



257

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

Zrinka Raguz, mag.ing.aedif.

10 000 Zagreb, Galovičeva 12

e-mail:raguz.zrinka@gmail.com

Tel./fax. 01/ 23 18 132, GSM 098 16 35 538

OPĆINSKI SUD U SESVETAMA

Sesvete , Zagrebačka 22

NALAZ I MIŠLJENJE

PREDMET: **10-OVRN-2569/12**

OVRHOVODITELJ: **Erste&Steiermarkische bank d.d.**

OVRŠENIK: **Fokus gradnja d.o.o.**

ZADATAK: **Građevinsko vještačenje procjene vrijednosti nekretnine**

SESVETE , Novoselečki put 85, k.č.br. 4832/1, k.o. Sesvete

OZNAKA ELABORATA: **05-2014/ZR-22-IV**



Zagreb, svibanj 2014.

SADRŽAJ

1.1 OPĆI DIO

1.2 ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

1.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.4 REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

1.5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.5.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

1.6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.6.3. REKAPITULACIJA

2. MIŠLJENJE

2.1. PRILOZI

1.1. OPĆI DIO

Rješenjem **Općinskog suda u Sesvetama** određena sam za vještaka u ovršnom predmetu **10 OVRN-2569/12** ovrhovoditelja **Erste&Steiermarkische bank d.d.**, zastupan po odv. Zvonimiru Buterinu iz Zagreba, Draškovićeve 82, protiv ovršenika **Fokus gradnja d.o.o.**, zast. po odv. Sanji Konforta iz Zagreba, Hruševačka 1/8, radi građevinskog vještačenja procjene vrijednosti nekretnine.

Dana 14. veljače 2014. godine u 13,30 sati izvršila sam sa sudskim savjetnikom, zapisničarkom i strankama očevid na licu mjesta u Sesvetama, Šturlićeve ulica 13.

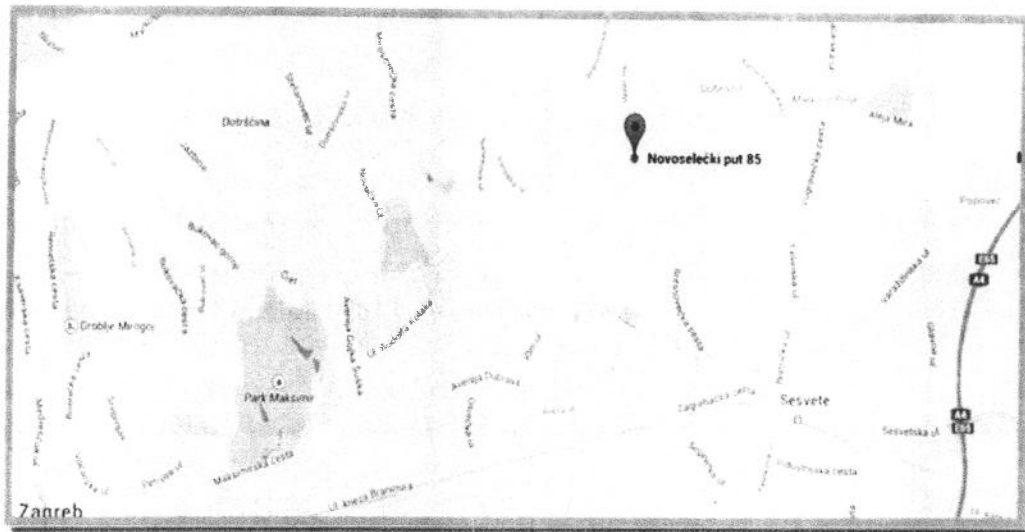
Nakon uzimanja potrebnih podataka po nalogu suda, razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnina na licu mjesta i njezine izmjere, utvrdila sam sljedeći nalaz i mišljenje.

Predmet ove procjene nije utvrđivanje i usklađivanje imovinsko pravnog stanja predmetnih nekretnina, već samo procjena njihove vrijednosti, a na osnovu dostavljene dokumentacije i očevida na licu mjesta.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine primjenjen je srednji tečaj eura HNB za preračunavanje cijene za 1m², odnosno 1 EURO=7,58 kN, za obračun vrijednosti nekretnine na dan 08.05.2014.godine.

