

Naručitelj : **GLUMINA BANKA d.d. u stečaju (OIB: 82806041381)**
Lipovečka 1, 10 000 Zagreb

Nekretnina : STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA

Lokacija: Zagreb, Samoborska cesta 136
k.č. br. 1251/1, k. o. Stenjevec

ELABORAT



PROCJENE VRIJEDNOSTI

Jastrebarsko, 15. prosinac 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Željko Šimanović dipl. ing. građ.



SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio str. 3
2. Lokacija i opis nekretnine str. 4-7
3. Prilozi: iza str. 8
 - vlasnički list
 - posjedovni list
 - mikrosituacija
 - katastarski plan
 - tlocrti etaža
 - fotosnimci
4. Procjena vrijednosti str. 9 - 15
 - 4.1. Zemljište str. 11 - 11
 - 4.2. Vrijednost ovisna o učešću ostalih troškova str. 12 -
 - 4.3. Građevinska vrijednost str. 12-13
 - 4.4. Prometna (tržna) vrijednost str. 14
5. Zaključno mišljenje str. 15



A/ OPĆENITO





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=8130D48523138353630303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

B / PROCJENA



1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja GLUMINA BANKA d.d. u stečaju, zastupane po stečajnom upravitelju, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti stambeno poslovne građevine Samoborska cesta 136 u Zagrebu zajedno s pripadajućim k.č.br. 1251/1, k. o. Stenjevec, na kojem je građevina izgrađena.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetnih nekretnina izvršenom prosincu 2022. god., odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene prometne (tržne) vrijednosti.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 32. stavku (1) Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je troškovna metoda. Prilikom primjene troškovne metode uzeti su u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje,
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,53450 prema konverzijijskom tečaju.



2. LOKACIJA I OPIS NEKRETNOSTI

Nekretnost koja je predmet ove procjene u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, uknjižena je u zemljišno knjižni uložak broj 2024, k. o. Stenjevec, kao z. k. č. broj 280/5, k. o. Stenjevec, kuća u Zagrebu Samoborska c. 136, tlocrtne površine 48 m² i dvorište, ukupne površine 138 čhv.

U katastarskom operatu predmetna nekretnost upisana je u posjedovnom listu broj 2247, k. o. Stenjevec kao k. č. br. 1251/1, ukupne površine 481 m² koja se sastoji od zgrade 22 m², kuće 28 m² i kuće Samoborska c. 136 50 m².

U naravi predmetna nekretnost Samoborska cesta 136, Zagreb, sastoji se od stambeno poslovne građevine.

Nekretnost je smještena neposredno uz Samoborsku cestu na uglu s odvojkom Samoborske ceste iz kojeg je direktan pristup u poslovni prostor i na dvorišni dio nekretnosti.

Stambeno-poslovna zgrada je smještena na k.č.br. 1251/1, k.o. Stenjevec.

Zgrada je poluugrađena prema k.č.br. 1250, k.o. Stenjevec, koja tangira predmetnu parcelu sa zapadne strane. Ulica Samoborska cesta se nalazi s južne i istočne strane.

Zgrada sadrži prizemlje i kat s maksimalnom visinom 8,15 m od najniže kote uređenog terena.

Dispozicija prostora i namjena zgrade.

Zgrada stambeno - poslovne namjene, razvedenog je tlocrta. Koncipirana je kao građevina s poslovnim prostorom u prizemlju (cafe bar) i s jednom stambenom jedinicom na katu.

Prizemlju se pristupa sa sjeverne strane. Ulazi se u prostor hodnika iz kojeg se pristupa stubištu, uredu, skladištu i ugostiteljsko poslovnom prostoru. Ugostiteljski poslovni prostor ima poseban ulaz s istoka i juga, te sanitarije na zapadu. Na jugu se nalazi natkrivena terasa, koja služi kao prostor za sjedenje. Prizemlje čini jedinicu poslovnog prostora.

Stubištem se pristupa na katni dio građevine na kojem se nalazi stambena jedinica (stan) koja se sastoji se od blagovaonice s dnevnim boravkom i balkonom na sjeveru. Iz blagovaonice se pristupa kupaonici, predsoblju, kuhinji, gospodarstvu i dvjema sobama.

