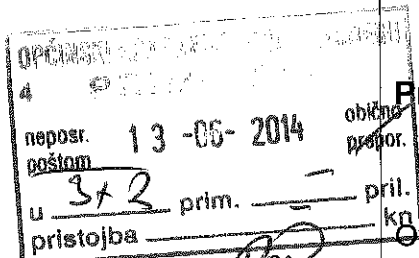


OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Ul. grada Vukovara 84
Sudac: BOJAN BUGARIN, dipl. iur.



Predmet posl. br. 25 Ovr-966/13

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

Ovršenik: DELUSO d.o.o.
Zagreb, Tratinska 27

STRUČNI NALAZ I MIŠLJENJE
s izračunom prometne vrijednosti nekretnina
u Zagrebu, Vrapčanska putina br. 5 i br. 5E
- radi ovrhe

Građevinski vještak:
MIRKO HVALA, dipl. ing. arh.



Zagreb, 13. lipnja 2014. godine

1. SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI

Nekretnine:

- trosobni stan u potkrovlju zgrade Vrapčanska putina br. 5E,
- garažno mjesto u prizemlju zgrade Vrapčanska putina kbr. 5,
- neizgrađeno zemljište

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI PODACI:

stan:

stambena zgrada br. 5E, Vrapčanska putina i dvorište na k.č.br. 3909/1, zk.ul.br. 17416 k.o. Vrapče Novo;
poseban dio: 11. etaža 1464/10000 (poduložak br. 11) – stan oznake A-13 u potkrovlju zgrade koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dvije sobe, dnevnog boravka i terase, ukupne netto podne površine 104,50 m² (ukupne netto reducirane površine 68,13 m²);

garažno mjesto:

stambena zgrada br. 5, Vrapčanska putina i dvorište na k.č.br. 3909/6, zk.ul.br. 17418 k.o. Vrapče Novo;
poseban dio: 2. etaža 270/10000 (poduložak br. 2) – garažno mjesto GM 3 u prizemlju zgrade, netto podne površine 12,72 m² (ukupne netto reducirane površine 7,63 m²);

neizgrađeno
zemljište:

oranica na zk.č.br. 3909/7 površine 143 m²

vlasnik nekretnina:

DELUSO d.o.o., Tratinska br. 27, Zagreb, u 1/1 dijela

PODACI O NEKRETNINAMA:

Četvrt: Malešnica
Ulica i kbr: Vrapčanska putina kbr. 5E i 5
Tip nekretnina: stambeni
Godina izgradnje: 2009. g.
Neto korisna površina i katnost: - stan 68,13 m²NKP - potkrovlje
- garažno mjesto 7,63 m²NKP - prizemlje
- neizgrađeno zemljište 143 m²

LEGALNOST NEKRETNINA

Zgrade su etažirane i upisane u zemljišnu knjigu te predmetne nekretnine imaju puni legalitet.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:

REKAPITULACIJA – prometna vrijednost		
1. Stan „A-13“	778.462,47 kn	102.777,17 €
2. Garažno mjesto „GM3“	88.704,86 kn	11.711,34 €
3. Zk.č.br. 3909/7	205.920,00 kn	27.186,76 €
UKUPNO:	1.073.087,33 kn	141.675,27 €

Datum procjene: 13. lipnja 2014. g.
Tečaj € prema HNB: 7,574274 kn

Zaključkom Naslovnog suda posl. br. 25 Ovr-966/13-19 od 24.04.2014. g., imenovan sam vještakom u pravnoj stvari ovrhovoditelja ZAGREBAČKA BANKA d.d. iz Zagreba, zastupanog po pun. Marijanu Hanžekoviću iz Zagreba.