1.2. ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

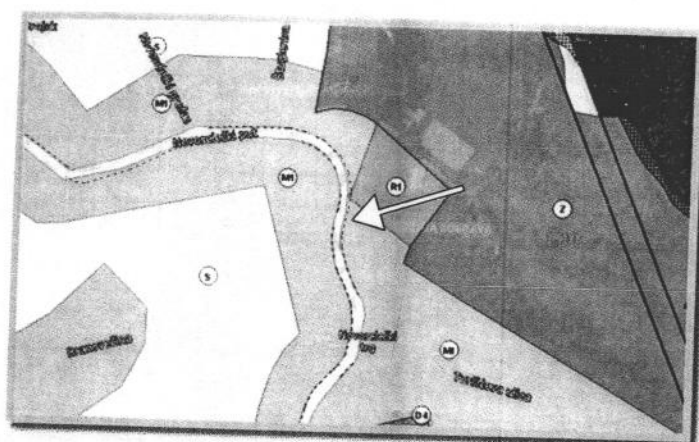
Građevinsko vještačenje procjene vrijednosti nekretnine na nekretnini ovršenika Fokus gradnje d.o.o., Zagreb, Novoselečki put 157, upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama u z.k.ul.8883 k.o.Sesvete sastojeći se od čest.kat.br.1581/1 stambena zgrada br.183 Novoselečki put površine 155 m² i dvorište Novoselečki put površine 507 m².



Prikaz lokacije predmetne nekretnine sa njenom makro lokacijom

Predmetna nekretnina nalazi se u Sesvetama, Novoselečki put 183, k.č.br.4832/1 k.o.Sesvete. Sveukupna površina parcele iznosi 662 m². Namjena objekta je stambena, a sastoji se od djelomičnog podruma, visoko prizemlje i kat. Stambena građevina je završena do krova. Za objekt je ishodaena lokacijska dozvola: UP/I-350-05/2007-01/802, Ur.br.: 251-13-21/405-2007-7, izdane 07.09.2007. godine od REPUBLIKE HRVATSKE, GRAD ZAGREB, GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET ; ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, OVO IDEJNO RJEŠENJE JE SASTAVNI DIO LOKACIJSKE DOZVOLE.

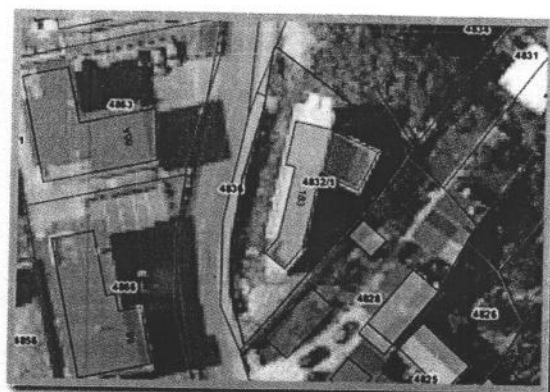
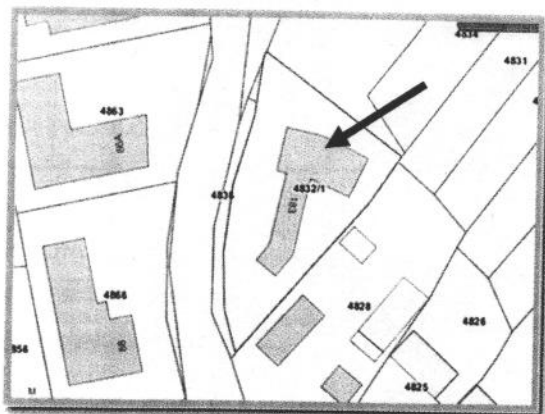
Akt o zakonito izgrađenoj građevini nije dan na uvid. Pokazano je samo Idejno rješenje za ishodaenje lokacijske dozvole.



Prema pravilima GUP-a Sesveta 2.2., namjena je M1.

Glavni pješački i kolni pristup parceli omogućen je sa Novoselečkog puta.

Predmetna nekretnina je na očevidu pregledana izvana i iznutra, te s obzirom na starost objekta na konstrukciji nema vidljivih pukotina, ni progiba u dijelu zgrade koja je bila dostupana u očevidu.



