

ZaNE

Članica Grupe Zagrebačke banke

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZG 1931/2010

KUĆA, ZAGREB, ODRA, ĐAČKA ULICA 24
NARUČITELJ – PERIĆ USLUGE d.o.o., ZAGREB



TRŽIŠNA VRIJEDNOST
1.039.503,18 kn ILI 140.539,00 EUR

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NARUČITELJ: **PERIĆ USLUGE d.o.o.**
POSEDARSKA I. ODV. 11, ZAGREB

NEKRETNINA: **KUĆA, ĐAČKA ULICA 24, ODRA, ZAGREB**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: **1.039.503,18 kn ILI 140.539,00 EUR**

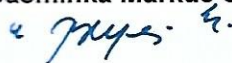
IZVRŠITELJ: **Z A N E** – Zagreb nekretnine d.o.o.
Nova Ves 17, Zagreb

DIREKTOR: **Ivan Bušurelo**, dipl.oec.

IZRADA: Specijalist za procjene
Hrvoje Devčić, dipl.ing.građ.


Suradnik
Slobodan Cerovac

KONTROLA: Viši specijalist za procjene
Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.



OVJERA: Voditelj odjela procjena
Dunja Primer, dipl.ing.arh.



ZANE d.o.o.
ZAGREB
NOVA VES 17

ZAGREB, 24.11.2010. godine

S A D R Ź A J

1. **UVOD**
2. **OPIS NEKRETNINA**
3. **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
4. **REKAPITULACIJA**
5. **DOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja tvrtku PERIĆ USLUGE d.o.o., iz Zagreba, predmet ovog Elaborata je procjena tržišne vrijednosti kuće prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Predmet procjene je kuća izgrađena na k.č. 1205/1 k.o. Odra, a koja odgovara zemljišnoknjižnoj čestici broj 76/1, k.o. Odra, upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 463, a sve prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige i katastarskog plana u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u studenom 2010. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađena je ova procjena.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnina primjenjen je tečaj EUR-a za preračunavanje cijene za 1 m², odnosno 1 EUR = 7,396 kn za obračun vrijednosti nekretnina na dan 24.11.2010.

Napomena:

Pristup i pregled nije bio omogućen u podrumsko spremište kuće, tavanski prostor kuće, kao i u gospodarsku zgradu.

Procjena tih prostora izvršena temeljem pretpostavke uređenja i veličine prema ostalim prostorima nekretnine.

2. OPIS NEKRETNINA

LOKACIJA

obiteljska kuća nalazi se u mjestu Odra, cca 1 km južno od ceste Zagreb – Velika Gorica, na križanju Đačke ulice i ulice Božidara Antonića
VI (šesto) gradsko područje

OBJEKT

slobodnostojeća obiteljska kuća katnosti Po+Pr+Tav,
teren parcele je ravan, a kuća ima ulaz sa sjeverne strane (sa zatvorenog stubišta koje vodi u podrumski stan i u visoko prizemlje)
u podrumu se nalazi ulazni prostor, predsoblje, kuhinja, kupaonica, soba i dnevni boravak;
u prizemlju se nalazi trijem, kuhinja, hodnik, izba, predsoblje, dnevni boravak, kupaonica, 2 sobe i loggia
na tavanu, do kojeg se pristupa ljestvama kroz prolaz u stropu u kuhinji, se nalazi spremište vertikalna komunikacija armiranobetonskim stubištem
susjedni objekti su slobodnostojeće obiteljske kuće slične katnosti i zgrade sa stanovima slične i nešto veće katnosti

TEHNIČKI OPIS

NGP

165,34 m² (netto građ. površina)

GBP

209,69 m² (građ. brutto površina)

