

ELABORAT PROCIJENA

VRIJEDNOSTI GARAŽE (SPREMIŠTA) U STAMBENOJ ZGRADI U ZAGREBU,
ALEJA TIŠINE 9, NA Z.K.Č. 393/8 K.O. GRANEŠINA



Teh.broj : 12/2019

Naručitelj : DRAGO PROMET d.o.o. u stečaju, OIB: 95983296224, Zagreb, Mirna ul.28

Nekretnina : Garaža u podrumu u stambene građevine izgrađene
na k.č. 393/8 k.o. Granešina u Zagrebu, Aleja Tišine br. 9

U Zagrebu, 12.srpnja 2019. godine

SUDSKI VJEŠTAK :

Ljubomir Radonić, dipl.ing.građ.



S A D R Ź A J :

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

- I. ZAHTJEV ZA PROCJENU
- II. IDENTIFIKACIJA
- III ZAKONSKE ODREDBE I METODOLOGIJA
- IV TEHNIČKI OPIS
- V IZRAČUN NETTO KORISNIH POVRŠINA
- VI PROCIJENA VRIJEDNOSTI TROSOBNOG STANA
- VII FOTOGRAFIJE
- VIII DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-613/17
Zagreb, 14. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ljubomira Radonića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Ljubomir Radonić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Bademovac 27, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ljubomir Radonić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Ljubomir Radonić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

I ZAHTJEV ZA PROCJENU

Na poziv stranke dana 12.srpnja 2019.god. izvršio sam očevid i pregledao predočenu tehničku i vlasničku dokumentaciju i samu nekretninu garaću u stambene građevini izgrađene na z.k.č. 393/8 k.o. Granešina u Zagrebu, Aleja Tišine br.9.

Zadatak Vještaka je za nekretninu, koja je predmet procijene, odrediti visinu njezine tržišne vrijednosti na dan procijene.

II IDENTIFIKACIJA

1. Prema izvadku iz zemljišne knjige u z.k.ul.broj 36010 na z.k.č. 393/8 k.o. Granešina upisana je stambena zgrada br. 9 Aleja Tišine i dvorište i dvorište ukupne površine 743 m²
2. U vlastovnici B je pod 2.suvlasnički dio 431/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) upisana je pod 1. garaža u podrumu površine 24,72 čm u nacrtu oznake G na DRAGO PROMET D.O.O., Mirna ulica br.28, Zagreb
3. U Teretovnici pod C na suvlasnički dio 1(431/10000) pod
 - 1.1.Zaprimljen je pod brojem Z-48862/13 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu tražbina predlagatelja u iznosu od 35.858,77 kn za korist REPUBLIKE HRVATSKE, OIB:52634238587
 - 1.2.Zabilježuje se ovršnost tražbine
 - 2.1.Zaprimljen je pod brojem Z-37576/14 Temeljem rješenja o osiguranju posl.br.OVR-2218/2014 od 5.rujna 2014.god. uknjižuje se založno pravo tražbine u iznosu od 195.762,14 kn s pripadajućom zateznom kamatom te troškove ovršnog postupka u iznosu 5000,00 kn. a korist REPUBLIKE HRVATSKE, OIB:52634238587
 - 2.2.Zabilježuje se ovršnost tražbine

III. ZAKONSKE ODREDBE I METODOLOGIJA

Procjena nekretnina vršiti će se :

1. Za procijenu stana : POREDBENA METODA

Dan vrednovanja i dan kakvoće : 12.srpnja 2019. godine.

Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristile su se odredbe i smjernice sljedećih zakona, propisa i odluka :

01. Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
02. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
03. Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007)
04. Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (NN RH 52/84)
05. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96,68/98, 137/99, 114/01, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60,13 i 108/17)
06. Zakon o građenju (NN RH 153/13 i 20/17)
07. Bilten standardna kalkulacija (G.I. Zagreb)
08. Odluke Općine i Županije u vezi opremanja komunalnog zemljišta
09. Uredba o visini vodne naknade (NN 78/2010 i NN 153/2009.)

IV TEHNIČKI OPIS

Namjena građevine : garaža
Godina gradnje : cca 2000.godina
Nosiva konstrukcija : armiranobetonski zidovi
Temelji : betonski trakasti
Nosivi zidovi : zidani blok opekom
Pregradni zidovi : blok opeka
Debljine : 25 cm
Debljina : 10 cm

Stropna konstrukcija : armiranobetonske ploče
Svjetla visina prostorija : 270 cm
Pročelja : toplinska „Demit“ sustav
Građevinska stolarija: željezna bravarska stijena
Obrada zidova : betonski zidovi neobrađeni
Obrada podova : betonska ploča
Sanitarna oprema : dovod vode i rešetka za odvodnju
Priklučki, instalacije : elektroinstalacije, gradski vodovod i kanalizacija
Dvorište: dvorište je uređeno, ali do garaže je onemogućen kolni prilaz

Lokacija garaže je u Zagrebačkom naselju Dugrava ulica Aleja Tišine br. 9



V. IZRAČUN POVRŠINE

1. GARAŽA

Ukupno:	površina	24,72 m²
----------------	-----------------	----------------------------

Svjetla visina v = 2,70 m.