2. OPĆI PODACI

2.1. OSNOVA ZA IZRADU NALAZA

Ovrhovoditelj u svom prijedlogu za ovrhu koji je zaprimljen kod ovog suda 09.04.2013. g., između ostalog traži da sud donese rješenje o ovrsi temeljem Ugovora o založnom pravu solemniziranog po javnom bilježniku posl. br. OV-2697/08 od 29.01.2008. g. radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 4.199.019,46 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na iznos od 3.596.058,47 kn od 10.02.2013. g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište u visini eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu uvećane za 8% i troškova ovršnog postupka zajedno sa zateznom zakonskom kamatom po gore spomenutoj visini koja teče od dana podnošenja ovog ovršnog prijedloga do isplate na sljedećim nekretninama u vlasništvu ovršenika:

11. etaža: 1464/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3909/1, u naravi stambena zgrada br. 5E, Vrapčanske putine sa 193 m² i dvorište sa 297 m², ukupne površine 490 m², povezano s posebnim dijelom nekretnine A-13, u naravi stan koji se nalazi u potkrovlju zgrade i sastoji se od hodnika, kupaonice, kuhinje, dvije sobe, dnevnog boravka i terase ukupne netto podne površine 104,50 m² (ukupna netto reducirana površina 68,13 m²) - upisanim u zk.ul.br. 17416, poduložak 11 k.o. Vrapče Novo,

2. etaža: 270/10000 idealnog suvlasničkog dijela k.č.br. 3909/6, u naravi stambena zgrada br. E, Vrapčanske putine sa 133 m² i dvorište sa 205 m², ukupne površine 338 m², povezano s posebnim dijelom nekretnine i to garažno mjesto označeno oznakom „GM 3“ koje se nalazi u prizemlju zgrade, ukupne netto podne površine 12,72 m² (ukupne netto reducirana površina 7,63 m²) - upisanim u zk.ul.br. 17418, poduložak 2 k.o. Vrapče Novo,

k.č.br. 3909/7, u naravi oranica površine 143 m², upisana u zk.ul.br. 8534 k.o. Vrapče Novo,

zabilježbom ovrhe u zemljišnim knjigama, utvrđivanjem vrijednosti predmetnih nekretnina, prodajom istih i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.

2.2. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine ovršenika u Zagrebu, Vrapčanska putina br. 5 i 5E (posebni dijelovi i zemljište navedeni u točki 2.1.).

3. UVIĐAJ NA LICU MJESTA

Sudska komisija je dana 23. svibnja 2014. g. u 13¹⁵ sati obavila uviđaj na licu mjesta u nazočnosti za ovrhovoditelja odv. vježb. Frene Barovića, dok za ovršenika nije bio nitko.

ZADATAK VJEŠTAKA

Vještak treba procijeniti sadašnju građevinsku i prometnu vrijednost predmetnih nekretnina.

ZATEČENO STANJE

LOKACIJA

Prema definiranim granicama Grada Zagreba, predmetne nekretnine nalaze se u IV gradskom području, naselje Malešnica.

