

Broj elaborata: 57-2019.
U Zaboku, 25. lipnja 2019 .

PROCJENBENI ELABORAT STAN br. 13. NA 1. KATU



Nekretnina: **STAN br. 13. na 1. katu**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Platana br. 2.
z.k.č.br. 3231/8; k.o. Resnik (u katastru 8705/2, k.o. Resnik).**

Naručitelj: **LIKVIDACIJSKA MASA GAVRILOVIĆ - BORONGAJ-TRANSPORT
d.d.,
10000 ZAGREB, Borongajska 75.**

Izradio:
ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

1. OPĆENITO

Temeljem zahtjeva "LIKVIDACIJSKA MASA GAVRILOVIĆ-BORONGAJ-TRANSPORT" d.d. iz Zagreba, Borongajska 75, OIB: 80755504257, i dostavljene dokumentacije potrebno je izraditi elaborat procjene vrijednosti stana br. 13, na 1. katu višestambene zgrade na lokaciji u Zagrebu, ulica Platana 2.

Pristup u stan, izmjera i utvrđivanje stanja u kojem se stan nalazi, procjenitelju nije bio omogućen. Vrijednost stana će se utvrditi na temelju vanjskog pregleda zgrade, postojeće dokumentacije i usporedbom sa cijenama stanova na predmetnoj lokaciji.

Podnositelj zahtjeva: LIKVIDACIJSKA MASA GAVRILOVIĆ - BORONGAJ-TRANSPORT d.d.,
10000 ZAGREB, Borongajska 75.

Datum kakvoće: 20.06.2019. godine

Datum vrednovanja: 25.06.2019. godine

Predmet procjene: 1. jednosobni stan br. 13 u Zagrebu, ulica Platana 2, na 1. katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i predsoblja, u ukupnoj površini od 34,71 m².

Lokacija: 10000 ZAGREB, ulica Platana br. 2; z.k.č. br. 3231/8; k.o. Resnik

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (N.N. 59/10)

c/ 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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

d/ Ostali propisi

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)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilniku metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

