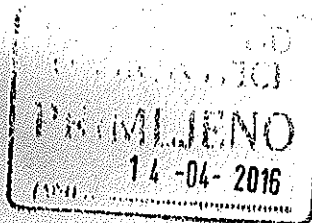


STALNI SUDSKI VJEŠTAK
GRAĐEVINSKE STRUKE:
Ivan Horvat, *dipl. ing. građ.*
OIB: 85132400634
Ksavera Šandora Đalskog 17
33 000 Virovitica



OPĆINSKI SUD U VIROVITICI
TOMAŠA MASSARYKA 8
33 000 VIROVITICA
na spis poslovni broj: O „ – 1165/2014

OVRHOVODITELJ: Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni
ured Koprivnica

OVRŠENIK: "Metalgips" d.o.o., Dravska 49, Kalinovac

Radi ovrhe na nekretninama

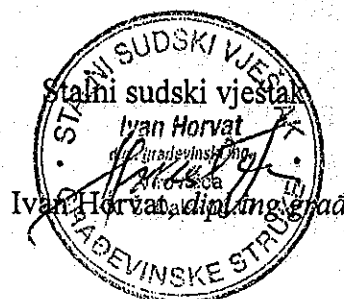
GRAĐEVINSKO VJEŠTAČENJE

(procjena vrijednosti nekretnine ovršenika od 11/1000 suvlasničkog dijela na kč.br. 98/1,
površine 875 čhv, sa kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i
to: poslovni prostor P₄ i spremišta I-SP1 do I-SP20, sve upisano u zk.ul.br.

12117/podložak 5 k.o. Virovitica)
(Nalaz i mišljenje)

- tri primjerka

U Virovitici, 05. travanj 2016. godine



-46-

SADRŽAJ

1. UVOD

2. NALAZ

2.1. PODACI O OČEVIDU

2.2. PODACI O NEKRETNINI

2.3. LOKACIJA

2.3.1. POLOŽAJ NEKRETNINE I PRILAZ

2.3.1.1. MAKROLOKACIJA – NASELJA PODGORJE

2.3.1.2. LOKALNI POLOŽAJ - MIKROLOKACIJA

2.4. ZEMLJIŠTE

2.4.1. PLANSKI STATUS

2.4.2. OPREMLJENOST

2.4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

2.5. GRAĐEVINA (STAMBENO – POSLOVNA)

2.5.1. OSNOVNE NAPOMENE

2.5.2. OSNOVNA OBILJEŽJA

2.5.3. TEHNIČKA OBILJEŽJA, KONSTRUKCIJA I OCJENA STANJA KONSTRUKCIJE I MATERIJALA

2.6. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.6.1. OPĆENITO

2.6.2. UPOREĐIVANI POSLOVNI PROSTOR

2.6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

2.6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

2.6.2.3. ISKLJUČIVANJE NEKRETNINE ZBOG NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

3. MIŠLJENJE

4. KORIŠTENI PROPISI I LITERATURA

5. PRILOZI

- **IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA - NESLUŽBENA KOPIJA**
- **SPECIFIKACIJA POSEBNIH I ZAJEDNIČKIH PROSTORIJA PO
ETAŽAMA, IZVOD PLANA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE
POSLOVNO STAMBENE ZGRADE "PEJAČEVIĆ"**
- **FOTOGRAFIJE**

-48-130

Na očevidu su korištene kopije izvoda iz dokumentacije Plana posebnih dijelova zgrada, poslovno-stambene građevine "Pejačević" u Virovitici.

2.2. PODACI O NEKRETNINI

Uvidom u raspoloživu dokumentaciju i očevidom na lokaciji nekretnine utvrđeno je slijedeće: predmetna nekretnina koja se sastoji od stambeno-poslovne građevine ima uporabnu dozvolu, građevina je ucrtana u katastarski plan.

Temeljem navedenog smatram da je predmetna građevina izgrađena legalno.

2.3. LOKACIJA

2.3.1. POLOŽAJ NEKRETNINE I PRILAZ

Nekretnina oznake kč.br. 98/1 k.o. Virovitica (kč.br. 2147/1 k.o. Virovitica-grad) ima neposredan pristup na javno prometnu površinu, gradsku prometnicu.

