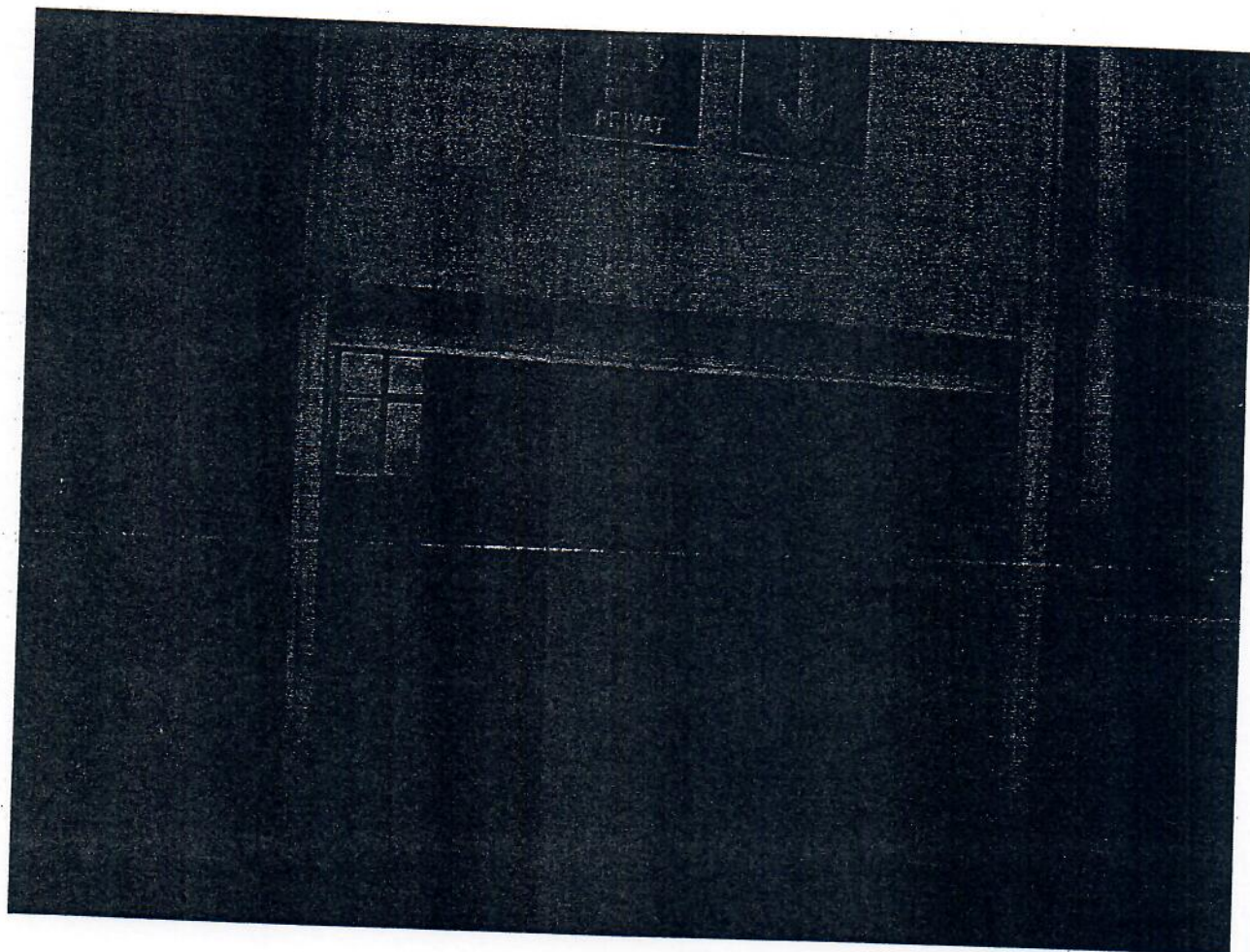


MIRO JUKIĆ, dipl.ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
Zagreb, Dubravkin put 3

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
2 PRIMLJENO
neposr. 27-12-2011 obično
poštom prep. prim. — kn
3+1+3 pristojba

NARUČITELJ: OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Ul. grada Vukovara 84
Spis u ovršnom postupku Posl.br: 6 – Ovr- 342/11

OVRHOVODITELJ: HRVATSKA POŠTANKA BANKA d.d.
OVRŠENIK: SERDAR KATICA i dr.