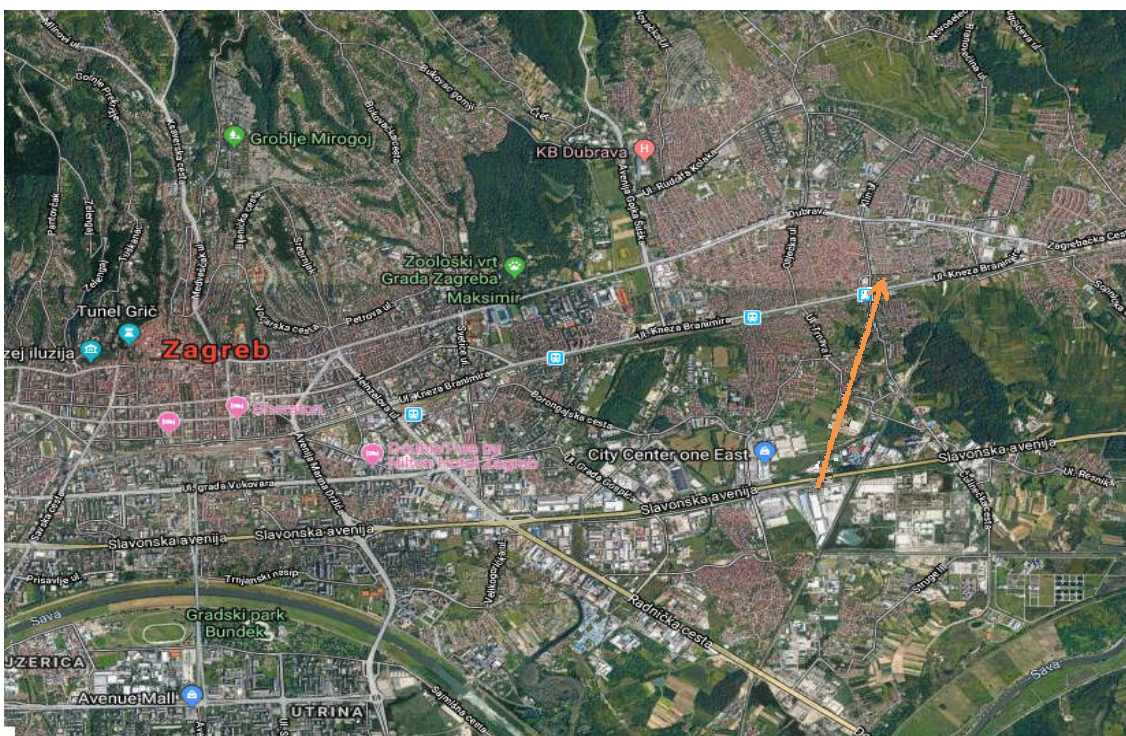
Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	E- Izvadak iz knjige položenih ugovora od 24.06.2019.
Općinski sud:	Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel u Zagrebu,
Katastarska općina:	Resnik
Čestica:	U z.k. - k.č.br. 3231/2, 3231/1, k.o. Resnik
Uložak broj:	- 24363. i 109280.
Poduložak:	-
Opis nekretnine:	Zgrada nije upisana u zemljišnik knjigama; u katastru je zgrada upisana na k.č.br. 8705/2; k.o. Dubrava. Ista se sastoji od dijelova z.k.č.br. k.č.br. 3231/2, 3231/1, k.o. Resnik. Katastar i zemljišne knjige nisu usklađeni. U zemljišnim knjigama se vodi postupak pod posl. br. Z-7358/11 KOJIM SE POVEZUJE KNJIGA POLOŽENIH UGOVORA I ZEMLJIŠNA KNJIGA. 1. jednosobni stan br. 13 u Zagrebu, ulica Platana 2, na 1. katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaonice i predsoblja, u ukupnoj površini od 34,71 m2.
Površina parcele: m2	501 prema posjedovnom listu br. 7892.
Vlasnik:	stan nije upisan u zemljišne knjige
Teret:	nije poznato
Legalitet:	za zgradu je ishođena Uporabna dozvola br. UP/I-05/4-6-2791/2-1973. od 16.01.1973. zgrada je legalna.
Opis lokacije:	Stambeni prostor se nalazi na 1. katu unutar više stambene zgrade u Zagrebu, ulica Platana br. 2. Pristup od ulice do same do zgrade je preko k.č.br. 8705/11, k.o. Dubrava. Stan nije upisan u zemljišne knjige.

Makrolokacija



Mikrololacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Stambeni prostor se nalazi na 1. katu stambene zgrade, stan nije bilo moguće pregledati i nije poznata orijentacija stana, ulaz u zgradu je na sjevernoj strani, u prizemlju.

3.1. stan br. 13. na 1. katu

Prostorija	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
predsoblje			
soba 1			
soba 2			
kuhinja			
kupaonica			
UKUPNO:			34,71

Površina je utvrđena iz Ugovora o korištenju stana od 07.07.1977. godine. Izmjera nije provedena.

U izračun se uzima površina izmjerena na licu mjesta: NGP = 34,71 m²

Netto građevinska površina (NGP) = 34,71

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,25 = 93,10

Volumen objekta (V) = BGP × 2,8 m = 260,68

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Stambeni prostor se nalazi na 1. katu, a sastoji se od: predsoblja, 2 sobe, kuhinje i kupaonice. Pretpostavlja se da je stan osrednje uređen i održavan.

4.2. Priklučci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	nema

4.3. Objekt

godina gradnje	1972
katnost	stan je na 1. katu zgrade katnosti Po+P+7,
položaj	Zagreb, Dubrava, ul. Platana
Temelji	armirano betonski, trakasti i temeljne stope
Nosiva konstr.	AB zidovi,
Međukatna konstr.	stropovi puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	kosi krov, - pokrov valoviti lim,
Limarija	pocinčana, plastificirana,
Pročelje	obična žbuka,
Vanjska stolarija:	nije poznato,
Unutarnja vrata	drvena,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, kupaonica opločena i dijelom u kuhinji,
Obrada stropova	ožbukano, obojeno,
Obrada podova	nije poznato
Grijanje	pretpostavka centralno, radijatori,
Instalacije	dovod i odvod vode, električna, grijanje, telefon,
Dodatne instalacije	-
Stanje:	pretpostavka stan je osrednje kvalitete, osrednje održavan, u funkciji,

4.4. Utrživost stana

Zgrada se nalazi na dobroj lokaciji, utrživost je specifična - stan nije upisan u zemljišne knjige, nije riješen status korisnika stana. Utrživost dobra nakon rješavanja status akorisnika stana.