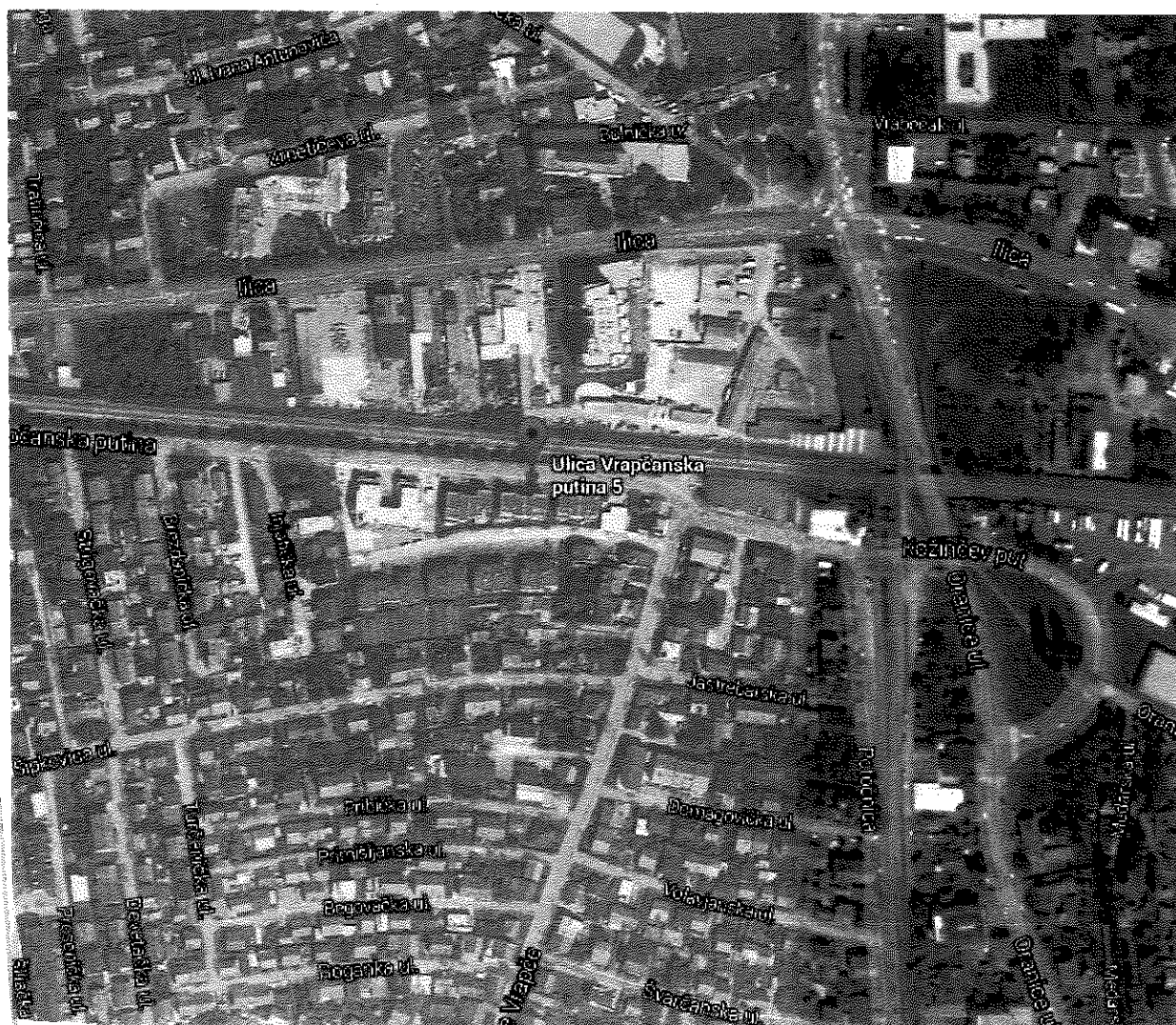
Na licu mjesta zatečene su tri istovjetne dvojne stambene zgrade kbr. 5 do 5E koje sadrže prizemlje, jedan kat i II kat/potkrovlje, izgleda urbanih vila.

Predmetni stan nalazi se na II katu/potkrovlju na kbr. 5E, a garažno mjesto u garaži u prizemlju objekta kbr. 5.

Ispred zgrada uređen je parkirališni prostor za stanare, a sjeverno uz ulicu Vrapčanske putine prolazi željeznička pruga.

Dio čestica između i iza objekata (južno) hortikulturno su uređeni i dijelom ograđeni.

Parcela zk.č.br. 3909/~~4~~ oznake „oranice“ ne postoji u katastarskom planu, odnosno prema elaboratu RN-2521/2009, spojena je sa novoformiranom česticom zk.č.br. 6987.



3.2. OSNOVNI SADRŽAJI

U stan se nije moglo pristupiti. Iz zk. uloška vidljivo je da stan sadrži hodnik, kupaoonicu, kuhinju, dvije sobe, dnevni boravak i terasu.

3.3. TEHNIČKI PODACI

Stan

godina izgradnje: oko 2009. g., prema dobivenim informacijama;
konstrukcija objekta: kombinirana konstrukcija iz arm. betona i opeke; međukatne konstrukcije arm. bet. ploče; ravni krov izveden s propisnom toplinskom i hidro izolacijom; unutarnji zidovi iz opeke ili siporexa;
obrada pročelja: toplinska fasada tipa poput Stiroterm, završno obrađena silikatnom žbukom; podnožni sokl poput Teramineral;
limarski elementi: iz pocinčanog lima;
stubište: dvokrako arm. betonsko, obloženo poliranim kamenom; izveden požarni hidrant i panik rasvjeta;
stolarski elementi: PVC prozori i balkonska vrata zasjenjeni roletama; ulazna vrata u stanove protuprovalna; unutarnja vrata furnirana ili lakirana;
obrada podova: masivni parket, keramičke pločice;
obrada zidova i stropova: ožbukani i oličeni, u sanitarnim prostorijama opločenje keramičkim pločicama, u kuhinji uz kuh. elemente;
instalacije: spojene na gradski komunalni sustav - vodovod, kanalizacija, el. struja, plin i telefon; stanovi imaju portafon;
grijanje i topla voda: etažno, plinskim kombi bojlerom;
sanitarna oprema: standardna;
svijetla visina prostorija: $v = 2,70 \text{ m}$.

Garažno mjesto

zidovi ožbukani; podizna garažna vrata iz plastificiranog aluminija s elektropogonom na daljinsko upravljanje.

3.4. KVALITETA ODRŽAVANJA

Objekt je nov i redovno održavan.

3.5. GEOMETRIJSKI PODACI

5.1. NETTO KORISNA POVRŠINA (NKP)

Vještak je netto korisnu površinu uzeo iz imovinsko pravne dokumentacije, kao što slijedi:

Stan

$$P_k = 68,13 \text{ m}^2 \text{NKP}$$

Garažno mjesto

$$P_k = 12,72 \times 0,60 = 7,63 \text{ m}^2$$

$$P_k = 7,63 \text{ m}^2 \text{NKP}$$

3.5.2. BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP)

Stan

$$P_b = P_k \times k = 68,13 \times 1,29 = 87,89 \text{ m}^2 \text{BRP}$$

$$P_b = 87,89 \text{ m}^2 \text{BRP}$$

Garažno mjesto

$$P_b = P_k \times k = 12,72 \times 1,29 \times 0,30 = 4,92 \text{ m}^2 \text{BRP}$$

$$P_b = 4,92 \text{ m}^2 \text{BRP}$$

3.5.3. BRUTTO OBUJAM (O)

Stan

$$O = P_b \times v = 87,89 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ m} = 254,88 \text{ m}^3$$

$$O = 254,88 \text{ m}^3$$

Garažno mjesto

$$O = 12,72 \text{ m}^2 \times 1,29 \times 2,90 \text{ m} \times 0,50 = 23,79 \text{ m}^3$$

$$O = 23,79 \text{ m}^3$$

3.5.4. IZGRAĐENOST ZEMLJIŠTA

U konkretnom slučaju radi se o parceli s velikom izgrađenošću zemljišta, budući da je odnos površine zemljišta i bruto izgrađene površine manji od koeficijenta k-1,5, pa će se vrijednost izgrađenog zemljišta procijeniti po kriteriju uz primjenu bruto razvijene površine:

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA I GARAŽNOG MJESTA

4.1. METODOLOGIJA RADA

Procjena vrijednosti stana izvršit će se na temelju metoda iz literature o procjeni nekretnina, a na osnovu prosječne vrijednosti 1 m² novog stambenog prostora izgrađenog na području Grada Zagreba, umanjene za dosadašnju istrošenost objekta.

Procjena vrijednosti idealnog dijela pripadajućeg građevinskog zemljišta utvrdit će se temeljem bruto razvijene površine i obujma stana i garaže, a sve prema Zaključku o utvrđivanju početne cijene građ. zemljišta (temeljem odluka objavljenih u "Službenom glasniku" Grada Zagreba br. 1/98, br. 3/98, br. 11/98, br. 18/98 i br. 7/99), Odluke o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik br 4/07) i Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik br.17/12 i 15/13) i Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN br. 19/12 i 151/13).

