

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

**OPĆINSKI SUD U
ŠIBENIKU**

11. 10. 2010

PRIMLJENO

²³¹
Ovr - 531 / 09

ŠIBENIK, 07. 10. 2010.

Vještvo izradio
Ante Stosić inž. grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU

Ovr - 531 / 09

Zaključkom Općinskog suda u Šibeniku od 28. 06. 2010. u ovršnoj stvari koja se vodi pod brojem Ovr - 531 / 09 ovrhovoditelja Slavice Radman iz Splita, protiv ovršenika „Peristil“ d.o.o. iz Splita, radi naplate, određen sam da kao stalni sudski vještak građevinske struke dam svoj nalaz i mišljenje. Nakon uzetih potrebnih mjera, snimka objekta i izjava stranaka, dajem svoj nalaz i mišljenje kako slijedi:

NALAZ I MIŠLJENJE

A) NALAZ

U ovoj ovršnoj stvari zadatak mi je izraditi procijenu tržišne vrijednosti nekretnina na čest. zgr. 1646 Z.U. 5024 K.O. Primošten

Nekretnina obuhvaća: gl. stambeni objekt katnosti Priz. + Potk., manji objekt – kotlovnica, katnosti P + 0, odvojeni objekt ljetne natkrivene kuhinje sa saunom, vanjskog bazena sa strojarnicom, te uređenim okolišem.

B) TEHNIČKI OPIS

Stambeni objekt Pr. + Potk.

je slobodnostojeća građevina namijenjena za stanovanje tipa "visoki elitni turizam". Dispozicija prostora riješena je na način da se u prizemlju nalazi: ulazni hall, dn. boravak, kuh. sa blagovaonom, ostava, degažman, WC, sp. soba, garderoba, kupaona te nenatkrivene terase sa pergolama. Na etažu potkrovlja dolazi se preko unutarnjeg stubišta i sastoji se od: predprostora, spavaće sobe, kup. sa WC-om, nenatkrivene terase, ostave, garderobe, WC-a, veće spavaće sobe i natkrivene terase.

Po kazivanju stranke objekt je građen od 2004 – 2008. god.

Objekt je građen sa materijalima i građ. elementima koji karakteriziraju stil stare dalmatinske arhitekture. Materijali završnih radova su kvalitetni višeg cjenovnog razreda.

Konstrukciju čine zidovi od klesanog kamena s vanjske strane fugirani, a s unutarnje strane ožbukani i na manjim površinama djelomično vidljiv kameni slog. Međ. konstrukcija je arm. bet. ravna ploča sa izvedenim "plivajućim" podom. Kosi dvostrešni krov izveden je kao arm. bet. ploča sa potrebnim slojevima topl. izolacije i hidroizolacije, završno sa tradicionalnim pokrovom od škriljastih kamenih ploča. Sve unutarnje površine zidova i podgleda su ožbukane i završno obojene, a djelomično obložene keramikom u kuhinji i sanitarnim čvorovima. Pod na tlu je također izveden u sustavu "plivajućeg" poda. Unutarnja i vanjska stolarija je drvena, klasične izvedbe. Ostakljenje je IZO staklom, a zaštita od sunčevog zračenja je sa drvenim "škurama". U objektu je izvedena instalacija jake i slabe struje sa potrebnim brojem rasvjetnih i termičkih mjesta, sve priključeno na el. mjesnu mrežu. Izvedena je i instalacija tople i hladne vode sa instalacijom odvoda sa potrebnim brojem točećih i izljevniha mjesta. Kanalizacija je spojena na septičku jamu. Izvedena je i instalacija podnog grijanja kao i instalacija hlađenja sa dvije vanjske jedinice i pet unutarnjih. U dn. sobi i sp. sobi je kamin s otvorenim ložištem kao pomoćno grijanje. Katna visina etaža je standardna.

Pomoćni objekt kotlovnica Pr. + 0.

je slobodnostojeća građevina namijenjena za smještaj strojarne opreme i kao skladište, lociran iza većeg objekta. Dispozicija prostora riješena je na način da se u prizemlju nalazi samo jedna prostorija.

