

Stalni sudski vještak
Juraj Šimek Ing. građ.

SM/PG -05/19

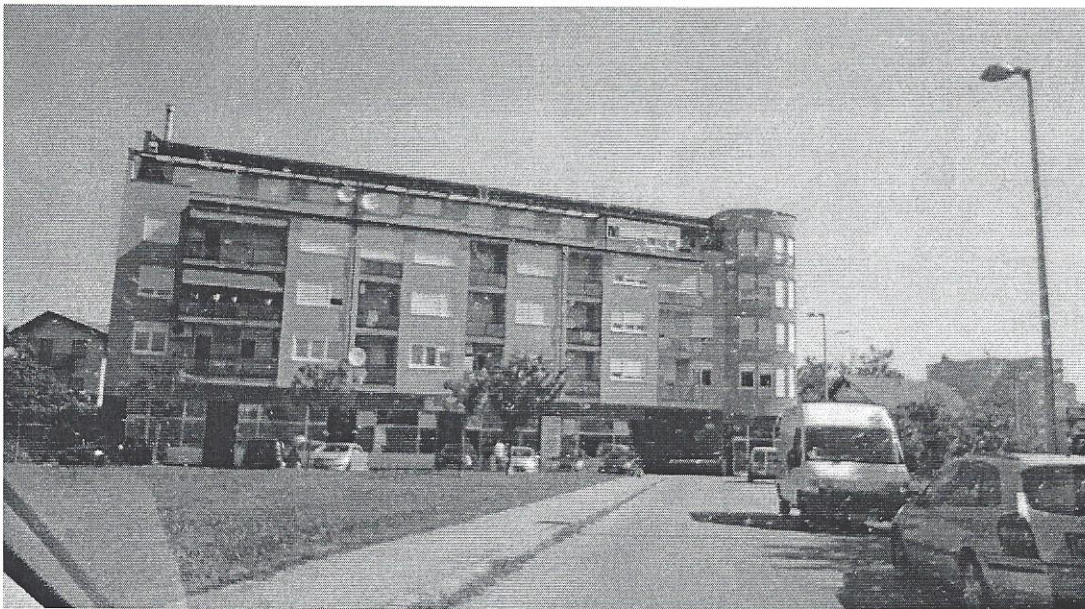
NARUČITELJ: **STEČAJNA MASA,, PRO-GRAD " d.o.o. - U STEČAJU**
Josipa Jelačića 12, Bjelovar **OIB : 22212899430**

STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA MEDARSKA br.56/B i
br.56/C

NEKRETNINE : **SPREMIŠTA U PODRUMU**
1. spremište u podrumu, oznake S6, netto površine 1,11čm Et vlasn(E-27)
1. spremište u podrumu, oznake S19, netto površine 2,81čm Et vlas(E-40)
1. spremište u podrumu, oznake S20, netto površine 2,87m² Et vlas(E-41)

LOKACIJA: **ZAGREB, MEDARSKA br.56/B i 56/C, čk.br.3468/6, K.o.Grad**
Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽNE VRIJEDNOSTI SPREMIŠTA
u podrumu stamb-poslovne zgrade, Medarska br. 56B



Stambeno-poslovna zgrada, Medarska br.56/B i 56/C u kojoj su u podrumu- spremišta

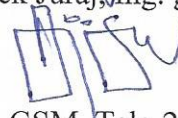
TRŽNA VRIJEDNOST PO SVAKOM SPREMIŠTU sukladno Izvadku iz zemlj knjige

Sprem u podrumu, S6, netto pov. 1,11čm, Etažno vlasništvo (E-27)5.965,69kn
Sprem u podrumu, S19, netto pov. 2,81čm, Etažno vlasništvo(E-40)15.102,35kn
Sprem u podrumu, S20, netto pov. 2,87m², Etažno vlasništvo (E-41)15.424,82kn

Bjelovar, srpanj, 2019. god.



