

Broj elaborata: 90-2015.  
U Zaboku, 11.08. 2015 .

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI



Građevina: **Stan na 1. katu stambeno poslovne zgrade**

Lokacija: **10000 ZAGREB, Bogovićeve 1b.**  
**z.k.č.br. 3234/3; z.k.ul. 14360; br. podul. 18326; k.o. Grad Zagreb**

Vlasnik: **KAPITAL d.o.o.**  
**10000 ZAGREB, Međimurska 17.**

Naručitelj: **KAPITAL d.o.o. u stečaju,**  
**10000 ZAGREB, Savska cesta 41.**

ELABORAT IZRADIO:  
Sudski vještak  
ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.

## 1. UVOD

**Podnositelj zahtjeva:** KAPITAL d.o.o. u stečaju,  
10000 ZAGREB, Savska cesta 41.

**Datum kakvoće:** 07.07.2015.

**Datum vrednovanja:** 11.08.2015.

**Predmet procjene:** Stan na 1. katu stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Bogovićeve 1b.  
Stan je upisan u knjigu položenih ugovora; zk.ul. 14360, br. poduloška 18326.

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 )
Zakon o gradnji	(N.N.	153/13 )
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12,143/13 )	

### **B/ Propisi o vrednovanju:**

Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N.	78/15 )
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N.	79/14 )
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)  
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** (N.N. 79/14 48/2014 )

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

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

## Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su tvrdnje vlasnika ili po njemu delegiranih osoba valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, te da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim izrađene bilo kakove analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Predpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću.

Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti učene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

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

## **2. IDENTIFIKACIJA**

Z.K. izvadak iz knjige položenih ugovora:	Izvadak iz knjige položenih ugovora Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Z.K. odjel u Zagrebu od 12.06.2015.
Katastarska općina:	Gad Zagreb
Čestica:	3234/3; stambena zgrada Bogovićeve ulica 1/B, Zagreb, (br. u katastru 2281; Centar)
Uložak broj:	14360
Poduložak broj:	broj p
Opis nekretnine:	stan na 1. katu ukupne površine 102,64 m <sup>2</sup> .
Vlasnik:	KAPITAL doo, Zagreb, Međimurska 17. u 1/1 dijela
Teret:	nema tereta
Legalitet:	objekt je upisan u zemljišne knjige bez primjedbi. Objekt je izgrađen prije 15.02.1968. te se smatra legalnim u smislu čl. 184. Zakona o gradnji (NN 153/13).

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### 3.1. Stan na 1. katu: - prema izmjeri na licu mjesta

Prostorija	Površina m2	Koef. obračuna	Površina m2
ulaz hodnik	16,17	1,00	16,17
soba spavaća 1	16,97	1,00	16,97
predsoblje	3,32	1,00	3,32
kupaonica veća	9,59	1,00	9,59
kupaonica manja	2,90	1,00	2,90
balkon	3,15	0,25	0,79
soba 2	11,50	1,00	11,50
kuhinja	5,50	1,00	5,50
mala soba	6,84	1,00	6,84
boravak	26,41	1,00	26,41
<b>UKUPNO:</b>	<b>102,35</b>		<b>99,99</b>

U zemljišnim knjigama je upisana površina od 102,64 m<sup>2</sup>, a izmjerena površina iznosi 102,35 m<sup>2</sup>; razlika u iznosu od 0,29 m<sup>2</sup> je u granicama tolerancije. Korigirana površina stana (balkon se uzima sa koef.  $F_p = 0,25$ ) iznosi 99,99 m<sup>2</sup>.

U obračun se uzima korigirana površina od 99,99 m<sup>2</sup>.

#### STAN na 1. katu

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

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,25 = 125,00 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (V) = BGP × 3 m = 375,00 m<sup>3</sup>

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 4.1. Općenito o nekretnini

Nekretnina se nalazi u središtu Zagreba, u Bogovićevoj ulici. Zgrada ima etažnost: P+4+Potkr. Stan je adaptiran, dobro uređen.

