	KP - KUJOPRODAJA	31.07.2012.	9.016.610,40 KN	2.332,00 M ²	PREUZETO OD PU	LUČKO JUG

4.1.1.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 5 i 6 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog datuma kupoprodaje. Nekretnina pod rednim brojem 3 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	18.12.2019.	2.349.000,00	654,04	PREUZETO OD PU	LUČKO SJEVER	3.591,52
2	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	HRVATSKI LESKOVAC	DEMERJE	71/6	PP	KP	12.02.2019.	1.333.175,22	568,00	PREUZETO OD PU	LUČKO JUG	2.347,14
3	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	BLATO	7	PP	KP	28.11.2018.	1.039.744,72	129,17	PREUZETO OD PU	GOLFSKO IGRALIŠTE	8.049,43
4	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	30.11.2017.	313.950,00	83,43	PREUZETO OD PU	LUČKO SJEVER	3.763,03
5	ZAGREBAČKA	STUPNIK	DONJI STUPNIK	STUPNIK NOVI	4838/4	PP	KP	04.09.2014.	15.487.270,20	3.052,36	IZVORNO UNESEN	DONJI STUPNIK - GOSPODARSKO 2	5.073,87
6	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	LUČKO	4681/5	PP	KP	3107.2012.	9.016.610,40	2.332,00	PREUZETO OD PU	LUČKO JUG	3.866,47

4.1.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	18.12.2019.	2.349.000,00	654,04	3.591,52	137,38	142,54	3.726,42
2	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	HRVATSKI LESKOVAC	DEMERJE	71/6	PP	KP	12.02.2019.	1.333.175,22	568,00	2.347,14	125,02	142,54	2.676,06
4	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	30.11.2017.	313.950,00	83,43	3.763,03	110,46	142,54	4.855,90

4.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	18.12.2019.	2.349.000,00	654,04	3.591,52	3.726,42	-0,7
2	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	HRVATSKI LEŠKOVAC	DEMERJE	71/6	PP	KP	12.02.2019.	1.333.175,22	568,00	2.347,14	2.676,06	-28,69
4	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	30.11.2017.	313.950,00	83,43	3.763,03	4.855,90	29,39
PROSJEK:												3.752,79	

4.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. br.	Županija	Grad / Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	18.12.2019.	2.349.000,00	654,04	3.591,52	3.726,42	-0,7
2	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	HRVATSKI LESKOVAC	DEMERJE	71/6	PP	KP	12.02.2019.	1.333.175,22	568,00	2.347,14	2.676,06	-28,69
4	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	LUČKO	BLATO	2665/1	PP	KP	30.11.2017.	313.950,00	83,43	3.763,03	4.855,90	29,39
PROSJEK:												3.752,79	

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 nekretnine ukupno iznosi:

NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Poslovni prostor u podrumu lijevo s parkirnim mjestom, upisan u zk.ul.br. 629 k.o. Lučko, 2. Suvlasnički dio: 1305/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), Rožmanka 8a, Lučko	77,37	3.752,79	290.353,36
ZAOKRUŽENO:			290.000,00

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

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 27. studenog 2020. godine