



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA

Ante Vuković ing.građ., Ive Mašine 3b, 23000 Zadar, M: +385 958500 214, E: ante.vukovic.zd@gmail.com

Stalni sudski vještak Ante Vuković, ing. građ.

OIB 27022993678

Imenovan rješenjem Županijskog suda u Zadru br.4. Su-439/18 od 05.11.2018.

NARUČITELJ : RH, OPĆINSKI SUD U ZADRU
Stalna služba u Pagu
Trg kralja Petra Krešimira IV, Knežev dvor
23250 Pag

LOKACIJA : Novalja, S.S. Kranjčevića br. 1A, 53291 Novalja
k.č. 1730/2 i 1730/14, obje k.o. Novalja

Svrha procjene : Poslovni broj: 6-VO:R1-197/2020



NALAZ I MIŠLJENJE, br. 4-7/2021 - dopuna

IZRADIO :

Zadar, 11.2.2022. godine

Ante Vuković ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

Nakon što je naknadno od upravnog odjela za graditeljstvo, zaštitu okoliša i prirode te komunalno gospodarstvo Ličko-senjske županije dostavljeno očitovanje da je za predmetnu česticu podnesen zahtjev za ozakonjenje nezakonito izgrađene zgrade, dopunjujem svoj nalaz i mišljenje kako slijedi.

Dana 14.1.2022. godine obavljen je uviđaj dijela predmetne nekretnine, montažni skladišni prostor, u gradu Novalja radi izrade dopune procjembenog elaborata.

Pristup iznutra nije bio moguć, te je očevid obavljen obilaskom predmetnog dijela izvana pri čemu je utvrđeno sljedeće:

- Prostor montažnog skladišta je vanjskih dimenzija 6,65 m x 8,52 m (korisna vrijednost površine 90% bruto površine = 51 m²)
- Visina na vijencu je 3,70 m,
- Visina sljemena je 4,90 m,
- Konstrukcija je čelični krovni rešetkasti nosač koji je upet u zidove susjednih zgrada,
- Pokrov je sendvič panel,
- Dvije vidljive strane su izvedene od sendvič panela sa kliznim ulaznim vratima, ostale dvije nisu vidljive izvana.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba Nr.1	Usporedba Nr.2	Usporedba Nr.3
	Novalja	Novalja	Novalja	Malinska Dubašnica
	Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja	k.č. 1624/75 k.o. Novalja	k.č. 955/463 k.o. Novalja	k.č. 176/1 k.o. Bogović
OSNOVNI ULAZNI PODACI	<i>pretežno trgovačka ili ugostiteljska, može stambeni dio do 30% GBP</i>	<i>pretežno stambena i stambeno poslovna (čl 52, min 300 m2, kis=1,2)</i>	<i>čl. 29, smještaj ugost. Objekata iz T4 može u M1 i K2, u T4 može u može stambeni dio do 30% GBP</i>	<i>čl. 16 UPU 1- Malinska, Radići; trgovačka namjena bez bilo kakvog smještaja</i>
zona prema planu:	K2	M1, S2	T4	K2 ₂
Međuvremenski izjednačena cijena	--	50.035	76.255	251.559
Površina čestice	1.190,00	354,00	434,00	1.640,00
Cijena po metru kvadratnom	--	141,34	175,70	153,39
ASPEKTI POVOLJNOSTI				
Kategorija zemljišta (1., 2., 3.)-prilog 4. Pravilnika	1. ktg	1. ktg	1. ktg	1. ktg
Kolni pristup	da	da	da	da
Opterećenost zemljišta	ne	ne	ne	ne
Komunalna infrastruktura (samo za prikliučak struje)	moгуćnost prikliučanja	moгуćnost prikliučanja	moгуćnost prikliučanja	moгуćnost prikliučanja
Veličina zemljišta - u odnosu na min. za zonu prema Planu	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
Plan u primjeni	da	da	da	da
Pravni i stvarni razlozi	uredno	uredno	uredno	uredno
Usklađenost sa prostornim planom u ostalom (širina građevinske čestice...)	da	da	da	da
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	156,81	141	176	153
Iskoristivost (kis), (prilog 11 Pravilnika)	čl. 26, kis=1,2 kis=1,2	čl. 52, kis=1,2 kis=1,2	čl. 31, kis=1,5 kis=1,5	kis=1,4
Prilagodba	1	1,00	0,89	0,92
Prilagođena prodajna cijena po m2	146,28	141	156	141
Indikator vrijednosti po m2	146	141	156	141
		1	1	1
STATISTIKA				
Prosjek:	146,28			
Odstupanje od prosjeka (Eur/m2):		-4,94	10,10	-5,16
Kvadrat odstupanja:		24,37	101,94	26,63
Suma:	152,93			
Standardno odstupanje:	8,74			
Pravilo dva-sigma (čl. 4 Pravilnika = pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)	17,49			
		-0,28	0,58	-0,30
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne
Odstupanja od prosjeka (čl. 4 Pravilnika = ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja)		-0,03	0,07	-0,04
Odstupanje izlaznih vrijednosti max 40% (čl. 19 Pravilnika)		0,00%	-12,36%	-8,70%
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK				
10.05.2021.	7,526977			
Usklađena vrijednost Eur/ m2	146,00			
Usklađena vrijednost Kn/ m2	1.098,94			
Prometna vrijednost (Eur)	173.740,00	8.176,00		
Prometna vrijednost (kn)	1.307.736,98	61.540,56		

ANALIZA MOGUĆEG PRIHODAMOGUĆI MJESEČNI PRIHOD = Korisna vrijednost površine x 82,80 kn/ m²

Prostor u zakupu		MJESEČNO	UKUPNO
Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena	269,79	82,80	22.337,45
		Ukupno (€):	2.967,65
		Ukupno (kn):	22.337,45

Faktor korištenja zgrade (FK)				
		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana / osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana / osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost 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	Uporablјivost kratkoročno dana / osigurana	nezadovoljavajuće 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

PODACI O NEKRETNINI		Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena		
Godina vrednovanja			2021	
Godina izgradnje (podrum + prednji dio prizemlja)			1900	
Godina rekonstrukcije (dogradnja stražnjeg dijela prizemlja i nadogradnja 1. kata)			1980	
Starost objekta (od rekonstrukcije)			41	
Tip nekretnine		stambene i poslovne zgrade (klasična urbana gradnja)		prilog 9
Održivi vijek korištenja (granice)			100-120	prilog 9
Održivi vijek korištenja (odabrano)			100	
Održivi vijek korištenja, umanjenje od mjerodavne rekonstrukcije zgrade (10% zbog sačuvanih temelja i nosivih zidova ili 15 % ako su još ostali sačuvani i krov i konstrukcija ploča)			85	
Faktor korištenja zgrade:				
A - lokacija / tržište			2	prilog 10
B - zgrada općenito			1	
C - stanje zgrade			2	
FK odabrano:			2	
Relativna starost			48,24%	prilog 10
OOVK (%)			57	
OOVK (god)			48	
Zamjenska starost zgrade			37	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			43,00%	

PODACI O NEKRETNINI		skladišni montažni prostor		
Godina vrednovanja			2021	
Godina izgradnje (pretpostavka 2005)			2005	
Starost objekta			16	
Tip nekretnine		uobičajne građevine za skladištenje		
Održivi vijek korištenja (granice)			30-60	
Održivi vijek korištenja (odabrano)			30	
Faktor korištenja zgrade:				
A - lokacija / tržište			2	
B - zgrada općenito			2	
C - stanje zgrade			3	
FK odabrano:			3	
Relativna starost			53,33%	
OOVK (%)			44	
OOVK (god)			13	
Zamjenska starost zgrade			17	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56,00%	