Na krovu se nalazi dijelom natkrivena krovna terasa pristup do koje je unutarnjim stubištem.

Konstrukcija

Zgrada je temeljena na trakastim temeljima.

Nosivu konstrukciju zgrade čini kombinacija zidova od blok opeke sa armirano betonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima.

Stropnu konstrukciju čini stropna ploča izvedena kao monolitna armirano betonska.

Krov građevine je ravan prohodni izveden kao puna armirano betonska ploča s izvedenom hidro i toplinskom izolacijom. Na krovu je formirana djelomično natkrivena krovna terasa.

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.



Vanjski zidovi građevine, izvedeni su od blok opeke debljine 30 cm s izvedenim vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima. Unutarnji nosivi zid izveden je od blok opeke u debljini 25 cm.

Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm zidani u prod. mortu.

Međukatne stropne konstrukcije izvedene su kao fert-strop.

Krovište je ravan prohodni krov izveden kao armirano betonska puna ploa s izvedenim izolacijama.

Limarija na građevini je pocinčana obojena.

Fasada građevine je izvedena kao „etiks“ s toplinskom izolacijom i završnom fasadnom obradom.

Stolarija – vanjska stolarija je pvc izvedbe ostakljena Izo staklom, a unutarnja je drvene izvedbe.

Podovi – laminat, keramika i kamen u lokalu u prizemlju a parket i keramika u stanu na katu.

Zidne površine – završno su soboslikarski uređene.

Instalacije

Elektroinstalacije – izveden je elektroinstalacioni razvod s dva priključka i dva brojila posebno za poslovniprstor u prizemlju a posebno za stan na katu, svaki priključak instalirane snage 11,5 kW.

Vodovodni razvod – izveden je kao zajednički s jednim vodomjerom za cijelu građevinu.

Kanalizacija – izveden je unutarnji kanalizacioni razvod građevine i isti je preko vanjske kanalizacije priključen na gradsku kanalizaciju.

Plinska instalacija – Izvedena je i priključena je na gradsku plinsku mrežu.

Grijanje građevine – je zajedničko plinsko s plinskim kombi bojlerom ugrađenim u prizemlju građevine.

Stanje građevine

Građevina se koristi i ista je dobro održavana.

Prema Odluci grada Zagreb predmetna nekretnina nalazi se u III - zoni.



NETO KORISNA POVRŠINA

PRIZEMLJE STAMBENI DIO

zatvoreni dio	2,76	x	2,82	x	1,00		=	7,78 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/ 2	=	-0,21 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/ 2	=	-0,21 m2
oduzima se	1,19	x	0,61	x	1,00	/ 2	=	-0,36 m2
natkriveni prolaz	3,89	x	0,76	x	0,25		=	0,74 m2
natkriveni prolaz	1,90	x	0,69	x	0,25		=	0,33 m2
oduzima se	1,17	x	1,69	x	0,25	/ 2	=	-0,25 m2
natkriveni prolaz	4,40	x	3,14	x	0,25	x 82,00 / 360	=	3,46 m2
oduzima se	3,68	x	3,14	x	0,25	x 82,00 / 360	=	-2,42 m2
natkriveni prolaz	0,25	x	0,81	x	0,25	/ 2	=	0,03 m2
zatvoreni dio	1,17	x	0,69	x	1,00	/ 2	=	0,40 m2
zatvoreni dio	1,90	x	3,82	x	1,00		=	7,26 m2
zatvoreni dio	3,68	x	3,14	x	1,00	x 82,00 / 360	=	9,69 m2
zatvoreni dio	6,25	x	1,99	x	1,00		=	12,44 m2
zatvoreni dio	7,35	x	1,03	x	1,00		=	7,57 m2
zatvoreni dio	1,42	x	0,38	x	1,00	/ 2	=	0,27 m2
zatvoreni dio	7,52	x	1,95	x	1,00		=	14,66 m2

