

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

Naručitelj : **Željko Kolić**
ul. Ivana Zajca 28, Zagreb

Nekretnina : **Poslovni prostor**
u prizemlju stambene građevine

Lokacija : **Zagreb, Ul. Ivana Zajca 28**
k.č.br. 4189, k.o. Maksimir
(z.k.č.br. 8108/1, k.o. Grad Zagreb)

ELABORAT



PROCJENE VRIJEDNOSTI

Zagreb, 04. 07. 2018.

GRAĐEVINSKI VJEŠTAK:
Željko Šimanović d.i.g.



SADRŽAJ:

A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio	str. 3
2. Opis nekretnine	str. 4
3. Poredbene nekretnine	str. 5
4. Procjena vrijednosti poredbenom metodom	str. 6-7
5. Zaključno mišljenje i Izjava	str. 8

C / PRILOZI

- makrosituacija (geoportal)
- katastarski plan (geoportal)
- makrosituacija poredbenih nekretnina
- zemljišno knjižni e-izvadak
- tlocrtna skica
- fotosnimci





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-70/17-4

Velika Gorica, 2. veljače 2017.

RJEŠENJE

Zamjenica predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici, Aleksandra Holjevac, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl. ing. građ. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 2. veljače 2017.

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 područje graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja iz prethodnog mandata i potvrdu o sudjelovanju na stručnom usavršavanju osoba koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-75/13 od 29. siječnja 2013. na vrijeme od četiri godine, a rješenjem o proširenju broj 4 Su-75/13 od 7. studenoga 2016. i na područje djelatnosti procjene nekretnina. Obavljao je vještačenja i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti sudskih vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale 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. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja Željka Kolića iz Zagreba, ul. I. Zajca 28, potrebno je izraditi **procjenbeni elaborat** prometne vrijednosti poslovnog prostora smještenog u visokom prizemlju stambene građevine, ul. I. Zajca 28, u Zagrebu, locirane na kat čest. broj 4189, k. o. Maksimir.

Ovaj procjenbeni elaborat izrađen je na način da je tržišna odnosno prometna vrijednost stana procjenjena **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 03.07.2018. god. i na osnovu podataka agencija za prodaju nekretnina o prodaji sličnih stanova na sličnim lokacijama, koja s predmetnom nekretninom imaju podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodi procjene vrijednosti 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 srednjem tečaju tečajne liste HNB-a broj 126 od 03.07.2018. vrijednost 1 EUR-a iznosi

7,379171 kuna.



2. OPIS NEKRETNINE

Stambena građevina, u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je prednet ove procjene je urbana vila etažnosti Sut+Pr+II, locirana na k. č. br. 4189, k. o. Maksimir.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zagrebu uknjižena je u z.k.ul. 7599, k.o. Grad Zagreb

Nosivu konstrukciju zgrade čine zidovi od blok opeke s izvedenim horizontalnim i vertikalnim armirano betonskim serklažima.

Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče.

Krovište je kosi krov s pokrovom od crijepa.

Limarija je bakreni lim.

Pročelje građevine obrađeno je završnim slojem fasadne žbuke.

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

Položaj - blizina Kvaternikova trga

OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Poslovni prostor koji je predmet ove procjene smješten je u prizemlju građevine i orijentiran je na uličnu zapadnu i dvorišnu istočnu stranu.

U zemljišnim knjigama općinskog suda u Zagrebu poslovni prostor uknjižen je u z.k.ul. br. 7599 k.o. Grad Zagreb u posebni suvlasnički udio kao etaža br. 2.

Poslovni prostor sastoji se od prostorija kako je prikazano u tabeli neto korisne površine.

ZIDOVI - ožbukani, izgletani i obojeni polidisperzionom bojom.

STROPOVI – uređeni su kao i zidne plohe.

PODOVI - hrast parket a u kupaoni keramika visoke kvalitete

STOLARIJA – unutarnja stolarija je drvene izvedbe, oličena, a vanjska je PVC izvedbe.

INSTALACIJE

Elektroinstalacija - Instalirane snage 6,5 kw

Vodovod – gradski

Kanalizacija – priključena na gradsku kanalizacionu mrežu

Telefonska instalacija - izvedena

Grijanje – etažno plinsko s kombi bojlerom smještenim u kupaoni.

Klimatizacija – ugrađeni klima uređaji

Održavanje - poslovni prostor je adaptiran prije pet godina kada su izvedeni završni radovi i uveden gradski plin i etažno plinsko grijanje.