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



U Bjelovaru, Ulica Krste Frankopana 22b, tel 043/246-588, GSM, Tele-2, 091/321-4-034

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 spremišta u predmetnoj stambeno-poslovnoj zgradi Medarska 56/b



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



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
(naziv suda)

SLUŽBENA ISKAZNICA
STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



IME: JURAJ
PREZIME: ŠIMEK
OIB: 73866440753

1

Broj: 4-Su-105/98
Bjelovar, 21. prosinca 2015.

Temeljem čl. 126. št. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

RJEŠENJE

Juraj Šimek, ing. graditeljstva, iz Bjelovara, K. Frankopana 22b, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo i procjenu nekretnina

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.

PREDSJEDNICA SUDA



Milenka Slivar
Milenka Slivar

O TOME OBAVIJEST

1. Juraj Šimek
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

3) POPIS PRIMJENJENIH PROPISA te korištenje stručne i znanstvene literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim nalogima 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.oec. 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: Stečajni upravitelj Jugoslav Puran

Datum očevida: 29. travnja, 2019. godine

Datum kakvoće: 27. svibnja. 2019. godine

Datum vrednovanja: 29. srpnja. 2019. godine.

Temeljem Narudžbe stečajnog upravitelja iz Bjelovara o izradi Procjembenog elaborata tržišne vrijednosti spremišta u podrumu stamb-poslovne zgrade Medarska br. 56/B, i 56/C, Zk. ul. br. 8062, K.o. Vrapče Novo, koje se nalaze u stamb-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Medarska 56/b i 56/c, povjeren mi je :

ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA :

- Temeljem provedenog uviđaja i identifikacije nekretnine, spremišta u podrumu ,
1. spremište u podrumu, oznake S6, netto površine 1,11čm, Etažno vlasništvo (E-27)
 1. spremište u podrumu, oznake S19, netto površine 2,81čm, Etažno vlasništvo(E-40)
 1. spremište u podrumu, oznake S20, netto površine 2,87m², Etažno vlasništvo (E-41)

vještak je dužan :

Izraditi procjenu tržišne vrijednosti svakog pojedinačnog mjesta spremišta u podrumu stamb-poslovne zgrade u Ulici Medarska 56/B i 56/C . Sve navedeno je vlasništvo PRO-GRAD d.o.o. Sigetje br.52, Zagreb - u stečaju.

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

NALAZ VJEŠTAKA

Izvršenom identifikacijom i provedenim očevidom nekretnina na licu mjesta u Zagrebu, na stambeno poslovnoj zgradi Medarska br. 56/b i 56/c, kao stalni sudski vještak obavio sam snimanje i prikupljanje potrebnih podataka za izradu Procjemenog elaborata tržišne vrijednosti navedenih spremišta, gore navedene površine kojem spremištu pripadaju zajednički prostori u ostalim etažama objekta kao suvlasnički dijelovi (stepenište, lift, prostorija za smeće) i zemljište tj. vanjske površine dvorišta, parkirališta i pristupnih asfaltnih površina.

POVRŠINA SPREMIŠTA S6 U PODRUMU,.....1,11čm
POVRŠINA SPREMIŠTA S19 U PODRUMU,.....2,81čm
POVRŠINA SPREMIŠTA S20 U PODRUMU,.....2,87čm

Dakle, kako je to već navedeno, svakom predmetnom mjestu u podrumu, pripadaju i zajednički prostori , ulaza - izlaza, kao i pristupni putevi unutar podruma do samih mjesta spremišta, uglavnom betonske površine, a što sve nije sadržano u površini spremišta. Spremišta se trenutno ne koriste.

Inače višekatna stambena građevina u čijem se podrumu nalaze garažna mjesta, izgrađena je 2017. god. od klasičnih materijala, betona, armiranog betona, stropnih arm. betonskih ploča blok i pune opeke, te kosog krova i valovitih ploča termo-lima kao pokrov krovišta.

