

ŠTIMAC VJEŠTAČENJA d.o.o.
za graditeljstvo i procjenu nekretnina

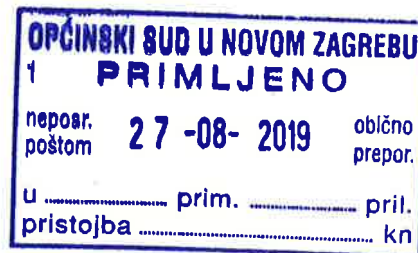
Zagreb, Bukovačka cesta 268
tel. 01/24-45-466

OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

Poslovni broj Ovr-1819/17

Ovrhovoditelj : **ZAGREBAČKA BANKA d.d.**
Zagreb, Trg bana J. Jelačića 10

Ovršenik : **ZE PREMIUM PROMET d.o.o.**
Zagreb, Pantovčak 45



NALAZ I MIŠLJENJE
GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

Zagreb, kolovoz 2019.

Štimac Zdravko dipl. ing. građ.

sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



1.0. UVODNI DIO :

Rješenjem Općinskog suda u Novom Zagrebu pod poslovnim brojem **Ovr-1819/2017** imenovan sam vještakom u ovršnoj stvari ovrhovoditelja **ZAGREBAČKA BANKA d.d.** i ovršenika **ZE PREMIUM PROMET d.o.o.**

Uviđaj sudske komisije i ovog vještaka je obavljen na licu mjesta u zgradi u Zagrebu, Jurašćica 9e u dva navrata i to :

- 29. svibnja 2018. godine i
- 06. svibnja 2019. godine.

U oba navrata vrata predmetnog stana su bila zaključana, te sudskoj komisiji nakon zvonjenja i kucanja nitko nije otvorio i omogućio ulaz u isti.

Nakon provedena dva očevida na licu mjesta, ovrhovoditelj u podnesku od 29. 05. 2019. navodi slijedeće : „Ovrhovoditelj postupajući prema zaključku suda od dana 06. 05. 2019. obavještava naslovni sud da je suglasan da se vrijednost nekretnine utvrdi prema podacima službe za vrednovanje nekretnina u Gradu Zagrebu.“

Zadatak vještačenja :

Izvršiti identifikaciju i procjenu tržišne vrijednosti predmetnog stana.

2.0. NALAZ :

Predmetni stan je trosobni oznake B-310, a nalazi se na trećem katu, dilatacija B, stambeno poslovne zgrade u Zagrebu, Jarušćica 9e, na z.k.č. 1213/2, k.o. Blato novo, upisane u z.k.ul. 50173, što odgovara k.č.br. 1213/2, k.o. Blato.

Prema tlocrtu iz etažnog elaborata zgrade, predmetni stan se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom i blagovaonom, dvije sobe, kupaone sa wc-om, hodnika i balkona. Predmetnom stanu pripada parkirno mjesto oznake PM 65 u dvorištu. Ukupna korisna površina predmetnog stana i parkirnog mjesta iznosi ukupno 68,90 m2.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan je novija, višestambena, izgrađena 2009. godine, a sastoji se od etaža podruma (garažni prostor), prizemlja i 8 katova. Fasada zgrade je toplinski izolirana, sa završnim slojem silikatne zaribane žbuke. Zgrada ima dizala i komunikaciono stubište.

Osnovna nosiva konstrukcija zgrade je armirano betonska, skeletna, sa nosivim arm. betonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Nosivi zidovi su izvedeni od betona i blok opeke. Međukatna konstrukcija između etaža zgrade je izvedena od armirano betonskih ploča.

Zgrada je priključena na kompletnu infrastrukturu, sa prilaznim asfaltiranim prometnicama i nogostupima, te javnom rasvjetom.

Utvrđenje prosječne tržišne vrijednosti stanova na ekvivalentnoj lokaciji

Za procjenu prosječne cijene stanova na ekvivalentnoj lokaciji koristi se poredbena metoda. Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), zatražio sam od Službe za vrednovanje nekretnina, Gradskog ureda za imovinsko - pravne poslove i imovinu grada, podatke provedenih transakcija kupoprodajnih cijena stanova na približnoj lokaciji na kojoj se nalazi i predmetni stan, a u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti istog.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Jarušćica jug.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od Službe za vrednovanje nekretnina gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovnu grada.

redni broj	adresa	kat. općina	kat. čest.	god. izgrad.	etaža stana	sobnost stana	površina stana (m ²)	ugovoreni iznos (Euro)	jedinična cijena (E/m ²)	datum sklapanja ugovora	cjenovni blok
1.	Jarušćica 9D	Blato	1213/2	2010	4 kat	3-sobni	87,80	146.000	1.663	27. 5. 2019.	Jarušćica jug
2.	Jarušćica 9B	Blato	1209/3	2009	2 kat		56,06	80.000	1.427	09. 04. 2019.	Jarušćica jug
3.	Jarušćica 9B	Blato	1213/2	2009	2 kat	2-sobni	56,06	92.000	1.641	21. 11. 2018.	Jarušćica jug
4.	Jarušćica 9B	Blato	1209/3	2009	1 kat	2-sobni	57,41	81.000	1.411	19. 11. 2018.	Jarušćica jug
5.	Jarušćica 9E	Blato	1213/2	2009	4 kat	1-sobni	50,92	93.000	1.826	16. 11. 2018.	Jarušćica jug
6.	Jarušćica 9B	Blato	1209/3	2009	3 kat	1-sobni	33,94	68.000	2.003	16. 11. 2018.	Jarušćica jug
7.	Jarušćica 9D	Blato	1213/2	2009	1 kat	2-sobni	60,52	90.000	1.487	09. 11. 2018.	Jarušćica jug
8.	Jarušćica 9B	Blato	1209/3	2009	5 kat	3-sobni	79,86	124.000	1.553	04. 10. 2018.	Jarušćica jug
9.	Jarušćica 9E	Blato	1213/2	2009	7 kat	2-sobni	63,27	84.000	1.327	26. 9. 2018.	Jarušćica jug
10.	Jarušćica 9D	Blato	1213/2	2009	1. kat	2-sobni	66,57	98.500	1.480	28. 3. 2018.	Jarušćica jug
11.	Jarušćica 9B	Blato	1209/3	2009	1. kat	3-sobni	50,70	78.000	1.538	08. 02. 2018.	Jarušćica jug

12.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	1. kat	2-sobni	54,59	80.000	1.465	31. 10. 2017.	Jaruščica jug
13.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	1. kat	4-sobni	109,19	155.000	1.419	19. 10. 2017.	Jaruščica jug
14.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	7. kat	2-sobni	63,63	75.000	1.179	03. 03. 2017.	Jaruščica jug
15.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	1. kat	2-sobni	55,08	70.000	1.271	07. 02. 2017.	Jaruščica jug
16.	Jaruščica 9E	Blato	1213/2	2009	1. kat	3-sobni	69,03	96.500	1.398	28. 10. 2016.	Jaruščica jug
17.	Jaruščica 9E	Blato	1213/2	2009	4. kat	2-sobni	62,81	85.000	1.353	21. 11. 2016.	Jaruščica jug
18.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	1. kat	2-sobni	55,08	67.500	1.225	26. 09. 2016.	Jaruščica jug
19.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	4. kat	2-sobni	54,29	72.000	1.326	03. 06. 2016.	Jaruščica jug
20.	Jaruščica 9D	Blato	1213/2	2009	2. kat	3-sobni	80,37	126.000	1.568	13. 12. 2017.	Jaruščica jug

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, PRERAČUNAVANJE RAZLIKA, PRILAGODBA TRŽIŠTU

Međuvremensko izjednačenje cijena vrši se preko baznih indeksa cijena Državnog zavoda za statistiku. Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje izračunava se prema čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

red. broj	adresa	površina stana m ²	kupoprodajna cijena (E/m ²)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (E/m ²)
1.	Jarušćica 9D	87,80	1.663	27. 5. 2019.	125,02	125,02	1,00	1.663
2.	Jarušćica 9B	56,06	1.427	09. 04. 2019.	125,02	125,02	1,00	1.427
3.	Jarušćica 9B	56,06	1.641	21. 11. 2018.	119,82	125,02	1,04	1.707
4.	Jarušćica 9B	57,41	1.411	19. 11. 2018.	119,82	125,02	1,04	1.467
5.	Jarušćica 9E	50,92	1.826	16. 11. 2018.	119,82	125,02	1,04	1.899
6.	Jarušćica 9B	33,94	2.003	16. 11. 2018.	119,82	125,02	1,04	2.083
7.	Jarušćica 9D	60,52	1.487	09. 11. 2018.	119,82	125,02	1,04	1.546
8.	Jarušćica 9B	79,86	1.553	04. 10. 2018.	119,82	125,02	1,04	1.615

9.	Jaruščica 9E	63,27	1.327	26. 9. 2018.	118,96	125,02	1,05	1.393	-
10.	Jaruščica 9D	66,57	1.480	28. 3. 2018.	112,19	125,02	1,11	1.643	-
11.	Jaruščica 9B	50,70	1.538	08. 02. 2018.	112,19	125,02	1,11	1.707	
12.	Jaruščica 9D	54,59	1.465	31. 10. 2017.	110,46	125,02	1,13	1.655	
13.	Jaruščica 9D	109,19	1.419	19. 10. 2017.	110,46	125,02	1,13	1.603	
14.	Jaruščica 9D	63,63	1.179	03. 03. 2017.	100,72	125,02	1,24	1.462	
15.	Jaruščica 9D	55,08	1.271	07. 02. 2017.	100,72	125,02	1,24	1.576	
16.	Jaruščica 9E	69,03	1.398	28. 10. 2016.	100,56	125,02	1,24	1.733	-
17.	Jaruščica 9E	62,81	1.353	21. 11. 2016.	100,56	125,02	1,24	1.678	
18.	Jaruščica 9D	55,08	1.225	26. 09. 2016.	101,96	125,02	1,23	1.506	-
19.	Jaruščica 9D	54,29	1.326	03. 06. 2016.	99,91	125,02	1,25	1.657	
20.	Jaruščica 9D	80,37	1.568	13. 12. 2017.	110,46	125,02	1,13	1.772	

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), isključuju se pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Prema navedenoj tabeli prosječna cijena stanova na području usporedivom s predmetnom lokacijom iznosi 1.640 E/m².

Pošto su sve kupoprodajne cijene unutar +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene, iz daljnjeg izračuna se ne isključuje niti jedna transakcija.

Koeficijent povoljnosti (kp) stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora dobiva se prema izrazu

$$kp = 0,28 \times kk + 0,09 \times ko + 0,22 \times kgps + 0,27 \times kuo + 0,14 \times ksk$$

kk = koeficijent katnosti stana

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I. kat – predzadnja etaža
kk	0,84	0,92	1,00	1,08

ko = koeficijent orijentacije stana

orijentacija stana	jednostrano	ugaono - dvostrano	dvostrano - poprečno
ko	0,92	1,00	1,08

$kgps$ = koeficijent geografskog položaja stana

položaj stana	sjever, sjev-zap., sjev.-ist.	istok ili zapad	jug, jugo-zap., jugo.-ist.
$kgps$	0,92	1,00	1,08

kuo = koeficijent utjecaja okoliša

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
kuo	0,92	1,00	1,08

• k_{sks} = koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sks}	0,50	1,00

Koeficijent povoljnosti (K_p) stambenog prostora

$$K_p = (0,28 \times 1,08) + (0,09 \times 0,92) + (0,22 \times 1,00) + (0,27 \times 1,00) + (0,14 \times 1,00)$$

$$K_p = 1,015$$

Utvrđenje tržišne vrijednosti predmetnog stana (T_v)

$$T_v = P \times J_c \times k_p$$

P = korisna površina predmetnog stana

$$P = 68,90$$

J_c = jedinična prosječna cijena stana

$$J_c = 1.640 \text{ Eura/m}^2$$

Koeficijent povoljnosti (k_p)

$$k_p = 1,015$$

$$T_v = 68,90 \times 1.640 \times 1,015$$

$$T_v = 114.691 \text{ Euro} \dots\dots\dots 846.305 \text{ kn}$$

(1 Euro = 7,379 kn prema srednjem tečaju HNB)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 24.03.2019. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50173

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21247/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 151 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1213/2	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9D I 9E (1764 M2) I DVORIŠTE (3517 M2), JARUŠČICA			5281	
		UKUPNO:			5281	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.03.2012. broj Z-12454/12 Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe br. 9D i 9E, Jaruščica, sagrađenu na kč.br. 1213/2, priložena uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2009-01/216, Ur.broj: 251-13-22/115-09-5 od 28. kolovoza 2009. godine.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
151.	Suvlasnički dio: 56/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-151) 1. trosobni stan oznake B-310, u trećem katu objekta, dilatacija B, Jaruščica 9e, sa parkirnim mjestom oznake PM 65 u dvorištu, neto korisne površine 68,90 m2, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom MEGAGRAD D.O.O., OIB: 41036913197, DUDOVEC BR. 40, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dio: 151 (56/10000)		
2.1	Zaprimljeno 13.05.2010. broj Z-24697/10 Na temelju ugovora o namjenskom kreditu od 05. svibnja 2010. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, u iznosu od 118.394,53 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti s redovnom godišnjom promjenjivom kamatom od 5,90% na rok otplate od 360 mjeseci, uz ostale uvjete iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	118.394,53 EUR	
35.	Na suvlasnički dio: 151 (56/10000)		

1213/2 BLATO

Podloge

- Digitalna orto-foto karta 2015
- Digitalna orto-foto karta 2011
- Hrvatska osnovna karta
- Topografska karta
- Bez podloge

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinici
- Granice županija
- Granice gradova i općina
- Granice naselja
- Kućni brojevi
- Nazivi ulica
- Digitalni katastarski plan
- Katastarske općine
- Čestice

Zgrade

- Plan približnih vrijednosti
- Cjenovni blok
- Zbirka kupoprodajnih cijena
- Stan/apartman
- Stambeni objekt (kuća)
- Poslovne zgrade
- Poslovni prostor
- Gospodarske zgrade
- Nekretnina za povremeni b
- Garaža
- Parkimo-garažno mjesto

Pretraga

1 : 2 000

HTRS

Koordinate: E = 456912.67, N = 5070091.87

Vrsta upovora: ODABERITE...

Trenutno aktivnih korisnika: 506

Pretraga

Općenito

Mjerenje

Pretraživanje

Upute

Prostorni planovi

Informacije

Zdravko Šimac