### 4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	javna
toplovod	-	nema
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena, 1 F,
plin	-	priključen

### 4.3. Nekretnina - stan na 1. katu

Objekt:	godina gradnje	oko 1900
	katnost	Podr+P+1+Potkr
	položaj	Grad Zagreb, Bogovićeva ulica,
	Temelji	armirano betonski,
	Nosiva konstr.	opeka,
	Međukatna konstr.	AB ploča,
	Krovna k. + pokrov	ravni krov, hidroizolacija,
	Limarija	ugrađena,
	Pročelje	fasada, završni sloj šerana terabona,
	Vanjska stolarija	PVC, IZO staklo, rolete PVC,
	unutarnja vrata	drvena, puna lakirana krila, protuprovalna ulazna vrata,
	Pregradni zidovi	opeka (d = 25 cm, 12,0 cm),
	Obrada zidova	dio obloga gips ploče, ožbukano, obojeno, keramika u kupaonicama do stropa i do 1,5 m, dio kuhinje,
	Obrada podova	keramika, parket klasični jasen lakirani,
	Grijanje	centralo, plinsko,
	Instalacije	elektrika, voda, plin, kanalizacija, telefon, masažna kada,
	Dodatne instalacije	nema,
	Stanje:	stan novo uređen, u dobrom stanju.

## **5. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

### **5.1. POREDBENA METODA**

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u niz, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

**Zbog svojih karakteristika ova metoda se koristi u ovom procjembenom elaboratu.**

### **5.2. PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Ova metoda nije primjenjiva u ovom slučaju, budući da predmetna nekretnina - stan u pravilu na području grada Zaboka teško može ostvarivati prihod s osnove najma kroz duži period i kao stalni prihod.

### **5.3. TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

### 6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Vrijednost zemljišta će se utvrditi posebno kao postotak od ukupne cijene stana (bez PDV-a) budući je ista uključena u cijenu stana preko jedinične cijene stanova na promatranom području i usporedivim lokacijama.

### 6.2. ODREĐIVANJE POREDBENE CIJENE STANOVA

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine.

Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima o prodanim stanovima na predmetnoj i bliskim lokacijama - prema Privremenom izvadku iz zbirke kupoprodajnih cijena za stan Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada Zagreba KLASA: 940-01/15-009/1097; URBROJ: 251-14-03/006-15-3 od 23. srpnja 2015.

Navedene nekretnine se, kao i predmetni stan; nalaze u cjenovnom bloku Trg Bana Jelačića.

BLOK/ulica	vrst	sobnost	površina (m2)	ugovoreni iznos	prosječna	datum sklapanja
Trg Bana Jelačića/ Ilica 5	stan	4-SOBNI	151,42	280.000,00	1.849,16	22.05.2015.
Trg Bana Jelačića/ Trg B.Jelačića 6	stan	4-SOBNI	112,92	223.662,00	1.980,71	21.07.2014.
Trg Bana Jelačića/ Varšavska 4	stan	4,5-SOBNI	164,17	313.066,50	1.906,97	27.06.2014.
PROSJEČNO					1.912,28	

### 6.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Koristimo indeksne nizove iz Biltena HGK br. 213 iz travnja 2015.

redni broj	kat. Općina	Lokacija	površina stana (m2)	jedin. cijena iz ugovora eur/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja - 1	bazni indeks - dan vrednovanja - 2	faktor korekc. 2/1
1.	Grad Zagreb	Ilica 5	151,42	1849,16	22.05.2015.	79,5	79,5	1
2.	Grad Zagreb	Trg B.Jelačića 6	112,92	1980,71	21.07.2014.	77,8	79,5	1,02
3.	Grad Zagreb	Varšavska 4	164,17	1906,97	27.06.2014.	77,8	79,5	1,02

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomicu hedonističkih indeksa			
			1.849,16
			2.023,99
			1.948,63
<b>prosječna</b>			<b>1.940,60</b>
Analizom ponude, za izračun usporednom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene prodaje u iznosu	1,50	€/m2	<b>2.910,89</b>

#### OBRAZLOŽENJE:

Predmetni stan nalazi se u samom središtu grada Zagreba, u ulici koja nije prometna za vozila. Stan je u potpunosti uređen, funkcionalan; adaptiran i spreman za korištenje. Zgrada ima dizalo. Javni prijevoz (tramvaj) na cca 50,0 m.