Tako su temelji i temeljni povišeni zidovi, tj. vanjski zidovi višekatne građevine strane izvedeni od armiranog betona

Vanjski nosivi zidovi u kombinaciji s vertikalnim serklažima obzidani blok G-4 opekom deb. 30 cm, a unutarnji nosivi zidovi oko stepenište te između stanova u etaži su deb. 25 cm. Pregradni zidovi unutar zgrade su od šuplje i pune opeke NF(normalni format) deb. 12 cm.

Sve unutarnje pregrade spremišta su izvedene iz čeličnih nosivih profila i „isteg“ čelične mreže -kao pregrade. Stropovi spremišta su natur glatki beton. Svjetla visina spremišta je 2,40m

Stropna konstrukcija je izvedena kao nosiva polumontažnog Fert sistema u sastavu poprečnih arm. betonskih gredica i ispune od uložaka zalivenih tlačnom pločom betona.

Podovi spremišta, u ovisnosti od namjene prostorija izvedeni su u finalnoj oblogi zaribanog betona - češka glazura. Spremišta su dobro održavana tj. nije ništa ulagano ni rekonstruirano.

INSTALACIJE:

Od aktivnih instalacija u sastavu podruma u kojem su locirana spremišta postoje instalacije električne energije i to isključivo za rasvjetu. Također postoje i aparati za početno gašenje požara.

Od pasivnih instalacija postoje još ispod stropa prizemlja i instalacije vode i kanalizacije, koje su namijenjene za potrebe stanova.

5) Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora s obrazloženjem za odabir metode

Temeljem „ Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina " propisane su tri metode procjena, ovisno o vrsti nekretnine ali i o svrsi procjene a to su ; Troškovna metoda, poredbena metoda i prihodovna metoda. U ovom primjeru procjene koristio sam troškovnu metodu (ili kako se još naziva metoda stvarne vrijednosti, ili statička metoda koja se u Hrvatskoj inače najčešće koristi) iz razloga što je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građ. čestica na kojima se nalaze samostojeći, poluugrađeni i ugrađenih obiteljski objekti, svrha kojih nije stvaranje prihoda

Ova se **troškovna metoda** temelji na troškovima koji bi postojali da se gradi jednaka nekretnina kao ova za koju je potrebno obaviti procjenu.

Ova se metoda bazira na ideji da bi procijenjena vrijednost nekretnine trebala biti približna visini uloženi sredstava za njenu izgradnju uključujući svakako i sve ostale čimbenike vidljivo iz tabele, te da nitko za određenu nekretninu ne želi platiti više nego što je koštala njena izgradnja. U praksi s obzirom na ekonomsko stanje tržišta, na daleko veću ponudu od potražnje, procijenjena vrijednost može manje ili više odstupati od vrijednosti uloženi sredstava u određenu nekretninu.

Troškovna je metoda pogodna za procjenu onih nekretnina o kojima ne postoje podatci o postignutim cijenama za slične nekretnine ili pak nije moguće doći do podataka o postignutim cijenama jer kupoprodaja takove vrsti nekretnina nije česta u pravnom prometu

**A) STAMBENO-POSLOVNA VIŠEKATNA ZGRADA br.56/b i 56/c, Medarska Ulica
Spremišta u podrumskoj etaži PRILOG 10 PRAVILNIKA - Za izračun koef. umanjenja**

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C	odabrani FK
Odabir klasifikacije	1	1	1	1,0

Tablica s predviđivim ostacim održivog vijeka korištenja (OOVK)

Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja	Procijenjena daljina uporabivost zgrade ovisno od gospodarskog očekivanja i građevinskih datosti									
	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana		Uporabivost u dovoljna i dugoročnije dana/osigurana na duži rok		Uporabivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana		Uporabivost ograničena dana/osigurana		Uporabivost kratkoročno dana/osigurana najviše	
	Faktor korištenja (FK)									
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	
	Predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja									
≥100	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20	
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20	
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20	
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20	
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20	
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20	
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20	
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20	
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20	
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20	
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20	
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20	
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20	
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20	
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20	
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20	
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20	
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20	
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20	