ZEMLJIŠTE

788 m²

katnost

podrum+visoko prizemlje+ tavan

starost

cca 50 godina

stanje nekretnine

prosječno

uređenje

-

utjecaj nekretnine na okoliš

postoji rizik ugrožavanja okoliša ☐ da ☒ ne

konstrukcija

temelji armiranobetonski trakasti

nosiva konstrukcija zidana od opeke sa vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim serklažima;

međukatna konstrukcija fert gredice sa tlačnom betonskom pločom

krovnna konstrukcija kosi, četverostrešni krov, drvena konstrukcija, pokrov crijepom

završne obrade

pročelje ožbukano, obojano

podovi u podrumu betonski neobrađeni pod na stubištu, ulaznom prostoru i kupaonici; keramičke pločice u predsoblju; vinas pločice u kuhinji; parket u sobi i dnevnom boravku; u prizemlju, na stepenicama, trijemu, hodniku, izbi i u kupaonici kulir ploče; parket u predsoblju i sobama; drvene daske, obrađene i lakirane u dnevnom boravku; betonska ploča na loggii

zidovi ožbukani i obojani

obloženi keramičkim pločicama do visine cca 120 cm u kupaonici u prizemlju;

stropovi ožbukani i obojani

vrata i prozori

vanjska stolarija u prizemlju drvena, krilo na krilo, ostakljena običnim staklom zaštita od sunca drvenim roletama; u podrumu drvena, ostakljena običnim staklom, na udaljenosti od poda cca 120 cm

unutarnja stolarija drvena, lazurno obrađena, sa ličnim dovratnicima, puna ili djelomično ostakljena; ulazna vrata u prizemlje od punog drveta, ostakljena; na ulazu u stubište vrata metalnog okvira, ostakljena;

instalacije

električna energija, vodovod, kanalizacija, grijanje pećima na kruta goriva

vanjsko uređenje

predmetna parcela je približno pravokutnog oblika, izdužena u smjeru istok-zapad teren parcele je ravan

parcela je sa sjeverne, zapadne i istočne strane (istočna strana ograde nije uz sam rub parcele, već na dvije trećine parcele) ograđena metalnom ogradom na betonskom postolju, dok sa južne strane nije ograđena;

pristup parceli je asfaltiran, s njene zapadne (Đačka ulica) i južne strane (ulica Božidara Mandića)

pristup do kuće i do zgrade je popločen betonskim pločama

neizgrađeni dijelovi parcele uređeni su travom i niskim raslinjem, te stablima crnogorice i vočkama

na istočnom djelu parcele nalazi se nepopločeni prostor za parkiranje automobila

gospodarska zgrada nalazi se uz sjeverni rub parcele i površine je $10,80 \times 5,60 = 60,48 \text{ m}^2$, te spremište i drvarnica koji se naslanjaju na nju, površine $6,50 \times 2,80 = 18,20 \text{ m}^2$

susjedni objekti su slobodnostojeće obiteljske kuće slične katnosti i zgrade sa stanovima slične i nešto veće katnosti

ISKAZ POVRŠINA

DOKAZNICA POVRŠINA	OBJEKT	Kuća
		Zagreb, Odra, Đačka ulica br. 24

netto građevinska površina (NGP)						
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
podrum						
1	ulazni prostor	1,22	1,20	0,50	1,00	0,73
		1,22	1,30	0,50	1,00	0,79
		1,22	1,00	0,50	1,00	0,61
2	predsoblje	3,89	4,39	1,00	1,00	17,08
3	kupaonica	3,89	1,76	1,00	1,00	6,85
4	kuhinja	3,89	2,98	1,00	1,00	11,59
5	dnevni boravak	3,97	4,98	1,00	1,00	19,77
6	soba	3,97	4,20	1,00	1,00	16,67
ukupno						74,10
prizemlje						
1	trijem i stubište	2,44	3,28	0,50	1,00	4,00
2	kuhinja	2,25	3,09	1,00	1,00	6,95
3	hodnik	1,99	4,40	1,00	1,00	8,76
4	izba	1,99	1,47	1,00	1,00	2,93
5	dnevni boravak	4,03	4,15	1,00	1,00	16,72
		0,14	0,62	1,00	-1,00	-0,09
6	predsoblje	4,03	2,09	1,00	1,00	8,42
7	kupaonica	1,66	3,09	1,00	1,00	5,13
		0,12	0,75	1,00	-1,00	-0,09
8	soba 1	4,17	4,12	1,00	1,00	17,18
9	soba 2	4,17	4,14	1,00	1,00	17,26
10	loggia	4,17	1,19	0,75	1,00	3,72
		4,17	0,33	0,25	1,00	0,34
ukupno						91,25
sveukupno NGP						165,34

