

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE :

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO

zk.ul. 8435, z.k.č.br.51/25, K.O.STENJEVEC



LOKACIJA:

ANTE TOPIĆA MIMARE 1A, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

KOLOPROMET d.o.o. u stečaju, OIB: 69722991358,

Pazinska 31, Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 14.12.2020.

Datum izrade nalaza: prosinac 2020.

SADRŽAJ :

1. UVOD

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

2.2. Opis nekretnine

2.2.1. Pložaj nekretnine

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

2.2.3. Katastarsko stanje

2.2.4. Očevid

2.2.5. Opis garažno parkirnog mjesta (GPM)

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

4. IZRAČUN

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6. IZJAVA VJEŠTAKA

7. PRILOZI (dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad KOLOPROMET d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – garažno parkirnog mjesta (GPM) u stambenoj zgradi.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta primjenjena je poredbena metoda : vrijednost nekretnine izvedena je u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u prosincu 2020.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 15.12. 2020.- 1EUR=7,538972 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- podatke iz Indeksa cijena stambenih nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja garažno parkirno mjesto oznake GPM 28; površine 14,28 m², na -1 etaži stambene zgrade koja ima 5 nadzemnih etaža.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Ulica Ante Topić Mimare 1A, Zagreb

2.2.2. Zamljišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 8435
Broj z.k.č. : 51/25
Katastarska općina: Stenjevec

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 2297/1
Katastarska općina: Stenjevec

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetno GPM 28 je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 1.6. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambena zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2006 godine.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u odličnom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis garažno parkirnog mjesta (GPM)

Predmetno garažno parkirno mjesto oznake GPM br.28 se nalazi na -1 etaži stambene zgrade, te sa dva susjedna garažno parkirna mjesta čini konstruktivnu cjelinu između armirano betonskih nosivih zidova.

Gornja i donja međukatna konstrukcija su armirano betonske ploče.

Podna površina garažno parkirnog mjesta je 14,28 m². Zidovi su žbukani i bojani, a na podu se završno nalazi cem.glazura. Etaža -1 je opremljena protupožarnim sprinkler sistemom, detektorom plinova, instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom, a na ulazu se nalaze podizna garažna vrata.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1.Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnine, u prvom koraku, primjenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2.Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primjenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa u prethodnom periodu. Očividom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Garažno parkirno mjesto koje je predmet ove procjene, ima karakteristike koje su usporedive sa nekretninama iz odabranih realiziranih transakcija.

Podaci za poredbeni postupak koji su primjenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti garažno parkirnog mjesta dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

	k.č. k.o	Vrsta	Površ .	Ukupni Ugovoreni iznos	Datum sklapanja ugovora	Cijena po m2	Cjenovni blok
1.	2297/1 Stenjevec	GPM	15,47 M2	2.998,64 E 22.606,73 kn	12.12.2016	193,83 E/m2 1.461,32 kn	Malešnica Stenjevec
2.	2297/1 Stenjevec	GPM	14,05 M2	9.861,82 E 74.348,05 kn	21.09.2015	701,90 E/m2 5.291,67 kn	Malešnica Stenjevec
3.	2295/1 Stenjevec	GPM	15,81 M2	18.791,05 E 141.665,23 kn	14.02.2020	1.188,55E/m2 8.960,48 kn/m2	Malešnica Stenjevec
4.	2214/2 Stenjevec	GPM	33,10 M2	22.182,87 E 167.236,10 kn	21.07.2020	670,17 E/m2 5.052,45 kn/m2	Malešnica Stenjevec
5.	2214/2 Stenjevec	GPM	16,10 M2	7.640,29 E 57.600,00 kn	27.01.2020	474,55 E/m2 3.577,63 kn/m2	Malešnica Stenjevec
6.	2214/2 Stenjevec	GPM	16,55 M2	8.682,12 E 65.454,31 kn	31.07.2019	524,59 E/m2 3.954,94 kn/m2	Malešnica Stenjevec
7.	2214/2 Stenjevec	GPM	14,54 M2	3.938,73 E 29.694,00 kn	05.09.2018	270,88 E/m2 2.042,22 kn/m2	Malešnica Stenjevec
8.	2353/1 Stenjevec	GPM	7,5 M2	3.979,32 E 30.000,00 kn	04.04.2017	530,57 E/m2 4.000,0 kn/m2	Malešnica Stenjevec

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m², potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja. Od ponuđenih kupoprodajnih ugovora u obzir su uzete transakcije nad nekretninama u istom cjenovnom bloku.

