



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-11/16
U Zagrebu, veljača, 2016.

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **STAN U STAMBENOJ ZGRADI MJEŠOVITE UPORABE**

Lokacija: **ZAGREB, Lanište 1h**

Naručitelj: **STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak**

Utvrđena tržišna vrijednost: **53.181,00 €** ili **407.046,00 kn**

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

1. UVOD

Predmet procjene: STAN U STAMBENOJ ZGRADI, 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 naputaka 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. 265
K.O. Blato Novo

Opis prema zk.ul.: 1.1. stan 4.6_2S-H na II. katu zgrade u ulici Lanište 1h, sadržaja:ulaz, dnevni boravak i blagovanje, soba, kuhinja, kupaonica i degažman, neto korisne površine 39,93 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 : 39,93 m², površina prema Z.K.izvatku

Netto obrač. Površina (NKP): 39,93 m²

Bruto građ. površina (BGP): 47,12 m²

Volumen objekta (V): 131,93 m³

4. TEHNIČKI PODACI

Priključci:

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

Nekretnina - STAN

Objekt:	Godina izgradnje:	2009.
	Katnost	Po + Pr + 6
	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	PVC, izo-staklo
	Pregradni zidovi	opeka,
	Obrada zidova	žbuka,boja
	Obrada podova	parket, keramičke pločice
	Unutarnja stolarija	drvena
	Grijanje	etažno plinsko
	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: sri 10.12.2015 10:40

To: info@forti-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-PREDMETNI STAN



ŽUTE MARKICE POREDBENI STANOVİ

POREDBENE VRIJEDNOSTI

	Podaci o nekretnini	
	Datum pregleda	12.2.2016.
	Vrsta nekretnine	Stan/apartman
	Datum ugovora	02.07.2014
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	476953,15
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	38,18
	Status podatka	Preuzeto od PU
	Stan/apartman	
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID nekretnine (PU)	3039090
Datum pregleda	12.2.2016.	
Vrsta nekretnine	Stan/apartman	
Datum ugovora	24.09.2013	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	462150	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	49,96	
Status podatka	Preuzeto od PU	
Stan/apartman		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID nekretnine (PU)	3202668	
Datum pregleda	12.2.2016.	
Vrsta nekretnine	Stan/apartman	
Datum ugovora	11.06.2015	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	377441,70	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	49,96	
Status podatka	Preuzeto od PU	

6. KOREKCIJA

NKP= 39,93 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Lanište	Lanište	Lanište	Lanište
Nekretnina	stan	stan	stan	stan
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	1Q2016	2Q2014	4Q2013	2Q2015
Površina (m2)	39,93	38,18	49,96	49,96
Cijena (€)	-	476.953,15	462.150	377.441,70
Cijena po m2	-	12.492	9.250	7.555

Protok vremena	1Q2016	2Q2014	4Q2013	2Q2015
HNB hedonistički index	81,2	79,3	79,5	81,2
Vremensko usklađenje	-	0,02%	0,02%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	12.742	9.435	7.555

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%)	39,93 -	38,18 0%	49,96 5%	49,96 5%
-----------------------------------	------------	-------------	-------------	-------------

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

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

Pozicija (-20% do +20%)	2.kat -	3. kat 0%	1. kat 0%	2. kat 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	10.194	12.742	9.907	7.933

$$P = 39,93 \text{ m}^2 \times 10.194 \text{ kn} = 407.046,00 \text{ kn s pdv}$$

KOEFIJICIENTI ZA PRERAČUNAVANJE

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA

TV = 407.046,00 kn s pdv

pdv= 81.409,20 kn

TV = 325.636,80 kn bez pdv

8. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, izgrađene na k.č.br.1000/10, zk.ul.br.51145, pod.ul.br.265, k.o. Blato Novo i to stan 4.6_2S-H na II. katu zgrade u ulici Lanište 1h, sadržaja: ulaz, dnevni boravak i blagovanje, soba, kuhinja, kupaonica i degažman, neto korisne površine 39,93 čm, u nacrtu označeno plavom bojom, iznosi neto tržišne vrijednosti **325.636,80 kn** uvećano za **pdv 81.409,20 kn**, što ukupna vrijednost iznosi :

407.046,00 kn

(slovima: četrestosedamtisućačetrestšetkuna)

ili 53.181,00 €

(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