

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNIA:

6 GARAŽNO PARKIRNA MJESTA

zk.ul. 8169, z.k.č.br.4978/1, K.O.VRAPČE NOVO



LOKACIJA:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.5J,5K,5L,5M,5N I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT, 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 6 garažno parkirnih mjesta (GPM) u stambeno-poslovnoj zgradi br. 5J,5K,5L,5M,5N I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT. 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 garažno parkirnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima 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 6 garažno parkirnih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi koja ima 8 nadzemnih i 2 podzemne etaže.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Pavlenski put br. 5J,5K,5L,5M,5N 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Stenjevec

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 8169

Broj z.k.č. : 4978/1

Katastarska općina: Vrapče Novo

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 4978/1

Katastarska općina: Vrapče

2.2.4. Očevid

Dana 1.3.2022 pregledala sam predmetne nekretnine na k.č. 4978/1, k.o. Vrapče

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetno GPM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna 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 2008.

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

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine – 6 garažno parkirnih mjesta izgrađena je 2008 godine, pa je za istu dobivena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00165, Urbroj:251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008, što je ujedno dokaz legalnosti.

Osnovna konstrukcija zgrade: temelji, nosivi zidovi i međukatne konstrukcije su armiranobetonski. Zidovi su sa unutrašnje strane i na pročeljima žbukani i farbani. Pročelja stubišta su staklene stijene u al. okvirima , kao i ograde na balkonima i francuskim prozorima. U otvore je ugrađena PVC stolarija, a ulazna vrata su kombinacija al.i PVC-a. Krovna konstrukcija završava prohodnom terasom. Garažno parkirna mjesta koji su predmet ove procjene na etaži -1 i-2. Etaže su opremljene protupožarnim sprinkler sistemom, ventilacijom i instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom.

Okućnica je uređena asfaltnim površinama, zelenilom i popločenim pješačkim stazama i prolazima.

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 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 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) 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 garažno parkirnog mjesta 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, a iz tablica etažne podjele posebnih dijelova, uzete su podne površine (NP) parkirnih mjesta.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. lzgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	61,83 m2	988.160,97 kn	15.981,90 kn/m2	27.08. 2021.	Oranice Tep
2.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	35,62 m2	622.992,77 kn	17.489,97 kn/m2	27.05. 2021.	Oranice Tep
3.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	45,10 m2	816.677,00 kn	18.108,13 kn/m2	10.05. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,80 m2	957.253,83 kn	15.003,97 kn/m2	30.03. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	34,54 m2	506.293,33 kn	14.658,17 kn/m2	13.11. 2020.	Oranice Tep
6.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	33,45 m2	489.797,55 kn	14.642,67 kn/m2	21.07. 2020.	Oranice Tep
7.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	60,31 m2	878.539,80 kn	14.567,06 kn/m2	26.06. 2020	Oranice Tep
8.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	70,64 m2	1.055588,80 kn	14.943,21 kn/m2	05.01. 2021.	Oranice Tep
9.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,36 m2	712.407,76 kn	12.868,63 kn/m2	28.05. 2020.	Oranice Tep
10.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	47,42 m2	793.353,29 kn	16.730,35 kn/m2	30.08. 2021.	Oranice Tep
11.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	57,82 m2	830.491,42 kn	14.363,39 kn/m2	02.12. 2020.	Oranice Tep
12.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,33 m2	870.805,61 kn	13.750,28 kn/m2	03.01. 2020.	Oranice Tep
13.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	99,50 m2	1.534.171,18 kn	15.418,80 kn/m2	03.01. 2022.	Oranice Tep
14.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,54 m2	1.030.000,00 kn	16.210,26 kn/m2	12.07. 2021.	Oranice Tep
15.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,47 m2	925.136,00 kn	14.349,86 kn/m2	25.08. 2020.	Oranice Tep

4. 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.4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 61,83 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.08.2021., ukupne cijene 988.160,97 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.981,90 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.981,90 kn/m²

2. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 35,62 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.05.2021., ukupne cijene 622.992.77 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 17.489,97 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 17.489,97 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 17.489,97 \text{ kn /m}^2 = 17.725,00 \text{ kn/m}^2$$

$$\text{-korigirana cijena – 17.725,00 kn/m}^2$$

3. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 45,10 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 10.05.2021., ukupne cijene 816.677,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 18.108,13 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 – 18.108,13 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 18.108,13 \text{ kn /m}^2 = 18.351,47 \text{ kn/m}^2$$

$$\text{-korigirana cijena – 18.351,47 kn/m}^2$$

4. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,80 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.03.2021., ukupne cijene 957.253,83 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.003,97 kn/m²