#### 6.4. ODREĐIVANJE POLOŽAJNIH KARAKTERISTIKA STANA

Položaj stambenih zgrada kao i položaj stana unutar zgrade uzima se u obzi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenta povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

PARAMETAR				VRJEDNOST
stan	m <sup>2</sup>	eur/m <sup>2</sup>		eur
ukupno NKP	99,99			
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>		<b>2.910,89</b>		
<b>Ostvariva cijena prodaje stana</b>				<b>291.060,28</b>
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana			a	0,28
Postotak udjela koeficijenta 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
<b>Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :</b>				<b>1,00</b>
Koeficijent katnosti stana			kk	1,08
Koeficijent orijentacije stana			ko	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)			kgps	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša			k <sub>uo</sub>	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja			k <sub>sk</sub>	1,00
<b>Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:</b>				<b>1,01</b>
K <sub>p</sub> = a × k <sub>k</sub> + b × k <sub>o</sub> + c × k <sub>gps</sub> + d × k <sub>uo</sub> + e × k <sub>sk</sub>				
<b>VRJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :</b>				<b>294.553,01</b>

**pokazatelj vrijednosti nekretnine :**

**2.945,82**

**eur/m<sup>2</sup> nkp**

	površina (m <sup>2</sup> )	cijena €/m <sup>2</sup>
stan	99,99	2945,82

**VRJEDNOST NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

**= 295.000,00 €**

## 7. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **STAMBENI PROSTOR NA 1. KATU**

na adresi: **10000 ZAGREB, Bogovićeve 1b.**  
**z.k.č.br. 3234/3; z.k.ul. 14360; br. podul. 18326; k.o. Grad Zagreb**

predloženih od : **KAPITAL d.o.o. u stečaju,**  
**10000 ZAGREB, Savska cesta 41.**

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost stana ukupno (TV), bez zemljišta iznosi:

**295.000,00 €**

ili

**2.218.400,00 kn**

1 € = 7,52 kn

b/ Tržišna vrijednost zemljišta

Vrijednost pripadnog zemljišta nije moguće utvrditi jer nije provedena etažacija zgrade.

U Zaboku, 11.08. 2015 godine

ELABORAT IZRADIO:  
Sudski vještak  
ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.

## **8. P R I L O Z I**

1. Foto dokumentacija
2. E - Kopija katastarskog plana
3. Izvadak iz knjige položenih ugovora

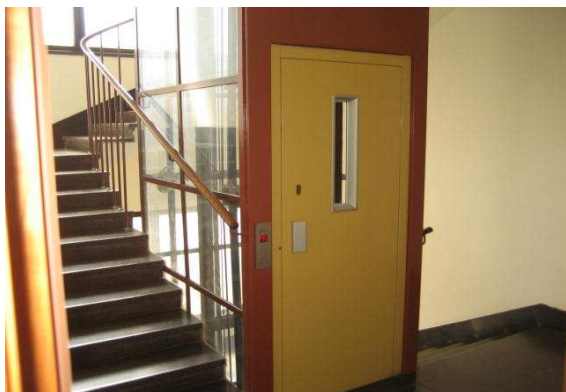
## 1. FOTO DOKUMENTACIJA



fasada Bogovićeve ulica



pogled na ulicu s prozora



stubište i dizalo



boravak



ulazna vrata



predsoblje



kuhinja



ulazni prostor



kupaonica manja



kupaonica veća



kupaonica veća



soba spavaća

## 2. E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

1:1000



U Zaboku, 11.08. 2015 . godine

ELABORAT IZRADIO:  
Sudski vještak  
ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.