Iz čega slijedi da je korigirana cijena nekretnine iz privremenog izvadka pod rednim brojem:

1. Na k.č. 2297/1, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 15,47 m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 12.12.2016. i ukupnom cijenom od 2.998,64 E (22.606,73 kn) ili 193,83 E/m² (1.461,32 kn/m²).

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54 (posljednji podatak)

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2016. -100,56

-cijena iz ugovora – 193,83 E/m²

$$142,54 / 100,56 \times 193,83 \text{ E/m}^2 = 274,81 \text{ E/m}^2$$

-korigirana cijena = 274,81 E/m²

2. Na k.č. 2297/1, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 14,05 m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 21.09.2015. i ukupnom cijenom od 9.861,82 E (74.348,05 kn) ili 701,90 E/m² (5.291,67 kn/m²).

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54 (posljednji podatak)

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2015. -99,92

-cijena iz ugovora – 701,90 E/m²

$$142,54 / 99,92 \times 701,90 \text{ E/m}^2 = 1.001,28 \text{ E/m}^2$$

-korigirana cijena = 1.001,28 E/m²

3. Na k.č. 2295/1, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 15,81 m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 14.02.2020. i ukupnom cijenom od 18.791,05 E (141.665,23 kn) ili 1.188,55 E/m² (8.960,48 kn/m²).

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 1.188,55 E/m²

4. Na k.č. 2214/2, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 33,10m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 21.07.2020. i ukupnom cijenom od 22.182,87 E (167.236,10 kn) ili 670,17 E/m² (5.052,45 kn/m²).

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 670,17E/m²

5. Na k.č. 2214/2, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 16,10m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 27.01.2020. i ukupnom cijenom od 7.640,29 E (57.600,00 kn) ili 474,55 E/m² (3.577,63 kn/m²).

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 474,55 E/m²

6. Na k.č. 2214/2, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 16,55m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 31.07.2019. i ukupnom cijenom od 8.682,12 E (65.454,31 kn) ili 524,59 E/m² (3.954,94 kn/m²).

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54 (posljednji podatak)

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2019. -133,46

-cijena iz ugovora – 524,59 E/m²

$$142,54 / 133,46 \times 524,59 \text{ E/m}^2 = 560,28 \text{ E/m}^2$$

-korigirana cijena = 560,28 E/m²

7. Na k.č. 2214/2 k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 14,54m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 05.09.2018. i ukupnom cijenom od 3.938,73 E (29.694,00 kn) ili 270,88 E/m² (2.042,22 kn/m²).

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54 (posljednji podatak)

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2018. -118,96

-cijena iz ugovora – 270,88 E/m²

$$142,54 / 118,88 \times 270,88 \text{ E/m}^2 = 324,79 \text{ E/m}^2$$

-korigirana cijena = 324,79 E/m²

8. Na k.č. 2353/1, k.o. Stenjevec garažno parkirno mjesto GPM površine 7,5 m², iz cjenovnog bloka – Malešnica Stenjevec, sa datumom sklapanja ugovora 04.04.2017. i ukupnom cijenom od 3.979,32 E (30.000,00 kn) ili 530,57 E/m² (4.000,0 kn/m²).