Konstrukciju čine zidovi od klesanog kamena s vanjske strane fugirani, a s unutarnje strane ožbukani. Kosi dvostrešni krov izveden je kao arm. bet. ploča sa potrebnim slojevima topl. izolacije i hidroizolacije, završno sa tradicionalnim pokrovom od škrljastih kamenih ploča. Sve unutarnje površine zidova i podgleda su ožbukane i završno obojene. Unutarnja i vanjska stolarija je drvena, klasične izvedbe. Ostakljenje je IZO staklom, a zaštita od sunčevog zračenja je sa drvenim "škurama".

U objektu je izvedena instalacija jake struje sa potrebnim brojem rasvjetnih i termičkih mjesta, sve priključeno na el. mjesnu mrežu. Izvedena je i instalacija hladne vode sa instalacijom odvoda sa potrebnim brojem tojećih i izljevniha mjesta. Kanalizacija je spojena na septičku jamu.

Katna visina etaže je standardna.

Ljetna kuhinja i sauna Pr. + 0.

je slobodnostojeća pomoćna građevina namijenjena za gospodarske svrhe, locirana na zapadnoj strani parcele. Dispozicija prostora riješena je na način da se dio koristi kao ljetna kuhinja, a dio je namijenjen za saunu koja još nije privedena svrsi.

Konstrukciju čine zidovi od klesanog kamena s vanjske strane fugirani, a s unutarnje strane ožbukani. Kosi jednostrešni krov izveden je kao drveni krov, završno sa tradicionalnim opečnim pokrovom.

Sve unutarnje površine prostorije "saune" su ožbukane i završno obojene. Unutarnja i vanjska stolarija je drvena, klasične izvedbe. Ostakljenje je IZO staklom, a zaštita od sunčevog zračenja je sa drvenim "škurama". U otvorenom prostoru ljetne kuhinje je roštilj sa radnom plohom.

U objektu je izvedena instalacija jake struje sa potrebnim brojem rasvjetnih i termičkih mjesta, sve priključeno na el. mjesnu mrežu. Izvedena je i instalacija hladne i tople vode sa instalacijom odvoda sa potrebnim brojem tojećih i izljevniha mjesta. Kanalizacija je spojena na septičku jamu. Katna visina etaže je standardna.

Otvoreni bazen sa vanjskim jacuuzijem

Između glavnog stambenog objekta i pomoćnog objekta – ljetne kuhinje izrađen je otvoreni vanjski bazen vel. 9,00 x 4,00 m uz koji je izveden vanjski "jacuuzi". Sve površine bazena i oko bazena obložene su kvalitetnim materijalima predviđenim za takovu vrstu pomoćnih objekata. U jugozapadnom uglu parcele izrađena je manji objekt površine cca 5 m², niže katne visine, a koji je u funkciji strojarne bazena.

Okoliš

Okoliš oko glavnog objekta i pomoćnih objekata i bazena je uređen sa svim potrebnim građevnim elementima klasične dalmatinske arhitekture, te sa svojom vrijednošću povećavaju cijenu nekretnine. Sve staze, platoi i prilazne stepenice obložene su kamenim pločama ili drvenim oblogama kao tikovina. Nenatkrite terase uz objekt imaju drvenu pergolu. Prilazna staza je sa obje strane "omeđena" kamenim stupovima i željeznom odnom. Zelene površine su hortikulturno obrađene sa "engleskom" travom, niskim ukrasnim raslinjem i stablašicama koje pripadaju autohtonom mediteranskom bilju. Svi ogradni zidovi su ozidani kamenom sa dva lica, a na većem dijelu uz prilazni put je i kovana željezna ograda. Ulazna vrata su od kovanog željeza.

Na parceli je izgrađena i septička jama tip "rotograd" sa dvostrukim pročišćivačem. Također izgrađena je i gustoma za pitku vodu. Na sjevernoj strani iza ogradnih zidova je popločani parking za automobile.

OPĆI DOJAM ZATEČENOG STANJA

Pregledom objekata konstatiram da se radi o građevinama koje se redovito održavaju i isti se koriste u komercijalne turističke svrhe. Obilaskom objekata nema vidljivih tragova propadanja građevnih elemenata. Oprema i materijali završnih radova su višeg cjenovnog razreda, što utječe na sasmu cijenu nekretnine.

