

OVR-2392/16-19.

PROCJEMBENI ELABORAT

44

PROMETNO – TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

OVRIHOVODITELJ: Raiffeisenbank Austria d.d.
Zagreb, Petrinjska 59, OIB- 53056966535

OVRSNIK : RED MILL 1885 d.o.o., Draž, Braće Radić 52
OIB- 77286158974

LOKACIJA: Duboševica, Braće Radić 52
K.o. Duboševica, zk. ul. 809; k.č. br. 257

OBJEKT: ELEKTRIČNI MLIN I SKLADIŠTE

NARUČITELJ: OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
Stalna služba u Belom Manastiru
Beli Manastir, Kralja Tomislava 53

BROJ PREDMETA: Ovr-2392/2014

U Belom Manastiru, svibanj 2017. godine



Sudski vještak
za građevinarstvo
Ivan Božić inž. građ.

45

SADRŽAJ ELABORATA

Ovr-2392/2015

- Naslovna strana
- Sadržaj
- Rješenje o imenovanju za stalnog sudskog vještaka
- Rješenje o imenovanju za vještaka u predmetu Ovr-2392/2014
- Tehnički opis sa nalazom vještaka
- Mišljenje – zaključak sudskog vještaka
- Vlasnički list
- Pregledna situacija - dgu
- Foto dokumentacija



42 Ovr-2392/16-14

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku - Stalna služba u Belom Manastiru

31300 Beli Manastir, Kralja Tomislava 53

RJEŠENJE

Općinski sud u Osijeku, po sucu Damiru Kedmencu, u ovršno pravnoj stvari ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d., Petrinjska 59, Zagreb, OIB: 53056966535, koga zastupa ZOU Zoran Šarić & Slavko Nedić iz Osijeka, protiv ovršenika RED MILL 1885 d.o.o., iz Draža, Braće Radić 52, OIB: 77286158974, koga zastupa zakonska zastupnica Ivana Vujinović iz Zagreba, Grada Chicaga 37, radi ovrhe na nekretninama, dana 17. veljače 2017. godine

riješio je

I/ Određuje se provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina ovršenika upisanih u:

- zk.ul.br. 809 k.o. Duboševica

kč.br. 257, u naravi električni mlin ul. Braće Radić 52, ukupne površine 2591 m²

II/ Za vještaka se određuje Ivan Božić, stalni sudski vještak, iz Šećerane, T. Ujevića 5.

III/ Vještačenje se određuje za dan 17. ožujka 2017. godine u 11:00 sati, pa se pozivaju punomoćnici stranaka i vještak da u zakazano vrijeme budu u Duboševici, Braće Radić 52.

IV/ Troškovi vještačenja namirit će se od iznosa koji je ovrhovoditelj predujmio na račun sudskog depozita.

U Belom Manastiru, dana 17. veljače 2017. godine





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-752/2016-4.

Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Ivana Božića iz Belog Manastira, Šećerana, T. Ujevića 5, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

IVAN BOŽIĆ, ing. građ. iz Belog Manastira, Šećerana, T. Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom 5. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Ivan Božić iz Belog Manastira, Šećerana, T. Ujevića 5, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo te proširenje područja vještačenja na procjene vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-81/2013-4. od 1. veljače 2013. godine

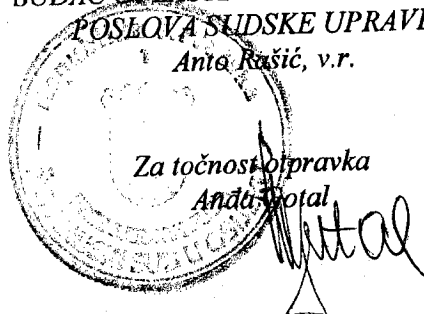
S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te da je sukladno odredbi čl. 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima od Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja dobiveno mišljenje da Ivan Božić ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Ivan Božić
B. Manastir, Šećerana, T. Ujevića 5
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



TEHNIČKI OPIS

1. OPĆENITO

Na zahtjev Općinskog suda u Osijeku, stalna služba u Belom Manastiru izvršena je procjena tržišne vrijednosti električnog mlina i skladišta sa prometnicama, a koji su izgrađeni u Duboševici, Braće Radić 52.

