



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](mailto:info@forb-nekretnine.com)  
Web: [www.forb-nekretnine.com](http://www.forb-nekretnine.com)

Oznaka:30-4/17  
U Zagrebu, travanj, 2017.

## ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **PARKIRNO GARAŽNO MJESTO br.37 U STAMBENOJ ZGRADI**

Lokacija: **Zagreb, ul. Savska Opatovina br.28,30,32 i 34**

Naručitelj: **STEČAJNI UPRAVITELJ Mato Čičak**

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

## 2. OVLAŠTENJE



## 3. PRIMJENA PROPISA

Procjena je napravljena prema Pravilniku i Zakonu o procjeni Nekretnina te elementima propisanim istim (NN br.79/14 i br.78/15), a temelji se na bazi podataka eNekretnina (MGIPU), dostavljenih podataka od Naručitelja, te ostalih zakona i propisa koje propisuje MGIPU. Procjena je izrađena u dobroj namjeri, elementima koji su komplemntarni predmetnoj nekretnini i kao takvi dostupni na uvid a sukladni su Članku 19. Pravilnika o procjeni nekretnina.

### 3.a STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina prema "Pravilniku i Zakonu o procjeni nekretnina", s dugogodišnjim iskustvom na radu sa nekretninama, a posebice na utvrđenju tržišnih vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane za iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

## 4. ZADATAK

- a) Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izradili smo prema Vašem nalogu i temeljem naše prihvaćene ponude i to:

Datum očevida: 21.04.2017.

Datum kakvoće: 21.04.2017.

Datum vrednovanja: 21.04.2017.

- b) MAKRO LOKACIJA



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevlelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

## 5. MIKRO LOKACIJA



Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Stenjevec koje je smješteno zapadno od centra grada Zagreba, sjeverno od prometnice koja povezuje Zagreb sa Ljubljanom. Naselje je dobro prometno povezano sa Zagrebom i šire. Predmetna nekretnina se nalazi na adresi Savska Opatovina br.28-34, kod City Centra one West.

PGM (parkirno garažno mjesto) koje je predmet procjene nalazi se na -2 etaži, numeričke oznake 37  
( Fotozapisi u prilogu ).

## 6. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina:	<b>PGM</b> (parkirno garažno mjesto) U STAMBENOJ ZGRADI
Lokacija:	Zagreb, ul Savska Opatovina br.28,30,32 i 34
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metoda procjene:	Poredbena metoda
Regija:	Centralna Hrvatska
Županija:	Grad Zagreb III zona

ZK izvadak:	Kopija od 21.04.2017.
Općinski sud:	Zagreb

k.č.br. 77/10  
zk.ul.br.8614  
pod.ul.br.208  
K.O. Stenjevec

Opis nekretnine: Suvlasnički dio 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-208),

1.parkirno garažno mjesto oznake PGM-2.37 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,13 čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom.

Vlasik: ŠITUM INTERIJERI d.o.o., OIB:84385113569 Zagreb, M.Gračanina 8

Teret: NEMA!

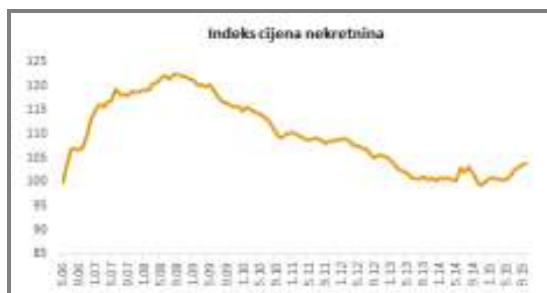
Legalitet: Legalna nekretnina bez zabilježbe u A, upisana u Zk i ucrtana u katastarske planove.

God. gradnje: 2009.

Rekonstrukcija:-

## 7. OPĆE VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



Godina	Indeks
2005	100
2006	105
2007	115
2008	122
2009	120
2010	115
2011	110
2012	108
2013	105
2014	102
2015	100

## 8. PROCJENA-IZRAČUN VRIJEDNOSTI

a) Dan kakvoće:Nekretninu smo pregledali 21.04.2017.g, sačinili fotozapis te preuzeli raspoloživu dokumentaciju. Kako je predmetna nekretnina etažirana za potrebe ovog Elaborata koristili smo podatke iz Zemljišnih knjiga.

b) Stanje nekretnine temeljem očevida:

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

Objekt:	Godina izgradnje:	2009.
	Katnost	-2 (pr+8)
	Položaj	ulični objekt
	Temelji	ab
	Nosiva konstrukcija	ab kostur
	Međukatna konstrukcija	ab ploča
	Krovna kons. Pokrov	ravni, neprohodni
	Limarija	pocinčani lim
	Pročelje	žbuka, boja
	Vanjska stolarija	PVC – izo staklo,
	Grijanje	etažno/plin
PGM	Položaj	-2
	Prostorije	prema ZK u prilogu
	Pregradni zidovi	ab,
	Obrada zidova	boja
	Obrada podova	beton,
	Unutarnja stolarija	-
	Stanje:	solidno (očevid 21.04.2017.)

c) Geometrijski podaci

PGM 6,13 m<sup>2</sup>

Neto korisna površina **NKP 6,13 m<sup>2</sup>**

Bruto korisna površina BRP = NKP x 1,05 = 6,44 m<sup>2</sup>  
 Volumen BV = BKP x 3,00 = 19,31 m<sup>3</sup>

## 8 a) METODA PROCJENE – USPOREDNA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina (Preuzetih od Porezne Uprave). Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje. Na navedenim nekretninama je izvršen očevid za potrebe izrade procjene i poznato nam je stanje nekretnine.