Okoliš zgrade čini livada, k.č.br. 8705/11; k.o. Dubrava, javna površina u vlasništvu Grada Zagreba, okoliš je uređen i održavan.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena
- Prihodovna
- Troškovna

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

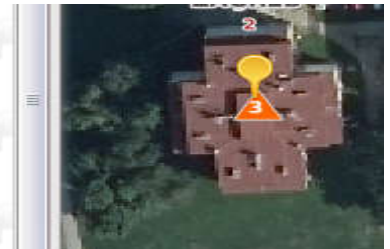
5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:

<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnine po usporednoj metodi.

USPOREDBA 1 Zagreb, ul. Platana 2, ista zgrada

Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3742388
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	53,69
Vrijednost nekretnine (KN)	463.596,38
Datum ugovora	25.09.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČULINEČKA - RETKOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



datum prodaje: 3Q2017
površina stana: 53,69 m2
cijena stana: 62.732,93 eur

USPOREDBA 2 Zagreb, ul. Platana 6, susjedna zgrada

Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3753903
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	34,71
Vrijednost nekretnine (KN)	316.072,84
Datum ugovora	07.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČULINEČKA - RETKOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



datum prodaje: 4Q2017
površina stana: 34,71 m2
cijena stana: 42.770,34 eur

USPOREDBA 3 Zagreb, ul. Platana 6, susjedna zgrada

Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3920875
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	34,71
Vrijednost nekretnine (KN)	326.640,55
Datum ugovora	24.10.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČULINEČKA - RETKOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



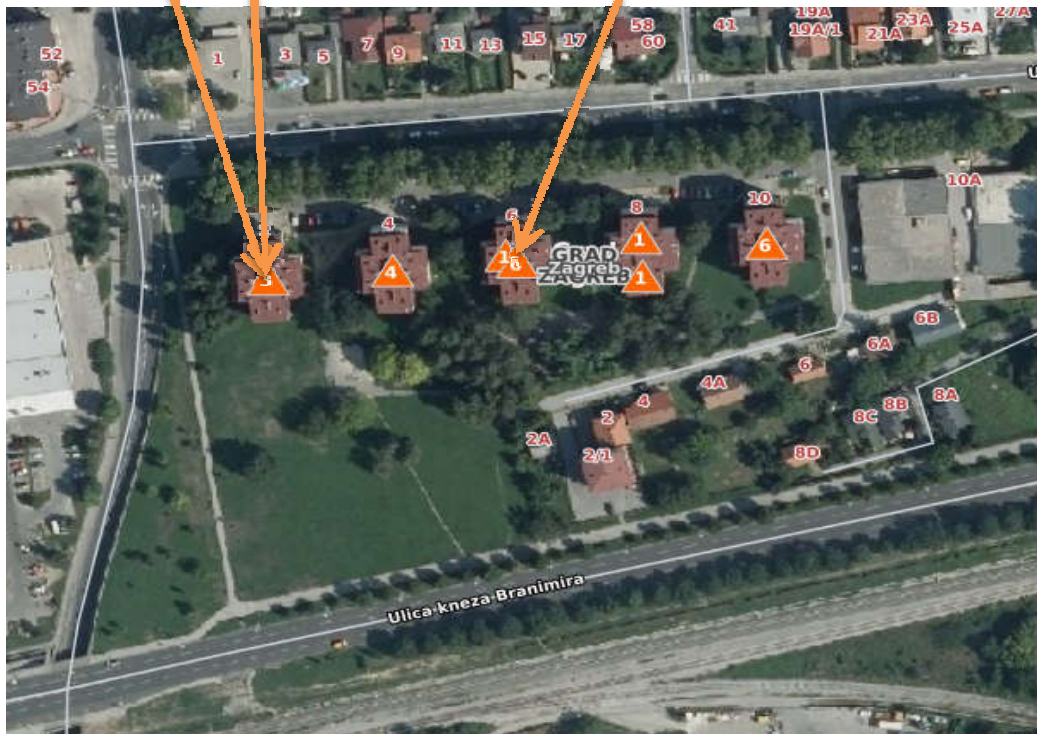
datum prodaje: 3Q2018
površina stana: 34,71 m2
cijena stana: 44.200,35 eur

Lokacije usporednih nekretnina

predmetna nekretnina

usporedna 1.

usporedna 2. i 3.