2.3.2. MAKROLOKACIJA – GRAD VIROVITICA

Virovitica je grad duge povijesti, smješten na važnim prometnim pravcima; na mjestu gdje se slikovita Bilogora pretapa u plodnu Panonsku ravnicu; na mjestu gdje Slavonija dodiruje Podravinu.

Pisana povijest bilježi kako herceg Koloman već davne 1234. godine stanovnicima Velikog grada Virovitice' ('magna villa Wereucha'), daje niz povlastica, a kralj Bela IV. upravo ovdje 1242. godine izdaje bulu', kojom Zagreb stječe status slobodnog kraljevskog grada. Odlaskom Turaka pred kraj 17. stoljeća, u Virovitici započinje novo doba procvata i razvoja u svim područjima življenja. O snažnom razvoju tijekom 18. stoljeća danas svjedoče franjevački samostan i crkva sv. Roka, čija se raskošna unutrašnjost ubraja među najljepše primjere barokne sakralne umjetnosti u kontinentalnoj Hrvatskoj, i svakako, palača Pejačević - impozantan primjer barokne svjetovne arhitekture. Grofovska obitelj Pejačević 1804. godine podiže dvorac s barokno-klasicističkim obilježjima, koji okružen skladnim parkom, dominira središtem grada. Izuzetan spomenik iz 19. stoljeća je i zgrada Prve Hrvatske štedionice, u cijelosti izgrađena prema bečkim graditeljskim standardima s vrlo elegantnim Historicističkim obilježjima. Virovitica je danas grad s 22.000 stanovnika i središte je Virovitičko-podravске županije. Svojim stanovnicima i posjetiteljima nudi raznovrsne i bogate sadržaje, koji se ogledaju u nizu atraktivnih muzejskih, kazališnih, koncertnih, tradicijskih, sportskih i sličnih zbivanja. U neposrednoj gradskoj okolini može se uživati u ambijentu vinorodnih brjegov, s čijih se vrhova siri

1. UVOD

147

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Virovitici, određeno je građevinsko vještačenje, poslovni broj O_{vr} 1165/2014, na okolnosti utvrđivanja vrijednosti nekretnine ovršenika, "Metalgips" d.o.o. iz Kalinovca, koja se sastoji od 11/1000 suvlasničkog dijela na kč.br. 98/1, površine 875 čhv (stambeno poslovne zgrade u Pejačevićevoj ulici na 417 čhv i dvorištem sa 458 čhv) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine, i to poslovni prostor P₄, a koji se nalazi na prvom katu krila jug građevine, ukupne neto korisne površine 42,66 m² sa pripadajućim spremištem na tavanskom prostoru pod oznakom od I-SP1 do ISP20, sve upisano u zk.ul.br. 12117, poduložak 5 k.o. Virovitica. Ročište o ovršnom predmetu održano je 04. ožujka 2016. godine na lokaciji nekretnine bez prisutnosti ovršenika, tako da se nije moglo pristupiti u korisni prostor ovršne nekretnine. Očevid tavanskog prostora oznake I-SP1 do I-SP20 obavio je naknadno vještak sa domarom stambeno-poslovne zgrade, kada je fotografiran prostor. U ovršni prostor P₄ ovršne nekretnine nije se moglo pristupiti tako da su se gabariti ovog prostora utvrdili iz zajedničkog hodnika stambeno-poslovne zgrade.

2. NALAZ

2.1. PODACI O OČEVIDU

Na dan očevida izvršen je pregled tavanskog prostora u kojem su trebala biti locirana spremišta od I-SP1 do I-SP20, svako površine 1,55 m², kako je prikazano u planu posebnih dijelova zgrade izgrađenom od "Croming" Pitomača. Očevidom je utvrđeno da tih spremišta nema nego je to prostor gdje stanari stambeno-poslovne zgrade odlažu svoj krupni sezonski otpad iz domaćinstva (vidi fotografije). Noseći zidovi na koje su položene vezne grede i pregradni zidovi unutar tavanskog prostora su neožbukani, a visina od tavanske ploče do rogova je nezadovoljavajuća za obavljanje gospodarskih radnji. Ulaz u tavanski prostor obavlja se preko zajedničkog stepeništa. Dio poslovnog prostora na prvom katu, oznake P₄, površine 11,66 m², prema planu posebnih dijelova zgrade, je nedefiniran i nema sanitarni čvor. Svjetla visina ovog prostora je 2,90 m. Pod je od keramičkih pločica. Prozori i vrata su od plastične stolarije i ustakljeni su sa jednostrukim staklom. Čitav prostor je orijentiran prema zajedničkom hodniku, samo prostor P₄ ima priključak na električnu energiju. Da li je ostala komunalna infrastruktura postavljena, nije se moglo utvrditi.