PREDMET: PROCJENA NEKRETNINE OVRŠENIKA
U Zagrebu, Bleiweisova 26, na k.č. 3286 k.o. Črnomerec što odgovara zkč
5231/16 k.o. Grad Zagreb

U Zagrebu, prosinac, 2011.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
MIRO JUKIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB, DUBRAVKIN PUT 3
Tel. urad: 9100-787, Stan: 4834-974

ZADATAK I NAČIN PROCJENE

ZADATAK

Zadatak vještaku je procijeniti vrijednost nekretnine Ovršenika u Zagrebu, Bleiweisova 26 na k.č. 3286 k.o. Črnomerec, upisano u zemljišnu knjigu z.k.č. 5231/16 k.o. Grad Zagreb br. uložka 15427, u naravi tri parkirna mjesta u garaži označene kao parkirno mjesto br. 18, 23 i 35, u podrumu na -2 etaži, temeljem zaključka suda posl. br. 3-Ovr-342/11-19 od 21.11. 2011.g.

NAČIN PROCJENE

Procjena vrijednosti temelji se na publiciranim podacima o prosječnim cijenama građenja, te cijenama na tržištu nekretnina 1 m² stambenog-poslovnog (garažnog) prostora na području grada Zagreba, Črnomerec, I (2) zona izgradnje.

Ostali dio procjene čini literatura, zakoni i naputci te iskustvo iz graditeljske prakse, važeći standardi i vlastita zapažanja na dovršenosti i održavanju objekta temeljem uviđaja dana 20. prosinca 2011.g. u vremenu od 13,00 do 13,30, na licu mjesta u Zagrebu, Bleiweisova 26.

Procjena se temelji na izračunu površina iz „Elaborata posebnih dijelova“ i upisanih površina u zemljišnu knjigu.

OPIS LOKACIJE I OBJEKTA

Predmetna nekretnina je k.č 3285 k.o. Črnomerec na kojoj je izgrađena višekatna stambena zgrada s garažama u podrumu i parkirnim mjestima u nivou ulice. Nekretnina je uklopljena kao interpolacija u bloku zgrada između Bleiweisove i Grada Mainza.

Pristup zgradi je iz Bleiweisove ulice. U objekt se ulazi iz prizemlja gdje je smješten lift i stubište. Ulaz je osiguran portafonom i daljinskim otključavanjem. Vrata ostakljena metalna s rešetkama

OBJEKT

Godina izgradnje: starost se procjenjuje 10 g.

Konstrukcija objekta: Klasična tankostjena armirano-betonska konstrukcija, međukatna konstrukcija a.b., krov ravni, unutarnji zidovi knauf i tankostjena konstrukcija.

Pročelje: ožbukano, završeno

Limarski elementi: opšavi i oluci pocinčani.

Ulaz i stubište: Ulaz u hodnik direktno preko pločnika pred objektom, podesti i stepenice obložene keramikom, ograda stepenica metalna bojana, ulazna vrata ostakljena metalna s rešetkama. Stepenice obložene keramikom vode u podrum gdje su garaže s parkirnim mjestima.

Okoliš: uređen

U dvorištu je prizemni objekt namijenjen društvenim djelatnostima.

GARAŽE I PARKIRANJE

Visina: svjetla visina; 2,35 m

Održavanje: Dobro održavanje,

Oprema: Garaže su opremljene hidrantskom mrežom, šprinkler instalacijom i protupožarnim aparatima

Ulaz: Ulaz-izlaz jednosmjernan kroz automatski podizna vrata, preko rampe do nivoa parkiranja.

Pod: betonski, glazura

Garaža je izgrađena u dva nivoa

PROCJENA

Procjena vrijednosti temelji se na publiciranim podacima (literatura s područja graditeljstva, publikacije, časopisi, dnevni tisak, nekretnine-internet) o prosječnim cijenama građenja, te cijenama na tržištu nekretnina 1 m² stambenog prostora na području grada Zagreba, Crnomerec, Bleiweisova, I (2) zona izgradnje.

