

NARUČITELJ: FUNDAMENTUM IZGRADNJA d.o.o.- u stečaju, Zagreb, Ulica
Sokolgradska 31, Zagreb OIB; 72016420520
Stečajni upravitelj; Jugoslav Puran, Josipa Jelačića 12, Bjelovar
OIB ; 70582689973

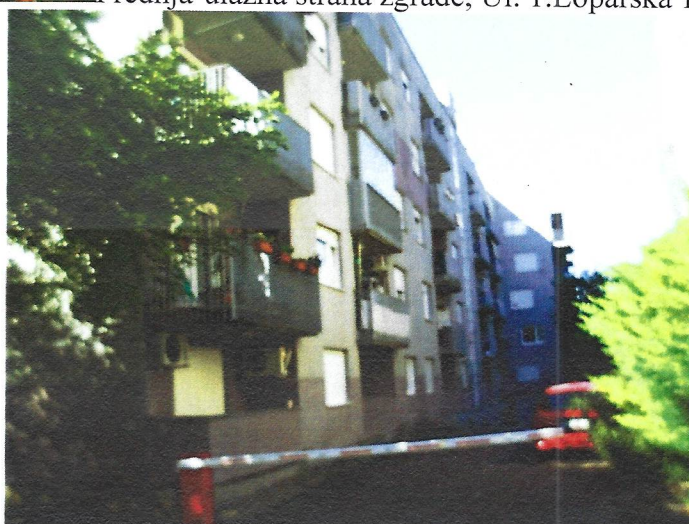
NEKRETNINE: GARAŽNO PARKIRNO MJESTO A6- u podrumu, 1.Loparska 1
(Etaž. vlasn. E-94) stvarne površ 12,50m²– neto korisne površine 9,38m²

LOKACIJA: ZAGREB, Ulica 1.Loparska 1, kč.br.5594/2, zk.ul.br. 50418, sve
K.o. GRAD ZAGREB

**PROCJEMBENI ELABORAT TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
NAKNADNE DIOBE STEČAJNE MASE**



Prednja-ulazna strana zgrade, Ul. 1.Loparska 1



Stražnja str zgrade s ulazom u garaže
Rampa za slobodan ulaz u podrum-garaže

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE garažno parkirno mjesto, k.č.5594/2, zk.ul.50418, k.o. Grad Zagreb 90.000kn ili 11.945,05€
--

Bjelovar, rujan, 2022. god.



Stalni sudski vještak i procjenitelj;
Šimek Juraj, Ing. građ.

OBLIK I SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA

- 1) Imenovanje - Uvjerenje stalnog sudskog vještaka sa Službenom iskaznicom
- 2) Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature
- 3) Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine i dr.
- 4) Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i dr. odlučnim činjenicama
- 5) Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora s obrazloženjem za odabir metode
- 6) Mišljenje građevinskog vještaka
- 7) Foto dokumentacija zgrade, 1. Loparska 1-3, na k.č. 5594/2, zk.ul.br. 50418, K.o. Grad Zagreb s prednje i stražnje-ulazne, podrumске strane

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Juraj Šimek, ing.građ.,



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
(preko suda)

SLUŽBENA ISKAZNICA
STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



IME: JURAJ
PREZIME: ŠIMEK
OIB: 73866440753

1428

Broj: 4 Su-105/1998
Bjelovar, 23. prosinca 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

JURAJ ŠIMEK, ing. graditeljstva, rođ. 3. travnja 1945. godine u Bjelovaru, s prebivalištem u Bjelovaru, Krste Frankopana 22b

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Juraj Šimek, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Juraj Šimek je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA

Goran Milaković

Etažni nacrt radi uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne nekretnine,

TD: 04/21, travanj 2021.

3) POPIS PRIMJENJENIH PROPISA te korištenje stručne i znanstvene literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim naputcima i normama koje reguliraju područje vrijednosti nekretnina, i to osobito :

Građevinski propisi .