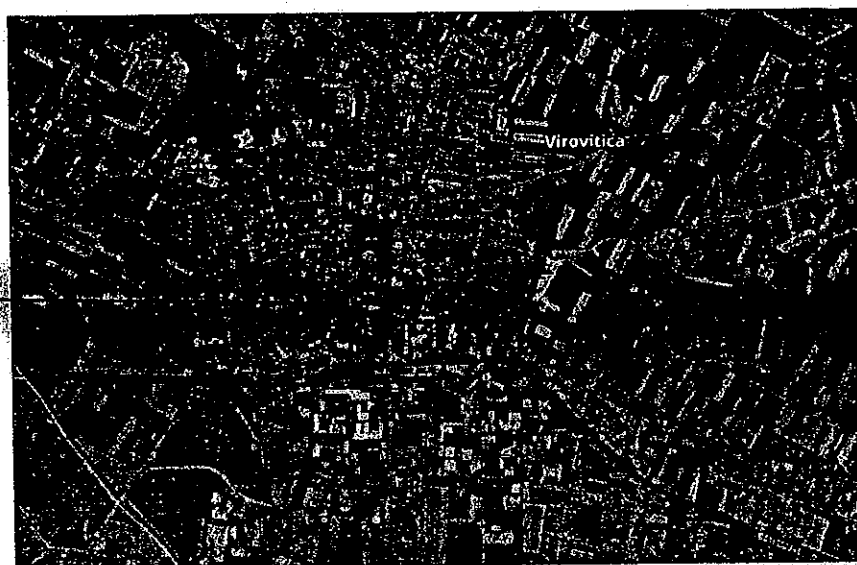
30 m²

- 49 - 131 -

Soljstven pogled na prostrane slavonske i podravske ravnice, ili u savršeno očuvanom prirodnom ambijentu Virovitičkih ribnjaka-popularnom izletištu s idealnim uvjetima za rekreaciju i sportski ribolov. Cijeli prostor, od šumovitih obronaka Bilogore, pa sve do rijeke Drave, koja predstavlja granicu s Republikom Mađarskom, nudi izvrsne mogućnosti naročito lovnog turizma.

Od Virovitice se brzo i jednostavno dolazi i do drugih atraktivnih lokaliteta na širem području Virovitičko-podravske županije, kao što su Park prirode "Papuk", arboretum u Lisičinama ili rijeka Drava. Sa svim svojim prednostima i uz dobru cestovnu i željezničku povezanost, Virovitica predstavlja vrlo atraktivno i lako dostupno turističko odredište. Stvoreni su preduvjeti za daljnji razvoj grada s kvalitetno izgrađenom prometnom infrastrukturom, uspostavljenim centralnim i javnim sadržajima, s razvijenim školstvom do razine Visoke škole za menadžment, sa brojnim sportskim sadržajima i drugim djelatnostima. Razvoj grada i uređenje prostora osigurano je kroz donesene prostorne planove na svim razinama.

Lokacija
nekretnine



2.3.1.2. LOKALNI POLOŽAJ - MIKROLOKACIJA

Lokacija predmetne nekretnine je u užem centru grada Virovitice, u ulici Pejačević, u blizini javnih, obrazovnih, zdravstvenih i poslovnih ustanova. Namjenu prostora čine lokacije u okruženju, koje su mješovite sa koncentracijom stambeno-poslovnog prostora, te komunalne i javne namjene.

2.4. ZEMLJIŠTE

2.4.1. PLANSKI STATUS

Lokacija procjenjivane nekretnine je u sklopu Urbanističkog plana uređenja središta Virovitice (Sl. Vjesnik 14/05, 14/07, 2/11 i 7/11) mješovite namjene. Predmetno zemljište zk.br. 98/1 čini uređeno građevinsko zemljište. Zemljište je opremljeno objektima javne komunalne infrastrukture i povezano je javnom prometnicom u ulici Pejačević i sa svim javnim prometnicama.

Podaci o planskoj dokumentaciji preuzeti su sa službene web stranice Grada Virovitica.