Očevid je izvršen na licu mjesta 17.03.2017. godine. Svi objekti su izmjereni i evidentirano je zatečeno stanje, isto tako izmjerene su i površine prometnica kao i platoa. Elaborat je izrađen sa svim zakonskim naputcima i normama koje reguliraju područje vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 81/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/2013
- Zakon o građenju NN 153/2013
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina 79/14
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etal.vrijedn. 59/100
- Zakon o obavljanju geodetskih djelatnosti NN 152/08; 61/11; 56/13
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata NN 52/84
- Podatak o vrijednosti cijene građenja iz Biltena – IGH – 2016.god.
- U.C2.100 – standard za izračunavanje površina i zapremnina zgrada
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 83/15
- Odluka općine Draž o komunalnoj naknadi i komunalnom doprinosu
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 100/12
- Zakon o zemljišnim knjigama

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnina na licu mjesta i njegove izmjere, daje se slijedeći nalaz i mišljenje:

2. PODACI O VLASNIŠTVU

Vještak je pribavio vlasnički list iz kojeg je vidljivo da se nekretnine nalaze u k.o. Duboševica, zk.ul.br. 809 ;kč.br 257, površine 2.591,00 m², a u naravi izgrađeno zemljište(mlin,skladište i prometnice). Koristeći podatke iz vlasničkog lista utvrđujem da je vlasnik zemljišta

48
RHD MILI 1885 d.o.o., Draž, Braće Radić 52

OII 77286158974 u cijelosti 1/1 dijela

OPIS OBJEKATA

OBJEKT BROJ 1- Električni mlin

Poslovni objekt mlin je građen prema dostupnim podacima oko 1880. godine. Zidovi objekta su od kamena i pečene opeke zalivene vapnom. Nosivi zidovi izvedeni su debljine 60 cm, a pregradni 50 cm od pečene opeke. Stropne konstrukcije su izvedene kao drveni grednik sa drvenim stepeništem i podovima. Krovna konstrukcija je drvena sa pokrovom od biber crijepa. Vrata i prozori su u kombinaciji bravarija i drvena. Sa unutarnje strane zidovi su ožbukani i obijani. Na objektu postoje rine i stali opšavi koji su dotrajali. U objektu postoji voda, struja i kanalizacija. Unutar objekta postoji ugrađena oprema za preradu, meljavu žitarica na svim etažama i u tavanskom prostoru objekta. Kako se radi o strojarskoj opremi ista nije procijenjivana u ovom elaboratu.

Oko 1980. godine dozidan je sa sjeverne strane sanitarni čvor i hidroforska stanica. Za potrebe sanitarnog čvora izvedena je sabirna jama.

Bruto tlocrtna dimenzije mlina su: $27,50 \times 8,50 + 10,50 \times 9,80 + 4,80 \times 2,60 = 348,13 \text{ m}^2$. Sveukupna bruto površina iznosi $1.153,28 \text{ m}^2$

OBJEKT BROJ 2- SKLADIŠTE

Za potrebe mlina, uskladištenje žitarica i brašna izvedeno je skladište bruto dimenzija $8,52 \times 32,40 = 276,05 \text{ m}^2$

Temelji objekta su od armiranog betona, a nosivi zidovi od betonskih blokova debljine 25 cm. Krovna konstrukcija je drvena sa pokrovom od rebrastog lima. Vrata su izvedena kao bravarija. Na objektu su izvedene horizontalne i vertikalne rine. U objektu postoje instalacije struje. Pristup objektu osiguran je betonskim prometnicama.

Ilegalnost izvedenih objekata nije predmet ovog elaborata.

