

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

2 PARKIRNA MJESTA

zk.ul. 4011, z.k.č.br.190/17, k.o. Klara



LOKACIJA:

STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE , REMETINAČKA CESTA BR.5C, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.

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 nekretnine

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

4. IZRAČUN

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6. IZJAVA VJEŠTAKA

7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 2 parkirna mjesta u stambenoj zgradi i dvorištu, Remetinečka cesta br. 5c, Zagreb

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 vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih parkirnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

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 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 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 /2014
- 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
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 2 parkirna mjesta u stambenoj zgradi koja ima 7 nadzemnih etaža.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambena zgrada i dvorište na adresi Remetinečka cesta br.5c, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Novi Zagreb Zapad

2.2.2. Zamljišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 4011

Broj z.k.č. : 190/17

Katastarska općina: Klara

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 190/17

Katastarska općina: Klara

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Stambena zgrada i dvorište gdje se nalaze predmetna PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M – mješovita pretežito namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

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 2005.

d) Stanje održavanja

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

2.2.5. Opis nekretnine

Parkirno mjesto oznake PM4 se nalazi u vanjskom natkrivenom prizemnom djelu stambene zgrade. Osnovna konstrukcija zgrade je od armiranog betona, u području parkirnih mjesta žbukana i završno farbana. Parkirno mjesto oznake PM1 se nalazi izvan zgrade, opločeno eko betonskom rešetkom u travnjaku. Nepristupačno je i nema funkciju parkirnog mjesta, pa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (n.n. 78/2015) površinu istog možemo smatrati arondacijskom površinom.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno 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 nekoliko godina. 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 primijenjena poredbena metoda.

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

Nekretnine (stambeni prostori) t.j. parkirna mjesta koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali.

Iz tog razloga jedinična cijena parkirnog mjesta PM4 biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine.

Uvidom u elaborat etažiranja, uzete su podne površine parkirnih mjesta, pa za PM 1 podna površina iznosi 12,70 m², a za PM4 12,50 m².

Obzirom da je parkirnom mjestu P1 onemogućen pristup, te da je kao takvo u potpunosti izgubilo funkciju, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (n.n. 78/2015) površinu istog možemo smatrati arondacijskom površinom. Iz tog razloga jedinična cijena parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene zemljišta istih karakteristika.

A) Poredbene nekretnine - stambeni prostori

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	190/17	Klara	stamb. prost./M	147,20 m2	1.680.224,72 kn	11.414,57 kn/m2	10.12. 2020.	Rotor istok
2.	KP	190/17	Klara	stamb. prost./M	80,42 m2	875.584,90 kn	10.887,65 kn/m2	26.05. 2018.	Rotor istok
3.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	48,16 m2	711.661,53 kn	14.777,02 kn/m2	18.06. 2021.	Rotor istok
4.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	59,51 m2	602.032,25 kn	10.116,48 kn/m2	28.11. 2019.	Rotor istok
5.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	28,30 m2	394.457,47 kn	13.938,42 kn/m2	06.08. 2019.	Rotor istok

4.A) IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba , te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.190/17 k.o. Klara, stambeni prostor površine 147,20 m2, iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 10.12.2020., ukupne cijene 1.680.224,72 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 11.414,57 kn/m2

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 11.414,57 kn/m2

$$154,60/145,45 \times 11.414,57 \text{ kn /m2} = 12.132,64 \text{ kn/m2}$$

-korigirana cijena – 12.132,64 kn/m2

2. Na k.č. 190/17 k.o. Klara, stambeni prostor površine 80,42 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 26.05.2018., ukupne cijene 875.584,90 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 10.887,65 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2018. - 114,51
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 10.887,65 kn/m²

$$154,60/114,51 \times 10.887,65 \text{ kn /m}^2 = 14.699,42 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 14.699,42 kn/m²

3. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 48,16 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 18.06.2021., ukupne cijene 711.661,53 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.777,02 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 14.777,02 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 14.777,02 \text{ kn /m}^2 = 14.975,59 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 14.975,59 kn/m²

4. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 59,51 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 28.11.2019., ukupne cijene 602.032,25 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 10.116,48 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2019. - 137,38
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 10.116,48 kn/m²

$$154,60/137,38 \times 10.116,48 \text{ kn /m}^2 = 11.384,53 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 11.384,53 kn/m²

5. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 28,30 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 06.08.2019., ukupne cijene 394.457,47kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.938,42 kn/m²

korekcija cijena :

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

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 13.938,42 kn/m²

$$154,60/133,46 \times 13.938,42 \text{ kn /m}^2 = 16.146,25 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 16.146,25 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.190/17 k.o. Rotor istok	10.12. 2020.	stamb. prost./M	147,20 m ²	Rotor istok	12.132,64 kn/m ²	-12,51%
k.č. 190/17 k.o. Rotor istok	26.05. 2018.	stamb. prost./M	80,42 m ²	Rotor istok	14.699,42 kn/m ²	+5,99 %
k.č. 190/41 k.o. Vrapče Novo	18.06. 2021.	stamb. prost./M	48,16 m ²	Rotor istok	14.975,59 kn/m ²	+7,98 %
k.č. 190/41 k.o. Vrapče Novo	28.11. 2019.	stamb. prost./M	59,51 m ²	Rotor istok	11.384,53 kn/m ²	-17,90 %
k.č.190/41 k.o. Vrapče Novo	06.08. 2019.	stamb. prost./M	28,30 m ²	Rotor istok	16.146,25 kn/m ²	+16,43 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					13.867,68 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 13.867,68 kn/m² ili 1.837,28 Eura/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.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 13.867,68 kn/m² ili 1.837,28 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Rotor istok prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