NETO KORISNA POVRŠINA

Red. broj	Naziv prostorije	Površ. m2	koef.	Površ. m2	koef.	NKP m2
1	hodnik	4,30	1,30	5,59	1	5,59
2	uredski prostor 1	4,40	5,00	22,00	1	22,00
3	kupaona i wc	1,50	1,85	2,78	1	2,78
		0,80	2,15	1,72	1	1,72
4	čajna kuhinja	1,55	2,15	3,33	1	3,33
5	blagovaona	2,95	3,50	10,33	1	10,33
6	uredski prostor 2	4,35	3,10	13,49	1	13,49
7	uredski prostor 3	3,25	6,50	21,13	1	21,13
Sveukupna NKP lokala :				80,35		80,35

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

BRP = 1,15 NKP

BRP = 92,41 m2



3. POREDBENE NEKRETNINE

5

k.č.br. 4602, k.o. Centar

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	905692
Datum pregleda	4.7.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3806896
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	20,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	259.329,77
Datum ugovora	24.04.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

k.č.br. 5068, k.o. Maksimir

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	910646
Datum pregleda	4.7.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3812892
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	32,89
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	415.085,49
Datum ugovora	20.04.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

k.č.br. 4201, k.o. Maksimir

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	913381
Datum pregleda	4.7.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3815297
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	114,67
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.344.612,07
Datum ugovora	05.04.2018
Status podatka	Preuzeto od PU



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 POSLOVNOG PROSRORA - poredbena metoda

Zagreb, I. Zajca 28

k.č.br. 4189, k.o. Maksimir

		Procjenjivana nekretnina	stan br. 1	stan br. 2	stan br. 3
OSNOVNI PODACI		Sesvete, Trg L. Matačića	k.č. 4602, k.o. Centar	k.č. 5068, k.o. Maksimir	k.č. 5111, k.o. Maksimir
Prodajna tražena cijena (Eur)			259.329,77	415.085,49	1.344.612,00
Površina stana (m2)		63,41	20,00	32,89	114,60
Cijena (Eur/m2)			12.966,49	12.620,42	11.733,09
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije		procjena	oglas	oglas	oglas
Prilagodba					
Datum transakcije		2018.	2018.	2018.	2018.
Tržišni uvjeti			slični	slični	slični
Prilagodba prema tržišnim uvjetima			1,00	1,00	1,00
Vlasnička prava		uknjiženo u	uknjiženo	uknjiženo	uknjiženo
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Tehničko stanje		dobro	slično	slično	slično
Prilagodba			1,05	1,00	1,00
Odnos bruto / neto kvadrature			slabije	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	bolje	bolje	bolje
Prilagodba			1,10	1,10	1,10
Komunalna infrastruktura		sva	slična	slična	slična
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Etažnost		Sut+Pr+2	slična	slična	slična
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Lift		bez lifta	slična	slična	slična
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Orientacija stana		istok - zapad	slabija	slabija	slabija
Prilagodba			1,05	1,05	1,05
Utjecaj okoliša		dobar	slično	slično	slično
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Komfor		komforan	slabiji	slabiji	slično
Prilagodba			1,05	1,05	1,00
Utjecaj buke		srednje opoređujuće	slabiji	slabiji	slabiji
Prilagodba			1,05	1,05	1,05
Utjecaj zagađenja zraka		srednji	sličan	sličan	sličan
Prilagodba			1,00	1,00	1,00
Veličina prostora		72,54	20,00	32,89	114,60
Prilagodba			1,05	1,05	1,00
Ukupan koef. Prilagodbe			1,34	1,27	1,21
Indikator vrijednosti		15.878,97	17.336,93	16.070,68	14.229,30

Usklađena vrijednost

15.878,97
Eur/m2

x

72,54
NKP /m2/

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

1.151.860,64
156.096,21

Eura
kn

kn : Eur = 1 : 7,379171

srednji tečaj HNB-a teč.lista broj 126 od 03.07.2018.



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE I IZJAVA PROCJENITELJA

Prometna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju stambene građevine ul. I. Zajca 28 metodom poredbene vrijednosti sa sličnim poslovnim prostorima na sličnim lokacijama procjenjuje se na iznos od:

1.151.860,64	kn	odnosno na iznos od	156.096,21	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.