Zakon o prostornom uređenju(N.N.153/13)
Zakon o gradnji.....(N.N.153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.....(N.N.86/12, 143/13)
Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina(N.N. 87/15)

Propisi o vrednovanju :

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina.....(N.N.105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja.....(N.N.100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine....(N.N. 59/10)
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina autora mr.sc.oecc. Željka Uhlira i
dipl.ing.građ- Branimira Majčica mag. zemljišnog menadžmenta
Pokazatelji troškova građenja 2017.god. prema HKA - Zagreb

Propisi o vlasništvu :

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
Zakon o zemljišnim knjigama
(91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152./08, 126/10. 55/13. 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 48/14)
Uredba o visini vodnog doprinosa(N.N. 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

3) Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine

Općenito

Naručitelj: FUNDAMENTUM IZGRADNJA u stečaju Steč. upravitelj Jugoslav Puran
Datum očevida: 22. kolovoza, 2022. godine
Datum kakvoće: 8. rujna. 20212. godine
Datum vrednovanja: 8. rujna. 2022. godine.

Temeljem Narudžbe stečajnog upravitelja u nastavku stečajnog postupka nad tvrtkom FUNDAMENTUM IZGRADNJA d.o.o. u stečaju OIB; 72016420520 iz Zagreba, o izradi Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnine – garažno parkirno mjesto A-6, koje se nalazi u Zagrebu u podrumu stambene zgrade, Ulica I Loparska 1-3, povjeren mi je :

ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA :

Temeljem provedenog uvidaja i identifikacije nekretnine iz aktualnog Izvadka iz zemljišne knjige, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, vidljivo je da se radi o katastarskoj čestici kč.br.5594/2, na kojoj je izgrađena stambene zgrada br.1 i 3, i dvorište, sve u Ulici Loparska I, u kojoj je zgradi suvlasnički dio ;17/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) garažno parkirno mjesto oznake A-6 u podrumu, stvarne površine 12,50m², a neto korisne površine 9,38m², FUNDAMENTUM IZGRADNJA d.o.o., OIB; 72016420520, Sokolgradska br.31, Zagreb.

Zadatak je građevinskog vještaka izvršiti Procjenu tržišne vrijednosti za nastavak stečajnog postupka, radi naknadne diobe temeljem čl.289. SZ-a.

Sve navedeno je vlasnički dio 1/1 tvrtke „FUNDAMENTUM IZGRADNJA“ d.o.o. - u stečaju iz Zagreba, Ulica Sokolgradska br.31.

4) Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i dr. odlučnim činjenicama

NALAZ VJEŠTAKA

Izvršenom identifikacijom i utvrđenjem lokacije temeljem Izvadka iz zemljišne knjige i Izvoda iz katastarskog plana Područnog ureda za katastar Zagreb, utvrdio sam lokaciju zemljišta kč.br.5594/2 kao i izgrađeni višekatni stambeni objekt br. 1 i 3 u Ulici Loparska I u Zagrebu.

Predmetna lokacija pored izgrađenog prizemlja + 4 kata, posjeduje i podrum i to pod zgradom kbr.1 u polovici dijela.

Kao stalni sudski vještak obavio sam snimanje i prikupljanje potrebnih podataka za izradu Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti garažnog parkirnog mjesta oznake A-6 u podrumu, stvarne površine 12,50m², a neto korisne površine 9,38m².

U naravi, na prostoru ispod stambene zgrade br.1, izgrađene u Ulici Loparska I, nalazi se podrum, koji ustvari predstavlja namjenom garažna mjesta pojedinih suvlasnika stambenih jedinica. Podrum/garažna mjesta, vezan je liftom (vertikalnom komunikacijom) s prizemljem i 4 stambena kata. Horizontalna komunikacija ulaza/izlaza u podrum-garaže, provedena je s desne bočne strane, gledajući u zgradu s Ulice Loparska I. Na tom je pravcu postavljena i rampa prije spuštanja u podrum a na nivou podruma postavljena su također i elektro podizna vrata perforirane izvedbe, kako bi prostor garažnih mjesta imao prirodnu ventilaciju.

Osim lifta, u podrumu/garaži, izvedena je i rasvjeta te odvod vode uslijed eventualnog otapanja snijega s vozila, podnim sifonima.

Izgradnja podruma izvedena je na armirano betonskim temeljima i temeljnoj ploči, također armirano betonskim nosivim zidovima i arm. betonskom stropnom pločom. Dakako, sve grede i nadvoji, izvedeni su također u armiranom betonu na način da preuzimaju na sebe opterećenje viših etaža, kako bi pod garaže bio što više slobodan i funkcionalan za horizontalnu komunikaciju automobila u garaži.