građevinska bruto površina (GBP)						
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
podrum						
		9,10	10,17	1,00	1,00	92,55
		2,74	3,88	1,00	1,00	10,63
	trijem	1,22	2,38	1,00	-1,00	-2,90
		1,22	0,98	1,00	-1,00	-1,20
		2,44	1,20	0,50	-1,00	-1,46
		1,22	1,00	0,50	-1,00	-0,61
ukupno						97,01
prizemlje						
		11,39	10,17	1,00	1,00	115,84
		0,45	3,88	1,00	1,00	1,75
	loggia	4,17	1,19	0,25	-1,00	-1,24
		4,17	0,33	0,25	1,00	0,34
	trijem	2,44	3,28	0,50	-1,00	-4,00
ukupno						112,68
sveukupno GBP						209,69

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TROŠKOVNA METODA

1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 63.040,00 EUR

početna cijena	EUR/m2		GBP		
391	56,16	x	209,69	11.775,34	EUR
cijena	EUR/m2		zem		
	80,00	x	788,00	63.040,00	EUR

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DOPRINOSA 7.845,78 EUR

komunalni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
80	10,82	1,00	566,16	6.123,54	EUR
vodni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
22,5	3,04	1,00	566,16	1.722,25	EUR

3. PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA 59.976,34 EUR

3.1 PROJEKTI I NADZOR EUR/m2 GBP

	0,00	x	209,69	0,00	EUR
--	------	---	--------	------	-----

3.2 PRIKLJUČCI EUR/m2 GBP

	10,00	x	209,69	2.096,90	EUR
--	-------	---	--------	----------	-----

3.3 SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - SV

	nova cijena EUR/m ²	%	umanjenje n/N	%	sadašnja c. EUR/m ²
konstrukcija	279,78	55,52	0,35	0,194325834	181,86
zatvaranje	86,73	17,21	0,30	0,051634144	60,71
završni radovi	56,90	11,29	0,35	0,03951842	36,98
instalacije	80,50	15,98	0,30	0,047927925	56,35
cen.pogon.uređaji	0,00	0,00	0,25	0	0,00
ostalo	0,00	0,00	0,00	0	0,00
ukupno	503,91	100,00		0,333406322	335,90

u1=umanjenje konstruk.

n = 50

N = 120

u1=(0,80xn/Nx(n+N)/2N)xPu = 0,194325834

Fu=1,00-Uuk = 0,666593678

NV - nova vrijednost 165,34 x 503,91 83.316,78 EUR

SV - sadašnja vrijednost 83.316,78 x 0,67 55.538,44 EUR

kontrola 165,34 m²x EUR/m² 335,90 55.538,44 EUR

3.4

SADAŠNJA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

	j.m.		cij EUR/j.m.		
gospod zgrada	60,00	x	100,00	6.000,00	EUR
ostalo	788,00	x	3,00	2.364,00	EUR
gospod zgrada	20,00	x	50,00	1.000,00	EUR
		x		0,00	EUR
NV - nova vrijednost				9.364,00	EUR
SV - sadašnja vrijednost		0,25		2.341,00	EUR

4. PROCJENA OSTALIH TROŠKOVA 0,00 EUR

4.1 KONZALTING EUR/m2 GBP

	0,00	x	209,69	0,00	EUR
--	------	---	--------	------	-----

4.2 FINANCIRANJE % EUR

	0,00	x	59.976,34	0,00	EUR
--	------	---	-----------	------	-----

UKUPNO

130.862,12 EUR

791,47 EUR/m²

USPOREDNA METODA

ponuda na prodaju - lokacija Odra
odabrano

800-1000

EUR/m²

850

EUR/m²**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA****140.539,00 EUR**