UKUPNO PRIZEMLJE STAMBENI DIO	= 61,17 m2
--------------------------------------	-------------------

PRIZEMLJE POSLOVNI DIO

zatvoreni dio	6,52	x	7,62	x	1,00		=	49,68 m2
zatvoreni dio	1,75	x	5,32	x	1,00		=	9,31 m2
natkrivena terasa	5,25	x	8,18	x	0,50		=	21,47 m2
natkrivena terasa	0,47	x	0,14	x	0,50		=	0,03 m2
vanjsko stubište	1,00	x	1,50	x	0,75		=	1,13 m2

UKUPNO PRIZEMLJE POSLOVNI DIO	= 81,62 m2
--------------------------------------	-------------------

PRIZEMLJE UKUPNO	= 142,80 m2
-------------------------	--------------------



I.KAT

zatvoreni dio	2,76	x	2,82	x	1,00			=	7,78 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/	2	=	-0,21 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/	2	=	-0,21 m2
oduzima se	1,19	x	0,61	x	1,00	/	2	=	-0,36 m2
balkon	3,89	x	0,76	x	0,25			=	0,74 m2
balkon	1,90	x	0,69	x	0,25			=	0,33 m2
balkon	4,40	x	3,14	x	0,25	x	82,00 / 360	=	3,46 m2
oduzima se	3,68	x	3,14	x	0,25	x	82,00 / 360	=	-2,42 m2
balkon	0,25	x	0,81	x	0,25	/	2	=	0,03 m2
zatvoreni dio	1,90	x	3,82	x	1,00			=	7,26 m2
zatvoreni dio	3,68	x	3,14	x	1,00	x	82,00 / 360	=	9,69 m2
zatvoreni dio	6,25	x	1,99	x	1,00			=	12,44 m2
zatvoreni dio	7,35	x	1,03	x	1,00			=	7,57 m2
zatvoreni dio	1,42	x	0,38	x	1,00	/	2	=	0,27 m2
zatvoreni dio	7,52	x	1,95	x	1,00			=	14,66 m2
zatvoreni dio	6,52	x	7,62	x	1,00			=	49,68 m2
zatvoreni dio	1,75	x	5,32	x	1,00			=	9,31 m2

I.KAT UKUPNO								=	120,01 m2
---------------------	--	--	--	--	--	--	--	---	------------------

KROV

zatvoreni dio	2,76	x	2,82	x	1,00			=	7,78 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/	2	=	-0,21 m2
oduzima se	0,96	x	0,44	x	1,00	/	2	=	-0,21 m2
oduzima se	1,19	x	0,61	x	1,00	/	2	=	-0,36 m2
nenatkrivena krovna terasa	6,52	x	7,62	x	0,25			=	12,42 m2
nenatkrivena krovna terasa	5,32	x	1,75	x	0,25			=	2,33 m2
nenatkrivena krovna terasa	1,96	x	7,52	x	0,25			=	3,68 m2
nenatkrivena krovna terasa	3,83	x	1,19	x	0,25	/	2	=	0,57 m2
nenatkrivena krovna terasa	3,05	x	6,92	x	0,25			=	5,28 m2
nenatkrivena krovna terasa	4,40	x	3,14	x	0,25	x	82,00 / 360	=	3,46 m2
nenatkrivena krovna terasa	4,52	x	1,90	x	0,25			=	2,15 m2

KROV								=	36,89 m2
-------------	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------

SVEUKUPNO POSLOVNI DIO								=	81,62 m2
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---	-----------------

SVEUKUPNO STAMBENI DIO								=	218,07 m2
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---	------------------

SVEUKUPNO								=	299,69 m2
------------------	--	--	--	--	--	--	--	---	------------------

BRUTO VOLUMEN BV = 593,69 m3



3. PRILOZI

- vlasnički list
- posjedovni list
- mikrosituacija
- katastarski plan
- tlocrti etaža građevine
- fotosnimci





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 12.12.2022. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uložka: 2024