Inače u pristupnoj asfaltnoj cesti I Loparska, nalaze se infrastrukturne instalacije kanalizacije i odvodnje, vode i elektrike.

TRŽNA VRIJEDNOST GPM(garažno parkirnog mjesta) A-6 u podrumu I Loparska 1-3

Veličina/površina parkirnog mjesta; $2,50 \times 5,00\text{m} = 12,50\text{m}^2$

Neto površina GPM, A-6 ; $12,50 \times 0,75 = 9,38\text{m}^2$

Tipska građevina (Tip V-A.1) je interpolirana između postojećih građevina individualnih privatnih zgrada u naselju Knežija. Oprema i obrada građevine spadaju u kategoriju visokog standarda grupnog stanovanja.

Uvidom u „BILTEN“ Standardnu kalkulaciju u graditeljstvu (cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu), prosječna cijena prema Tipu (Tip V-A.1, naš slučaj) višekatnog stambenog objekta s podrumom/garažama, prosječna cijena prema podacima IGH (na dan 31. prosinca, 2020.god) iznosi sukladno uredbi o načinu utvrđivanja cijene stana i garaže (NN br.35/92, NN br.72/92 i NN br.83/93) za:

Višekatni stamb objekti s podrumom TIP I $7.758,50\text{kn/m}^2$

Višekatni stamb objekti s podr/garaže TIP II $6.424,09\text{kn/m}^2$

Tip V-A.1 naš slučaj TIP III $9.686,69\text{kn/m}^2$

Individualni stamb objekti TIP IV $4.857,28\text{kn/m}^2$

TRŽNA VRIJEDNOST GARAŽNOG PARKIRNOG MJESTA

Etažno vlasništvo E-94, stvarne površine $12,50\text{m}^2$, neto korisne površine $9,38\text{m}^2$

$$9,38\text{m}^2 \times 9.686,69\text{kn} = 90.861,15\text{kn} \text{ il } 12.059,35\text{Eur}$$

Umanjenje s naslova starosti i fizičke istrošenosti zgrade sukladno ;

Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 87/15)

Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)

Koristeći FK-Matricu (Prilog 10 Pravilnika) za izračun umanjjenja vrijednosti s naslova starosti i fizičke istrošenosti zgrade za 14 god. daje ukupnu tržišnu vrijednost ;

$$90.861,15\text{kn} \times (1,00 - 0,91\%) = 90.034,31\text{kn}$$

čl.68 Pravilnika, zaokruženo ; 90.000,00kn

TRŽNA VRIJEDNOST GPM oznake A-6 u podrumu zgrade, I Loparska 1-3, neto korisne površine $9,38\text{m}^2$ izgrađeno na kč.br.5594/2, k.o. Grad Zagreb;
90.000kn ili 11.945,05€

Prema srednjem teč HNB $1\text{€} = 7,5345 \text{ kn}$

Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine dostavljam stečajnom upravitelju u više preslika za daljnju upotrebu.

U Bjelovaru, 28. rujna, 2022. god.

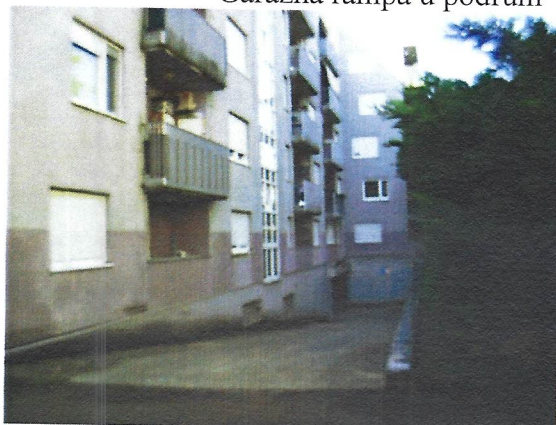


Stalni sudski vještak
i procjenitelj
Juraj Šimek, ing. građ.