Prikaz kat.čest.4832/1 na kojoj se nalazi predmetna zgrada

3. TEHNIČKI OPIS

| | |
|------------------------|--|
| LOKACIJA: | Sesvete, Novoselečki put 183 |
| TIP GRAĐEVINE: | Višestambena zgrada |
| BROJ ETAŽA: | PODRUM+PRIZEMLJE+KAT |
| GODINA GRADNJE: | 2008. godine |
| INFRASTRUKTURA: | Zadovoljavajuća cesta, javna rasvjeta |
| PROČELJE: | Završena fasada |
| KROV I POKROV: | Ravni krov |
| TEMELJI: | Izvedeni trakasti temelji |
| HIDROIZOLACIJA: | Izvedena |
| NOSIVA KONSTRUKCIJA: | Armiranobetonska konstrukcija |
| PREGRADNI ZIDOVI: | Zidani opekom |
| OBRADA ZIDOVA: | Ožbukani i oličeni |
| OBRADA STROPOVA: | Ožbukani i oličeni |
| PODNA OBLOGA: | Parquet, pločice |
| STOLARIJA: | Vanjska stolarija je PVC. |
| INSTALACIJE: | Instalacije vode, kanalizacije, el.energije, plina |
| SPECIFIČNOSTI: | Nema vidljivih pukotina, progiba, slijeganja građevine. |
| NEDOSTACI / PRIMJEDBE: | Zgrada nije u potpunosti završena da se može upotrebljavati, stoga počinju se javljati nedostaci /poput prodora vode u podrum i zadržavanje vode na terasama /. <u>Nekretnina koja je predmet ovrhe nema postavljena unutarnja vrata na nijednoj prostoriji.</u> |

1.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI I NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji u spisu i podacima uzetima na očevidu.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijene u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za danu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći podaci i izvori podataka:

- HRN U.C2.100. standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekta
- Zakon o gradnji
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

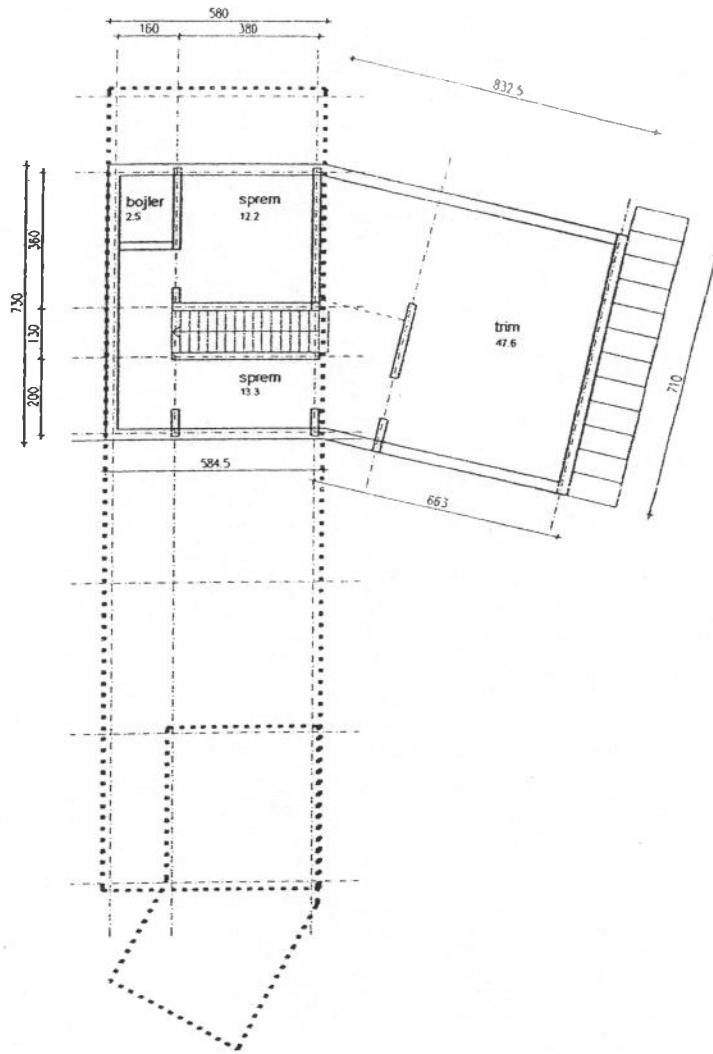
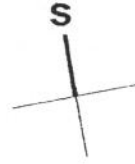
1.5. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Nekretnina- STAMBENA SAMOSTOJEĆA GRAĐEVINA - k.č.br. 4832/1 , k.o.Sesvete