Broj zadnjeg dnevnika: Z-56357/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	280/5	KUĆA U ZAGREBU, SAMOBORSKA BR. 136, TLOCRTNE POVRŠINE 48 ČM I DVORIŠTE		138		
		UKUPNO:		138		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GLUMINA BANKA D.D., TRPANJSKA BR. 9, ZAGREB	
2.1	Zabilježu se temeljem čl. 274 Ovršnog zakona, da je prijenos vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine, sa imena i vlasništva: MAŽAR ŽELJKO, BOLNIČKA BR. 55, ZAGREB	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 31. prosinca 1996. Z-20184/96 Temeljem solemiziranog ugovora o založnom pravu od 27. prosinca 1996. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A za kredit odobren Mažar Željku iz Zagreba, Bolnička br. 55 u iznosu od 132.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom kamatom od 9% godišnje na rok otplate od 15 godina i 20% od iznosa kredita eventualnih troškova za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	132.000,00 DEM	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.12.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.12.2022. 18:34

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)

Posjedovni list: 2297

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MAŽAR ŽELJKO, BOLNIČKA CESTA 55, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	27507646100

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1251/1	SAMOBORSKA CESTA	481	10		
			ZGRADA	22			
			KUĆA	28			
			KUĆA, Zagreb, Samoborska cesta 136	50			
			DVORIŠTE	381			
Ukupna površina katastarskih čestica				481			

NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Ispis



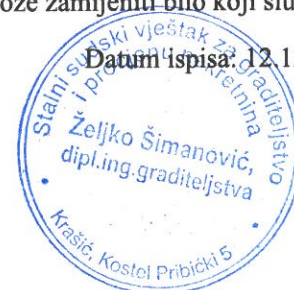
Približno mjerilo 1:10000

Ukupna površina (m²)
0

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 12.12.2022.



Ispis

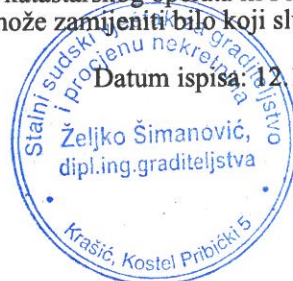


Ukupna površina (m²)
472.4

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 12.12.2022.



Prema Uvjeranju

[illegible]

