



# 1. OPĆENITO

Na zahtjev stečajnog upravitelja tvrtke AMITTO d.o.o., gospodina Mate Čička izvršena je procjena vrijednosti nekretnina – dvosobni stan na šestom katu i parkirališno mjesto u podrumu stambeno-posl zgrade Drniška 20, Zagreb Svrha izrade elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići u vrijeme procjene.

Očevid je izvršen na licu mjesta - **05. srpnja 2012. god.**

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 )
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata ( NN br. 52 / 84 )
- U.C2.100 - Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podataka o vrijednosti cijena građenja iz Biltena " Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## 2. PODACI O VLASNIŠTVU

U e- izvratku iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj z.k. uložka 30107 k.o. Grad Zagreb na A I je upisana:

stambeno-poslovna zgrada i dvorište u Drniškoj ulici broj 20, 22 i 24, sagrađena na čest.br. 5650/2 k.o. Grad Zagreb,

U poduložak 115 je upisan:

stan dvosobni na VI katu oznake 55-A-E2a/VI, netto površine i korisne vrijednosti 48,74 čm

Kao vlasnik je upisan GIP PIONIR, Zagreb, Zagrebačka 145/B za 1/1 tereta nema

U poduložak 37 je upisan:

parkirališno mjesto br. 6 u podrumu, netto površine i korisne vrijednosti 18,12 čm

Kao vlasnik je upisan GIP PIONIR, Zagreb, Zagrebačka 145/B za 1/1 tereta nema

**Stan i parkirno mjesto su vanknjižno vlasništvo AMITTO d.o.o. u stečaju, prema ugovoru o kupoprodaji br. 311/2004 od 15.10.2004.god između GIP PIONIR d.o.o. Zagrebačka 145b, Zagreb kao prodavatelja i MEGAKOP d.o.o., Florijana Andrašeca 8, Zagreb kao kupca**

### 3. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stan	48,74 m <sup>2</sup>	×	1 =	48,74 m <sup>2</sup>
parkirno mjesto	18,12 m <sup>2</sup>	×	0,4 =	7,25 m <sup>2</sup>
				55,99 m <sup>2</sup>

#### Netto građevinska površina (NGP)

$$\text{NGP} = 55,99 \text{ m}^2$$

#### Brutto građevinska površina (BGP)

$$\text{BGP} = \text{NGP} \times 1,34$$

$$\text{BGP} = 75,03 \text{ m}^2$$

#### Volumen objekta (V)

$$V = \text{BGP} \times 3,00$$

$$V = 225,08 \text{ m}^3$$

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

DVOSOBNI STAN NA ŠESTOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE I PARKIRALIŠNO MJESTO U PODRUMU  
ZAGREB, DRNIŠKA ULICA 20, SREDNJACI

$$\text{NGP} = 55,99 \text{ m}^2$$

$$\text{BGP} = 75,03 \text{ m}^2$$

$$V = 225,08 \text{ m}^3$$

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključen
toplovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključen

### Nekretnina - **dvosobni stan + parkirno mjesto**

Objekt:	Godina gradnje	2004
	Katnost	podrum + prizemlje + 6 katova
	Svjetla visina etaže	2,8 m
	lift	da
	položaj	Srednjaci, blizina sve infrastrukture
	Temelji	betonski
	Nosiva konstr.	Opeka i arm.betonska ukrućenja
	Međukatna konstr.	armiranobetonska
	Krovna k. + pokrov	blagi jednostrešni nagib, pokrov profilirani lim
	Limarija	pocinčani lim
	Pročelje	toplinska žbuka + fasada
	Vanjska stolarija	Drvena s izo staklima
Stan:	Položaj + orijentacija	
	Prostorije	6.kat, lijevo od lifta, trostrana orijentacija - istok, sjever i jug ulazni prostor, degažman, dnevna soba + kuhinja, spavaća soba, ostava, kupaonica
	Pregradni zidovi	Opeka, beton
	Obrada zidova	žbuka + disp.boja , ker. pločice u sanitarnim prostorijama
	Obrada podova	hodnici i sobe - klasični parket, ostalo ker.pl
	Unutarnja stolarija	furnirana, drvena
	Grijanje	centralno
	Dodatne instalacije	nema
	Stanje:	stanje solidno, očuvano
Parkirno mjesto		u podrum koji je zajednički za 3 zgrade mogućnost pregradnje, zatvaranja individualna rasvjeta, ventilacija podovi - betonska glazura