4.2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Početna cijena građevinskog zemljišta za IV gradsko područje iznosi:

$$J_c = 890,96 \text{ kn/m}^2 \text{ BRP}$$

Udio u vrijednosti građevnog zemljišta

$$Z = P_b \times J_c$$

Stan

$$Z_1 = 87,89 \text{ m}^2 \text{ BRP} \times 890,96 \text{ kn/m}^2 \text{ BRP} = 78.306,47 \text{ kn}$$

Garažno mjesto

$$Z_2 = 4,92 \text{ m}^2 \text{ BRP} \times 890,96 \text{ kn/m}^2 \text{ BRP} = 4.383,52 \text{ kn}$$

Komunalni doprinos (II zona)

$$J_c = 81,00 \text{ kn/m}^3; K_d = O \times J_c$$

Stan

$$K_{d1} = 254,88 \text{ m}^3 \times 81,00 \text{ kn/m}^3 = 20.645,28 \text{ kn}$$

Garažno mjesto

$$K_{d2} = 23,79 \text{ m}^3 \times 81,00 \text{ kn/m}^3 = 1.926,99 \text{ kn}$$

Vodni doprinos (zona A)

$$J_c = 15,75 \text{ kn/m}^3; V_d = O \times J_c$$

Stan

$$V_{d1} = 254,88 \text{ m}^3 \times 15,75 \text{ kn/m}^3 = 4.014,36 \text{ kn}$$

Garažno mjesto

$$V_{d2} = 23,79 \text{ m}^3 \times 15,75 \text{ kn/m}^3 = 374,69 \text{ kn}$$

Udio građevinskog zemljišta u cijeni

Stan

$$U_1 = 78.306,47 \text{ k} + 20.645,28 \text{ kn} + 4.014,36 \text{ kn} = \underline{102.966,11 \text{ kn}}$$

Garažno mjesto

$$U_2 = 4.383,52 \text{ k} + 1.926,99 \text{ kn} + 374,69 \text{ kn} = \underline{6.685,20 \text{ kn}}$$

4.3. JEDINIČNA CIJENA GRAĐENJA (J_c)

Aktualna jedinična cijena **građenja** stambenog objekta (vidi "Priopćenje DZS" br. 3.1.5/2 od 26.03.2014. g.) sa svim građevinskim, obrtničkim, instalaterskim i završnim radovima iznosi:

$$\underline{J_c = 8.685,00 \text{ kn/m}^2}$$

4.4. UTJECAJ VIJEKA TRAJANJA (U)

Umanjenje zbog utjecaja starosti i trošnosti nosive konstrukcije objekta izračunava se prema formuli:

$$U_1 = \left(0,80 \times \frac{n}{N} \times \frac{n+N}{2N} \right) \times P_u, \quad \text{gdje su}$$

n = 5 godina, starost konstrukcije (2009. - 2014. g.)

N = 150 godina, predvidivi vijek trajanja

P_u = 57 %, učešće nosive konstrukcije u cijeni građenja

$$U_1 = 0,80 \times \left(\frac{5}{150} \times \frac{5+155}{300} \right) \times 0,57 = 0,80 \times 0,0333 \times 0,5167 \times 0,57 = 0,008$$

Ostali dijelovi objekta su redovno održavani, pa se procjenjuje da umanjeње na račun istrošenosti ostalih elemenata iznosi $u = 5\%$.

$$P_{u2} = 100 \% - 57 \% = 43 \%$$

$$U_2 = P_{u2} \times u = 0,43 \times 0,05 = 0,022, \text{ pa je ukupno umanjeње:}$$

$$U = U_1 + U_2 = 0,008 + 0,022$$

$$\underline{U = 0,03}$$

4.5. FAKTOR IZGRAĐENOSTI (Fi)

Predmetni objekt ima sve elemente kvalitete i opremljenosti danas standardno izgrađenog ekvivalentnog tipa objekta, pa će se primijeniti sljedeći faktori izgrađenosti:

$$\underline{Fi = 1,00}$$

4.6. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Sadašnja cijena samo građenja stambenog/poslovnog prostora računa se prema formuli:

$$GV = Pk \times Fi \times Jc \times (1 - U)$$

4.6.1. Stan

$$GV = 68,13 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 8.685,00 \text{ kn/m}^2 \times (1 - 0,03)$$

$$\underline{GV = 573.957,78 \text{ kn}}$$

1. Građenje objekta	573.957,78 kn
2. Udio građ. zemljišta	102.966,11 kn
Sadašnja građ. vrijednost SG =	676.923,89 kn ili 9.935,77 kn/m²

4.6.2. Garažno mjesto

$$GV = 7,63 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 8.685,00 \text{ kn/m}^2 \times (1 - 0,03)$$

$$\underline{GV = 64.278,55 \text{ kn}}$$

1. Građenje objekta	64.278,55 kn
2. Udio građ. zemljišta	6.685,20 kn
Sadašnja građ. vrijednost SG =	70.963,75 kn ili 9.300,62 kn/m²

4.7. PROMETNA ILI TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Na prometnu vrijednost stambenog objekta/prostora utječe čitav niz faktora, kao na pr. lokacija, veličina, starost, opće stanje, opremljenost i posebni uvjeti.