2.4.2. OPREMLJENOST

Prometna povezanost

Ovršna nekretnina, kao sastavni dio stambeno-poslovne zgrade u ulici Pejačević, ima pristup na javnu prometnu površinu i dvorište, u sklopu kojega su riješene parkirne površine.

2.4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke.

Zagađenje

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili opće poznati i uočljivi. Neznatno zagađenje dolazi od rada automobila na parkiralištu i kretanja na javno prometnoj površini.

2.5. GRAĐEVINA

2.5.1. OSNOVNE NAPOMENE

Svi podaci o građevini u okviru su saznanja utvrđenih uvidom na lokaciji građevine, unutrašnjeg prostora i fotografiranja građevine izvedbenog stanja i procjenjivanja predmetnog prostora. Za sve dijelove građevine koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije i izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavke sa su izvedene prema odredbama za etalonsku građevinu uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

2.5.2. OSNOVNA OBILJEŽJA

-54-132-

Vrsta namjene	Stambeno-poslovna sa četiri etaže i tavanom
Godina izgradnje	2007.
Energetski certifikat	Nije predmet postupka
Vanjski izgled	Na pročelja postavljen sep, ista uredno obojena

2.5.3. TEHNIČKA OBILJEŽJA, KONSTRUKCIJA I OCJENA STANJA KONSTRUKCIJE

I MATERIJALA

Katnost	Prizemlje+dva kata+potkrovlje+tavan
Godina izgradnje	2007. godine
Namjena	Poslovni prostor
Gradska zona	1 (prva)
Orientacija	Istok-zapad
Prometne veze	Cestovne
Parkiranje	Parkiranje omogućeno ispred zgrade i dvorišnom prostoru
Temelji	Betonski i armirano-betonski, trakasti
Nosiva konstrukcija	Zidovi od pune opeke sa armirano-betonskim serklažima
Međuetažna konstrukcija	Fert strop sa monta ulošcima, u tlačnoj zoni betonskim slojem ojačana armaturom
Pregradni zidovi	Od opeke
Krovna konstrukcija	Drvena, višestrešna
Pokrov	Crijep
Hidroizolacija	Izvedena
Obrada podova	Keramičke pločice, laminat i na tavanu uribani beton
Obrada zidova	Ožbukani, obojeni, tavan bez boksova
Pročelja	Sep i obojana
Stolarija	Unutrašnja drvena, vanjska plastična sa izostaklom i jednoslojna
Instalacije	
- Električne	Provedene
- Gromobranske	Provedene
- Vodovodne	Provedene u stambeno-poslovnoj zgradi izuzev u ovršnoj nekretnini

-52-

Plin	Priključen i proveden, izuzev u ovršnoj nekretnini
Griljanje	Centralno
Telefon	Nije uočljiv
Sanitiranje	Nema u dijelu ovršne nekretnine
Održavanje	Dobro
Okoliš	Uredan
Stanje građevine	Dobro u skladu sa godinom izgradnje što odgovara 100% vrijednosti etalonskog objekta

2.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.6.1. OPĆENTO

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine oznake zk.br. 98/1, u vlasništvu "Metalgips" d.o.o., u stambeno-poslovnoj zgradi u ulici Pejačevićeva 2, koristit će se raspoloživa baza podataka Grada Virovitice o nekretninama (poslovnom prostoru) koje su bile u prometu u proteklom periodu. U skladu sa bazom podataka iz kupoprodajnih ugovora, međuvremenskim izjednačenjem uporednih nekretnina sa danom vrednovanja procjenjivane nekretnine, a na temelju hedonističkog indeksa HNB-a, izračunat će se prosječna vrijednost uporednih nekretnina. Tako dobivena prosječna vrijednost uporednih nekretnina po jedinici površine pomnožit će se sa neto korisnom površinom procjenjivane nekretnine.

Tlocrtna površina predmetnog poslovnog prostora oznake P₄, prema Planu posebnih dijelova zgrade, iznosi 11,66 m², dok su ostali prostori trebali biti locirani, po Planu, ali ne postoje, a i da postoje ne bi bili takve neto površine. Pošto je tavanski prostor neuređen, uzet će se u obračun predvidivi dio tavanskog prostora za poslovni prostor i pomnožiti sa koeficijentom 0,20 (prema HRN U.C2.100)

Neto korisna površina spremišta (poslovnog prostora) od I-SP1 do I-SP20 iznosit će:

$$20 \times 1,55 \text{ m}^2 \times 0,20 = \underline{6,20 \text{ m}^2}$$

Ako se prethodno izračunatoj vrijednosti korisne površine pridoda površina poslovnog prostora sa prvog kata (11,66 m²) dobit će se ukupna korisna površina od 17,86 m².

2.6.2. UPOREĐIVANI POSLOVNI PROSTORI

2.6.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA PREKO HEDONISTIČKOG INDEKSA HNB-a ZA USPOREĐIVANE NEKRETNINE

Koef. kvalitativne priloge	Ko. br. (K.o. Virovitica)	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan (B) vrednovanja 05.04.2016.	Korekcionni faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
0,75	946	19,21	791,18	05.02.2016.	80,20	80,20	1,00	791,18
0,75	946	10,52	566,54	17.05.2015.	80,20	80,20	1,00	566,54
0,75	1741/2	116,98	469,53	26.11.2015.	80,20	80,20	1,00	469,53
0,75	60,24	664,00	20.04.2015.	80,20	80,20	1,00	664,00

2.6.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Zbog različitog položaja uporedivih nekretnina, kako u pogledu visinske predodžbe tako i u pogledu kretanja građana u odnosu na procjenjivanu nekretninu, izvršiti će se interkvalitativno izjednačenje.

	Procjenjivana nekretnina	Poredbene nekretnine			
		zk.br. 946	zk.br. 947	zk.br. 1741/2	—
Jedinična cijena (€/m ²)	—	791,18	566,54	469,53	664,00
Mjerenjsko izjedačenje					
Obilježja					
Lokacija	Prosječna 1,0	Izvršna 0,8	Izvršna 0,80	Vrlo dobra 0,90	Vrlo dobra 0,90
Interkvalitativno izjedačenje	1,00	0,80	0,80	0,90	0,9
Izjedačena jedinična cijena (€/m ²)	—	632,940	453,230	422,570	597,76

2.6.2.3. ISKLJUČENJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Sukladno čl. 4 Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

K.o. Virovitica	Zk.br. 946	Zk.br. 946	Zk.br. 1741/2	----
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje cijena (€/m²)	632,94	453,23	422,59	597,76
Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (%)	+16,79%	-16,10%	-24,62%	-11,90%

Prosječna kupoprodajna cijena iznosi: $\frac{632,94 + 453,23 + 422,59 + 597,76}{4} = \underline{526,63 \text{ €/m}^2}$

Sve međuvremenski i interkvalitativno izjednačene pojedinačne cijene nalaze se unutar $\pm 30\%$ prosječne kupoprodajne interkvalitativno izjednačene cijene.

U skladu sa prethodnim izračunom dobila se prosječna kupoprodajna cijena poslovnog prostora u stambeno-poslovnoj zgradi u ulici Pejačevića 2 u Virovitici na kč.br. 98/1 k.o. Virovitica u vlasništvu "Metalgips" za neto korisnu površinu od $17,86 \text{ m}^2$ u iznosu od:

$$17,86 \text{ m}^2 \times 526,63 \text{ €/m}^2 = \underline{9.405,61 \text{ €}} \text{ ili } \underline{70.659,49 \text{ kn}}$$

(1€ = 7,512484 kn, prema srednjem tečaju HNB-u na dan 05. travanj 2016. godine)

-56-

3. MIŠLJENJE

U skladu sa nalazom procjenjivane nekretnine koja se sastoji od 11/1000 suvlasničkog dijela na kč.br. 98/1 sa 875 čhv stambeno-poslovne zgrade u ulici Pejačević 2, u Virovitici, s kojim je povezano pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i to poslovni prostor P₄, koji se nalazi na prvom katu krila jug građevine, ukupne površine 42,66 m², neto korisne površine 17,88 m², sa pripadajućim spremištima pod oznakom I.SP1 do I.SP20, sve upisano u zemljišni list 17, podložak 5 k.o. Virovitica, smatram da se može ostvariti prihod prodajom u iznosu od 70.659,61 € ili 70.659,49 kn, zaokruženo prema Zakonu o procjeni vrijednosti imovine, ili 71.000,00 kn (slovima: sedamdesetjednatisuća kuna).

U Virovitici, 05. travanj 2016. godine.