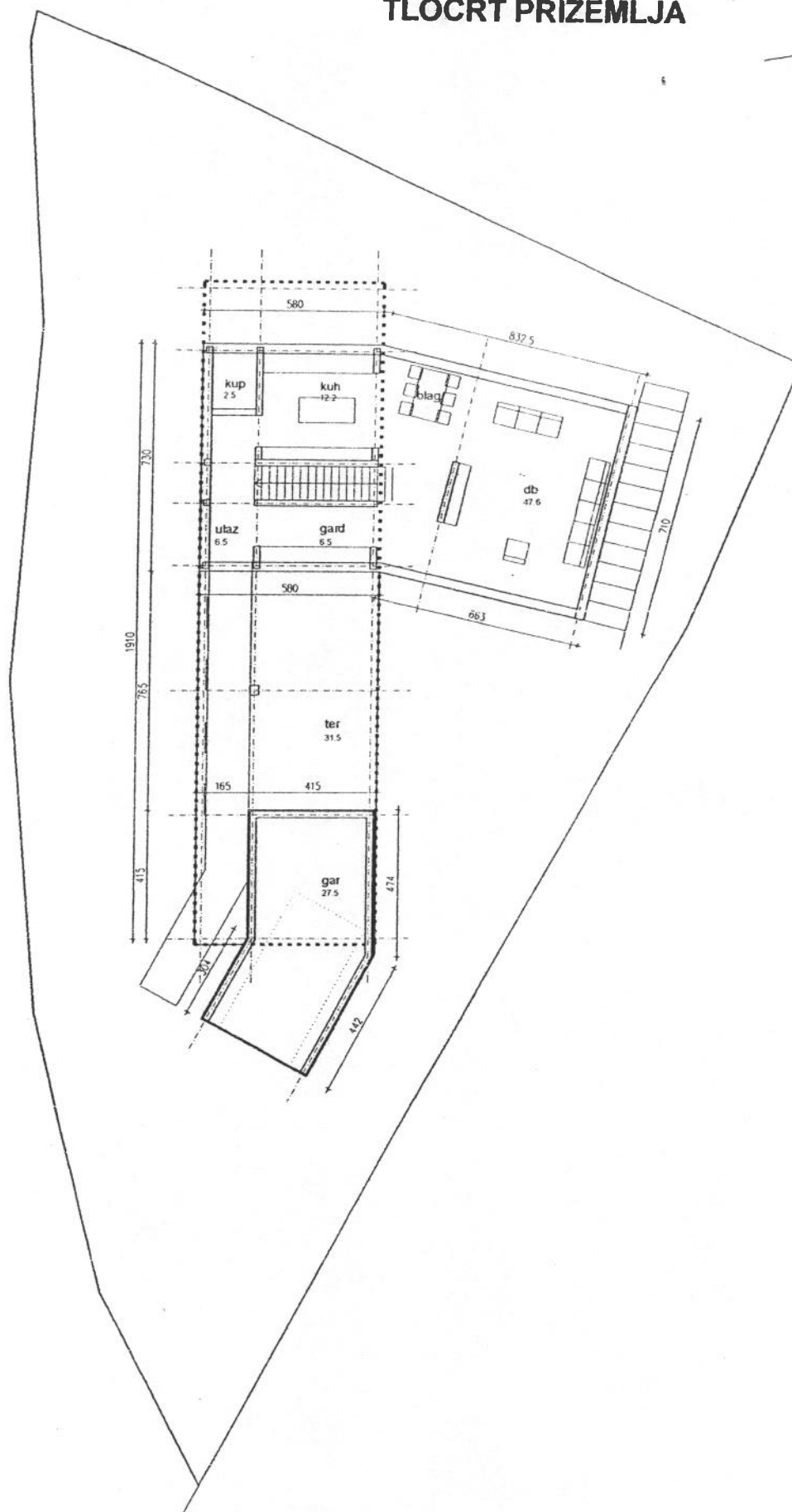
| NEKRETNINA | | |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | BRUTTO POVRŠINA /GBP/ | NETTO POVRŠINA /NKP/ |
| PODRUM | | |
| UKUPNO PODRUM: | 95,70 m ² | 87,00 m ² |
| VISOKO PRIZEMLJE | | |
| UKUPNO VISOKO PRIZEMLJE: | 180,10 m ² | 156,60 m ² |
| I. KAT | | |
| UKUPNO KAT: | 123,50 m ² | 112,30 m ² |
| SVEUKUPNO STAMBENA GRAĐEVINA: | 399,30 m ² | 355,90 m ² |