STENJEVEČ

SNIMKA IZVEDENOG STANJA

nezakonito izgrajene zgrade

PROJEKTANT: MLADEN ZELENKA, dipl.ing.arh

PROJEKTANT: MLADEN ZELENKA, dipl.ing.arh

Prema Uvjeranju



PROJEKTANT: MLADEN ZELENKA, dipl.ing. arh

SNIMKA IZVEDENOG STANJA

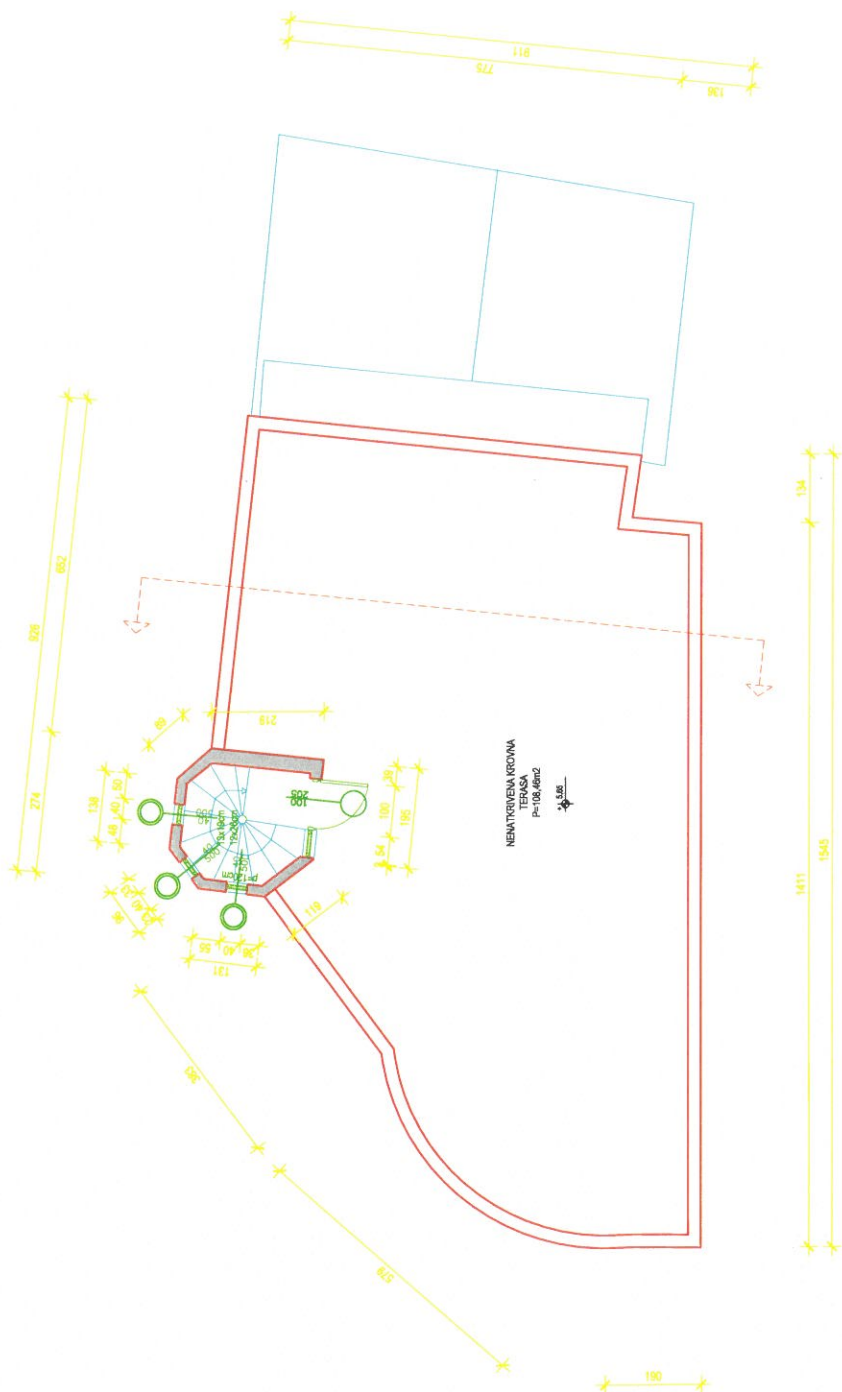
nezakonito izgrađene zgrade

STENJEVEC



EPISTIL d.o.o.

EPISTIL d.o.o. PRILAGAVI 1, Jumišćak Tomislav 36, Zagreb Štamparska izdavačka		ZAGREB GOVADINŠKA 22 tel 3067711 fax 3067174	
PROJEKT	SINIKMA IZVEDENOG STANJA SINIKMA ČISTENOG STANJA	OBRADA M. Zelenika	OBRADA M. Zelenika
ADRESA	Samoborska ulica 136, Zagreb c.b.r. 1251/1, 1251/2, 1251/3 c.b. STENEVEČ	PROJEKANT M. Zelenika, dipl. ing. arh.	PROJEKANT M. Zelenika, dipl. ing. arh.
OBJEKT	Stambeno-poslovna zgrada Stambeno-poslovna zgrada Stambeno-poslovna zgrada	SURVEK J. Anić Milit. dipl. ing. arh.	SURVEK J. Anić Milit. dipl. ing. arh.
NACRT	TLOORT IKAATA	M100 2514	TO 0314



EPISTIL d.o.o. PROJEKANT: Dumačić Tomislav SIBIRSKA CESTA 36, Zagreb		ZAGREB GOVORNA ULICA 100007171 3007171	
PROJEKT	SINKIMA IZVEDENO STANJA Samoborska cesta 136, Zagreb d.č.br. 1251/1, 1251/3 k.o. STENJEVEČ	GLAVNI PROJEKTANT M. Zelenika, dipl. ing. arh.	05/2017 M. Zelenika
ADRESA	Samoborska cesta 136, Zagreb d.č.br. 1251/1, 1251/3 k.o. STENJEVEČ	PROJEKTANT M. Zelenika, dipl. ing. arh.	05/2017 M. Zelenika
OKREŠT	Stari grad Posavina Stari grad	SUBJEKTI J. Anić, Milić, dipl. ing. arh.	05/2017 J. Anić, Milić
NACRT	TLOCRT KROVA	MJ	TO 1:100 DATUM 03/14

STENJEVEC

SNIMKA IZVEDENOG STANJA

nezakonito izgrađene zgrade

PROJEKTANT: MLADEN ZELENKA, dipl.ing. arh.

Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136, Zagreb – fotosnimci



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136 - pogled sa odvojka Samoborske ceste



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136 - pogled s dvorišne strane



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136 - pogled sa Samoborske ceste



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136, Zagreb – fotosnimci



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136 - pogled sa Samoborske ceste



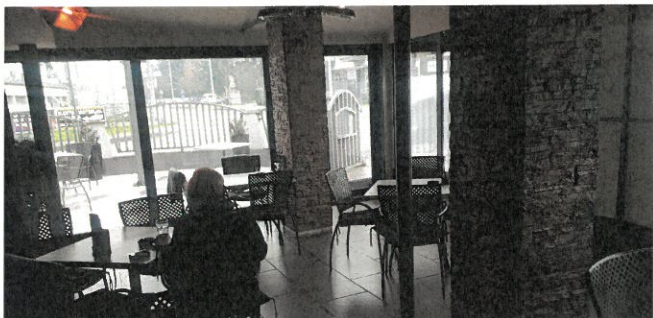
Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136 - pogled s dvorišne strane



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136, Zagreb – fotosnimci



Lokal – caffe bar u prizemlju



Prostorija caffe bara u prizemlju



uredski prostor u prizemlju



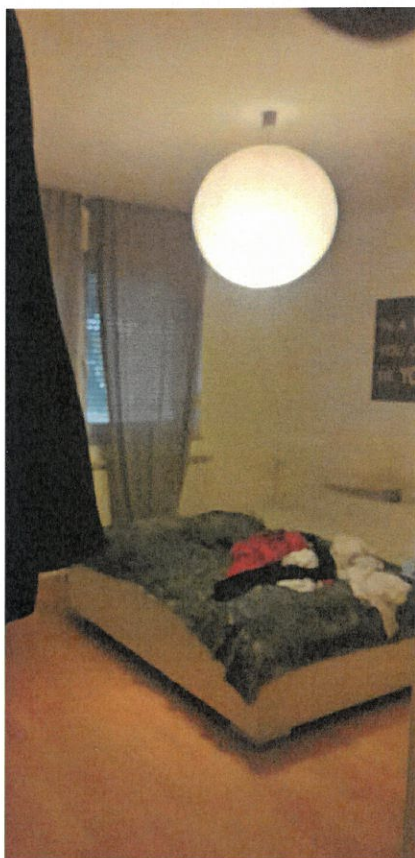
unutarnje stubište



Stambeno poslovna građevina Samoborska cesta 136, Zagreb – fotosnimci



dnevni boravak na katu



spavaća soba na katu



spavaća soba na katu



natkrivena terasa ravnog krova



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

4.1. ZEMLJIŠTE

Vrijednost zemljišta označenog k.č.br. 1251/1, k. o. Stenjevec, dobit će se kao umnožak površine zemljišta i cijene 1 m² zemljišta ostvarene u slobodnom prometu u za navedeno područje.

Cijene građevinskog zemljišta za predmetnu lokaciju uzete su prema podacima ministarstva financija, porezne uprave grada zagreb, o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta na sličnoj lokaciji na kojoj se nalazi i zemljište koje je predmet ove procjene.

POREDBENA GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište k.č.br. 1249/4, k.o. Stenjevec

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1133757
Datum pregleda	15.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4073735
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.100.000,00
Datum ugovora	16.07.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
STENJEVEC SAMOBORSKA
M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