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 – 15.003,97 kn/m²

$$154,60/145,43 \times 15.003,97 \text{ kn /m}^2 = 15.950,03 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.950,03 kn/m²

5. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 34,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 13.11.2020., ukupne cijene 506.293,33 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.658,17 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 – 14.658,17 kn/m²

$$154,60/145,45 \times 14.658,17 \text{ kn /m}^2 = 15.580,28 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.580,28 kn/m²

6. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 33,45 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 21.07.2020., ukupne cijene 489.797,55 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.642,67 kn/m²

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 – 14.642,67 kn/m²

$$154,60/141,09 \times 14.642,67 \text{ kn /m}^2 = 16.044,77 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 16.044,77 kn/m²

7. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 60,31 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 26.06.2020., ukupne cijene 878.539,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.567,06 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. - 142,54

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

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.567,06 kn/m²

$$154,60/142,54 \times 14.567,06 \text{ kn /m}^2 = 15.799,54 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.799,54 kn/m²

8. Na k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 70,64 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 05.01.2021., ukupne cijene 1.055.588,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.943,21 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,45

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

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.943,21 kn/m²

$$154,60/145,45 \times 14.943,21 \text{ kn /m}^2 = 15.883,26 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.883,26 kn/m²

9. Na k.č. 4491/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 55,36 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 28.05.2020., ukupne cijene 712.407,76 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 12.868,63 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54

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

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 12.868,63 kn/m²

$$154,60/142,54 \times 12.868,63 \text{ kn /m}^2 = 13.957,41 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 13.957,41 kn/m²

10. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 47,42 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.08.2021., ukupne cijene 793.353,29 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.730,35 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.730,35 kn/m²

-korigirana cijena – cijena iz ugovora = 16.730,35 kn/m²

11. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 57,82 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 02.12.2020., ukupne cijene 830.491,42 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.363,39 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 – 14.363,39 kn/m²

$154,60/145,45 \times 14.363,39 \text{ kn /m}^2 = 15.266,96 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.266.96 kn/m²

12. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,33 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2020., ukupne cijene 870.805,61 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.750,28 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2020. – 140,79

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 13.750,28 kn/m²

$154,60/140,79 \times 13.750,28 \text{ kn /m}^2 = 15.099,03 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.099,03 kn/m²

13. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 99,50 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2022., ukupne cijene 1.534.171,18 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.418,80 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 15.418,80 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.418,80 kn/m²

14. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 12.07.2021., ukupne cijene 1.030.000,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.210,26 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

15. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 64,47 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 25.08.2020., ukupne cijene 925.136,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.349,86 kn/m²

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 – 14.349,86 kn/m²

$154,60/141,09 \times 14.349,86 \text{ kn /m}^2 = 15.723,92 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.723,92 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 %
k.č.4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.08. 2021.	stamb. prost./M1	61,83 m2	Oranice Tep	15.981,90 kn/m2	0,00%
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.05. 2021.	stamb. prost./M1	35,62 m2	Oranice Tep	17.725,00 kn/m2	+10,90 %
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	10.05. 2021.	stamb. prost./M1	45,10 m2	Oranice Tep	18.351,47 kn/m2	+14,82 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	30.03. 2021.	stamb. prost./M1	63,80 m2	Oranice Tep	15.950,03 kn/m2	-0,19 %
k.č.4978/1 k.o. Vrapče Novo	13.11. 2020.	stamb. prost./M1	34,54 m2	Oranice Tep	15.580,28 kn/m2	- 2,51 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	21.07. 2020.	stamb. prost./M1	33,45 m2	Oranice Tep	16.044,77 kn/m2	+0,39 %
k.č.4978/1 k.o. Vrapče Novo	26.06. 2020	stamb. prost./M1	60,31 m2	Oranice Tep	15.799,54 kn/m2	-1,13 %
k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo	05.01. 2021.	stamb. prost./M1	70,64 m2	Oranice Tep	15.883,26 kn/m2	+0,99 %
k.č.4991/4 k.o. Vrapče Novo	28.05. 2020.	stamb. prost./M1	55,36 m2	Oranice Tep	13.957,41 kn/m2	-12,66 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	30.08. 2021.	stamb. prost./M1	47,42 m2	Oranice Tep	16.730,35 kn/m2	+4,68 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	02.12. 2020.	stamb. prost./M1	57,82 m2	Oranice Tep	15.266,96 kn/m2	-4,47 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2020.	stamb. prost./M1	63,33 m2	Oranice Tep	15.099,03 kn/m2	-5,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2022.	stamb. prost./M1	99,50 m2	Oranice Tep	15.418,80 kn/m2	-3,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	12.07. 2021.	stamb. prost./M1	63,54 m2	Oranice Tep	16.210,26 kn/m2	+1,43 %
k.č. 972/1 k.o. Vrapče Novo	25.08. 2020.	stamb. prost./M1	64,47 m2	Oranice Tep	15.723,92 kn/m2	-1,61 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					15.981,53 kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m2) procjenjuje se s iznosom od 15.981,53 kn/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 15.981,53 kn/m2 ili 2.117,34 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)

