

Broj elaborata: 77-2015.  
U Zaboku, 10. srpnja 2015 .  
Lokacija zone: 101 Grad Zagreb

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**

Lokacija: **10000 ZAGREB, A. Šenoe 21/1.  
k.č.br. 2812/2, z.k.ul. 21952; k.o. Grad Zagreb.**

Naručitelj: **"TEMPERA " d.d. u stečaju  
10000 ZAGREB, A. Šenoe 21/1.**

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

# 1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: **"TEMPERA " d.d. u stečaju**  
**10000 ZAGREB, A. Šenoe 21/1.**

Datum kakvoće 11.06.2015.godine

Datum Vrednovanja 10.07.2015.godine

Predmet procjene: Poslovna zgrada i dvorište u Zagrebu, A. Šenoe 21/1.

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. 74/14 )
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 m <sup>3</sup> 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**

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: Izvadak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, br. K.I. 35204-2015.od 20.04.2015. godine  
Općinski sud: Općinski građanski sud u Zagrebu, zemljišno knjižni odjel u Zagrebu,  
Katastarska općina: Grad Zagreb,  
Čestica: 2812/2  
Uložak broj: 21952  
Opis nekretnine: dvorišna poslovna zgrada i dvorište u Šenojnoj ulici br. 21.  
Površina parcele: m2 440,00  
Vlasnik: "TEMPERA" d.d. graditeljstvo i trgovina, Zagreb, šenojina 21. u 1/1 dijela,  
Teret: ima teret ZAGREBAČKA BANKA d.d. i postupak ovrhe,  
Legalitet: Zgrada je upisna u zemljišne knjige bez primjedbi.  
Prema izgledu zgrade, načinu gradnje i ugrađenim materijalima, zgrada je nedvojbeno starija od 15.02.1968, te se smatra legalnom.

## 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Na parceli z.k.č.br. 2812/2; k.o. Grad Zagreb, (u katastru k.č.br. 7452/2; k.o. Centar) izgrađena je prizemna poslovna zgrada koja se sastoji od uredskog i skladišnog dijela. Zgrada je dvorišna i prilaz je iz ulice A. Šenoj 21, kroz kućnu vežu. Objekti su dovršeni i koriste se kao uredi i skladište opreme i materijala.

### 3.1. Poslovna zgrada - uredski dio

Prostorija	Površina m2	Koef. obračuna	Površina m2
<b>PRIZEMLJE</b>			
ulazni hodnik	10,35	1,00	10,35
WC ž	1,36	1,00	1,36
WC m	1,36	1,00	1,36
predprostor wc	1,72	1,00	1,72
pisuar	1,56	1,00	1,56
hodnik lijevo	6,12	1,00	6,12
ured 1	25,84	1,00	25,84
ured 2	16,82	1,00	16,82
ured 3	11,40	1,00	11,40
hodnik desno	11,18	1,00	11,18
ured 1	11,52	1,00	11,52
ured 2	7,34	1,00	7,34
ured 3	14,20	1,00	14,20
arhiva	38,13	1,00	38,13
ured 4	15,12	1,00	15,12
ured 5	15,37	1,00	15,37
čajna kuhinja	3,18	1,00	3,18
<b>UKUPNO:</b>	<b>192,57</b>		<b>192,57</b>

### 3.2. Poslovna zgrada - skladišni dio

Prostorija	Površina m <sup>2</sup>	Koef. obračuna	Površina m <sup>2</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>			
skladište 1	47,26	1,00	47,26
skladište 2	28,66	1,00	28,66
garaža	18,28	1,00	18,28
<b>UKUPNO:</b>	<b>94,20</b>		<b>94,20</b>

**Netto građevinska površina (NGP) = 286,77 m<sup>2</sup>**

**Brutto građevinska površina (BGP) = 344,00 m<sup>2</sup>**

**Volumen objekta (V) = BGP × v m = 1060,00 m<sup>3</sup>**

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 4.1. Općenito:

Objekt se sastoji od uredskog i skladišnog dijela položenih u obliku slova "L" i koji su različite građe: Uredi su u dobrom stanju, uređeni, dok je skladište u lošijem stanju, slabije kvalitete gradnje.