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54 (posljednji podatak)

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2017. -102,69

-cijena iz ugovora – 530,57 E/m²

$$142,54 / 102,69 \times 530,57 \text{ E/m}^2 = 736,46 \text{ E/m}^2$$

-korigirana cijena = 736,46 E/m²

Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m ²)	Korigirana Cijena(EUR/m ²)	Odstup. od prosj. Cijene(%)
2297/1 Stenjevec	12.12.2016	15,47 m ²	274,81E/m ²	-57,97 %
2297/1 Stenjevec	21.09.2013	14,05 m ²	1.001,28 E/m ²	53,13 %
2295/1 Stenjevec	14.02.2020	15,81 m ²	1.188,55 E/m ²	81,77 %
2214/2 Stenjevec	21.07.2020	33,10 m ²	670,17E/m ²	2,49 %
2214/2 Stenjevec	27.01.2020	16,10 m ²	474,55 E/m ²	-27,42%
2214/2 Stenjevec	31.01.2019	16,55 m ²	560,28 E/m ²	-14,31 %
2214 Stenjevec	05.09.2018	14,54 m ²	324,79 E/m ²	-50,32 %
2353/1 Stenjevec	04.04.2017	7,5 m ²	736,46 E/m ²	12,63 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			653,86 E/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena (za 1 m²) nekretnine procjenjuje se s iznosom od 653,86 E/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m2)	Korigirana Cijena(EUR/m2)	Odstup. od prosj. Cijene(%)
2214/2 Stenjevec	21.07.2020	33,10 m2	670,17E/m2	9,79 %
2214/2 Stenjevec	27.01.2020	16,10 m2	474,55 E/m2	-22,25%
2214/2 Stenjevec	31.01.2019	16,55 m2	560,28 E/m2	-8,20 %
2353/1 Stenjevec	04.04.2017	7,5 m2	736,46 E/m2	20,65 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			610,36 E/m2	

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 610,36 E/m2 određuje ukupnu vrijednost predmetnog garažno parkirnog mjesta površine 14,28 m2 od 8.715,94 EUR-a, odnosno približno 8.720,00 EUR-a
(slovima: osamtisućasedamstodvadeseteura)

	Površina/m2/	Jed. Cijena EUR/m2	Ukupna cijena EUR
GPM	14,28	610,36	8.715,94 Eura
Zaokruženo:			8.720,00 Eura
Slovima:	osamtisućasedamstodvadeseteura		

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost garažno parkirnog mjesta oznake GPM 28 u stambenoj zgradi na -1 etaži, površine 14,28 m² koje se nalazi u Zagrebu, Ante Topića Mimare 1A, sa iznosom:

8.720,00 EUR-a

slovima : osamtisućasedamstodvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 15.12.2020. (1EUR=7,538972 kn) odgovara Vrijednosti od:

65.739,83 kn

Slovima: šezdesetpettisućasedamstotridesetdevetkunaosamdesettrilipe

6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina-garažno parkirno mjesto, te uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene garažno parkirnog mjesta procenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

U Zagrebu, prosinac 2020.







REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

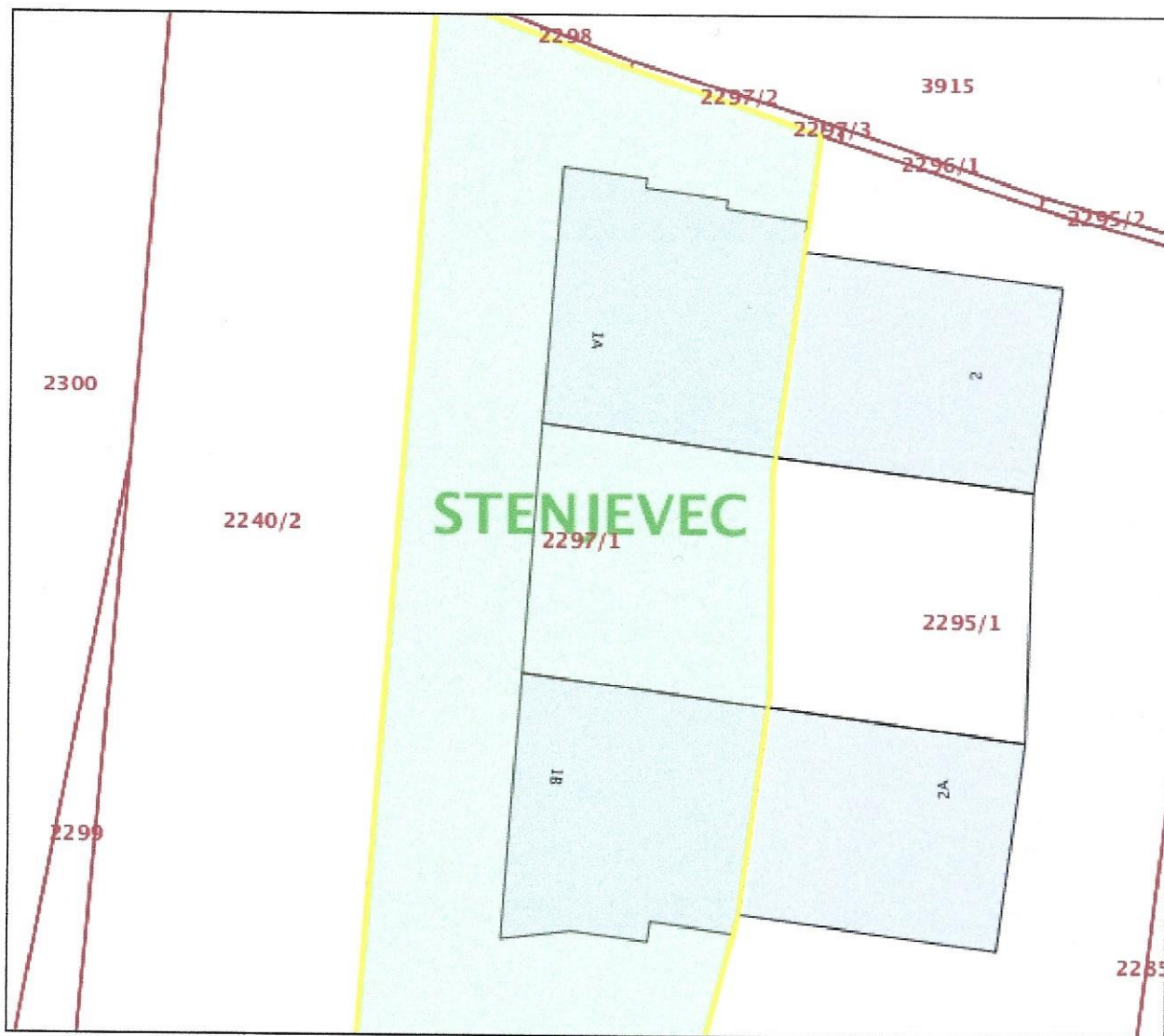
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. STENJEVEC, 335592
k.č. br.: 2297/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.12.2020



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 13.12.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 8435

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34504/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 28 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	51/25	POSLOVNO-STAMBENA ZGRADA BR. 1A POVRŠINE 342 ČM, STAMBENA ZGRADA BR. 1B POVRŠINE 332 ČM I DVORIŠTE POVRŠINE 1436 ČM			2110	Pripis iz uložka 2439
		UKUPNO:			2110	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28.	Suvlasnički dio: 35/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) Garažno parkirno mjesto oznake GPM 28, u podrumu objekta, neto korisne površine 14,28 m2, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom, KOLPROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69722991358, PAZINSKA ULICA 31, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1392/16
Zagreb, 16. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

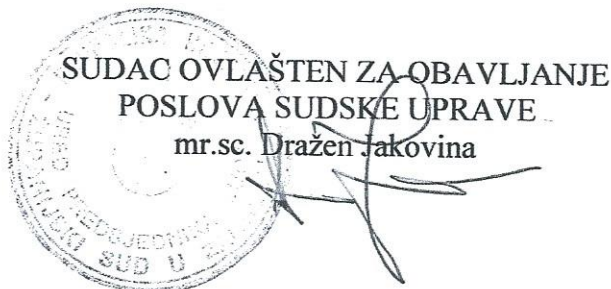
riješio je

Rajka Matković, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis