

24-04-2018

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU  
NEKRETNINA

Zrinka Raguč, mag.ing.aedif.

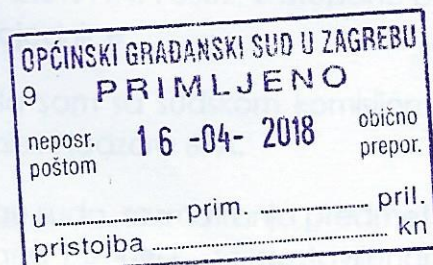
10 000 Zagreb, Galovićeva12  
e-mail:raguz.zrinka@gmail.com  
Tel./fax. 01/ 23 18 132, GSM 098 16 35 538



OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

STALNA SLUŽBA U SESVETAMA

Sesvete, Zagrebačka 22



## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ SPISA: **R1-268/2015**

PREDLAGATELJI: **Đurđica BARTOLIĆ**, Sv. Ivan Zelina, Toplička 17  
**Mario POŠTA**, Blaževdol, Blaževdolska 146  
obje zastupane po odvjetniku Dragutinu RENDELI iz Sesveta, Bjelovarska br.3

PROTUSTRANKA: **Pošta Lidija**, Sv. Ivan Zelina, Vladimira Nadzora 67B

OZN.ELABORATA: **03-2018/ZR-02-PN**

Zagreb, ožujak 2018.

## 1.1. OPĆI DIO

Rješenjem **Općinskog građanskog suda u Zagrebu**, Stalna služba u Sesvetama po sucu toga suda Željki Bajzek u pravnoj stvari određena sam za vještaka u predmetu **R1-268/2015**, predlagatelja **1. Bartolić Đurđica** iz Sv.I.Zeline, Toplička 17, OIB 16020647693 i **2. Pošta Mario**, iz Blaževdola, Blaževdolska 146, OIB 43416044210, obje zastupani po odvjetniku Dragutinu Rendeliju iz Sesveta, Bjelovarska br.3, i protustranka **Pošta Lidija** iz Sv.I.Zeline, V.Nadzora 67B, OIB17724775062, zastupane po odvjetnici Ivki Dropučić, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Dana 1. rujna 2017. godine u 11,30 sati izvršila sam sa sudskom komisijom i geodetom, očevid na licu mjesta u Sv. I. Zelini, Vladimira Nadzora 67A.

Nakon uzimanja potrebnih podataka po nalogu suda, razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta izvana i iznutra, te dostavljenom nalazu geodeta, utvrdila sam sljedeći nalaz i mišljenje.

Predmet ove procjene nije imovinsko pravna provjera, niti provjera s upravno pravnog naslova. Zadatak vještaku od strane Suda je da prema dobivenim podacima i utvrđenom stanju, u svom nalazu i mišljenju, a uzimajući u obzir površinu, lokaciju i uređenost nekretnina, očituje o tržišnoj vrijednosti ili mogućnosti geometrijske diobi.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine primjenjen je srednji tečaj eura HNB za preračunavanje cijene za 1m<sup>2</sup>, odnosno 1 EURO=7,45 kN, za obračun vrijednosti nekretnine na dan 01.09.2017.godine kada je očevid održan, a uzet kao dan vrednovanja nekretnine prema danim parametrima.

## 1.2. ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

1.2.1. Položaj nekretnine, stanje katastra, stanje zemljišne knjige, tehnički opis

1.2.2. Stambena obiteljska kuća i pomoćna zgrada

Očevidom na licu mjesta identificirana je nekretnina - poluugrađena obiteljska kuća i pomoćni objekt u ulici V. Nadzora 67A, Sv. I. Zelini, koja je izgrađena je na kat.čest. 186, k.o. Zelina, u ukupnoj površini građevinske katasterske čestice 328 m<sup>2</sup> sve upisano u Zemljišnoknjižnom odjelu Sv.I.Zelina, br.z.k.ul. 567, k.o. Zelina. Na očevidu je identificirana i kat.čest. 185, k.o. Zelina u ukupnoj površini katasterske

čestice 512 m<sup>2</sup>, upisana u Zemljišnoknjižnom odjelu Sv.I.Zelina, br.z.k.ul.567 , k.o. Zelina, koja je isto predmet ove procjene.

Prema dokumentaciji iz spisa ( list 11-16) izdana je potvrda Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i okoliš, Ispostava Sveti Ivan Zelina iz koje je vidljivo da se nekretnine nalaze unutar građevinskog područja.

Za predmetne neketnine - poluugrađenu obiteljsku kuću i pomoćni objekt nije dostavljena dokumentacija zakonitosti/građ.dozvola ili uporabna dozvola/.

Poluugrađena obiteljska kuća sastoji se od djelomičnog podruma, prizemlja i kat. Funkcionalno je projektirana kao jedna stambena jedinica koja se nalazi u prizemlju. Na katu je neuređeni prostor. Zgrada je izgrađena prema izjavi svjedoka prije 1968. godine, stoga se smatra da ima građevinsku dozvolu, ali ne i uporabnu dozvolu. Pokrenut je postupak legalizacije, ali još nije proveden. Ukupni tlocrtni gabariti poluugrađene stambene zgrade su cca 10,20 m × 12,60 m, dok su tlocrtni gabariti pomoćne zgrade u dvorištu 5,60 m × 10,70 m. Obadva objekta nalaze se na kat.čest. br.186, k.o. Zelina.

Ukupna površina poluugrađenog objekta /PRIZEMLJE+KAT / je:

$$P_{GBP\ UKUPNO} = P_{GBP\ PRIZEMLJE} = 118,10\ m^2 + P_{GBP\ KAT} = 21,55\ m^2 = 139,65\ m^2$$

Ukupna površina dvorišnog objekta /pomoćni objekt/:

$$P_{GBP\ UKUPNO} = 60,00\ m^2$$



POLOŽAJ NEKRETNINE S OBZIROM NA MIKRO I MAKRO LOKACIJU



mogao koristiti. Na pročeljima je izvedena žbukana fasada. Svi elementni koji su ugrađeni ili od kojih je izgrađen građevinski sklop je primjeren vremenu izgradnje, ali ne podržava današnje standarde energetske svojstava. Objekt se u unutrašnjosti nalazi u lošem stanju, ne koristi se. Vanjska stolarija je u lošem stanju. Pomoćni objekt je u derutnom stanju, tj u fazi rušenja konstrukcije.

S obzirom na položaj, poluugrađena stambena kuća nalazi se u širem području Sv.I.Zeline. Položaj nekretnine je u stambenom kvartu gdje su objekti istih karakteristika izgradnje GUP-a.

Pristup na česticu, tj.nekretninu je sa kolnog pristupa ulice Vladimira Nadzora.

### 1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI I NEKRETNINE – PROPISI I PRAVILA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji u spisu i podacima uzetima na očevidu.

Elaborat je izrađen prema:

Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina 78/15

Pravilniku o metodama procjene nekretnina 105/15.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnine. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijene u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za danu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći podaci i izvori podataka:

- HRN U.C2.100. standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Načelo procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

**1.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE I ZEMLJIŠTA (TROŠKOVNA METODA)****1.4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA**

Vrste troškova	Površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	Cijena (kN/m <sup>2</sup> )	Ukupno (kN/€)
k.č.br.186, k.o. Zelina	328,00 m <sup>2</sup> × 15,00 €/ m <sup>2</sup>		=4.920,00 €
	328,00 m <sup>2</sup> × 111,75 kN/ m <sup>2</sup>		= <b>36.654,00 kN</b>
k.č.br.185, k.o. Zelina	512,00 m <sup>2</sup> × 10,00 €/ m <sup>2</sup>		=5.120,00 €
	512,00 m <sup>2</sup> × 74,50 kN/ m <sup>2</sup>		= <b>38.144,00 kN</b>

**1.4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE**

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja starosti i trošnosti objekta (**Sg=Ng-U**).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je uzeta iz podataka većih građevinskih poduzeća u RH, kao što su podaci iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj urednosti i opremljenosti objekta. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost troškova projektiranja, nadzora, komunalnih priključaka, komunalnih doprinosa i vanjskog uređenja.

$$N_g = NKP * C_j$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu:

$$U = 0,80 * n / N * (N + n) / 2N$$

**UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI**

**Cca 50.godine**

**45%**

<b>Izračun izgradnje</b>					
Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost		Umanjenje		Sadašnja građevinska vrijednost
Konstrukcija	55	3.300,00	35	1.155,00	2.145,00
Obrtnički radovi	20	1.200,00	70	840,00	360,00
Završni radovi	15	900,00	-	-	-
Instalacije	10	600,00	-	-	-
		<b>6.000,00</b>		<b>1.995,00</b>	<b>2.505,00</b>

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine:

**Fl Faktor lokacije** (0,50 do 1,50)

- Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.

**Fkp faktor korisne površine** (0,80 do 1,20)

- Ovisi o korisnoj površini nekretnine

**Fp faktor za poslovne objekte** (0,50 do 5,00)

- Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla

**Fkv faktor kvalitete** (0,10 do 1,50)

- Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi

**Fu faktor usklađenosti** (0,00 do 1,00)

- Usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnosti ili nemogućnosti legalizacije građevine

**Fi faktor izgrađenosti** (0,10 do 1,00)

- Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru RH

**Fpp faktor ponude i potražnje** (0,20 do 2,00)

- Ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>									
Sj(kn/m <sup>2</sup> )	NKP (m <sup>2</sup> )	Fl	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
<b>2.505,00</b>	<b>139,65</b>	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00	1,20	<b>293.851,53 kN</b>
<b>UKUPNO:</b>									<b>293.851,53 kN</b> <b>ili 39.443,15 €</b>

Napomena : Iskazana cijena za stambeni i dvorišni objekt je umanjena, tj. uzeto je u obzir da objekt nije ozakonit i da postoje troškovi ozakonjenja objekta, te stanje objekta u naravi.