A. POREDBENA METODA ZA GARAŽU

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti stanova. Temeljem baze podataka MINISTARSTVA GRADITELJSTVA e-nekretnine kupoprodajnih ugovora za slične nekretnine, stambene prostore ,odnosno vrijednost zemljišta učestvuje u vrijednosti nekretnine – garaža, pa će se iz slijedećih primjera doći do vrijednosti :

1. Primjer : k.č. 2262/2 k.o. Dubrava

4.530,74 kn/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	796588
Datum pregleda	15.7.2019.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	3412490
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	24,72
Vrijednost nekretnine (KN)	112.000,00
Datum ugovora	29.06.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLAKA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2. Primjer: k.č. 1419/11 k.o. Dubrava

3.442,30 kn/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1057409
Datum pregleda	15.7.2019.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	3784656
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	11,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.865,27
Datum ugovora	27.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLAKA CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3. Primjer: k.č. 2477/4 k.o. Dubrava

2.482,76 kn/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	945765
Datum pregleda	15.7.2019.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	3846473
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	14,50
Vrijednost nekretnine (KN)	36.000,00
Datum ugovora	28.02.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

4. Primjer: k.č. 2911/10 k.o. Dubrava

2.400,00 kn/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	586692
Datum pregleda	15.7.2019.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	3424931
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	15,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Datum ugovora	22.08.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VILE VELEBITA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

5. Primjer: k.č. 2408/4 k.o. Dubrava

1.760,00 kn/m²

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1054294
Datum pregleda	15.7.2019.
Vrsta nekretnine	G - GARAŽA
ID PN (PU)	3933702
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	12,50
Vrijednost nekretnine(KN)	22.000,00
Datum ugovora	29.11.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠRC KLAKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R1 - ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA

Od 5. primjera odbacuje se najviša i najniža cijena Promjeri 1. i Primjer 5.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČAVANJE CIJENA

REDNI BROJ TRANSAKCIJE LOKACIJA	PROCIJENA	2.	3.	4.	
K.Č.	2262/2	1419/11	2477/4	2911/10	
K.O.	Dubrava	Dubrava	Dubrava	Dubrava	
DATUM SKLAPANJA UGOVORTA	Nalog	27.11.2017.	28.02.2018.	22.08.2016	
POVRŠINA (m ²)	24,72	11,00	14,50	15,00	
CIJENA GARAŽA		37.865,27 kn	36.000,00 kn	35.000,00 kn	
KOREKCIJA LOKACIJE	1,0	1,0	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČAVANJE		3.442,30 kn/m ²	2.482,76 kn/m ²	2.400,00 kn/m ²	
INDEX NA DAN TRANSAKCIJE	119,82	102,69	118,96	99,91	118,96
KOREKTIVNI FAKTOR (Pn/UN)		1,167	1,007	1,199	0,99
MEĐUVREMEN. IZJED. JEDINIČNA CIJENA	3.131,86	4.017,16	2.500,14	2.878,27	44,55

Procijena vrijednosti garaže u podrumu stambene građevine
u Zagrebu, Aleja Tišine 9 na z.k.č. 393/8 k.o. Granešina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNJAČAVANJE

LOKACIJA-KATEGORIJA		SLIČAN	SLIČAN	SLIČAN
K.Č.	2262/2	1419/11	2477/4	2911/10
K.O.	Dubrava	Dubrava	Dubrava	Dubrava
STANJE ZGRADE	SLIČNO	SLIČNO	SLIČNO	SLIČNO
VELIČINA	VEĆA	5%	5%	5%
STANJE PROSTORA	SLIČNO	SLIČNO	SLIČNO	SLIČNO
PRISTUP	ONEMOGUĆEN	-20 %	-20 %	-20 %
KORIGIRANA VRIJEDNOST	2.662,08 kn/m²	3.414,59 kn/m²	2.125,12 kn/m²	2.446,53 kn/m²

Sadašnja tržišna vrijednost za netto površinu GARAŽE oznake G u stambeno građevini izgrađenoj na z.k.č. 393/ k.o. Granešina po poredbenoj metodi iznosi :

2.662,08 kn/m²

Sveukupna tržišna vrijednost GARAŽE oznake G u podrumu stambene građevine izgrađenoj na z.k.č. 393/ k.o. Granešina površine 24,72 m² po poredbenoj metodi iznosi :

65.806,58 kn

odnosno preračunato po srednjem tečaju HNB-a na dan 12.srpnja 2019.god. u vrijednosti valute EMU-a :