Jedinična cijena garažno parkirnog mjesta –GPM 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):

Garažno parkirna mjesta (GPM):

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	pod. pov. /m2	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m2	ukupna cijena EUR	Ukupno zaokruženo cijena EUR
1.	-2.GPM.7 (E-7)	19,07 m2	5,72 m2	0,5	9,53 m2	2.117,34 E/m2	20.178,25 EUR-a	20.180,00 EUR-a
2.	-2GPM.61 (E-61)	12,33 m2	3,70 m2	0,5	6,16 m2	2.117,34 E/m2	13.042,81 EUR-a	13.040,00 EUR-a
3.	-2.GPM.71 (E-71)	16,30 m2	4,89 m2	0,5	8,15 m2	2.117,34 E/m2	17.256,32 EUR-a	17.260,00 EUR-a
4.	-2GPM.107 (E-107)	14,17 m2	4,25 m2	0,5	7,08 m2	2.117,34 E/m2	14.990,76 EUR-a	14.990,00 EUR-a
5.	-1.GPM.69 (E-181)	15,63 m2	4,69 m2	0,5	7,81 m2	2.117,34 E/m2	16.536,42 EUR-a	16.540,00 EUR-a
6.	-1.GPM.106 (E-218)	14,60 m2	4,38 m2	0,5	7,30 m2	2.117,34 E/m2	15.456,58 EUR-a	15.460,00 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 Pavlenski put br. 5J,5K,5L,5M,5N na k.č. 4978/1 k.o.Vrapče Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 48/100000 Etažno vlasništvo (E-7)
Garažno parkirno mjesto oznake -2. GPM.7,u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,72 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

20.180,00 EURA

slovima :dvadesettisućastoosamdeseteura

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

152.316,70 kn

slovima: stopedesetdvjetisućetrstošesnaestkunasedamdesetlipa

2. Suvlasnički dio: 31/100000 Etažno vlasništvo (E-61)
Garažno parkirno mjesto oznake -2. GPM.61,u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,70 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.040,00 EURA

slovima :trinaesttisućačetrdesetdeseteura

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

98.424,66 kn

slovima: devedesetosamtisućačetrstodvadesetčetrkunešezdesetšestlipa

3. Suvlasnički dio: 41/100000 Etažno vlasništvo (E-71)
Garažno parkirno mjesto oznake -2.GPM.71,u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,89 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

17.260,00 EURA

slovima :sedamnaesttisućadvjestošezdeseteura

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

130.276,82 kn

slovima: stotridesettisućadvjestosedamdesetšestkunaosamdesetdvijelipe

4. Suvlasnički dio: 36/100000 Etažno vlasništvo (E-107)
Garažno parkirno mjesto oznake -2. GPM.107,u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,25 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

14.990,00 EURA

slovima :četnaesttisućadevetstodevedeseteura

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

113.143,08 kn

slovima: stotrinaesttisućastočetredesettrikuneosamlipa

5. Suvlasnički dio: 39/100000 Etažno vlasništvo (E-181)
Garažno parkirno mjesto oznake -1.GPM.69,u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,69 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.540,00 EURA

slovima :šesnaesttisućapetstočetredeseteura

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

124.842,33 kn

slovima: stodvadesetčetritisućeosamstočetredesetdvijekunetridesettrilipe

6. Suvlasnički dio: 37/100000 Etažno vlasništvo (E-218)
Garažno parkirno mjesto oznake -1. GPM.106,u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,38 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.460,00 EURA

slovima : petnaesttisućačetiristošezdeseteura

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

116.690,59 kn

slovima: stošesnaesttisućašestodevedesetkunapedesetdevetlipa

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:	10.03.2023.
Predmet uviđaja:	6 GPM
Adresa:	Pavlenski put br 5J,5K,5L,5M,5N,i dvorište Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.8169, z.k.č. 4978/1
1. Broj i vrsta etaža:	8 nadzemnih i 2 podzemne etaže
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	prema izmjeri
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2008.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 neprohodna terasa
11. Krovni pokrov:	-
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	staklena stijena stubišta i ograde na franc. prozorima i balkonima
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:	etažno centralno grijanje
20. Vrata:	al.+pvc
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 , popločenja, zelene površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	u garaži postoji instalacija struje, mehanička i prirodna ventilacija i Sprinkler protupožarni sustav . AB zidovi su žbukani, fino žbukani i farbani
27. Napomene:	