### 4.2. Priklučci

vodovod - priključen  
kanalizacija - priključena  
telefon - priključen  
el. struja - priključena,  
plin - priključen

#### 4.3. Objekt - uredski dio zgrade

godina gradnje	1946	- adaptirano 1996 i 2002.
katnost	prizemlje	
položaj	dvorišni dio - ulaz iz Šenoine ulice,	
Temelji	betonski, trakasti,	
Nosiva konstr.	obična opeka NF, 1/1 u produžnom mortu,	
Međukatna konstr.	drveni grednik, strop ožbukani na trstici i dasci,	
Krovna k. + pokrov	drvena, kosi krov, jednostrešni, pokrov crijep glineni i valoviti salonit,	
Limarija	ugrađena, pocinčana,	
Pročelje	izvedena fasada, obična žbuka, završna žbuka SEP, bijeli,	
Vanjska stolarija:	drvena, krilo na krilo, ličena, dvostruko obično staklo,	
Unutarnja vrata	drvena - puni dovratnici, puna vratna krila, sve obojeno i lakirano lak bojom,	
Bravarija	nema,	
Pregradni zidovi	opeka (d = 25 i 12 cm),	
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, sanitarije i kuhinja dijelom opločene,	
Obrada stropova	ožbukani, daska i trstika, i obojeni,	
Obrada podova	keramika, u hodnicima, sanitarijama i kuhinji, parket ostale prostorije, lakirani, klasični, u uredu 4. izdignut,	
Grijanje	izvedeno centralno grijanje, kotlovnica, zajednička, plinska,	
Instalacije	struja 3F, voda, odvodnja, plin, centralno,	
Dodatne instalacije	klima uređaji, 2 kom,	
Stanje:	objekt je osrednje uređen,	

#### 4.4. Objekt - skladišni dio zgrade

godina gradnje	1946	
katnost	prizemno,	
položaj	dvorišni dio - ulaz iz Šenoine ulice, desna strana parcele,	
Temelji	betonski, trakasti temelji,	
Nosiva konstr.	obična opeka NF, 1/1 u produžnom mortu,	
Međukatna konstr.	drveni grednik, strop daščani, u garaži i skladištu 2 žbuka,	
Krovna k. + pokrov	drvena, kosi krov, jednostrešni, pokrov valoviti salonit,	
Limarija	ugrađena, pocinčana,	
Pročelje	izvedena fasada, obična žbuka, završna žbuka SEP, bijeli,	
Vanjska stolarija:	drvena, ličena,	
Unutarnja vrata	drvena, ličena,	
Bravarija	nema,	
Pregradni zidovi	opeka, 12,0 cm,	
Obrada zidova	ožbukani i obojeni, vlaga vidljiva,	
Obrada podova	betonska ploča,	
Grijanje	nema,	
Instalacije	rasvjeta,	
Dodatne instalacije	nema,	
Stanje:	objekt služi kao skladište građevinskog materijala i opreme,	

## 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

približne vrijednosti zemljišta,  
približne vrijednosti nekretnina,  
pregledi tržišta nekretnina,  
poredbeni pokazatelji,  
koeficijenti za prilagodbu,  
koeficijenti za preračunavanje  
indeksni nizovi

kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima :

- podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po usporednoj metodi.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih poslovnih prostora na bliskoj lokaciji niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se procjena vrijednosti kuće i stambeno poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.

### 5.2. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

#### 5.2.1. Pregled podataka o poznatim cijenama najma poslovnih prostora prema javno objavljenim oglasima:

U javnim oglasnicima nema oglasa o najmu nekretnina u šenoj ulici, već se koriste podaci o širem području oko predmetne lokacije.

#### PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA AKTUALNOJ PONUDI

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma( € )	površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
Zagreb, Kneza Mislava	uredi	1.400,00	201,00	6,97
Zagreb, Medveščak	uredi	1.000,00	125,00	8,00
Zagreb, Tvrtkova	uredski	400,00	87,00	4,60
			<b>prosječno</b>	<b>6,52</b>

Analizom ponude, za izračun dohodovnom metodom ocjenjuje se ostvariva vrijednost cijene najma u iznosu:

**CIJENA NAJMA SKLADIŠTA:**

2,00

**CIJENA NAJMA UREDA:**

6,50

### 5.3. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

#### 5.3.1. Pregled aktualne ponude na web-stranicama

Obzirom da nema javno dostupnih podataka o realiziranoj prodaji sličnih nekretnina koje bi procjenitelj mogao pronaći u razumnom roku, sagledavajući ugovorne obveze glede rokova izrade procjene u izračunu se koriste javno dostupni podaci:

#### USPOREDBA 1

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-zagreb-donji-grad-652-m2-oglas-7228472>

Lokacija: Zagreb, centar

Objavljen: 29.06.2015.