## 2. MIŠLJENJE

Rješenjem **Općinskog građanskog suda u Zagrebu**, Stalna služba u Sesvetama po sucu toga suda Željki Bajzek u pravnoj stvari određena sam za vještaka u predmetu **R1-268/2015**, predlagatelja **1. Bartolić Đurđica** iz Sv.I.Zeline, Toplička 17, OIB 16020647693 i **2. Pošta Mario**, iz Blaževdola, Blaževdolska 146, OIB 43416044210, obje zastupani po odvjetniku Dragutinu Rendeliju iz Sesveta, Bjelovarska br.3, i protustranka **Pošta Lidija** iz Sv.I.Zeline, V.Nadzora 67B, OIB17724775062, zastupane po odvjetnici Ivki Dropučić, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretninama upisanim u Zemljišnoknjižni odjel Sv.Ivan Zelina u z.k.ul.567, k.o. Zelina i to na br.kat.čestice 185 označena kao VOĆNJAK SEVEROVINE površine 512 m<sup>2</sup>, i na br.kat.čestice 186 označena kao SEVEROVINE površine 328 m<sup>2</sup>, dvorište SEVEROVINE površine 141 m<sup>2</sup>, kuća i gosp. zgrada SEVEROVINE 187 m<sup>2</sup>, koje su suvlasnici Bartolić Đurđica 2/4, Pošta Mario 1/4 i Lidija Pošta 1/4.

Prema zadatku Suda očitujem se :

1. Predmetne nekretnine ne mogu se geometrijski podijeliti, kao ni parcele prema izvještaju geometra.
2. Smatram da bi se odvodnja vode trebala rekonstruirati prema pravilima struke i zahtjevima koje ima građevinska čestice na kojoj je izgrađen objekt, a u ovom slučaju je to stambena kuća na k.č.br. 184 čija je i spomenuta odvodnja. Predmetni objekt ima pristup javnoj kanalizaciji i dostupan joj je direktno bez potrebe služnosti druge čestice, te bi se trebala rekonstruirati odvodnja oborinskih voda sa krovnih ploha.
3. Procjena vrijednosti nekretnina:

AD A/ Nekretnina upisana na k.č.br.185, k.o. Zelina, a u naravi voćnjak u površini od 512 m<sup>2</sup>, a prema karakteristikama čestice sukladno Prostornom planu uređenja Grada Sv.I.Zelina, procjenjujem na vrijednost:

**= 36.654,00 kN ili 4.920,00 €**

Bartolić Đurđica	2/4	<b>18.327,00 kN ili 2.460,00 €</b>
Pošta Mario	1/4	<b>9.163,50 kN ili 1.230,00 €</b>
Lidija Pošta	1/4	<b>9.163,50 kN ili 1.230,00 €</b>

AD B/ Nekretnina upisana na k.č.br.186, k.o. Zelina, a u naravi dvorište površine 141 m<sup>2</sup> i kuća s gosp. zgradom 187 m<sup>2</sup>, ukupne površine 328 m<sup>2</sup>, a prema karakteristikama čestice sukladno Prostornom planu uređenja Grada Sv.I.Zelina, procjenjujem na vrijednost:

**= 331.995,53 kN ili 44.563,15 €**

Bartolić Đurđica	2/4	<b>165.997,73 kN ili 22.281,60 €</b>
Pošta Mario	1/4	<b>82.998,90 kN ili 11.140,75 €</b>
Lidija Pošta	1/4	<b>82.998,90 kN ili 11.140,75 €</b>

Pomoćni objekt nisam procjenila, jer sam mišljenja da predmetna nekretnina nema vrijednost. U slučaju izgradnje ili rekonstrukcije prema pravilima projektiranja za predmetno područje i veličinu građevinske čestice neće moći dobiti dokumentaciju, jer bi čestica bila preizgrađena, što Zakon o gradnji i Zakon o projektiranju ne dopuštaju.

Tečaj Eur-a dan je prema tečajnoj listi Narodne banke na dan 01.09.2017. i iznosi 1€=7,45 kN.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sesvetama, poslovni broj R1-268/2015 izrađen u 4 primjerka, od kojih su 3 za potrebe suda, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, ožujak 2018.

Izradila:

**Zrinka Raguč, mag.ing.aedif.**



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PRILOZI





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

Broj: 4 Su-1118/15  
Zagreb, 19. listopada 2015.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zrinke Raguž za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13 i 33/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

**Zrinka Raguž, mag.ing.aedif.** iz Zagreba, Galovićeve ul. 12, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.sp.ec.crim.



O tome obavijest:

1. Zrinka Raguž
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su-1118/15  
 Zagreb, 10. listopada 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom žaljeva Žrnke Ražić za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 156. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13 i 33/13), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacinama (NN br. 38/14),

rješio je

Žrnka Ražić, mag. ing. arhitekt iz Zagreba, Galovičevij ul. 12, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

PREDSEDNIK SUDA  
 Ivan Turudić, mag. spec. arh.  
  


O tome obavijest:  
 1. Žrnka Ražić  
 2. Ministarstvo pravosuđa  
 3. U spis