

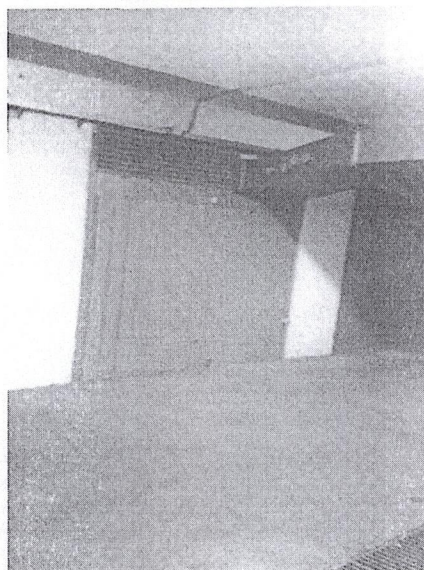
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
ŽELJKO ŠIMANOVIĆ dipl.ing.građ., ul. Dr. F. Tuđmana 75b, Jastrebarsko

Naručitelj: **PREDOM d.o.o.** (OIB: 66567932137)
Draškovićeva 31, 10000 Zagreb

Nekretnina: **Garaža u stamboo poslovnoj zgradi**
Trg hrvatskih Pavlina 7 u Zagrebu (ežaža -1)

Lokacija : **Zagreb, Trg hrvatskih Pavlina 7**
k.č.br. 2227, k. o. Stenjevec

ELABORAT



PROCJENE PROMETNE VRIJEDNOSTI

43.903,97 kn
5.827,06 €

Zagreb, 07. 11. 2022.

GRAĐEVINSKI VJEŠTAK

Željko Šimanović dipl.ing.



SADRŽAJ:**A / OPĆENITO**

- rješenje o imenovanju

B / NALAZ

1. Uvodni dio	str.	3
2. Opis nekretnine gradevine garažno parkirnog mjesta	str.	4
3. Opis poredbenih garažno parkirnih mjesta	str.	5 - 6
4. Procjena vrijednosti poredbenom metodom	str.	7 - 8
5. Zaključno mišljenje i Izjava	str.	9

C / PRILOZI

- katastarski plan (geoportal)
- zemljišno knjižni e-izvadak
- fotosnimci



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.

riješio je

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribićki 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

PRE:
G-HR
O-ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
7549740150D485213A39AC030303/353138
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 primjeka, 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 stečajnog upravitelja trgovačkog društva PREDOM d.o.o, Zagreb, Draškovićeve 31, potrebno je izraditi elaborat procjene prometne vrijednosti garažnog mjesta br.29 u podrumu stambeno poslovne zgrade Trg hrvatskih Pavlina 7 u Zagrebu, locirane na k.č. br. 2227, k. o. Stenjevec

Ovaj procjenbeni elaborat izrađen je na način da je tržišna odnosno prometna vrijednost stana procijenjena **poredbenom metodom** propisanom prema sada važećem Pravilniku o metodi procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015)

Procjena po ovom procjenbenom elaboratu izrađena je na osnovu činjenica uzetih na temelju snimanja i premjeravanja predmetne nekretnine izvršenom u 27. listopada 2022. god. i na osnovu podataka porezne uprave u V. Gorici o prodaji sličnih stanova na sličnim lokacijama, koja s predmetnom nekretninom imaju podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodi procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015) a koji nisu pod utjecajem neubičajenih ili osobnih okolnosti.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH br. 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH br. 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

Prema fiksnom konverzijskom tečaju 1 EUR = 7,53450 kn.



2. OPIS NEKRETNINE

STAMBENO POSLOVNE ZGRADE

Stambeno poslovna zgrada, u kojoj se nalazi stan koji je prednet ove procjene višestambena je izgrađena na k. č. br. 2227, k. o. Stenjevec.

U zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb navedena nekretnina uknjižena je u z.k.ul. br. 37134, k. o. Stenjevec kao z.k.č. broj 51/102

Nosivu konstrukciju zgrade čine armirano betonski zidovi i pregradni zidovi od blok opeke.

Međukatne konstrukcije su pune armirano betonske ploče .