Prostor u zakupu				MJESEČNO	UKUPNO	
Novalja, k.č. 1730/2 i 1730/14 k.o. Novalja, katnost zgrade P+1, ugrađena			269,79	82,80	22.337,45	
				Ukupno (€):	2.967,65	
				Ukupno (kn):	22.337,45	
Opće karakteristike nekretnine			Stanje nekretnine		Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine:			vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici		od -0,5 do -1,0	
			dobar do vrlo dobar, prosječni rizici		0,0	0,0%
			loš do dobar, povećani rizici		od +0,5 do +1,0	
Kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost.):			naročito dobra		do -0,5	
			prosječna		0,0	
			naročito loša		do +1,0	0,5%
Gospodarska situacija:			naročito dobra		do -0,5	
			prosječna		0,0	0,0%
			naročito loša		do +1,0	
Razvojni potencijal nekretnine:			ne postoji		0,0	0,0%
			uočljiv		do -1,0	
			visok		do -2,0	
						0,5%
Opis prostora			Orijentacijska stopa		Odabrana stopa	Korigirana stopa
poslovne zgrade			od 5% do 6%		6,00%	6,50%
Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)			
Mjesečni bruto prihod			22.337,45			
Godišnji bruto prihod			268.049,38			
Rizik gubitka zakupa / najma			15%	40.207,41		
Troškovi upravljanja			0%	0,00		
Troškovi održavanja			10%	26.804,94		
Modernizacija			5%	13.402,47		
Pogonski (režijski) troškovi			0%	0,00		
Ukupni troškovi gospodarenja			80.414,82			
Vrijednost zemljišta			1.307.736,98			
Kamata na vrijednost zemljišta			85.002,90			
Godišnji neto prihod			102.631,67			
Tržišna kamatna stopa na nekretninu			6,50%			
Održivi vijek korištenja građevine			48			
Multiplikator			14,66			
Prihodovna vrijednost zgrade			1.504.255,76			
Vrijednost zemljišta			1.307.736,98			
Dodatni prihodi			0,00			
Dodatni troškovi			0,00			
Prihodovna vrijednost nekretnine (KN)			2.811.992,75			
Prihodovna vrijednost nekretnine (Eur)			373.588,59			

Prostor u zakupu - montažno_skladište					MJESEČNO		UKUPNO	
FK odabrano:					51,00	82,80	4.222,63	
						Ukupno (€):	561,00	
					Ukupno (kn):	4.222,63		
Opće karakteristike nekretnine				Stanje nekretnine		Orijentacijska korekcija stope (%)		Odabrana korekcija
Položaj nekretnine:				vrlo dobar do izvrstan, ograničeni		od -0,5 do -1,0		
				dobar do vrlo dobar, prosječni rizici		0,0		0,0%
				loš do dobar, povećani rizici		od +0,5 do +1,0		
Kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost..):				naročito dobra		do -0,5		
				prosječna		0,0		0,0%
				naročito loša		do +1,0		
Gospodarska situacija:				naročito dobra		do -0,5		
				prosječna		0,0		0,0%
				naročito loša		do +1,0		
Razvojni potencijal nekretnine:				ne postoji		0,0		0,0%
				uočljiv		do -1,0		
				visok		do -2,0		
							0,0%	
Opis prostora				Orijentacijska stopa		Odabrana stopa		Korigirana stopa
skladišne hale				od 6% do 7%		7,00%		7,00%
Elementi izračuna:					VRIJEDNOST (kn)			
Mjesečni bruto prihod					4.222,63			
Godišnji bruto prihod					50.671,61			
Rizik gubitka zakupa / najma				10%	5.067,16			
Troškovi upravljanja				0%	0,00			
Troškovi održavanja				0%	0,00			
Modernizacija				0%	0,00			
Pogonski (režijski) troškovi				0%	0,00			
Ukupni troškovi gospodarenja					5.067,16			
Vrijednost zemljišta					61.540,56			
Kamata na vrijednost zemljišta					4.307,84			
Godišnji neto prihod					41.296,61			
Tržišna kamatna stopa na nekretninu					7,00%			
Održivi vijek korištenja građevine					13			
Multiplikator					8,44			
Prihodovna vrijednost zgrade					348.433,01			
Vrijednost zemljišta					61.540,56			
Dodatni prihodi					0,00			
Dodatni troškovi					0,00			
Prihodovna vrijednost nekretnine (KN)					409.973,57			
Prihodovna vrijednost nekretnine (Eur)					54.467,23			

Prihodovna vrijednost nekretnine (KN)	3.221.966,32
Prihodovna vrijednost nekretnine (Eur)	428.055,82

MIŠLJENJE

Prema svemu navedenom mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan očevida 10.05.2021. godine iznosi:

3.220.000,00 Kn ~ 428.000,00 €

10.000,00 Kn/m² ~ 1.330,00 €/m²

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nisu naznačeni porezi kod kupoprodaje nekretnina.
Zaokruživanje procijenjenih vrijednosti sukladno čl. 68. st. 5 Pravilnika.

Izradio:

ANTE VUKOVIĆ, ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnina

FOTOGRAFIJE