ISKAZ BRUTO I NETO POVRŠINA SA KUBATUROM PROSTORA

1. Električni mlin

$$27,50 \times 8,50 = 233,75$$

$$10,50 \times 9,80 = 102,90$$

$$\underline{4,80 \times 2,60 = 12,48}$$

348,13 m² tlocrtna bruto površina

$$233,75 \times 4 = 935,00$$

$$= 12,48$$

$$\underline{102,90 \times 2 = 205,80}$$

1.153,28 m² ukupna bruto površina

Neto površina:

$$(3,80 + 14,25 + 7,25) \times 7,30 = 184,70 \times 3 = 554,10 \text{ m}^2$$

$$\text{Hidroforska stanica} \quad 2,38 \times 2,71 = 6,45$$

$$\text{Kupatilo} \quad 1,10 \times 1,40 = 1,54$$

$$\underline{\text{Wc} \quad 0,90 \times 2,22 + 0,93 \times 1,40 = 3,30}$$

$$11,30 \text{ m}^2$$

$$\text{Strojarnica} \quad 9,50 \times 9,30 = 88,35 \text{ m}^2$$

$$\text{UKUPNA NETO POVRŠINA MLINA} = 653,75 \text{ m}^2$$

2. Skladište

$$8,52 \times 32,40 = 276,65 \text{ m}^2 \times 4,30 = 1.187,00 \text{ m}^3$$

$$8,00 \times 31,90 = 235,00 \text{ m}^2 \text{ neto površina}$$

3. Prometnice

$$(8,00 \times 32,40) + (13,35 + 18,40) : 2 \times 10,00 + (3,00 \times 9,15) + 7,50 \times 9,70 = 518,15 \text{ m}^2$$

Za potrebe izračuna vrijednosti građevinskog zemljišta koristili su se uporedni podaci dobiveni iz porezne uprave ispostava Beli Manastir i E-nekretnina.

1. ZEMLJIŠTE

Procjena zemljišta izračunata je na temelju podataka porezne uprave iz Belog Manastira sa prosječnom cijenom građevinskog zemljišta u posljednje tri godine iskazane na e-nekretninama.

Površina parcele kč.br. 257; K.o. Duboševica = 2.591,00 m²

- Građevinsko zemljište $2.591,00 \text{ m}^2 \times 7,00 = 18.137,00 \text{ Kn}$
Cz = 18.137,00 Kn

2. PRIKLJUČCI - ELEKTRIČNI MLIN

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalna infrastrukture po 1m³ - BGV zgrade

Jedinična cijena komunalnog doprinosa za III zonu u općini Draž iznosi 8,00 kn/m³(ostali poslovni objekti)

K1 = Komunalni doprinos

K1 = $2.542,37 \times 8,00 = 20.338,96 \text{ kn.}$

K1 = UKUPNO: **20.339,00 Kn**

K2= vodni doprinos – poslovni objekt

$2.542,37 \times 0,60 = 1.526,00 \text{ kn.}$

Priključak za infrastrukturu

- K3 = Električna energija $48,00 \text{ kw} \times 1.700,00 \text{ kn} = 81.600,00 \text{ kn}$
- K4= Voda= **4.500,00 kn-izgradnja bunara i hidrofora**
Kanalizacija je izvedena sa spojem na sabirnu jamu.

$K = K1 + K2 + K3 + K4 = 20.339,00 + 1.526,00 + 81.600,00 + 4.500,00 =$
K = 107.965,00 Kn

3. ELEKTRIČNI MLIN (BEZ OPREME I POSTROJENJA ZA PRERADU)

$N_{GIP} = 653,75 \text{ m}^2$

Jedinična cijena ekvivalentnog prostora je $2.400,00 \text{ kn/m}^2$.

Nova vrijednost :

$NV = 653,75 \times 2.400,00 = 1.569.900,00 \text{ kn}$

Proračun sadašnje vrijednosti SV – uzimajući u obzir stanje i starost zgrade za koje je utvrđena godina izgradnje 1887.