Vertikalna komunikacija unutar zgrade ostvarena je zajedničkim stubištem.

Krovište je s izvedenom hidro i toplinskom izolacijom .

Pročelje građevine obrađeno je završnim slojem fasadne žbuke.

Stubište je završno obrađeno kamenom.

Zgrada je priključena na: gradsku kanalizaciju, gradsku vodovodnu mrežu, električnu nn - mrežu, i na mrežu gradskog plina.

GARAŽNO MJESTO

Garažno mjesto koje je predmet ove procjene smješteno je na etaži -1 navedene stambeno poslovne zgrade Trg hrvatskih Pavlina 7 u Zagrebu.

U zemljišnim knjigama općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb predmetna garaža uknjižena je kao posebni dio stambeno poslovne zgrade koji čini samostalnu uporabnu cjelinu nekretnine označen kao etažno vlasništvo oznake E-157.

Površina predmetne garaže 14,54 m².



3. OPIS POREDBENIH NEKRETNINA

GARAŽA br. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1523315
Datum pregleda	10.11.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4587065
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.10.2021
Površina u prometu	15,14
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	16.04.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALEŠNICA STENJEVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

GARAŽA br. 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1309087
Datum pregleda	10.11.2022.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4314380
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.09.2020
Površina u prometu	14,54
Vrijednost nekretnine (KN)	45.000,00
Datum ugovora	01.09.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MALEŠNICA STENJEVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



GARAŽA br. 3

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1105239
Datum pregleda		10.11.2022.
Vrsta nekretnine		GARAŽA (G)
ID PN (PU)		4020981
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		19,55
Vrijednost nekretnine (KN)		52.025,86
Datum ugovora		11.04.2019
POREZI:		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		MALEŠNICA STENJEVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



4. PROCJENA VRIJEDNOST POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, **stanova**, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTER KVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastrsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.



PROCJENA VRIJEDNOSTI garaže - poredbeni metoda

Zagreb, Trg hrvatskih velikana 7

k.č.br. 2227, k. o. Stenjevec

	Procjenjivana nekretnina	stan br. 1	stan br. 2	stan br. 3
OSNOVNI PODACI	Zagreb, Trg hrvatskih velikana 7	Jastrebarsko, ul. B. Kazić 7	Jastrebarsko, ul. B. Kazić 7	Jastrebarsko, ul. B. Kazić 7
Prodajna tražena cijena (Eur)		50.000,00	45.000,00	52.025,86
Površina GM (m2)	14,54	15,14	14,54	19,55
Cijena (kn/m2)		3.302,51	3.094,91	2.661,17
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba				
Datum transakcije	2021.	16.04.2021.	09.09.2020.	05.03.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Tehničko stanje	dobro	slično	bolje	bolje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Odnos bruto / neto kvadrature	1,15	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lokacija	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Mogućnost parkiranja	dobra	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Cestovni pristup	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine	dobra	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komunalna infrastruktura	sva	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Etažnost	jednoetažni	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lift	bez lifta	bez lifta	bez lifta	bez lifta
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Orijentacija	južna	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj okoliša	prosje. standard	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Komfort	srednji komfor	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke	srednje operećujuće	slično	slično	slično
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj zagađenja zraka	srednji	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Veličina prostora	14,54	15,14	14,54	19,55
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Indikator vrijednosti	3.019,53	3.302,51	3.094,91	2.661,17
Usklađena vrijednost	3.019,53 kn/m2	x	14,54 NKP /m2/	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	43.903,97 5.827,06	kn Eur		

kn : Eur = 1 : 7,53450 fiksni konverzijski tečaj



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE I IZJAVA PROCJENITELJA

Prometna vrijednost predmetne garaže smještene na etaži- stambeno poslovne zgrade Trg hrvatskih velikana 7 u Zagrebu metodom poredbene vrijednosti sa sličnim garažama na sličnim lokacijama procjenjuje se na **43.903,97 kn** odnosno na iznos od **5.827,06 EUR-a.**

IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Zagreb, 07. 11. 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI
Željko Šimanović d. i. g.