Za procjenu su korišteni elementi iz sljedeće literature:

-Vrijednost građevinskog zemljišta na osnovu važeće početne cijena građevinskog zemljišta prema Sl. Glasniku (1/98, 11/98, 17/98 i 12/99) za (2) područje, „Priopćenja DZS“ Statistički ljetopis 2010, podacima iz agencija za promet nekretnina, kriterijama za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta porezne uprave Zagreb (1.4.2011), internetski podaci, podaci iz javnih glasila i kretanja na tržištu za mješovitu-stambenu namjenu je 1.709,00 kn/m² ili 228,47 €/m² BRP,

-Troškovi komunalnog doprinosa prema Sl.Gl. Grada Zagreba (10/10) za I zonu 138 kn/m³ ili 18,21 €/m³.

-Troškovi projektiranja i konzalting izračunati su u visini 4%+1.9% nove građevinske vrijednosti objekta, što je današnja prosječna vrijednost navedenih radova i izrade projektne dokumentacije za predmetni tip objekta.(Pravilnik o cjenama usluga NN 85/99).

-Građenje je procijenjeno na osnovu cijene građenja tipskog objekta (tip III) prema Standardnoj kalkulaciji IGH radova u visokogradnji, te „Priopćenja DZS“ Statistički ljetopis 2009, uvažavajući konstrukciju, stolariju, opremljenost instalacijama i opremom, okoliš, i ostalo je 6.382,23 kn ili 841,98 €/m².

-Troškovi komunalnih priključaka (voda, odvodnja, struja, plin) obračunati su 6% nove građevinske vrijednosti objekta, što je današnja prosječna vrijednost.

-Troškovi vodnog doprinosa 31,50 kn/m³ ili 4,16 €/m³ (Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10) i Pravilniku o obračunu i naplati vodnoga doprinosa (NN 79/10)

Ostali dio procjene čini literatura, ostali zakoni i naputci te iskustvo iz graditeljske prakse, važeći standardi i vlastita zapažanja na dovršenosti i održavanju objekta.

Procjena se bazira na cijenama u kunama po tečaju 1€ = 7,48 kn

Gradnja objekta: procjena starosti 10 g.

Svi dijelovi objekta; konstrukcija, sklopovi, elementi, odnosno radovi; pročelje, pokrov, limarski, podovi, stolarski, ličilački, instalaterski itd., umanjeње zbog, starosti i dotrajalosti, neodržavanja objekta, i općeg stanja prostora procjenjuje se umanjeње za 10%.

Izračun površina i obujma prema „Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada“ (NN 90/10 i 111/10)

Korišteni podaci izmjere iz zemljišne knjige, što odgovara stvarnom stanju.

Neto površina iznosi

G18 = 16,18 m²

G23 = 14,67 m²

G35 = 14,35 m²

Bruto visina uvažavajući konstrukciju 2,55m

OPIS	NKP	k	BRP	Ng(€/m ²)	UkupnoNg	f	Sg(€/m ²)	Sada S
G18	16,18	0,25	4,05	432,99	7.005,70	0,90	389,69	6.305,13
G23	14,62	0,25	3,66	432,99	6.330,24	0,90	389,69	5.697,22
G35	14,35	0,25	3,59	432,99	6.213,33	0,90	389,69	5.592,00
ukupno	45,15		11,29		19.549,27			17.594,35

Površina i obujam za obračun vodnog i komunalnog doprinosa

OPIS	NKP	k	visina	obujam
G18	16,18	0,25	2,55	10,31
G23	14,62	0,25	2,55	9,32
G35	14,35	0,25	2,55	9,15
	45,15			28,78

Zemljište i naknade

Izračun za 1m²

St.	VRSTA TROŠKA	€/m ² ili m ³	m ² ili m ³	UKUPNO	%
1	URIJEDNOST ZEMLJIŠTA	228,47	1,00	228,47	75,58%
2	KOMUNALNI DOPRINOS	18,21	1,00	18,21	6,02%
3	PROJEKT	4%Ng	17,32	17,32	5,73%
4	KONZALTING	1,9%Ng	8,23	8,23	2,72%
5	PRIKLJUČCI	6%Ng	25,98	25,98	8,59%
6	VODNI DOPRINOS	4,10	1,00	4,10	1,36%
	SVEUKUPNO €			302,31	100,00%

Ng 432,99

VRIJEDNOST NEKRETNINE /m ²	
1.Sg	389,60
2.TR+Z	302,31
UKUPNO	691,91

PROMETNA/TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Na prometnu/tržišnu vrijednost nekretnine utječe niz elemenata, kao što su: lokacija, veličina, starost, opće stanje, okoliš, pristup, opremljenost, izgrađenost, pravni status, cjelovitost i sl.