Sadašnja prometna vrijednost računa se prema formuli:

$$PV = SG \times Kp; \quad Kp = 1,0 + Uf; \quad Uf = Pl + Z + St + Pov + Os + To + Pu, \text{ gdje su:}$$

Ozn.	Utjecajni faktori	Stan	Garažno mjesto
Pl	potencijal lokacije	0,00	0,00
Z	zona/područje	0,10	0,10
St	starost objekta	0,10	0,10
Pov	korisna površina/vel.	0,00	0,10
Os	opće stanje	0,05	0,05
To	tržišne okolnosti	-0,10	-0,10
Pu	posebni uvjeti	0,00	0,00
Uf	utjecaj. faktori ukup.:	+0,15	+0,25

4.7.1. **Stan**

$$PV = 676.923,89 \text{ kn} \times (1,0 + 0,15)$$

PV	778.462,47 kn ili 11.426,13 kn/m ²
	102.777,17 € ili 1.508,55 €/m ²

4.7.2. **Garažno mjesto**

$$PV = 70.963,75 \text{ kn} \times (1,0 + 0,25)$$

PV	88.704,86 kn ili 6.973,65 kn/m ²
	11.711,34 € ili 920,70 €/m ²

5. **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENOG ZEMLJIŠTA**

5.1. **METODOLOGIJA RADA**

Procjena vrijednosti neizgrađenog zemljišta (zk.č. 3909/7) sačinjit će se temeljem informacija i podataka prikupljenih od porezne uprave, s portala nekretnina objavljenih na internetu, u tiskovini i Službenom glasniku Grada Zagreba o cijenama kod prometa zemljišta za predmetnu lokaciju, uzimajući u obzir namjenu, oblik parcele, opremljenost, kvalitetu (teren ravan, kos, moguće klizište i sl.), prometnu povezanost te posebne uvjete kao i uvažavajući kriterije po kojima stručne službe procjenjuju zemljište uzimajući u obzir specifičnosti konkretnog zemljišta.

5.2. **PROMETNA VRIJEDNOST**

Prema podacima prikupljenim na tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba, naselje Malešnica, početna cijena za neizgrađeno građevinsko zemljište, iznosi:

$$\underline{Jc = 1.800,00 \text{ kn/m}^2}$$

Prometna vrijednost zemljišta izračunava se prema obrascu:

$$PV = Fz \times Jc \times (1,0 + Uf); \quad Uf = N + Ob + Opr + Kl + Ko + Tu + Pu, \text{ gdje su:}$$

Simboli	Utjecajni faktori	Veličina
N	potencijal lokacije – namjena	0,10
Ob	oblik parcele	-0,20
Opr	opremljenost – infrastruktura	0,00
Kl	klizište	0,00
Ko	kosina	0,00
Tu	tržišni uvjeti	-0,10
Pu	posebni uvjeti	0,00
Uf	utjecajni faktori ukupno:	-0,20

$$PV = 143,00 \text{ m}^2 \times 1.800,00 \text{ kn/m}^2 \times (1,0 - 0,20)$$

PV	205.920,00 kn ili 1.440,00 kn/m ²
	27.186,76 € ili 190,12 €/m ²

REKAPITULACIJA – prometna vrijednost		
1. Stan „A-13“	778.462,47 kn	102.777,17 €
2. Garažno mjesto „PM3“	88.704,86 kn	11.711,34 €
3. Zk.č.br. 3909/7	205.920,00 kn	27.186,76 €
UKUPNO:	1.073.087,33 kn	141.675,27 €

6. OSTALE NAPOMENE

6.1 Ukupna procijenjena vrijednost pojedinog posebnog dijela s pripadcima sadrži i adekvatni dio vrijednosti zajedničkih dijelova objekta i zemljišta na kojemu je objekt sagrađen te predstavlja stvarnu sadašnju vrijednost za kupnju i korištenje istih.