A) IZRAČUN TRŽNE VRIJEDNOSTI- Spremišta u podrumu višekatne stambeno-poslovne zgrade, kč.br.3468/6, Zk.ul.br.8062 K.O. VRAPČE NOVO
TROŠKOVA METODA

UKUPNA POVRŠONA SVA 3 SPREMIŠTA ; 1,11čm + 2,81čm + 2,87čm = 6,79mč

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI – STAN U VIŠEKATNOJ ZGRADI						
Neto korisna površina – m ²		Jed. cij. ekv. obj. kn/m ²			Nova gr. vrijednost – kn Stan u višekatnoj zgradi	
6,79		4.500,00			30.555,00	
UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI – FK MATRICA						
starost građevine G					2	
održivi vijek korištenja OVK					100	
faktor korištenja Fk					1,0	
relativna starost (G/OVK)					2 %	
OOVK = 98 % x OVK					98	
zamjenska starost (OVK – OOVK)					2	
linearni otpis = 2/100					0,02%	
IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI						
Neto korisna površina – m ²		Sadašnja cijena kn/m ²			Sadašnja građevinska vrijednos Sv= Nvx(1,00-0,02%)	
6,79		4.410,00			29.943,90	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČKA						
	Vrsta troška	BRP – m ²	BVO – m ³	kn/m ³	kn/m ²	UKUPNO kn
1	Vrijednost zemljišta		Obuhvaćeno u cijeni stana			0,00
2	Komunalni i vodni doprinos		17,65	210,0+17,5		4.015,38
3	Priključci	Struja+PP(protu požarni) aparati S-6, (1kwx1.250)x1,25=1.562,50kn+360kn				1.922,50
4	Vanjsko uređenje	U sadašnjoj građevinskoj cijeni stana kn/m ²				0,00
5	Uzgedni troškovi	Istražni radovi, tehn.+projektn. dokumentacija, nadzor Uporabna dozvola, Ngv x0,03%= 30.555,00x0,02				611,10
UKUPNO:						6.548,98
IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE						
Elementi vrijednosti nekretnine						
Sadašnja građevinska vrijednost parkirnog garažnog mjesta						29.943,90
Komunalno doprinos i (instalacije)priključci, uzgedni troškovi						6.548,98
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST						36.492,88

$$36.492,88 \text{ kn} / 6,79 \text{ m}^2 = 5.374,50 \text{ kn/m}^2 \text{ ili } 721,41 \text{ €/m}^2$$

$$1 \text{ €} = 7,45 \text{ kn}$$

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Promatrajući iskustveni podatak vezan uz stanje na tržištu nekretnina, može se zaključiti da povoljna lokacija, nedostatak sporednog - spremišnog prostora uz stan te kvaliteta (provedena gradnja prije 2 godina) usvaja se koeficijent za prilagodbu troškovne metode tržištu **tako da u ovom slučaju isti koeficijent iznosi $T_f=1,00$.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE SVA 3 NAVEDENA SPREMIŠTA

PRELIMINARNA VRIJEDNOST	36.492,88 kn
KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU	1,00
TRŽNA VRIJEDNOST	36.492,88 kn
ZAOKRUŽENO -Sukladno Pravilniku čl.6	36.500,00 kn

6. Mišljenje građevinskog vještaka

Nakon provedene tehničke kontrole izračuna vrijednosti nekretnina, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost nekretnine

1. spremište u podrumu, oznake S6, netto površine 1,11čm, Etažno vlasništvo (E-27)
1. spremište u podrumu, oznake S19, netto površine 2,81čm, Etažno vlasništvo(E-40)
1. spremište u podrumu, oznake S20, netto površine 2,87m², Etažno vlasništvo (E-41)

zk.ul. broj 8062, K.o. VRAPČE NOVO, Ulica Medarska br.56B i 56C koje se sastoji od ukupne slobodne površine $P= 6,79$ čm, sagrađenoj na čk.br. 3468/6 kao etažno vlasništvo (E-27, E-40, E-41), uzimajući u obzir amortizaciju, stanje građevine, (predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja) te koeficijent za prilagodbu tržišta, iznosi:

36.500,00 kn

Ili

5.771,81 €

Prema srednjem teč HNB 1€ = 7,45 kn

TRŽNA VRIJEDNOST PO SVAKOM SPREMIŠTU sukladno Izvadku iz zemlj knjige

1. spremište u podrumu, **oznake S6**, netto površine **1,11čm**, Etažno vlasništvo (E-27)
1,11čm x 5.374,50kn =**5.965,69kn**
1. spremište u podrumu, **oznake S19**, netto površine **2,81čm**, Etažno vlasništvo(E-40)
2,81čm x 5.374,50kn =**15.102,35kn**
1. spremište u podrumu, **oznake S20**, netto površine **2,87m²**, Etažno vlasništvo (E-41)
2,87čm x 5.374,50kn =**15.424,82kn**

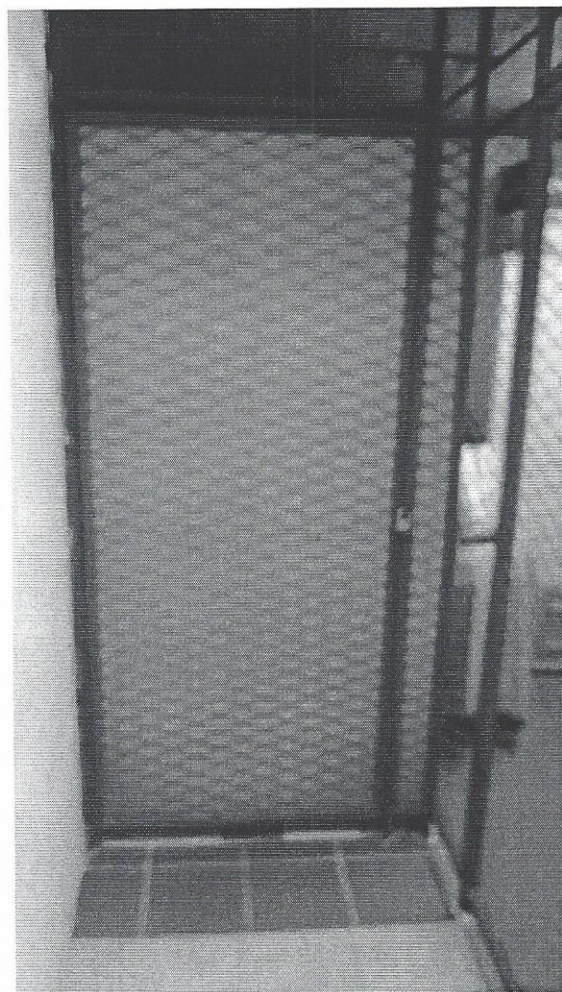
U Bjelovaru, 30. srpnja, 2019. god.



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

U Bjelovaru, Ulica Krste Frankopana 22b, tel 043/246-588, GSM, Tele-2, 091/321-4-034

7) Foto dokumentacija spremišta, u stambeno - poslovnoj zgradi
Medarska 56/B





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.05.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 8062

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3607/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27, 40, 41 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3468/6	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA, MEDARSKA BR. 56/B I 56/C TE DVORIŠTE			2024	Pripis iz uložka 2288
		UKUPNO:			2024	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio: 35/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 1. spremište u podrumu, oznake S 6, boje br. 27, neto površine 1,11čm PRO-GRAD D.O.O., SIGETJE BR. 52, ZAGREB	
40.	Suvlasnički dio: 89/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) 1. spremište u podrumu, oznake S 19, boje br. 40, neto površine 2,81čm PRO-GRAD D.O.O., SIGETJE BR. 52, ZAGREB	
41.	Suvlasnički dio: 91/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) 1. spremište u podrumu, oznake S 20, boje br. 41, neto površine 2,87čm PRO-GRAD D.O.O., SIGETJE BR. 52, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.05.2019.