Izračun po formuli

$$Pv = Gv \times (1 + Ob + Z + St + Po + Os + Pt) \times N$$

gdje su:

OZNAKA	OPIS OZNAKE	IZNOS
Ob	dodatak na vrstu prostora	0,25
Z	zona/lokacija/javno	0,9
St	starost objekta/završenost	-0,15
Po	netto/brutto površina	-0,19
Os	opće stanje/pravni status	-0,25
Pt	posebni uvjeti tržišta/m ²	-0,4
N	useljivost	1
Pv	Gv (€)	691,91
Pv (€)	802,62	
kn	6.003,56	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST POJEDINOG PARKIRNOG MJESTA

OPIS	NKP	JC	UKUPNO	kn
G18	16,18	802,62	12.986,39	97.138,21
G23	14,62	802,62	11.734,30	87.772,60
G35	14,35	802,62	11.517,60	86.151,63
ukupno	45,15		36.238,29	271.062,43

Prema gore izrađenom izračunu vrijednost nekretnine u Zagrebu, Bleiweisova 26 na k.č. 3286 k.o. Črnomerec, upisano u zemljišnu knjigu z.k.č. 5231/16 k.o. Grad Zagreb br. uložka 15427, u naravi tri parkirna mjesta u garaži označene kao parkirno mjesto br. 18, 23 i 35, u podrumu na -2 etaži je:

PROMETNA/TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

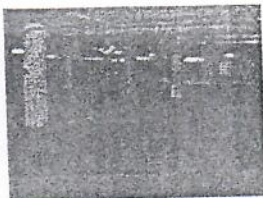
Pv = 271.062,43 kn ili 36.238,29 €

IZRADIO

STALNI POSREDOVAČ
ZA PROMET NEPOKRETNOSTI
MILKO JUKIĆ
dipl. ing. grad.
ZAGREB, DUJEVSKIN PUT 3
tel: 0100-787, Stan: 4834-974



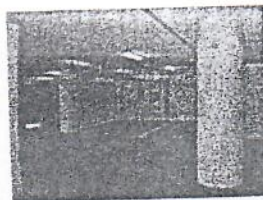
PC200028



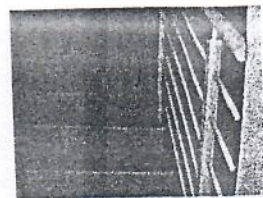
PC200029



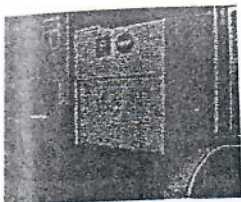
PC200030



PC200031



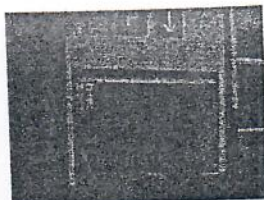
PC200032



PC200033



PC200034



PC200035



PC200036

11

5231/16

>

To je isključivo **Informacija** strankama radi lakšeg pronalaženja katastarskih čestica u zemljišnim knjigama i podložna je mogućim odstupanjima.

naslovnica | o katastru | informacije | pitajte nas | adrese i kontakti
KATASTAR

adresa | katastarska čestica | posjedovni list | identifikacija
KRITERIJI PRETRAŽIVANJA

Podaci upisani u posjedovnom listu broj 2376, katastarska općina Črnomerec

KORISNIK	ADRESA	UDIO
"JURATIĆ" D.O.O.	ZAGREB, SELSKA CESTA 30	2/10
"POLJOOPSKRBA" D.D.	ZAGREB, VARŠAVSKA 5	1/10
"VINKURAN" D.O.O.	ZAGREB, GUNDULIČEVA 4	7/10

Ukupna površina katastarskih čestica: 1.919 m²

KATASTARSKA ČESTICA	NAZIV [ADRESA KAT. ČEST.]	NAČIN KORIŠTENJA	POVRŠINA [m ²]	
3286	BLEIWEISOVA	2 KUĆE BR.26,26/1	1116	identifikacija ZK
3286	BLEIWEISOVA	DVORIŠTE	803	identifikacija ZK

POVRŠINA KATASTARSKE ČESTICE

< >

Napomena korisnicima aplikacije

Uvjeti korištenja

Podrška

RPIS IT d.o.o.