Grđevinsko zemljište k.č.br. 1171, k.o. Stenjevec, Samoborska c. 186

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1056127
Datum pregleda	15.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3926606
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	101,25
Vrijednost nekretnine (KN)	111.401,22
Datum ugovora	28.11.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Grđevinsko zemljište k.č.br. 2607, k.o. Stenjevec, Samoborska c.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1246096
Datum pregleda	15.12.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4217374
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.611,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.640.519,98
Datum ugovora	02.03.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA k.č.br. 1251/1, k.o. Stenjevec /poredbena metoda/

datum prodaje nekretnine		16.07.2019.	28.11.2018.	02.03.2020.
adresa nekretnine		1249/4, k. o. Stenjevec	1171, k. o. Stenjevec	2607, k. o. Stenjevec
Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave Grada Zagreb o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za makrolokaciju Grada Zagreb na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)
prodajna cijena		1.100.000,00	111.401,22	1.640.519,98
površina (m2)		1000	101,25	1611
cijena (kn/m2)		1.100,00	1.100,26	1.018,32
tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
veličina zemljišta		0%	0%	0%
lokacija		0%	0%	0%
infrastruktura		0%	0%	0%
oblik		0%	0%	0%
ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%
ukupna korigirana vrijednost		1.100,00	1.100,26	1.018,32

Interkvalitativno izjednačenje

ukupna prosječna cijena (Eur/m2) **1.072,86**

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

odabrana cijena (kn/m2) **1.070,00**

Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	22	.-	24	22
tlocrtne dimenzije i površina	10	.-	14	12
pravac pružanja	13	.-	17	15
MORFOLOŠKE				0
sastav tla	8	.-	12	10
nagib terena	3	.-	7	5
URBANISTIČKE				0
stanje prostorne dokumentacije	20	.-	30	25
namjena/način korištenja	5	.-	9	7
komunalna opremljenost	5	.-	9	7
izgradivost i iskoristivost čestice	8	.-	14	11
Ukupno				114
koeficijent korekcije				1,14

korigirana cijena (Eur/m2) **1.219,80**

Zemljište	Jed. cijena (kn/m2)	Površ. (m2)	Koef. prilagodbe	Koef. tržišta (ponuda i potražnja)
građevinsko	1.070,00	481	1,14	1,00
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)			586.723,80 kn	
			78.042,37 €	



4.2. VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – OVISNA O UČEŠĆU OSTALIH TROŠKOVA (Vot)

4.2.1. NUZGREDNI TROŠKOVI

Troškovi ishođenja tehničke dokumentacije, potrebnih dozvola, investitorskih poslova i nadzora. Troškovi se procjenjuju na 4 % od građevinske vrijednosti građevine.

$$T_{\text{nuzg. trošk.}} = 1.798.200,00 \text{ kn} \times 4 \% = 71.928,00 \text{ kn}$$

4.2.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Sadašnja građevina Samoborska 136 nije legalizirana niti je kao takova uknjižena u zemljišne knjige pa je vrijednost plaćenog komunalnog doprinosa procijenjena na 0,00 kn.

4.2.3. PRIKLJUČCI

VRSTA PRIKLJUČKA	VODOVOD	STRUJA	KANALIZACIJA	PLIN	TELEFON
	kn	kn	kn	kn	kn
naknada za priključak	6.500,00	46.000,00	6.500,00	6.500,00	0,00
priključak	6.500,00		6.500,00	6.500,00	
Ukupno:	13.000,00	46.000,00	13.000,00	13.000,00	0,00
SVEUKUPNO					85.000,00

4.3. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (troškovna metoda)

Obzirom je potrebno ulaganje u intenzivno održavanje stambene građevine koja je predmet procjene građevinska vrijednost procenit će se troškovnom metodom.

TROŠKOVNAMETODA je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Cijena izgradnje obiteljske kuće ovisi o vrsti materijala, konstrukciji, transportu na gradilištu i tipu kuće (prizemnica, katnica, kaskadna ili razvedena).

Prizemne kuće u pravilu imaju najveću cijenu, jer im se obračunavaju svi zemljani radovi, temelji i krovovi na malu površinu.

Kod kuće na kat svi navedeni radovi se obračunavaju na kompletnu površinu (prizemlje i kat), tako da se umanjuje cijena bruto površine. **Najveće povećanje cijene po bruto površini odnosi**



ŽELJKO ŠIMANOVIĆ dipl. ing. građ., Kostel Pribički 5, 10454 Krašić

ured Jastrebarsko, ul. dr. Franje Tuđmana 75b

se na podrum i tip krovišta (ravno, jednostrano, dvostrano ili četverostrano, razvedeno na više razina, s kućicama).