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Vrijednost zemljišta

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je na temelju analognih cijena propisanih od poglavarstva grada Zagreba, usklađenih s tržišnim kretanjima

$$\text{BGP} = 75,03 \text{ m}^2$$

Cijena građevinskog zemljišta

$$\text{Cijena za lokaciju-zonu iznosi : } 169 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} \times 3. \text{ gradska zona} \times 1,5 = 253,5$$

$$\text{Cz} = 75,03 \text{ m}^2 \times 253,5 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

$$\text{Cz} = 19.019 \text{ €}$$

### 5.2. Komunalne naknade i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi 18 €/m<sup>3</sup> V 2.zona k.dopr.

$$\text{K1} = 225,08 \text{ m}^3 \times 18 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 4.051 \text{ €}$$

Jedinična cijena vodnog doprinosa iznosi 2,1 €/m<sup>3</sup> V

$$\text{K2} = 225,08 \text{ m}^3 \times 2,1 \text{ €/m}^3 \text{ V} = 473 \text{ €}$$

Cijena komunalnih priključaka

$$\text{K3} = 3.000 \text{ €}$$

$$\text{K} = \text{K1} + \text{K2} + \text{K3} = 4.051 + 473 + 3.000 = 7.524 \text{ €}$$

**Ukupna vrijednost komunalne naknade i priključaka = 7.524 €**

### 5.3. Objekt – dvosobni stan + parkirno mjesto

Netto građevinska površina NGP = 55,99 m<sup>2</sup>

Brutto građevinska površina BGP = 75,03 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta je:

$$\text{Jc} = 750,00 \times 1 = 750 \text{ €/m}^2 \text{ NGP}$$

$$\text{Nova vrijednost Nv} = 55,99 \times 750 = 41.993 \text{ €}$$

Proračun Sadašnje vrijednosti Sv uzimajući u obzir umanjeње zbog starosti i trošnosti zgrade:

Godina izgradnje 2004 n = 8 god

Vjerojatni vijek trajanja N = 120 god

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti.

Uk = umanjeње konstrukcije

$$Uk = 0,80 \times n/N \times (n + N) / 2N = 2,8 \%$$

Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje %	Sadašnja vrijednost	
	€/m2	%		€/m2	€/m2
Konstrukcija	360	48	2,8	10	350
Obrtnički radovi zatvaranja	135	18	10	14	122
Završni radovi	150	20	10	15	135
Instalacije	105	14	10	11	95
UKUPNO	750	100	6,6%	49	701

$$Sv = 55,99 \text{ m}^2 \times 701 \text{ €/m}^2$$

$$Sv = 39.236 \text{ €}$$

#### 5.4. Projekti, nadzor i sl.

$$Pr = Nv \times 6\%$$

$$Pr = 2.520 \text{ €}$$

## SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

DVOSOBNI STAN NA ŠESTOM KATU STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE I PARKIRALIŠNO MJESTO U PODRUMU  
ZAGREB, DRNIŠKA ULICA 20, SREDNJACI

A

1.	Zemljište	19.019,24 €
2.	Priključci	7.524,10 €
	SVEUKUPNO:	26.543,35 €

B

3.	dvosobni stan + parkirno mjesto	39.235,55 €
4.	Projekti, nadzor i slično	2.519,55 €
	SVEUKUPNO:	41.755,10 €

SGV = 41.755,10 €

NGP = 55,99 m<sup>2</sup>

SGV / NGP = 745,76 €/m<sup>2</sup>

## 6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$TV = SGV \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$

a.	Ob	faktor za stambene objekte	0,00
b.	Z	zona lokacije	0,15
c.	St	starost objekta	0,10
d.	Pov	ukupna korisna površina	0,05
e.	Os	opće stanje objekta	0,00
f.	Pos	posebni elementi	0,00
g.	Ft	faktor tržišta	0,95

**Tržišna vrijednost :**

$Tv = 41.755,10 \times 1,30 \times 0,95 = 51.567,55 \text{ €}$

**Tv = 51.567,55 €**

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od stečajnog upravitelja tvrtke AMITTO d.o.o., gospodina Mate Čička utvrđuje se da njihova ukupna tržišna vrijednost - dvosobni stan na šestom katu i parkirališno mjesto u podrumu stambeno-posl zgrade Drniška 20, Zagreb iznosi:

### A Vrijednost zemljišta, naknade za komunalno uređenje i priključaka

VZ= 26.543,35 € ili 198.544,24 kuna

### B Tržišna vrijednost TV građevinskih objekata iznosi

51.567,55 €  
PDV 25%= 12.891,89 €  
TV = 64.459,44 € ili 482.156,61 kuna

### UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

TV ( A+B ) = 91.002,79 € ili 680.700,84 kuna

NGP = 55,99 m<sup>2</sup> TV (A+B) / NGP = 1.625 € / m<sup>2</sup>

### Cijena prema etažnim dijelovima:

etažni dio	37		115	
vrijednost A	3.437,03 €	25.708,98 kn	23.106,32 €	172.835,26 kn
vrijednost B	6.677,35 €	49.946,57 kn	44.890,20 €	335.778,72 kn
pdv	1.669,34 €	12.486,64 kn	11.222,55 €	83.944,68 kn
<b>UKUPNO:</b>	<b>11.783,71 €</b>	<b>88.142,19 kn</b>	<b>79.219,07 €</b>	<b>592.558,65 kn</b>

1 € = 7,48 kuna

U Zagrebu, srpanj 2012 godine

Izradio :  
Slobodan Tonković, dipl.ing.građ.



## **P R I L O Ž I**

1. RJEŠENJE O IMENOVANU SUDSKIM VJEŠTAKOM
2. IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
3. FOTOGRAFIJE
4. SITUACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
PREDSJEDNICA SUDA

Broj: 4 Su-2127/08  
Zagreb, 23. siječnja 2009. g.

**RJEŠENJE**

Predsjednica Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Slobodana Tonkovića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima („NN“ 150/05) u vezi s člankom 2. i 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 88/08),

**riješila je**

**Dipl. ing. grad. Slobodan Tonković** iz Zagreba, Lastovska 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNICA SUDA:



*[Signature]*  
Rigljan

O tome obavijest:

1. Slobodan Tonković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija						
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> <b>OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U</b> <b>ZAGREBU</b> <b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB</b> Stanje na dan: <b>17.07.2012.</b>						
Katastarska općina: <b>GRAD ZAGREB</b>			Broj uloška: <b>30107</b>			
Broj zadnjeg drevnika: <b>Z-5175/2008</b>			<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA</b>			
Aktivne plombe:			<b>Poduložak 115</b>			
<b>ZK uložak je verificiran</b>						
<b>A</b>						
Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	5650/2	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I D/ORIŠTE U DRNIŠKOJ ULICI BROJ 20, 22 I 24	1854			PRIPIS IZ ULOŠKA 15685
<b>B</b>						
Vlastovnica						
Redni broj	Upisi				Primjedbe	
<b>115. ETAŽA 1.07/100</b>						
	1. stan 2,0 sobni u VI katu oznake 55-A-E2a/VI, obojeno tamnosmeđom bojom, netto površine i korisne vrijednosti 48,74 čm					
	1. GIP PIONIR D.O.O. ZAGREBAČKA BR. 145/B. ZAGREB 1/1					
<b>C</b>						
Teretovnica						
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe			
Tereta nema!						

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija						
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> <b>OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U</b> <b>ZAGREBU</b> <b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB</b> Stanje na dan: <b>17.07.2012.</b>						
Katastarska općina: <b>GRAD ZAGREB</b>			Broj uložka: <b>30107</b>			
Broj zadnjeg drevnika: <b>Z-5175/2008</b>			<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA</b>			
Aktivne plombe:			<b>Poduložak 37</b>			
<b>ZK uložak je verificiran</b>						
<b>A</b>						
Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m <sup>2</sup>	jutra	čhv	
1.	5650/2	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U DRVIŠKOJ ULICI BROJ 20, 22 I 24	1854			PRIPIS IZ ULOŽKA 15685
<b>B</b>						
Vlastovnica						
Redni broj	Upisi				Primjedbe	
<b>37. ETAŽA .3/100</b>						
	1. parkirališno mjesto broj 6, u podrumu, obojeno svjetloplavom bojom, netto površine i korisne vrijednosti 18,12 čm					
	1. GIP PIONIR D.O.O. ZAGREBAČKA BR. 145/B, ZAGREB 1/1					
<b>C</b>						
Teretovnica						
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe			
Tereta nema!						

FOTOGRAFIJE



izvana



ulaz u zgradu



ulaz u podrum s garažama



podrum - garaže



parkirno mjesto br.6



6.kat - ulaz u stan



hodnik



degažman



ostava



kupaonica



spavaća soba



kuhinja



dnevna soba



pogled kroz prozor



