



VJEŠTAK BAN d.o.o.

za vještačenja u graditeljstvu i procjenu nekretnina

10000 Zagreb, Trg Drage Iblera 9, OIB : 71959900435

žiro – račun : 2402006-1100543259

Tel/fax : 2371 – 052, GSM : 091 – 2507 – 280

www.vjestak-ban.com.hr

e – mail : zvonimir.ban@zg.t-com.hr

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pr. br. 107/13

NEKRETNINA : STAN

LOKACIJA NEKRETNINE : KLAICEVA 9 B, ZAGREB

NARUČITELJ PROCJENE : PAPIRNATI AVION D.O.O., DEDIĆI 61 A, OIB: 80291613150



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE :

878.575,60 kn

=

116.987,43 €

Pravni status : legalna nekretnina

VJEŠTAK BAN d.o.o.
za vještačenja u graditeljstvu
i procjenu nekretnina
Zagreb, Vukotićevac 24

SADRŽAJ:

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	3
2 OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	3
3 PROCJENA	3
4 SAŽETAK PROCJENE	7
5 DOKUMENTACIJA	8

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine. Predmet procjene je STAN .

2. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se : Klaićeva 8 b, Zagreb

TEHNIČKI OPIS :

NKP:	59,53 m ²
Namjena:	Stan
Godina izgradnje:	starost cca 70 god.
Katnost:	I kat
Gradska zona:	centar
Prometne veze:	cestovna . asfalt
Parkiranje:	omogućeno do objekta
Konstrukcija:	Temelji: opeka
	Nosiva k.: zidani objekt
	Međukatna k.: drveni grednik
	Preg. zidovi: opeka
	Krovn k.: kosi krov , pokrov crijep
	Limarija: pocinčani lim
	Hidroizolacije: izvedena
Pročelje:	fasada uređena
Obrada zidova:	soboslikarski obrađeno
Obrada podova:	parket i keramičke pločice
Stolarija:	Unutrašnja st.: drvena
	Fasadna st.: drvena
Instalacije:	Električne: provedene
	Telefon: proveden
	Vodovod: proveden
	Kanalizacija: provedena
	Plin: proveden
	Grijanje: plinsko etažno
	Dizalo: ne

3. PROCJENA

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina - troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine. Obzirom na vrstu nekretnine, metoda korištena u procjeni je troškovna i usporedna metoda izračuna vrijednosti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama

- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o postupanju i uvjetima gradnje radi poticanja ulaganja
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina , GUP grada Zagreba
- HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ. zemlj. i iznosa troškova komunalne infrastr.
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje G.I. Zagreb
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih stanova“
- Podatak Ministarstva grad. i prostornog uređenja o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj
- Pravilnik pravilnika o jednostavnim građevinama i radovima
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.

3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ³	BVO m ³
I KAT					
soba			17,22		
soba			17,03		
wc			1,20		
kupaona			4,13		
blagovaona			16,38		
kuhinja			2,37		
izba			1,20		
UKUPNO:			59,53	71,44	200,02

3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

geometrijski podaci o prostoru :

NKP = 59,53 m²
BRP = 71,44 m²
BVO = 200,02 m³

srednji tečaj NBH 7,51

(kn/eur)

jed. cij. gradnje ekvivalentnog zamjenskog objekta:

6.000,00 kn/m²

umanjenje konstrukcije zbog starosti i fizičke istrošenosti:

n = 70

godina

starost objekta

N = 100

godina

vijek trajanja objekta

$$U = 0,4760 \quad \dots \text{po Verneru} = 0,80 \times n/N \times (n + N) / (2 \times N)$$

$$U = 47,60\%$$

izračun sadašnje građevinske vrijednosti prostora

Vrsta radova	Postotak učešća (%)	Nova vrijednost (kn/m ²)	umanjenje (%)	umanjenje (kn/m ²)	Sadašnja vrijednost (kn/m ²)
konstrukcija	55	3.300,00	47,60	1570,80	1.729,20
obrtnički radovi	20	1.200,00	95,20	1142,40	57,60
završni radovi	15	900,00	95,20	856,80	43,20
instalacije	10	600,00	95,20	571,20	28,80
ukupno	100	6.000,00			1.858,80

sadašnja građevinska vrijednost:

(m ²)		(kn/m ²)		(kn)
71,44	x	1.858,80	=	132.792,67 kn

vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

(BVO m ³)		(kn/m ²)		(kn)
200,02	x	118,00	=	23.602,36
200,02	x	15,75	=	3.150,32
Ukupno				26.752,68 kn

vrijednost zemljišta po BRP-u

(zem m ²)		(kn/m ²)		(kn)
71,44	x	3.000,00	=	214.320,00 kn

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

koeficijenti	Fkp	Fp	Fki	FI	Fpp
dobiveni koeficijent korekcije		2,35	x		373.865,35
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE =					878.575,62 kn

$$878.575,62 \text{ kn} = 116.987,43$$

$$1.965,18 \text{ € /m}^2$$

3.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI USPOREDNOM METODOM

STAMBENI PROSTOR	prosječna tražena cijena (eur/m ²)
stambene zgrade kolektivnog tipa stanovanja	1.700 - 2.200
odabrano :	1.950

PARAMETAR	bodovi		
	broj bodova prosječne nekretnine	preporučeni raspon bodova	broj bodova predmetne nekretnine
1. mikrolokacija zgrade	20	15 - 25	18
2. katnost i orijentacija stana	15	10 - 20	10
3. funkcionalnost unutarnjeg prostora	15	10 - 20	18
4. veličina stana	10	6 - 14	11

5. tip gradnje (kuća, zgrada, urbana vila,...)	10	6 - 14	11
6. blizina javnih sadržaja (škola, vrtić, trgovački centar,...)	10	6 - 14	11
7. komunalna opremljenost	5	3 - 7	7
8. tehničko stanje zgrade	5	3 - 7	6
9. kvaliteta unutarnjih završnih radova i održavanost	5	3 - 7	4
10. opći dojam	5	3 - 7	4
ukupno	100		100,0
koeficijent korekcije :			1,00

DOBIVENA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

broj bodova predmetne nekretnine	odabrana cijena(eur/m ²)	dobivena vrijednost (eur/m ²)	
1,00	x	1.950,00	= 1.950,00

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

NKP (m ²)	dobivena vrijednost (eur/m ²)		(eur)
59,53	x	1.950,00	= 116.083,50 €

871.787,09 kn = 116.083,50 €

GARAŽNA PARKIRNA MJESTA, SPREMIŠTE

NKP (m ²)	dobivena vrijednost (eur/m ²)		koef.	(eur)
0,00	x	1.950,00	x 0,50	= - €
0,00	x	1.950,00	x 0,50	= - €

0,00 kn = 0,00 €

SVEUKUPNO

871.787,09 kn = 116.083,50 €

3.5. REKAPITULACIJA

Metoda procjene	Procijenjena vrijednost (EUR)	Težina	Vagana vrijednost (EUR)
TROŠKOVNA METODA	116.987,43	50%	58.493,72
USPOREDNA METODA	116.987,43	50%	58.493,72
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur) :		100%	116.987,43 €

878.575,60 kn

=

116.987,43 €

1.965,18 €/m²

4. SAŽETAK PROCJENE

kat. općina: GRAD ZAGREB
z.k.ul.br.: 6, Br. poduloška :4900
z.k.čest.br.: 5126/8, po novoj izmjeri čestica br. 3922, k.o.Črnomerec, STAMBENA ZGRADA
KLAIĆEVA 9B
opis nekretnine: Stan na I katu
vlasnik nekretnine: 1. UDIO : 1/1,
1. APOSTOLOVA LJUPKA, ZAGREB, B. Magovca 44

Procijenjena tržišna vrijednost ukupne nekretnine iznosi:

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB 19.07.2013. godine i iznosi 7,51 kn/€ (srednji tečaj).

878.575,60 kn

=

116.987,43 €

U Zagrebu, 19.07.2013. god.

Zvonimir Ban dipl. ing. građ.

VJEŠTAK BAN d.o.o.
za vještačenje u graditeljstvu
i procjenu nekretnosti
Zagreb, Vukomercova 24

5. DOKUMENTACIJA



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA**

Broj: 4 Su-1031/12
Zagreb, 20. studeni 2012. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonimira Bana za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 122/10-pročišćeni tekst i 27/11) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

riješio je

Zvonimir Ban, diplomir. grad. iz Zagreba, Kuščenica 37, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELISTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.



- O tome obavijest:
1. Zvonimir Ban
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