165,34

850,00 EUR/m²

4. REKAPITULACIJA

VRSTA TROŠKOVA		VRIJEDNOST EUR	NGP m ²	VRIJEDNOST EUR/m ² NGP
1. ZEMLJIŠTE		63.040,00	165,34	381,27
2. DOPRINOSI		7.845,78		47,45
3. GRAĐENJE	NV	94.777,68	165,34	573,23
	SV	59.976,34		362,75
4. OSTALO		0,00	165,34	0,00
UKUPNO	NV	165.663,46	165,34	1.001,96
	SV	130.862,12		791,47
TRŽIŠNA VRIJEDNOST 7,397		140.539,00 1.039.503,18	EUR kn	850,00

ZAKLJUČAK

Na temelju ove procjene utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

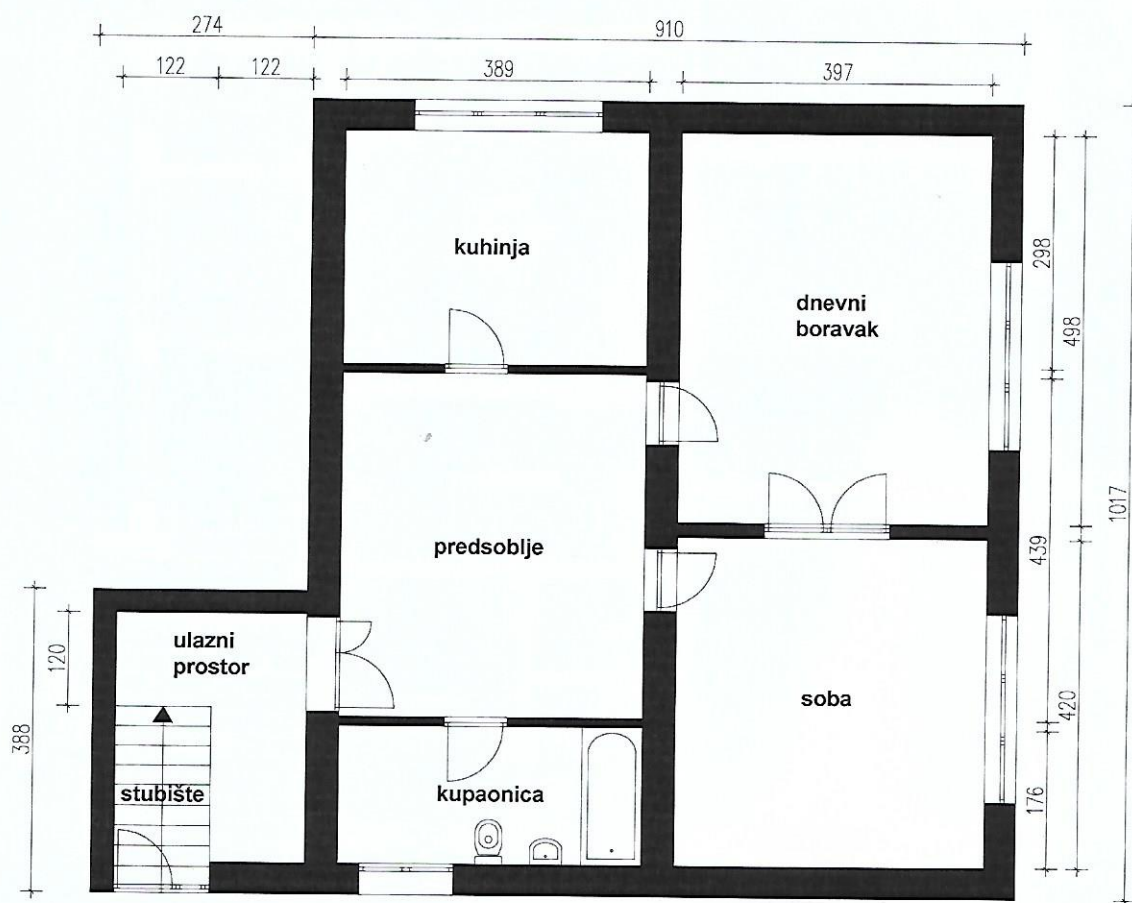
1.039.503,18 kn ILI 140.539,00 EUR

5. DOKUMENTACIJA

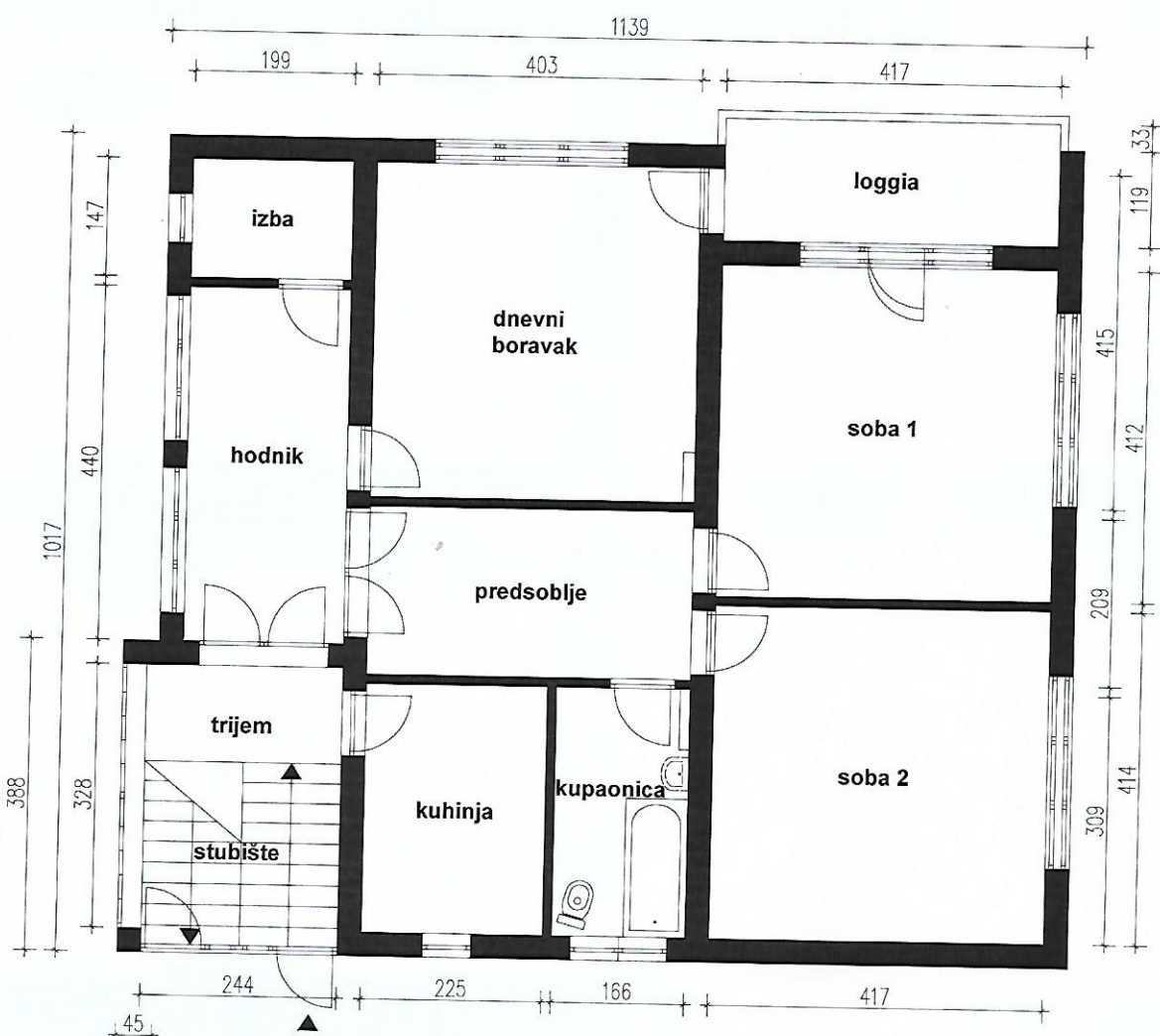
- tlocrti
- fotodokumentacija
- kopija izvadka iz zemljišne knjige
- kopija katastarskog plana