6.2. Na prometnu vrijednost nekretnina poglavito je utjecala lokacija, kvaliteta gradnje i opremljenost, ali i nepovoljne tržišne okolnosti te velika ponuda sličnih nekretnina.

7. PRILOZI

7.1. Satelitski snimak s označenim kat. česticama.

7.2. Fotografije zatečenog stanja br. 1-6.

Izradio:



7.1.

SATELITSKI SNIMAK S OZNAČENIM KAT. ČESTICAMA
(k.č.br. 3909/1 i k.č.br. 3909/6 k.o. Vrapče)



7.2.

FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA

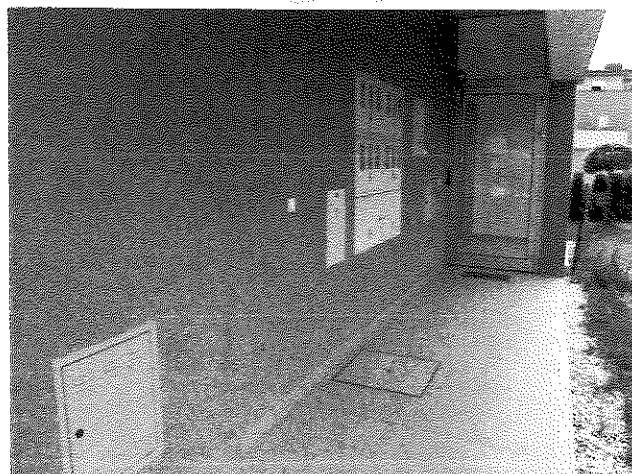
STAN U POTKROVLJU u objektu kbr. 5E



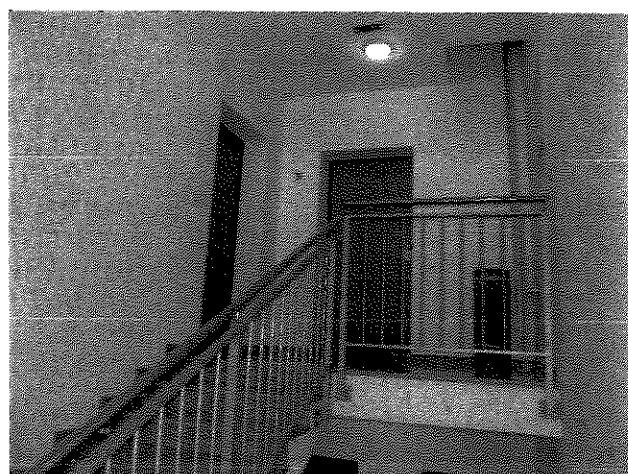
1. Sjeverno i zapadno pročelje



2. Zapadno i južno pročelje

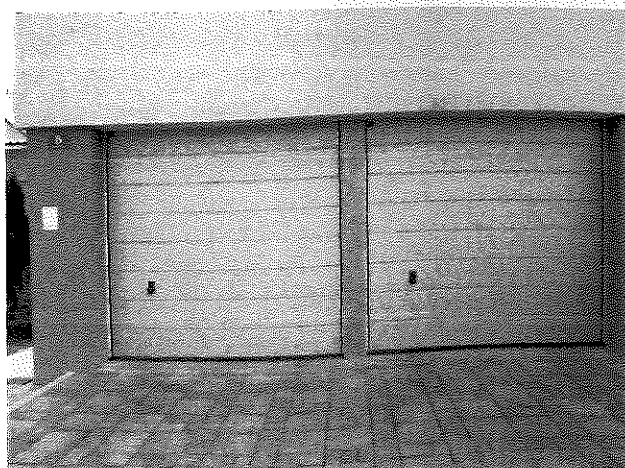


3. Ulaz u objekt



4. Stubišni prostor s ulazom u predmetni stan

OBJEKT kbr. 5



5. Garažno mjesto u objektu kbr. 5



6. Pogled na objekt s južne strane