U Bjelovaru, Ul. Krste Frankopana 22b, tel 043/246-588, GSM – Telemach, 091/321-4034

Foto dokumentacija zgrade, I. Loparska 1-3, na k.č. 5594/2 sa stražnje podrumске strane

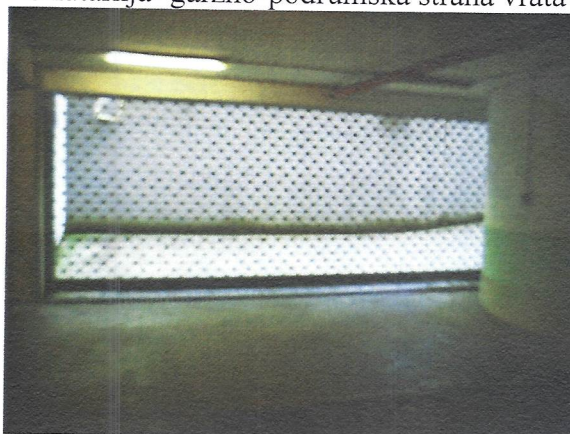
Garažna rampa u podrum



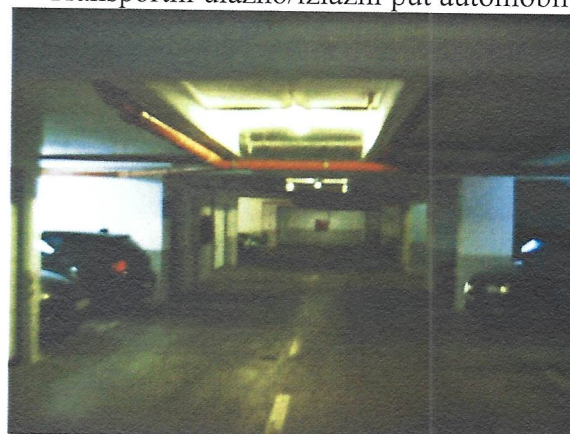
Ulazno/izlazna elektro podizna perforir vrata



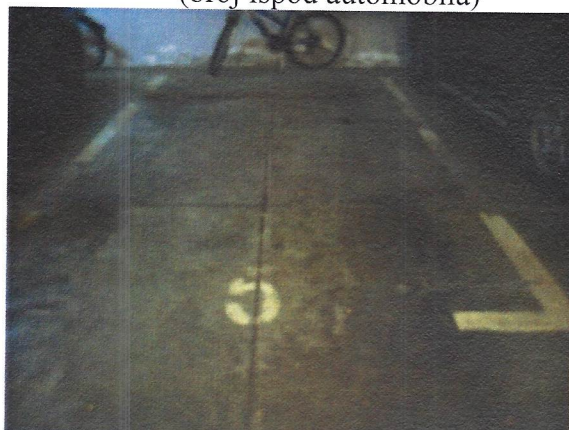
Unutarnja- garžno-podrumска strana vrata



Transportni ulazno/izlazni put automobila



Garažno parkirno mjesto A-5
(broj ispod automobila)



Garažno parkirno mjesto A-6, vizavi liftа





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 06.09.2022. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 50418

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11604/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 94 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5594/2	STAMBENA ZGRADA BR. 1 I 3, DVORIŠTE, LOPARSKA I STAMBENA ZGRADA BR. 1 I 3, LOPARSKA I DVORIŠTE			3241 1222 2019	
		UKUPNO:			3241	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
94.	Suvlasnički dio: 17/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) garažno parkirno mjesto oznake A-6 u podrumu, 1. Loparska 1, stvarne površine 12,50 m2, a neto korisne površine 9,38 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu podruma svijetlosivom bojom FUNDAMENTUM IZGRADNJA D.O.O., OIB: 72016420520, SOKOLGRADSKA BR. 31, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 94 (17/10000)			
1.1	Zaprimljeno 03.10.2007. broj Z-62579/07 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 1002/07-1 od 02. listopada 2007.godine solemniziranog po Javnom bilježniku Vesni Pučar pod br.OV-22803/07 dana 02. listopada 2007..godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.500.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate , kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju, odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode radi osiguranja tražbine predlagatelja prema dužniku za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG BR. 3 A, RIJEKA	2.500.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 21.08.2008. broj Z-48383/08 Zabilježuje se da je zk.ul. br. 108088 k.o. Grad Zagreb određen kao sporedni uložak		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 94 (17/10000)			