• tlocrti

podrum



prizemlje



- fotodokumentacija



Zapadno pročelje



Južno pročelje



Istočno pročelje



Sjeverno – ulazno pročelje

podrum



Stubište



Ulazni prostor



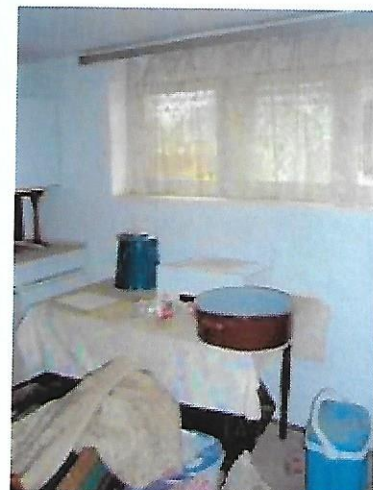
Predsoblje



Predsoblje



Kupaonica



Kuhinja



Soba



Soba



Dnevni boravak

prizemlje



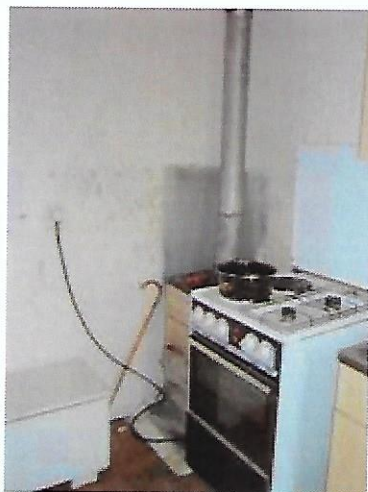
Stubište



Trijem



Kuhinja



Kuhinja



Hodnik



Dnevni boravak



Dnevni boravak



Predsoblje



Kupaonica



Soba 1



Soba 2



Loggia

vanjsko uređenje



Gospodarska zgrada



Spremište i drvarnica



Istočni dio parcele



Južni rub parcele



Središnji dio parcele



Sjeverni dio parcele



Zapadni dio parcele



Prilaz parceli Đačkom ulicom-uz zapadni rub
parcele



Prilaz parceli Antonićevoj ulicom-uz južni rub
parcele



Vanjski ulaz u podrumsko spremište

• **kopija izvadka iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL
ZAGREB, 08.11.2010

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **ODRA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **463**

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-50013-10**

A

Popisni list
PRIVODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišna kata	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	kvati	
	761	KUĆA BR. 24, DAČKA ULICA, ZGRADA, ZGRADA I DVORIŠTE			188
		KUĆA BR. 24			115
		ZGRADA			27
		ZGRADA			16
		DVORIŠTE			679
		UKUPNO:			188

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
------	-------	-----------

1. PERIC USLUGE D.O.O., POSREDAVSKA I. ODV. BR. 11. ZAGREB

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
------	-------	-------	-----------

MAJ

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2010.

Sudska pristojba po 1br. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i pominjena u Knjizi izvadaka pod brojem _____

ZK referent
DEMŠER DUBRAVKA



Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaci)

08.11.2010, 13:57:56

Stranica: 1

• **kopija katastarskog plana**


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODIJSKE POSLOVE
 Odjel za katastar zemljišta i nekretnosti
 Odsjek IV (Novi Zagreb)
 KLASA 935-06/2010-1/1629
 URBROJ 251-15-2/4-2010-5
 Zagreb, 10. studen 2010.

K.o. Odra
 Mjerilo 1:1000
 Broj kat. plana 25.31

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj 1205/1



Naplaćena je upravna pristojba po tarifnom broju 1.55 Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 131/97 i 68/98) u iznosu od 100 kuna o državnim bilježnicama.

L. Šef odsjeka