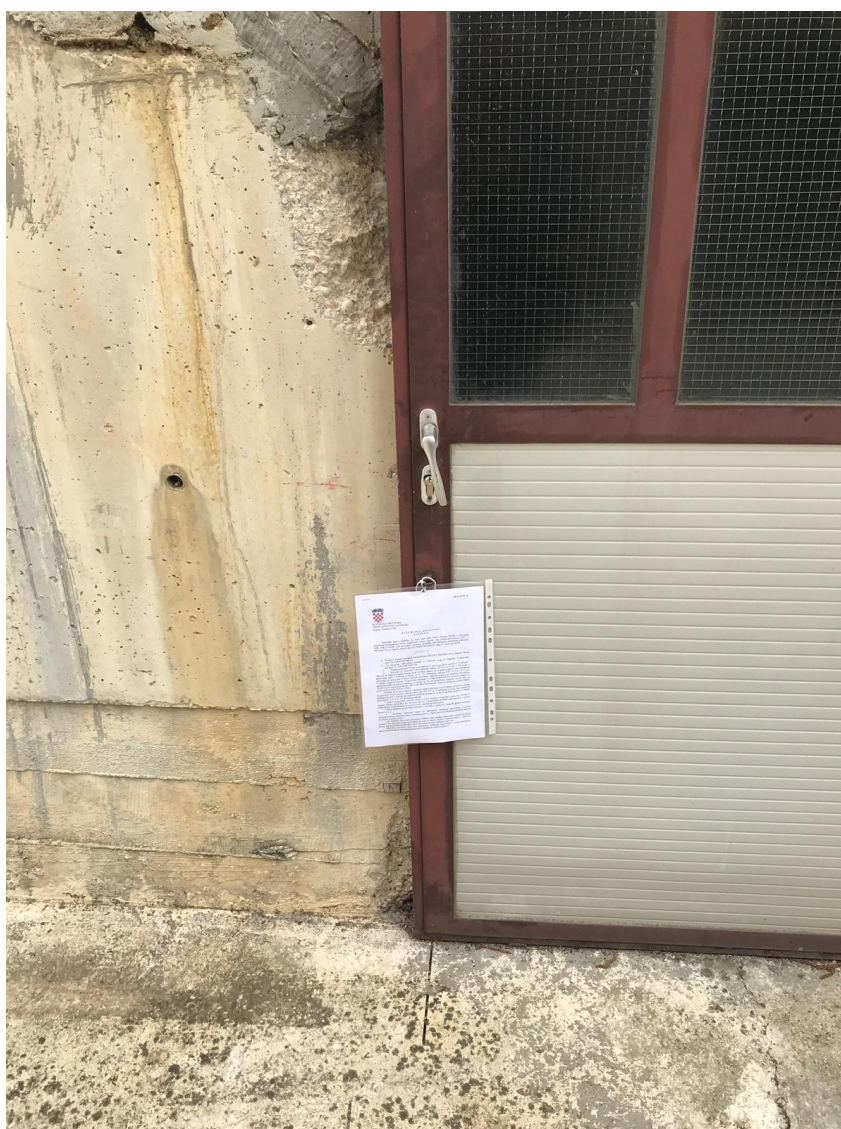
8.903,87 €

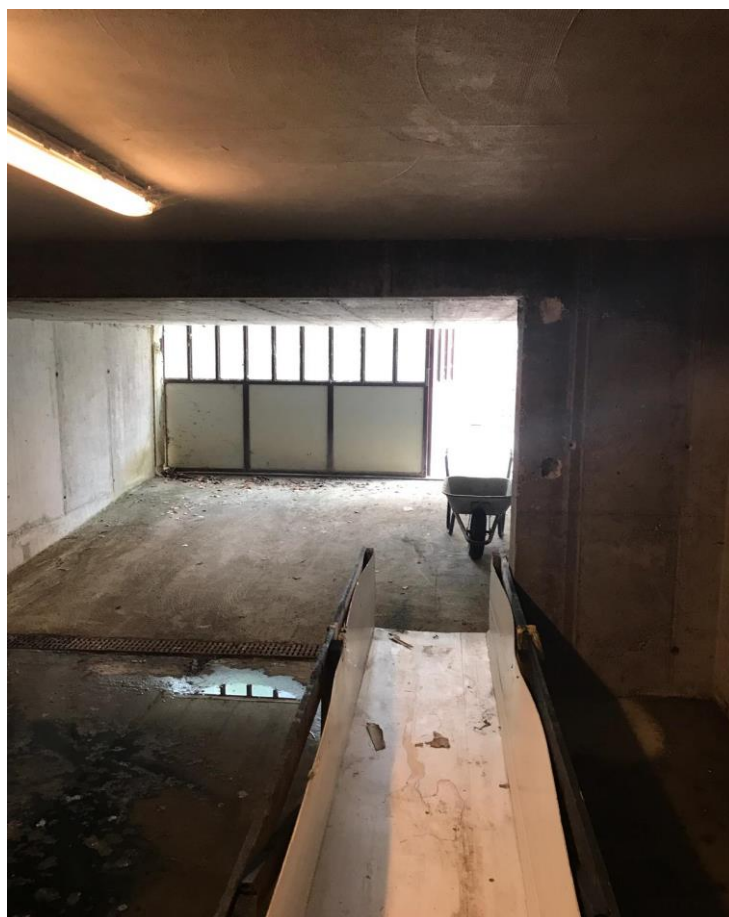
U Zagrebu, 12.srpnja 2019.god.



Ljubomir Radonić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za arhitekturu i graditeljstvo

VII FOTOGRAFIJE GARAŽE





VIII DOKUMENTACIJA