Površina: m2 652,00

namjena građevinsko M

Cijena: EUR 330.000,00

#### USPOREDBA 2

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/gradevinsko-zemljiste-zagreb-centar-tuskanac-kraljevec-2713-m2-oglas-9474417>

Lokacija: Zagreb, centar

Objavljen: 17.06.2015

Površina: m2 2.713,00

namjena građevinsko

Cijena: EUR 290.000,00

#### USPOREDBA 3

<http://www.njuskalo.hr/nekretnine/zagreb-gradevinsko-5.641.00-m2-800.000.00-eur-oglas-12752011>

Lokacija: Zagreb, Ilica

Objavljen: 14.09.2014.

Površina: m2 5.641,00

namjena građevinsko

Cijena: EUR 800.000,00

Mjesto	opis / namjena	Cijena( € )	površina (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>
Zagreb, centar	građ. zemljište	330.000,00	652,00	506,13
Zagreb, centar	građ. zemljište	290.000,00	2.713,00	106,89
Zagreb, Ilica	građ. zemljište	800.000,00	5.641,00	141,82
PROSJEČNO		473.333,33	3.002,00	251,62
Analizom ponude, za izračun dohodovnom metodom određuje se realni koeficijent korekcije za predmetnu lokaciju u odnosu na ponudene parcele u iznosu od:		0,80	€/m <sup>2</sup>	201,29

P z= 440,00 m<sup>2</sup>

Cijena za lokaciju : 201,29 €/m<sup>2</sup>

**UKUPNO : Cz = 88.568,66 €**

## 5.4. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Predmetni objekti se koriste - kao poslovni prostori i za stanovanje, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječna vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

PARAMETAR			VRIJEDNOST
<b>NKP / najamnina</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>eur/m<sup>2</sup></b>	<b>eur</b>
POSLOVNI PROSTOR - uredi	192,57	6,50	1.251,71
POSLOVNI PROSTOR - skladište	94,20	2,00	188,40
ukupna površina za najam (m2)	286,77		
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu			<b>1.440,11</b>
<b>Godišnji brutto prihod</b>			<b>17.281,26</b>
Rizik gubitka najamnine	10%		1.728,13
Troškovi investicijskog održavanja	10%		1.728,13
Troškovi upravljanja	2%		345,63
Modernizacija	0,50%		86,41
Ukupni troškovi gospodarenja	22%		3.801,88
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		7,00%	6.199,81
<b>Godišnji netto prihod nekretnine</b>			<b>7.279,58</b>
stopa kapitalizacije		6,50	
Starost građevine G	70		
održivi vijek korištenja OVK	70		
Relativna starost Rs	1,00		
Faktor korištenja FK	3		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		40,00	
Multiplikator		1,065	
Faktor kapitalizacije		14,15	
Vrijednost zgrade bez pdv-a			<b>102.973,45</b>
			<i>pdv</i>
			0,00
zemljište			88.568,66
Potencijali ili odbici	eur/m2		<i>uređenje</i>
			0,00
<b>VRIJEDNOST NEKRETNINE po dohodovnoj metodi (eur) :</b>			<b>191.542,11</b>

<b>pokazatelj vrijednosti nekretnine :</b>	<b>V =</b>	<b>667,93</b>	<b>eur/m<sup>2</sup> nkp</b>
--	------------	---------------	------------------------------

**VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM : = 191.542,11 €**

## 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE**

na adresi: **10000 ZAGREB, A. Šenoje 21/1.**  
**k.č.br. 2812/2, z.k.ul. 21952; k.o. Grad Zagreb.**

naručitelja: **"TEMPERA " d.d. u stečaju**  
**10000 ZAGREB, A. Šenoje 21/1.**

utvrđuje se da:

- Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

**191.500,00 €**

ili

**1.451.570,00 kuna**

1 € = 7,58 kuna

U Zaboku, 10. srpnja 2015 . godine

ELABORAT IZRADIO:

**ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## P R I L O Z I

1. FOTOGRAFIJE
2. LOKACIJA
3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA 1:1000