REKAPITULACIJA POVRŠINA KOJE SU IZVEDENE U STVARNOSTI /DJELOMIČNO DOVRŠENE/

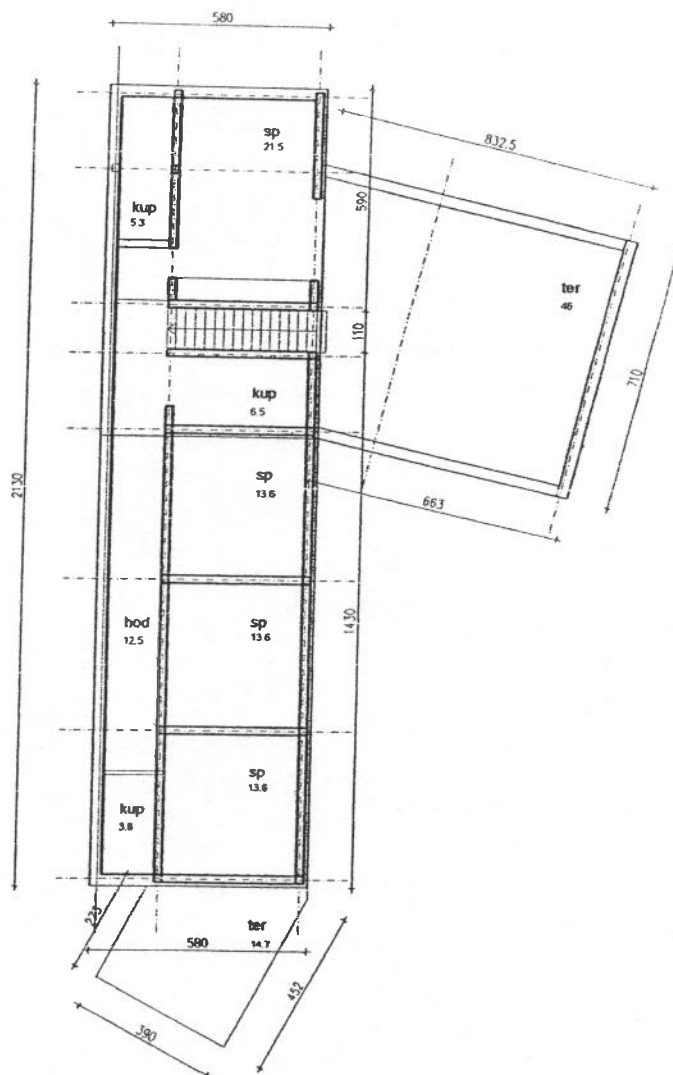
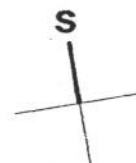
TLOCRT PODRUMA



TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT KATA



1.6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GARAŽE (TROŠKOVNA METODA)

1.6.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

| | |
|--|--|
| Vrijednost zemljišta | |
| Površina zemljišta kat.čest.4832/1 | $P_z = 662,00 \text{ m}^2$ |
| Jedinična vrijednost građ.zemljišta | $J_{cz} = 60,00 \text{ €/m}^2 \text{ ili } 454,80 \text{ kN}$ |
| Prometna vrijednost građ.zemljišta kat.čest. 4832/1 | |
| | $V_z = 301.077,60 \text{ kN ili } 39.720,00 \text{ €}$ |

1.6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je uzeta iz podataka većih građevinskih poduzeća u RH, kao što su podaci iz Biltene standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti objekta.