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2010.	Q1	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	Q2	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	Q3	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	Q4	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedin. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	ul. Platana 2, ista	62.732,93	53,69	1168,43	3Q2017	106,45	119,82	1,1256
2.	Platana 6, susjed	42.770,34	34,71	1232,22	4Q2017	110,46	119,82	1,0847
3.	Platana 6, susjed	44.200,35	34,71	1273,42	3Q2018	118,96	119,82	1,0072

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa	
1.	1.315,18
2.	1.336,63
3.	1.282,62
prosječna vrijednost	1.311,48

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		62.732,93	42.770,34	44.200,35
- neto površina (m2)	34,71	53,69	34,71	34,71
- cijena €/m2		1.315,18	1.336,63	1282,62
- datum transakcije		3Q2017	4Q2017	3Q2018
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	34,71	53,69	34,71	34,71
- prilagodba		1,05	1	1
4. mikrolokacija		ista zgrada	ista	ista
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	nepoznato	nepoznato	nepoznato	nepoznato
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
9. Stanje zgrade	osrednje	ista zgrada	ista zgrada	bolje
- prilagodba		1	1	0,9
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,05	1,00	0,90
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		1380,94	1336,63	1154,36
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2	1290,65		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			1300,00	€/m2

5.2.4. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena kn/m ²	prosječna kupoprodajna cijena kn/m ²	odstupanje kn/m ²	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
1.168,43	1.300,00	-131,57	-10,12	zadovoljava
1.232,22	1.300,00	-67,78	-5,21	zadovoljava
1.273,42	1.300,00	-26,58	-2,04	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	1.168,43	1.232,22	1.273,42
prosječna kupoprodajna cijena	1.300,00		
Standardna devijacija	43,19		
Dvostruka standardna devijacija	86,38		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-131,57	-67,78	-26,58
Relativno odstupanje od pros. cijene	-10,12%	-5,21%	-2,04%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	131,57	67,78	26,58
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.2.5. Ocjena položaja stana u zgradi

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

Tablica se ne primjenjuje jer nije poznata pozicija stana unutar tlocrta 1. kata.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
stan	m ²	eur/m ²	eur
ukupno NKP	34,71		
Ostvariva cijena prodaje po m2		1.300,00	
Ostvariva cijena prodaje stana			45.123,00
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana		a	0,28
Postotak udjela koeficijentat orijentacije stana		b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)		c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša		d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja		e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :			1,00
Koeficijent katnosti stana		kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana		ko	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)		kgps	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša		k _{uo}	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja		k _{sk}	1,00
Koficijent povoljnosti stambenog prostora: $K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sk}$			1,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :			45.123,00

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	34,71	m²
Vrijednost po m²	1.300,00	€/m²
Tržišna vrijednost	45.123,00	€

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **STAN br. 13. na 1. katu**

na adresi: **10000 ZAGREB, Platana br. 2.**
z.k.č.br. 3231/8; k.o. Resnik (u katastru 8705/2, k.o. Resnik).

naručitelja: **LIKVIDACIJSKA MASA GAVRILOVIĆ - BORONGAJ-TRANSPORT d.d.,**
10000 ZAGREB, Borongajska 75.

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

45.123,00

€

ili

333.458,97 kuna

1 € = 7,39 kuna

TV/NGP = 1.300,00 €/M2

U CIJENU NISU UKLJUČENI POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA.

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 25. lipnja 2019 . godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

P R I L O Ž I

1. Foto dokumentacija
2. E - Kopija katastarskog plana
3. E - Izvadak iz zemljišne knjige
4. Izvadak iz knjige položenih ugovora
5. E - posjedovni list