



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax; 01 2301 783
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Oznaka:TB-11a/16
U Zagrebu, veljača, 2016.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **PARKIRNO GARAŽNO MJESTO
U STAMBENOJ ZGRADI MJEŠOVITE UPORABE**

Lokacija: **ZAGREB, Lanište 1e-1h**

Naručitelj: **STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak**

Utvrđena tržišna vrijednost: **8.153,00 €** ili **62.406,00 kn**

Stalni sudski vještak
za procjenu nekretnina:
Tihomir Begić, dipl.ing.

1. UVOD

Predmet procjene: PARKIRNO GARAŽNO MJESTO
U STAMBENOJ ZGRADI MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, Lanište 1h

Naručitelj: STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak

Datum očevida: 02.02.2016.

Datum kakvoće: 02.02.2016. Datum vrednovanja: 02.02.2016.

Ova procjena tržišne vrijednosti provedena je temeljem slijedećih pozitivnih zakona, propisa i napatka koji reguliraju područje vrednovanja nekretnina:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. br. 78/15)
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji (n.N. br. 153/13)
- Podataka eNekretnina – Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- Podataka o etalonskoj vrijednosti izgradnje (N.N. br 100/12 i 59/10)
- Podataka nadležnih službi za utvrđenje cijena građevinskog zemljišta.
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Sve cijene izražene su u € (eurima) radi eliminiranja utjecaja inflacije.

Nakon utvrđenog stanja na predmetnoj nekretnini iz preuzete raspoložive dokumentacije, tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđuje se prema narečenom Zakonu o procjeni vrijednosti-Poredbenom metodom.

2. IDENTIFIKACIJA I VLASNIČKI STATUS

k.č.br. 1000/10
zk.ul.br.50145
pod.ul.br. 175
K.O. Blato Novo

Opis prema zk.ul.: 1. Parkirno garažno mjesto PGM 174 u podrumu zgrade u ulici Lanište 1e-1h neto korisne površine 7,84 čm, u nacrtu označeno plavom bojom

Vlasnički status: 1/1 METALING d.o.o., Božidara Adžije br.2, Sisak

Teret: Ima sukladno priloženom ZK izvadku

3. GEOMETRIJSKI PODACI

NGP : 7,84 m², površina prema Z.K.izvatku

Netto obrač. Površina (NKP): 7,84 m²

Bruto građ. površina (BGP): 13,07 m²

Volumen objekta (V): 36,60 m³

4. TEHNIČKI PODACI

Priključci:

El.struja	- priključen
Vodovod	- priključen
Kanalizacija	- priključen
Plin	- priključen
Telefon	- priključen

Nekretnina - Garaža

Objekt:	Godina izgradnje:	2009.
	Katnost	Po
	Položaj	ulični objekt
	Temelji	ab
	Nosiva konstrukcija	ab kostur + opeka
	Međukatna konstrukcija	ab ploča
	Krovna kons. Pokrov	ab ravni
	Limarija	pocinčani lim
	Pročelje	žbuka, boja
	Vanjska stolarija	metalna rolo
	Pregradni zidovi	opeka,
	Obrada zidova	žbuka,boja
	Obrada podova	beton
	Unutarnja stolarija	metalan
	Grijanje	-
	Stanje:	solidno

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ODABIR METODE

POREDBENA METODA – eNekretnine Ministarstva graditeljstva-
kupoprodaje preuzete od Porezne Uprave

eNekretnine - korisnički podaci

Prostor Help [prostor.help@apis-it.hr]

Štiti: sn 16.12.2015 16:40

To: info@forb-nekretnine.com

Poštovani,

omogućen Vam je pristup aplikaciji eNekretnine.

Direktna adresa aplikacije je:

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Prijavljujete se sa svojim korisničkim imenom i lozinkom.

Korisničko ime

tbegic

Lozinka

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA – Crvena markica-PREDMETNO PGM



ŽUTE MARKICE POREDBENI PGM

POREDBENE VRIJEDNOSTI

Garaža	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3029992
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Garaža
Datum ugovora	26.03.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	74638,20
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	0
Status podatka	Preuzeto od PU

Garaža	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3071605
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Garaža
Datum ugovora	27.10.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	99900
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	11,07
Status podatka	Preuzeto od PU

Garaža	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID nekretnine (PU)	3034559
Datum pregleda	12.2.2016.
Vrsta nekretnine	Garaža
Datum ugovora	18.06.2014
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	50000
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	11,18
Status podatka	Preuzeto od PU

6. KOREKCIJA

NKP= 7,84 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište
Nekretnina	garaža	garaža	garaža	garaža
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2016	1Q2014	4Q2014	2Q2014
Površina (m2)	7,84	7,84	11,07	11,18
Cijena (€)	-	74.638,20	99.900	50.000
Cijena po m2	-	9.520	9.024	4.472

Protok vremena	1Q2016	2Q2014	4Q2013	2Q2015
HNB hedonistički index	81,2	81,2	79,5	81,2
Vremensko usklađenje	-	0,02%	0,02%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	9.520	9.204	4.472

Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	dobra 0%	dobra 0%	dobra 0%
--	------------	-------------	-------------	-------------

Korekcija izvora podataka (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
--	------------	-------------------	-------------------	-------------------

Veličina (-20% do +20%)	7,84 -	7,84 0%	11,07 5%	11,18 5%
-----------------------------------	-----------	------------	-------------	-------------

Namjena (-20% do +20%)	garaža -	garaža 0%	garaža 0%	garaža 0%
----------------------------------	-------------	--------------	--------------	--------------

Stanje zgrade (-20% do +20%)	vrlo dobro -	vrlo dobro 0%	vrlo dobro 0%	vrlo dobro 0%
--	-----------------	------------------	------------------	------------------

Pozicija (-20% do +20%)	po -	po 0%	po 0%	po 0%
-----------------------------------	---------	----------	----------	----------

Starost (-20% do +20%)	2009 -	2009 0%	2009 0%	2009 0%
----------------------------------	-----------	------------	------------	------------

Opće stanje prostora (-20% do +20%)	dobro -	dobro 0%	dobro 0%	dobro 0%
---	------------	-------------	-------------	-------------

Ukupno korekcija	-	0%	5%	5%
Korigirana vrijednost po m2	7.960	9.520	9.664	4.696

$$P = 7,84 \text{ m}^2 \times 7.960 \text{ kn} = 62.406,00 \text{ kn s pdv}$$

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST PGM

TV = 62.406,00 kn s pdv

pdv= 12.481,20 kn

TV = 49.924,80 kn bez pdv

8. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, izgrađene na k.č.br.1000/10, zk.ul.br.50145, pod.ul.br.175, k.o. Blato Novo i to Parkirno garažno mjesto PGM 174 u podrumu zgrade u ulici Lanište 1e-1h neto korisne površine 7,84 čm, u nacrtu označeno plavom bojom, iznosi neto tržišne vrijednosti **49.924,80 kn** uvećano za **pdv 12.481,20 kn**, što ukupna vrijednost iznosi: :

62.406,00 kn

(slovima:šezdesetdvijetisućečetstošestkuna)

ili **8.153,00 €**

(1 €=7,654 kn, srednji HNB na dan 02.02.2016.)

Zagreb, veljača, 2016. godine

Stalni sudski vještak:
Tihomir Begić dipl.ing.

P R I L O Z I

- zk. Izvadak
- izvadvi iz GIS-a
- fotodokumentacija