Godina gradnje 1887 $n = 150$ godina

Vjerojatni vijek trajanja $N = 100$ godina

$U =$ umanjenje konstrukcije

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

$U = 0,80 \times 130/150 \times (130+100) / 2 \times 100 =$

$U = 0,80 \times 0,87 \times 115 \times 100 = 80 \%$

Vrsta radova	Nova vrijednost		umanjenje	sadašnja vrijednost
	Kn/m^2	%	%	Kn/m^2
Konstrukcija	1.440,00	60	80,00	288,00
Obrtnički radovi	480,00	20	65,00	168,00
Završni radovi	360,00	15	65,00	126,00
Instalacije	120,00	05	50,00	60,00
UKUPNO:	2.400,00			582,00 Kn

$SV = 653,75 \text{ m}^2 \times 582,00 \text{ Kn} = 380.482,50 \text{ Kn}$

Za izgrađenost ovakvih sličnih objekata, a koji ima svojstvo kulturnog dobra porezna ispostava nije istaknula podatke o cijeni ,na e-nekretninama ta se procjena izradila troškovnom metodom.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

Z – zona lokacije	-	+ 0,00
St – starost objekta	-	-0,50
Pov – ukupna korisna površina	-	+ 0,10
Os – opće stanje objekta	-	- 0,20
Pos – posebni elementi – kult.dobro	-	+ 0,50
Ft – faktor tržišta	-	0,80

$$TV = 380.482,50 (1 + 0,10 - 0,50 + 0,10 - 0,20 + 0,50) \times 0,80$$

$$TV = 380.482,50 \times (1 - 0,10) \times 0,80$$

$$TV = 273.947,40 \text{ Kn}$$

$$TV/NGP = 273.947,40 / 653,75 = 419,04 \text{ Kn/m}^2$$

Ukupna tržišna vrijednost iznosi:

$$UITV = TV + K(\text{priklučci}) = 273.947,40 + 107.965,00 =$$

$$UITV = 381.912,04 \text{ Kn.}$$

4. SKLADIŠTE

4.1 PRIKLJUČCI

Vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalna infrastrukture po 1 m^3 - BCIV zgrade.

Jedinična cijena komunalnog doprinosa za III zonu u općini Draž iznosi $10,00\text{ kn/m}^3$.

$$K1 - 1.187,00 \times 10,00 = 11.870,00\text{ kn}$$

Jedinična cijena vodnog doprinosa za proizvodni objekt iznosi $0,60\text{ kn/m}^3$, a za prometnice $0,23\text{ kn/m}^2$

$$\begin{array}{rcl} K2 - & BVG = 1.187,00\text{ m}^3 \times 0,60 = & 712,20\text{ kn} \\ & PROMETNICE = 518,15 \times 0,23 = & \underline{119,17\text{ kn}} \\ & & 831,37\text{ kn} \end{array}$$

$$K = K1 + K2 = 11.870,00 + 831,37 =$$

$$K = 12.701,37\text{ Kn}$$

4.2 PROMETNICE I PLATOI

A. BETONSKE PROMETNICE I PLATOI

$$518,15 \times 170,00 = 88.085,50\text{ kn}$$

PROMETNICE UKUPNO : 88.085,50,00 Kn

4.3 POSLOVNI PROSTORI – SKLADIŠTE

$$NCP - SKLADIŠTE = 235,00 \text{ m}^2$$

Jedinična cijena ekvivalentnog prostora proizvodne hale je 2.800,00 kn/m².

Novi vrijednost :

$$NV = 235,00 \times 2.800,00 = 658.000,00 \text{ kn}$$

Proračun sadašnje vrijednosti SV – uzimajući u obzir stanje i starost zgrade za koje je utvrđena godina izgradnje 2006 god..