D) LEGALITET GRAĐEVINE

Po kazivanju ovršenika objekti imaju građevinsku dozvolu i građeni su u skladu sa istom.

E) ISKAZ NETTO POVRŠINA**I) STAMBENI OBJEKT Priz.+ Potk.****PRIZEMLJE**

Ulazni hall (2,09*4,97	10,38 m2
Dn. boravak (5,02*4,97)	24,95 m2
Kuhinja sa blag. (3,73*3,77+1,66*1,23+1,21*2,25)	18,82 m2
Ostava (1,07*2,60+1,07*0,60)	3,42 m2
Degažman (1,15*2,47)	2,84 m2
WC (1,17*2,17)	2,54 m2
Sp. soba (3,31*3,98)	13,17 m2
Garderoba (1,53*3,96)	6,06 m2
Kup. + WC (2,27*2,16)	4,90 m2
Nenatkrita terasa (3,02*5,82)*0,25	4,40 m2
Nenatkrita terasa (1,95*6,54)*0,25	3,19 m2
Σ	94,67 m2

POTKROVLJE

Stubište (1,07*4,80)	5,14 m2
Predprostor (2,53*1,48)	3,74 m2
Sp. soba (3,78*3,37+1,15*2,79)	15,94 m2
Kup. + WC (1,42*3,34)	4,74 m2
Nenatkrivena terasa (5,85*2,43)*0,25	3,55 m2
Ostava (1,32*1,32)	1,74 m2
Garderoba sa jacuzzijem (1,90*3,42+3,42*1,66)	12,17 m2
WC (1,73*1,46)	2,53 m2
Sp. soba sa tušem (5,05*4,56+0,9*1,63)	24,50 m2
Natkrivena terasa (5,82*3,02)*0,50	8,79 m2
Σ	82,84 m2
Σ Σ	177,51 m2

II) OTVORENI BAZEN

Vanjski veliki bazen (4,00*9,00)	36,00 m2
Vanjski jacuzzi (2,00*2,00)	4,00 m2
Strojarnica bazena	5,00 m2

Σ 45,00 m2

III) LJETNA KUHINJA I SAUNA

Sauna (1,95*2,72)	5,30 m2
Natkrivena ljetna kuhinja (2,50*6,25)*0,50	7,81 m2

Σ 13,11 m2

IV) VRTNA KUĆICA – KOTLOVNICA P+0

Kotlovnica (3,66*3,07)	11,24 m2
--------------------------	----------

Σ 11,24 m2

V) STAZE, PLATOI I STEPENICE

Prema podacima iz projekta	150,00 m2
----------------------------	-----------

Σ 150,00 m2

VI) ZELENE POVRŠINE

Prema podacima iz projekta	664,00 m2
----------------------------	-----------

Σ 664,00 m2

VII) OGRADNI ZIDOVI OKO PARCELE

4,84+52,26+35,21+43,71-9,80	126,00 m2
-----------------------------	-----------

Σ 126,00 m2

F) PROCIJENA TRŽIŠNE - PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procijenu vrijednosti dati ću na temelju današnjih tržišnih cijena sličnih objekata, imajući u vidu slijedeće parametre:

podacima agencija za promet nekretnina i spec. tiska
lokaciju objekta,
umanjenje vrijednosti zbog nedovršenosti i starosti,
vrsti upotrebljenih materijala od kojih je objekt građen,
kvaliteti izvedenih radova,
visini prostorijske,
troškova komunalija, priključaka, vrijednosti zemljišta i sl.

Procijenu ću dati u kunama i Eurima za odnos $1 \text{ EU} = 7,30 \text{ kn}$

Faktori koji određuju tržišnu vrijednost nekretnine su:

F_l - faktor lokacije (0,50 do 1,50)

F_{kp} - faktor korisne površine (0,80 do 1,20)

F_p - faktor za poslovne objekte (0,50 do 5,00)

F_{kv} - faktor kvalitete (0,10 do 1,50)

F_u - faktor usklađenosti (0,00 do 1,00)

F_i - faktor izgrađenosti (0,10 do 1,00)

F_{pp} - faktor ponude i potražnje (0,20 do 2,00)

Za novu građ. vrijednost uzima se podatak o etalonskoj vrijednosti 1 m^2 (N.N. 67/09) i iznosi $5.808,00 \text{ kn} / \text{m}^2$ (cca $795,62 \text{ EU/m}^2$) netto korisne površine.