U jediničnu cijenu vrijednosti etalonske cijene građenja sadržani su svi troškovi u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište.

$$N_g = NKP \cdot C_j$$

$$C_j = 6.000,00 \text{ KN/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije(N), starosti konstrukcije(n) i postotka učešća prema izrazu:

$$U = 0,80 \cdot n / N \cdot (N + n) / 2N$$

Starost objekta u godinama: $n = 6 \text{ godina}$

Vijek trajanja objekta u godinama: $N = 90 \text{ godina}$

| Vrsta radova | Nova građevinska vrijednost | | Umanjenje | | Sadašnja građevinska vrijednost |
|------------------|-----------------------------|-----------------|-----------|---------------|---------------------------------|
| Konstrukcija | 55 | 3.300,00 | 3 | 99,00 | 3.201,00 |
| Obrtnički radovi | 20 | 1.200,00 | 15 | 180,00 | 1.020,00 |
| Završni radovi | 15 | 900,00 | 15 | 135,00 | 765,00 |
| Instalacije | 10 | 600,00 | 15 | 90,00 | 510,00 |
| | | 6.000,00 | | 504,00 | 5.496,00 |

➤ Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine:

Fl Faktor lokacije (0,50 do 1,50)

➤ Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.

Fkp faktor korisne površine (0,80 do 1,20)

➤ Ovisi o korisnoj površini nekretnine

Fp faktor za poslovne objekte (0,50 do 5,00)

➤ Za objekte poslovne namjene i uredenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla

Fkv faktor kvalitete (0,10 do 1,50)

➤ Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi

Fu faktor usklađenosti (0,00 do 1,00)

➤ Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnosti ili nemogućnosti legalizacije građevine

Fi faktor izgrađenosti (0,10 do 1,00)

➤ Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru RH

Fpp faktor ponude i potražnje (0,20 do 2,00)

➤ Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

| TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAMBENE SAMOSTOJEĆE GRAĐEVINE | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|------|------|------|------|------|------|-----------------|---------|
| Sj(kn/m ²) | NKP (m ²) | Fl | Fkp | Fp | Fkv | Fu | Fi | Fpp | St (kn) |
| 5.496,00 | 355,90 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,70 | |
| UKUPNO: | | | | | | | | 1.095.374,80 kN | |

1.6.3. REKAPITULACIJA

| UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | |
|---------------------------|-----------------|--------------|
| Vrijednost zemljišta | 301.077,60 kN | 39.720,00 € |
| Vrijednost nekretnina | 1.095.374,80 kN | 144.508,50 € |
| UKUPNO: | 1.396.452,40 kN | 184.228,50 € |

Troškovi ozakonjenja nezakonito izgrađenih građevina

| NEKRETNINA | | IZNOS |
|---|--------------------|--------------|
| STAMBENA GRAĐEVINA VOLUMEN = 1.160,00 m ³ | PROJEKTIRANJE | 15.000,00 kN |
| | KAZNA | 9.800,00 kN |
| | VODNI DOPRINOS | 18.250,00 kN |
| | KOMUNALNI DOPRINOS | 37.200,00 kN |
| UKUPNO: | | 80.250,00 kN |
| | | 10.587,10 € |

2. MIŠLJENJE

U skladu sa zadatkom Suda, izvršila sam pregled nekretnina na licu mjesta, Sesvete, Novoselečki put 183.

Građevinsko vještačenje procjene vrijednosti nekretnine na nekretnini ovršenika Fokus gradnje d.o.o., Zagreb, Novoselački put 157, upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama u z.k.ul. 8883 k.o.Sesvete sastojeći se od čest.kat.br.1581/1 stambena zgrada br.183 Novoselečki put površine 155 m² i dvorište Novoselečki put površine 507 m², ukupne površine 662 m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine koja je dana na procjenu iznosi :

| UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | |
|---------------------------|-----------------|--------------|
| Vrijednost zemljišta | 301.077,60 kN | 39.720,00 € |
| Vrijednost nekretnina | 1.095.374,80 kN | 144.508,50 € |

= 1.396.452,40 kN ili 184.228,50 €

Iz fotografija u privitku je vidljivo stanje zatečeno na predmetnom očevidu.

Tečaj Eur-a dan je prema tečajnoj listi Narodne banke na dan 08.05.2014. i iznosi 1€=7,58 kN.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog suda u Sesvetama , 10-OVRN-2569/12 izrađen u 4 primjerka, od kojih su 3 za potrebe suda, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 10.05.2014.

Izradila:

Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo



Zrinka Raguž mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

2.1. PRILOZI- FOTOGRAFIJA