Ukratko, gradnja kuće može koštati od 200-tinjak eura po kvadratu za niski rohbau do 650 eura po kvadratu za objekt spreman na useljenje (bez namještaja).

Prema posljednjim podacima o etalonskoj cijeni građenja (NN RH broj 100/2012) etalonska cijena građenja utvrđena je u iznosu od 6.000,00 kn.

Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)
 $SGv = NGv - U = Jc \times Pk \times Fi \times (1-U)$ sadašnja građevinska vrijednost

Jc = jedinica cijena

Pk = neto korisna površina.

NKP (neto korisna površina građevine)

Starost građevine " n "

Vjerojatni vijek trajanja građevine " N "

Redni broj	VRSTA RADOVA	postotak učešća pojedinih sklopova građevine u odnosu na kompletno izgrađenu građevinu i jed. cijene sklopova građevine po m2		Nkp	NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST
		%	kn/m2		kn
Samoborska c. 136 nsr ~ 30 god. ; N = 110 god ; NKP = 299,70 m2					
1.	konstrukcija	50,00%	3.000,00	299,70	899.100,00 kn
2.	obrtnički radovi	17,00%	1.020,00	299,70	305.694,00 kn
3.	završni radovi	16,00%	960,00	299,70	287.712,00 kn
4.	instalacije	17,00%	1.020,00	299,70	305.694,00 kn
Ukupno:		100,00%	6.000,00		1.798.200,00 kn

STVARNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

VRSTA GRAĐEVINE	VRIJEDNOST s novom građ. vrijed. građevina
4.1. ZEMLJIŠTE k. č. 1251/1; k. o. Stenjevec 481 m2	586.723,80 kn
4.2. OSTALI TROŠKOVI	156.928,00 kn
nuzgredni troškovi 4% od građ. vrij.	71.928,00 kn
komunalni i vodni doprinos	
vrijednost priključaka i kanal. s proč.	85.000,00 kn
4.2. VANJSKO UREĐENJE	78.450,00 kn
4.4. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	1.798.200,00 kn
Sveukupna stvarna vrijednost :	2.620.301,80 kn
	347.870,77 €



4.4. PROMETNA VRIJEDNOST

Pvrij = (Gv - U) * koef prilagodbe

Gv - Građevinska vrijednost

U - Linearni otpis umanjenja ((OVK-OOVK)/OVK)

IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI PRIMJENOM FAKTORA KORIŠTENJA **Fk**

Godina procjene	2022.	
Godina izgradnje (prizemlje1965; rekonstrukcija dogradnja i nadogradnja 2015. god.)		
Starost zgrade G (zbog rekonstrukcije uzeta je srednja vrijednost starosti građevine)	30	god.
OVK (održivi vijekkorištenja)	100	god.
Relativna sarost zgrade (Rs = G/OVK)	30%	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	64%	
FK matrica (prilog 10 Pravilnika)	2,0	
A - lokacija / tržište	2	
B - zgrada općenito	2	
C - stanje zgrade	2	
OOVK (ostatak održivog vijeka korištenja)	64	god.
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	36	
Linearni otpis (OVK-OOVK) / OVK	-36%	
	-943.308,65	
Preostala vrijednost:	1.676.993,15 kn	
	223.063,26 €	
koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika	1,0	
PROMETNA VRIJEDNOOST	1.676.993,15 kn	
	223.063,26 €	

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja prema vlastitom istraživanju.



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna odnosno tržišna vrijednost stambeno poslovne građevine Samoborska c. 136, odnosno nekretnine k.č.br. 1251/1, k.o. Stenjevec, u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb uknjižene u zemljišno knjižni uložak broj 2024, k. o. Stenjevec kao z.k.č.br. 280/5, k. o. Stenjevec procjenjuje se na iznos od **1.676.900,00 kn** odnosno na iznos od **223.000,00 Eur-a**.

Važna napomena: Predmetna građevina rekonstruirana je dograđena i nadograđena 2015. god. bez ishodene građevinske dozvole te ista nije legalizirana te je ova činjenica prilikom procjene uzeta u obzir.

Jastrebarsko, 16. prosinac 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI


Željko Šimanović dipl. ing. građ.