### Nekretnina 1

PGM u Zagrebu, Savska Opatovina 28-34, površine 6,00 m<sup>2</sup> u zgradi građenoj 2009. godine. Kupoprodaja obavljena 20.11.2015. za iznos od 30.780,00 kn. Nekretninu smo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

### Nekretnina 2

PGM u Zagrebu, Savska Opatovina bb, površine 6,75 m<sup>2</sup> u zgradi građenoj 2009. godine. Kupoprodaja obavljena 30.06.2016. za iznos od 45.076,42 kn. Nekretninu smo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

### Nekretnina 3

PGM u Zagrebu, Savska Opatovina bb, površine 6,85 m<sup>2</sup> u zgradi građenoj 2009. godine. Kupoprodaja obavljena 27.01.2016. za iznos od 84.320,52 kn. Nekretninu smo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

NKP= 6,13 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	<b>Procjenjivana</b>	<b>Usporedna 1</b>	<b>Usporedna 2</b>	<b>Usporedna 3</b>
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Savska Opatov.	Savska Opatov.	Savska Opatov.	Savska Opatov.
Nekretnina	PGM	PGM	PGM	PGM
Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2017	4Q2015	2Q2016	1Q2016
Površina (m2)	6,13	6,00	6,75	6,85
Cijena kn)	-	30.780,00	45.076,42	84.320,52
Cijena po m2	-	5.130,00	6.677,99	12.309,56

<b>Protok vremena</b>	2Q2017	4Q2015	1Q2016	3Q2016
DZS indeksi cijena nekretn.	89,36	88,79	89,25	90,61
Vremensko usklađenje	-	0,6%	0,1%	-1,4%
Korigirana vrijednost po m2	-	5.160,80	6.684,70	12.137,20

<b>Lokacija-kategorija</b>	vrlo dobra	vrlo dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	-5%

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%

<b>Veličina</b>	6,13	6,00	6,75	6,85
(-20% do +20%)	-	0%	-5%	-5%

<b>Namjena</b>	pgm	pgm	pgm	pgm
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Pozicija</b>	-2	-2	-1	-1
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Starost</b>	2009	2009	2009	2009
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%

<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	dobro	dobro	vrlo dobro
(-20% do +20%)	-	0%	0%	-20%

Ukupno korekcija	-	0%	-10%	-30%
Korigirana vrijednost po m2	6.558,00	5.161,00	6.016,00	8.496,00

<b>Tržišna vrijednost predmetnog PGM na dan 21.04.2017.</b>	
<b>6,13m<sup>2</sup>x6.558,00kn</b>	<b>40.200,00 kn</b>



## 9. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine, izgrađene na k.č.br.77/10, zk.ul.br.8614, pod.ul.br.208, k.o. Stenjevec, u Zagrebu, Savska Opatovina 28-34, Parkirno garažno mjesto, oznake 37 na -2 etaži, sveukupne NKP 6,13 čm, iznosi:

**40.200,00 kn s PDV**  
(slovima:četrdesettisućadvjestokuna)

ili **5.368,60 €** (1 €=7,448 kn, srednji HNB na dan 21.04.2017.)

odnosno

**32.160,00 kn bez PDV**  
(slovima:tridesetdvijetisućestošezdesetkuna)

ili **4.294,87 €**

Zagreb, 24.04.2017. godine

Stalni sudski vještak:  
Tihomir Begić dipl.ing.

## P R I L O Z I

- zk. Izvadak
- poredbene vrijednosti
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 21.04.2017. 23:32

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44105/2012  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8614

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 208 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	77/10	STAMBENA ZGRADA BR. 28, 30, 32 I 34 SAVSKA OPATOVINA I DVORIŠTE			5085	
		STAMBENA ZGRADA BR. 28, 30, 32 I 34 SAVSKA OPATOVINA			1678	
		DVORIŠTE			3407	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>5085</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
208.	Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-208)	
1.	parkirno garažno mjesto oznake PGM-2,37 u podrumskoj etaži -2; neto korisne površine 6,13čm označeno u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom ŠITUM INTERDIERI D.O.O. , OIB: 84385113569, ZAGREB, M. GRAČANINA 8	
3.1	Zaprimljeno 13.09.2012. broj Z-44105/12	ZABILJEŽBA
	Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-462/12 od 07. rujna 2012. godine zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad ŠITUM INTERDIERI d.o.o.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

## POREDBENE VRIJEDNOSTI

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	587228
	Datum pregleda	21.4.2017.
	Vrsta nekretnine	PGM - Parkimo-garažno mjesto
	ID PN (PU)	3296520
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	6,00
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	30.780,00
	Datum ugovora	20.11.2015
	Status podatka	Preuzeto od PU

Parkirno-garažno mjesto - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	570075
	Datum pregleda	22.4.2017.
	Vrsta nekretnine	PGM - Parkimo-garažno mjesto
	ID PN (PU)	3406546
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	6,75
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	45.076,42
	Datum ugovora	30.06.2016
	Status podatka	Preuzeto od PU
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	512689
	Datum pregleda	22.4.2017.
	Vrsta nekretnine	PGM - Parkimo-garažno mjesto
	ID PN (PU)	3320071
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	6,85
	Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	84.320,52
	Datum ugovora	27.01.2016
	Status podatka	Preuzeto od PU

FOTODOKUMENTACIJA predmetne nekretnine