B) Poredbene nekretnine – građ. zemljišta :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	ukupn. cijena	Cijena/m ² bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	892/1	Blato	građ. zemlj../M	613,00 m ²	410.927,22 kn	670,35 kn/m ²	21.01. 2021.	Oranice Tep
2.	KP	915/1	Blato	građ. zemlj../M	139,00 m ²	93.179,25 kn	670,35 kn/m ²	25.01. 2021.	Oranice Tep
3.	KP	4584/6	Blato	građ. zemlj../M	337,00 m ²	225.900,42 kn	670,32 kn/m ²	25.01. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	5071/3	Blato	građ. zemlj../M	385,00 m ²	415.000,00 kn	1.077,92 kn/m ²	21.9. 2020.	Oranice Tep

4.B) IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m², iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba , te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – građ. zemljište pod rednim brojem:

1. Na k.č.892/1 k.o.Blato, građ. zemljište površine 613,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 21.01.2021., ukupne cijene 410.927,22 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,35 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 670,35 kn/m²

$154,60/145,43 \times 670,35 \text{ kn /m}^2 = 712,61 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 712,61 kn/m²

2. Na k.č.915/1 k.o. Blato, građ. zemljište površine 139,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 25.01.2021., ukupne cijene 93.179,25 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,35 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,53
-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)
cijena iz ugovora – 670,35 kn/m²

$$154,60/145,53 \times 670,35 \text{ kn /m}^2 = 712,61 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 712,61 kn/m²

3. Na k.č.4584/6 k.o. Blato, građ. zemljište površine 337,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 25.01.2021., ukupne cijene 225.900,42 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,32 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43
-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)
cijena iz ugovora – 670,32 kn/m²

$$154,60/145,43 \times 670,32 \text{ kn /m}^2 = 714,01 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 714,01 kn/m²

4. Na k.č.919 k.o. Blato, građ. zemljište površine 385,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 21.09.2020., ukupne cijene 415.000,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 1.077,92 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. - 141,09
-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)
cijena iz ugovora – 1.077,92 kn/m²

$$154,60/141,09 \times 1.077,92 \text{ kn /m}^2 = 1.181,13 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 1.181,13 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
892/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	613,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-14,15%
915/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	139,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-14,15 %
4584/6 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	337,00 m2	Oranice Tep	714,01 kn/m2	-13,98 %
5071/3 Blato	21.9. 2020.	građ. zemlj../M	385,00 m2	Oranice Tep	1.181,13 kn/m2	+42,28 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					830,09 Kn/m2	

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

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
892/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	613,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-0,06%
915/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	139,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-0,06 %
4584/6 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	337,00 m2	Oranice Tep	714,01 kn/m2	+0,13 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					713,07 Kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena građevinskog zemljišta (za 1 m2) procjenjuje se s iznosom od 713,07 kn/m2.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 713,07 kn/m2 ili 94,47 E/m2 određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Oranice Tep prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR= 7,547904 kn)

A)

Jedinična cijena parkirnog mjesta – PM 4 biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A).

B)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM1 biti će izvedena iz jedinične cijene građevinskog zemljišta, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015) članak 22. za obračun arondacijskih površina, Prilog 12.

Koeficijent za preračunavanje

$$713,07 \text{ kn/m}^2 \times 0,5 = 356,53 \text{ kn/m}^2 (47,23 \text{ Eura/m}^2)$$

- parkirna mjesta (PM):

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	koris. vrijed. površ.	Koef. čl. 22. pril. 12	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
A	PM4 (E-4)	12,50 m ²	12,50 m ²	0,5	6,25		1.837,28 E/m ²	11.483,00 EUR-a	11.480,00 EUR-a
B	PM1 (E-1)	12,70 m ²	12,70 m ²		12,70	0,5	47,23 E/m ²	599,81 EUR-a	600,00 EUR-a

5.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi , utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u poslovno stambenoj zgradi na adresi Remetinečka cesta 5c na k.č. 190/17 k.o. Klara, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 0,14/100 Etažno vlasništvo (E-1)
Parkirno mjesto PM4 u prizemlju stambenog objekta, neto površine 12,50 m²,u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom

11.480,00 EURA

slovima : jedanaesttisućačetiristoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

86.649,93 kn

slovima: osamdesetšesttisućašestočetrdesetdevetkunadevedesettrilipe

2. Suvlasnički dio: 0,14/100 Etažno vlasništvo (E-4)
Parkirno mjesto PM1 u prizemlju stambenog objekta, neto površine
12,70 m², u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom

600,00 EURA

slovima : šeststo eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

4.528,74 kn

slovima: četritisućpetstodvadeset osam kuna sedamdesetčetirilipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen 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, ožujak 2022.

Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	08.03.2021.
Predmet uviđaja:	parkirno mjesto
Adresa:	Remetinečka cesta 5c, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.4011, z.k.č. 190/17
1. Broj i vrsta etaža:	P+7
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2005.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	ravna terasa
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	oluci, žlijebovi
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	
21. Prozori:	PVC
22. Vlažnost zgrade:	nije primijećena
23. Namjena prostorija:	
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltne vanjske površine, zelene površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	



