
STAMBENA ZGRADA

ZAGREB, Nova ves 80

k.č. 473, K.O. Centar

naručitelj

HAZU

ZAGREB, Trg Nikole Šubića Zrinskog 11



VJEŠTAČKI NALAZ I MIŠLJENJE **REVIZIJA**
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



DAVOR GUSZAK, dipl.ing.arh
stalni sudski vještak

Zagreb, Lipnja 2019.

02. REKAPITULACIJA PROCJENJENE VRIJEDNOSTI

Tržišna vrijednost građevine	Vgt	kuna	3.971.462,83
------------------------------	-----	------	--------------

Revidirana tržišna vrijednost nekretnine koja je predmetom ove procjene, a koja u naravi predstavlja stambenu građevinu s pripadajućim zemljištem koje čini katastarska čestica k.č. 1489/2, k.o. Grad Zagreb, procjenjuje se na iznos od

3.970.000 kuna

Davor Guszak d.i.a.

stalni sudski vještak



Zagreb, 02.07.2019.

03. SADRŽAJ

01.	Naslov	1
02.	Rekapitulacija procijenjene vrijednosti	2
03.	Sadržaj	3
04.	Uvodne napomene	3
	- Zadatak postupka vještačenja	3
	- Odabir metode procjene	3
	- Popis vještaka	3
08.	Mišljenje – procjena vrijednosti nekretnine	3
09.	Zaključak	4

04. UVODNE NAPOMENE**Zadatak postupka vještačenja**

Temeljem ZAHTJEVA NARUČITELJA, a obzirom na promjene situacije na tržištu nekretnine te dostupnosti evaluiranih podataka o realiziranim transakcijama na odgovarajućim lokacijama (baza eNekretnina MGIPU), izvršena je REVIZIJA procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao DAN KAKVOĆE određen je 02. Srpnja 2019. godine

Kao DAN VREDNOVANJA određen je 02. Srpnja 2019. godine

Nekretnina koja je predmetom ove procjene, u naravi je stambena građevina s pripadajućim zemljištem koje čini katastarska čestica broj 473 k.o. Centar, koja odgovara z.k.č. 1482/2 k.o. Grad Zagreb i svi podaci, a posebice elementi fizičke pojavnosti objekta iz Elaborata od rujna 2016. su nepromijenjeni.

Odabir metode procjene

Za REVIZIJU procjene vrijednosti navedene nekretnine, a obzirom na dostupnost podataka iz baze eNekretnine odabrana je POREDBENA METODA.

Obzirom da karakteristike nekretnina koje su predmetom procjene, u nekim elementima odudaraju od standardnih obilježja nekretnina u okruženju, raspoloživi podaci o prodajnim cijenama će biti korigirani kroz proces interkvalitativnog izjednačavanja.

Popis vještaka

Procjenitelj
Davor Guszak, dipl.ing.arh.,
stalni sudski vještak i procjenitelj
za arhitekturu, građevinarstvo, i urbanizam te opremu

08. MIŠLJENJE – PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**REALIZIRANE KUPOPRODAJE NA ODGOVARAJUĆIM LOKACIJAMA**

datum	objekt	NKP	vrijednost	
			ukupno kuna	kuna/m ²
09.03.2016.	stambeni	239,00	4.528.161,70	18.946,28
30.03.2017.	stambeni	91,98	698.273,64	7.591,58
15.01.2018.	stambeni	871,00	4.860.000,00	5.579,79
12.02.2019.	stambeni	749,00	4.740.178,56	6.328,68
08.03.2019.	stambeni	265,00	3.709.373,00	13.997,63
ukupno		2.215,98	18.535.986,90	8.364,69

Usvojena poredbena jedinična cijena temeljem realiziranih kupoprodaja (MGIPU)

8.364,69 kn/m²

9. ZAKLJUČAK – PROCJENJENA VRIJEDNOSTI

	GRAĐEVINA	status	NKP(m ²)	BGP(m ²)	BV(m ³)
01.	SUTEREN	van upotrebe	93,52	128,92	351,95
02.	PRIZEMLJE	u funkciji	121,29	157,45	551,08
03.	1. KAT	van upotrebe	124,13	163,34	571,69
04.	POTKROVLJE	van upotrebe	108,88	150,74	437,15
	ukupno		447,82	600,45	1.911,87

Usvojena poredbena jedinična cijena temeljem realiziranih kupoprodaja (MGiPU)

8.364,69 kn/m²

Koeficijent korekcije za izračun tržišne vrijednosti

$$K_t = 1,00 * 1,04 * 1,00 * 0,9709 * 1,05 = \boxed{1,0602228}$$

Tržišna vrijednost građevine	V _{gt}	kuna	3.745.875,71
------------------------------	-----------------	------	--------------

Revidirana tržišna vrijednost nekretnine koja je predmetom ove procjene, a koja u naravi predstavlja stambenu građevinu s pripadajućim zemljištem koje čini katastarska čestica k.č. 1489/2, k.o. Grad Zagreb, procjenjuje se na iznos od

3.970.000 kuna

Davor Guszak d.i.a.
stalni sudski vještak



Zagreb, 02.07.2019.