Godina gradnje 2006 $n = 11$ godine

Vjerojatni vijek trajanja $N = 60$ godina

Umanjenje konstrukcije

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

$$U = 0,80 \times 11/60 \times (11+60) / 2 \times 100 =$$

$$U = 0,80 \times 0,18 \times 35,5 \times 100 = 5,11 \%$$

Vrsta radova	Nova vrijednost		umanjenje	sadašnja vrijednost
	Kn/m ²	%	%	Kn/m ²
Konstrukcija	1.400,00	50	5,11	1.328,00
Obrtnički radovi	700,00	25	10,00	630,00
Završni radovi	420,00	15	10,00	378,00
Instalacije	280,00	10	10,00	252,00
UKUPNO:	2.800,00			2.588,00 Kn

$$SV = 235,00 \times 2.588,00 = 608.180,00 \text{ Kn}$$

SADAŠNJA VRIJEDNOST = 608.180,00 Kn

Za izgrađenost ovakvog objekta porezna ispostava nema podatke o cijeni, a kako nisu iskazani podaci na e-nekretninama ta se procjena izradila troškovnom metodom. Za ovaj objekt ne postoje podaci o legalnosti i ona nije predmet ovog elaborata.

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI SKLADIŠTA

4.1 PRIKLJUČCI	12.701,37 Kn
4.2 PROMETNICE	88.085,50 Kn
4.3 SKLADIŠTE	<u>608.180,00 Kn</u>
SVEUKUPNO:	708.966,87 Kn

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$TV = SGV \times (1 + Z + St + Pov + Os + Pos) \times Ft$$

Z – zona lokacije	-	+ 0,00
St – starost objekta	-	-0,10
Pov – ukupna korisna površina	-	0,00
Os – opće stanje objekta-dovršenost	-	- 0,10
Pos – posebni elementi – posl.prost.	-	+ 0,20
Ft – faktor tržišta	-	0,50

$$TV = 696.265,50 (1 + 0,00 - 0,10 + 0,00 - 0,10 + 0,20) \times 0,50$$

$$TV = 696.265,50 \times (1 + 0,00) \times 0,50$$

$$TV = 696.265,50 \times 0,50$$

$$TV = 348.132,75 \text{ Kn}$$

$$TV/NGP = 608.180,00 \times 0,5 / 235,00 = 1.294,00 \text{ Kn/m}^2$$

STV = Sadašnja tržišna vrijednost prometnica i skladišta

$$STV = TV + 4.1$$

$$STV = 348.132,75 + 12.701,37$$

$$STV = 360.834,12 \text{ Kn}$$

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

1. ZEMLJIŠTE	18.137,00 Kn
2. MLIN	381.912,04 Kn
3. <u>SKLADIŠTE SA PROMETNICAMA</u>	<u>360.834,12 Kn</u>
UKUPNO :	760.883,16 Kn

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Na promatranoj građevinskoj parceli kč.br 257 u k.o.Duboševica ,površine 2.591,00 m² je upisan električni mlin i ima svojstvo kulturnog dobra.S obzirom da je upisano kao kulturno dobro i ukoliko dođe do prodaje isti prvo treba biti ponudeno RH,Županiji ili lokalnoj samoupravi. . Legalnost objekta nije predmet ovog elaborata . Nakon uvida u svu dokumentaciju i izvršenog izračuna vrijednosti nekretnine na tržištu utvrđuju se slijedeći elementi:
Nekretnine izgrađene na adresi, Duboševica, Braće Radić broj 52. vode se u k.o. Duboševica; zk.ul.br. 809; kč.br.257,površine 2.591,00 m² u vlasništvu je Red Mill d.o.o.iz Draže,Braće Radić 52.

Vrijednost građevinskog zemljišta iznosi : 18.137,00 Kn

Vrijednost električnog mlina bez opreme iznosi : 381.912,04 Kn

Vrijednost skladišta sa prometnicama iznosi : 360.834,12 Kn

Ukupna vrijednost nekretnina izgrađenih na promatranoj građevinskoj parceli iznosi : 760.883,16 Kn.

U Belom Manastiru, svibanj, 2017. godine



Sudski vještak
za građevinarstvo
Ivan Božić inž. građ.