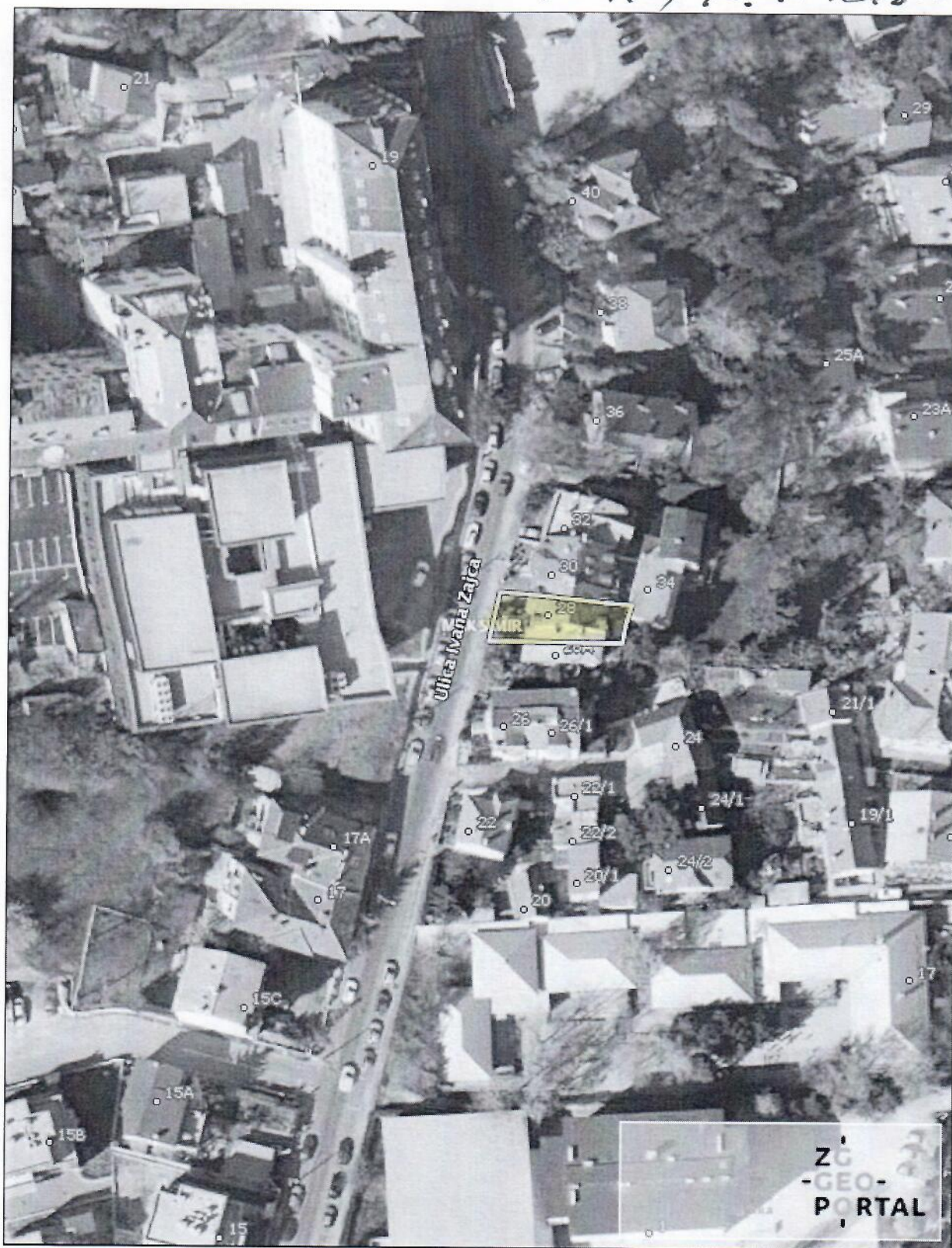
Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Zagreb, 05. 07. 2018. god.

GRAĐEVINSKI VJEŠTAK:

Željko Šimanović d.i.g.





Približno mjerilo 1:1000

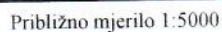
Ukupna površina (m ²)
173.15

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: 4.7.2018.





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 izdavanja: _____



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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.07.2018. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 7599

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4228/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8108/1	ZAMJENSKO STAMBENO-POSLOVNI OBJEKAT U ZAGREBU I DVORIŠTE U ZAJČEVOJ UL. 28		48,7	175	
		UKUPNO:		48,7	175	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. poslovni prostor u prizemlju korisne površine 72,54 čm. 1/2 KOLIĆ ŽELJKO, OIB: 07302249737, LAŠĆINSKA 106, ZAGREB 1/2 BEŠENIĆ KOLIĆ VESNA, OIB: 93286125349, LAŠĆINSKA 106, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2018.



POSTOJEĆI PROJEKT
ul. Ivana Zajca 28



Procrtao





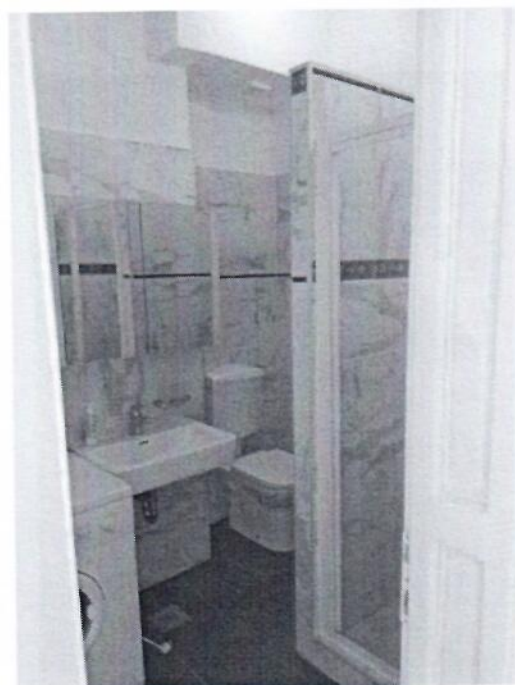
Ulično pročelje



zajednički ulazni hall



Kuhinja



kupaona i wc



Blagovaona i hodnik



blagovaona s pogledom na zatvorenu terasu



Zatvorena erasa

ured-3



~~spavaća soba~~