Obzirom da se radi o novom objektu gdje nema umanjenja vrijednosti građevinskih elemenata, sadašnja građevinska vrijednost jednaka je novoj građevinskoj vrijednosti i po objektima iznosi:

A) Sadašnja građevinska vrijednost

1. Stambeni objekt Priz. + Potk. , $P = 177,51 \text{ m}^2$
 $177,51 \times 5.808,00 \text{ kn} (796,00 \text{ EU}) = 1.030.978,08 \text{ kn} (141.298,00 \text{ EU})$
2. Otvoreni bazen sa strojarnicom i vanjskim jacuuzijem. , $P = 45,00 \text{ m}^2$
vrijednost radova cijenim na $= 219.000,00 \text{ kn} (30.000,00 \text{ EU})$
3. Ljetna kuhinja i sauna. , $P = 13,11 \text{ m}^2$
 $13,11 \times 5.808,00 \text{ kn} (796,00 \text{ EU}) = 76.142,88 \text{ kn} (10.431,00 \text{ EU})$

4. Vrtna kućica - kotlovnica. , P = 11,24 m²
 $11,24 \times 5.808,00 \text{ kn (796,00 EU)} = 65.281,92 \text{ kn (8.943,00 EU)}$

OKOLIŠ

5. Staze, platoi i vanjske stepenice. , P = 150,00 m²
 $150,00 \times 1.095,00 \text{ kn (150,00 EU)} = 164.250,00 \text{ kn (22.500,00 EU)}$
6. Zelene površine. , P = 664,00 m²
 $664,00 \times 175,00 \text{ kn (24,00 EU)} = 116.200,00 \text{ kn (15.918,00 EU)}$
7. Ogradni zidovi oko parcele. , m¹ = 126,00 m²
 $126,00 \times 2.665,00 \text{ kn (365,00 EU)} = 335.790,00 \text{ kn (45.999,00 EU)}$
8. Gusterna.
 vrijednost radova cijenim na = 35.040,00 kn (4.800,00 EU)
9. Septička jama.
 vrijednost radova cijenim na = 37.960,00 kn (5.200,00 EU)

UKUPNO: 2.080.642,18 kn (285.089,00 EU)

PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Po podacima iz katastarskog operata čest. zgr. 1646 ima površinu 1.024 m²

Po podacima o vrijednosti zemljišta na području Primoštena u građevinskoj zoni na lokaciji kojoj pripada gore navedena čestica, 1m² cijenim na 1.460,00 kn/m² (200,00 EU/m²)

Dakle, tržišna vrijednost zemljišta je

$$1.024,00 \text{ m}^2 \times 1.460,00 \text{ kn (200,00 EU)} = \underline{\underline{1.495.040,00 \text{ kn}}} \text{ (204.800,00 EU)}$$

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Ulazni podaci

Etaža	Površina	vis. etaže	Volumen
	m ²	m ¹	m ³
Prizemlje	94,67	2,70	255,61
Potkrovlje	82,84	2,90	240,24
Ljet. Kuhinja	13,11	2,50	32,78
Kotlovnica	11,24	2,90	32,60
		Ukupno	561,22

Obračun komunalnog i vodnog doprinosa

Etaža	Volumen	Komunalni i vodni doprinos		Ukupno (kn)
		kn/m3	kn/m3	
Prizemlje	255,61	75,00	35,00	28.116,99
Potkrovlje	240,24	75,00	35,00	26.425,96
Ljet. Kuhinja	32,78	75,00	35,00	3.605,25
Kotlovnica	32,60	75,00	35,00	3.585,56
		Ukupno		61.733,76

B) PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

1. Stambeni objekt Priz. + Potk. , P = 177,51 m²
vrijednost objekta obzirom na kvalitetu
izrade i lokaciju cijenim na = 2.044.000,00 kn (280.000,00 EU)
 2. Otvoreni bazen sa strojarnicom i vanjskim jacuuzijem. , P = 45,00 m²
vrijednost radova cijenim na = 219.000,00 kn (30.000,00 EU)
 3. Ljetna kuhinja i sauna. , P = 13,11 m²
obzirom na način građenja i materijale koji
su upotrebljeni vrijednost objekta
cijenim na = 54.750,00 kn (7.500,00 EU)
 4. Vrtna kućica - kotlovnica. , P = 11,24 m²
obzirom na materijale s kojima je građen
objekt i skromnu obradu završnih radova u
odnosu na gl. st. objekt, prometnu vrijednost
cijenim na = 87.600,00 kn (12.000,00 EU)
- OKOLIŠ
5. Staze, platoi i vanjske stepenice. , P = 150,00 m²
prometna vrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 164.250,00 kn (22.500,00 EU)
 6. Zelene površine. , P = 664,00 m²
prometnavrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 116.200,00 kn (15.918,00 EU)
 7. Ogradni zidovi oko parcele. , m l = 126,00 m²
prometna vrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 335.790,00 kn (45.999,00 EU)

Obračun komunalnog i vodnog doprinosa

Etaža	Volumen	Komunalni i vodni doprinos		Ukupno (kn)
		kn/m3	kn/m3	
Prizemlje	255,61	75,00	35,00	28.116,99
Potkrovlje	240,24	75,00	35,00	26.425,96
Ljet. Kuhinja	32,78	75,00	35,00	3.605,25
Kotlovnica	32,60	75,00	35,00	3.585,56
		Ukupno		61.733,76

B) PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

1. Stambeni objekt Priz. + Potk. , P = 177,51 m2
vrijednost objekta obzirom na kvalitetu
izrade i lokaciju cijenim na = 2.044.000,00 kn (280.000,00 EU)
 2. Otvoreni bazen sa strojarnicom i vanjskim jacuuzijem. , P = 45,00 m2
vrijednost radova cijenim na = 219.000,00 kn (30.000,00 EU)
 3. Ljetna kuhinja i sauna. , P = 13,11 m2
obzirom na način građenja i materijale koji
su upotrebljeni vrijednost objekta
cijenim na = 54.750,00 kn (7.500,00 EU)
 4. Vrtna kućica - kotlovnica. , P = 11,24 m2
obzirom na materijale s kojima je građen
objekt i skromnu obradu završnih radova u
odnosu na gl. st. objekt, prometnu vrijednost
cijenim na = 87.600,00 kn (12.000,00 EU)
- OKOLIŠ
5. Staze, platoi i vanjske stepenice. , P = 150,00 m2
prometna vrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 164.250,00 kn (22.500,00 EU)
 6. Zelene površine. , P = 664,00 m2
prometnavrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 116.200,00 kn (15.918,00 EU)
 7. Ogradni zidovi oko parcele. , m l = 126,00 m2
prometna vrijednost radova jednaka je
građevinskoj vrijednosti = 335.790,00 kn (45.999,00 EU)

8. Gusterna.
prometna vrijednost radova
jednaka je građevinskoj vrijednosti = 35.040,00 kn (4.800,00 EU)
9. Septička jama.
prometna vrijednost radova
jednaka je građevinskoj vrijednosti = 37.960,00 kn (5.200,00 EU)
10. ZEMLJIŠTE.
prometna vrijednost zemljišta je = 1.495.040,00 kn (204.800,00 EU)
11. KOMUNALIJE. = 61.733,76 kn (8.457,00 EU)

UKUPNO: 4.651.363,76 kn (637.174,00 EU)

Svedeno na 1m2 netto površine objekata, ukupna cijena je

4.651.363,76 kn (637.174,00 EU) / 191,86 m2 = **24.243,00 kn/m2** (3.321,00 EU / m2)

Šibenik, 07.10.2010.

Privitak:

- Foto dokumentacija
- Geodetski snimak

Izradio:
Ante Stošić inž.grad.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRAĐEVINARSTVO

