

Marino Beverin dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjenitelj nekretnina

ZADAR, Vukovarska 3e, tel. 023/327 035, mob. 098/806 098

E-mail: sudski-vjestak-beverin@zd.t-com.hr



Broj predmeta: **59/2017**

Zadar, 26. lipnja 2017. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Vrsta nekretnina:	Poslovna građevina - hala
Lokacija / adresa:	BIOGRAD NA MORU, Industrijska zona
Oznaka čestice:	k.č. 5/22 k.o. Biograd na moru - pravo građenja
Naručitelj:	ŠKVERIĆ D.O.O. u stečaju, BIOGRAD NA MORU
Svrha:	Utvrđivanje vrijednosti građevine bez zemljišta
Tržišna vrijednost građevine:	770.000 kn ili 104.054 €

Procjenitelj:
Marino Beverin, dipl. inž. građ.
Stalni sudski vještak i
procjenitelj nekretnina



SADRŽAJ :

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. ZADATAK
3. LOKACIJA
4. OPĆENITO O PROCJENI
5. TEHNIČKI OPIS
6. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA
9. FOTODOKUMENTACIJA
10. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zadru
Zadar, Ulica plemića Borelli 9
Predsjednik suda
Broj: 4. Su-560/16
Zadar, 12. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, Vukovarska 3 E, rođen 8. prosinca 1958. u Salima, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom s danom 12. prosinca 2016. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 10. listopada 2016. Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio: potvrde o stručnom usavršavanju, popis izvršenih vještačenja, uvjerenje o nekažnjavanju, policu osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj: 1500-172702734, preslik rješenja Županijskog suda u Zadru broj: 4. Su-484/12 od 10. prosinca 2012.

Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su:484/12, utvrđeno je da je Marino Beverin, dipl. ing. građ., iz Zadra, ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom građevinske struke i procjenitelja nekretnina s danom 10. prosinca 2012. na rok od četiri godine.

Dostavljenom policom osiguranja Allianz Zagreb d.d. broj 1500-172702734 utvrđeno je da je osiguranik Marino Beverin osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 1. siječnja 2016. do 1. siječnja 2017. na iznos od 200.000,00 kn.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



2. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, zatražena je procjena vrijednosti poslovne građevine - hale bez zemljišta u vlasništvu ŠKVERIĆ D.O.O. u stečaju, koja je izgrađena u Industrijskoj zoni grada Biograda na Moru.

Radi izrade Nalaza i mišljenja dana 8. lipnja 2017. godine, proveden je postupak osiguranja dokaza o stanju i veličini objekata očevitom na licu mjesta. Predmet očevida bila je poslovna građevina - hala bez zemljišta, u Biogradu na Moru, Industrijska zona.

Popis primjenjenih propisa i korištene literature pri izradi elaborata:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("NN" br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" br. 105/2015)

Zakon o gradnji ("NN" br. 153/2013)

Zakon o prostornom uređenju ("NN" BR. 153/2013)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("NN" br. 74/2014)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/2014)

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Biograda na Moru (Službeni glasnik grada Biograda na Moru br. 03/2016)

3. LOKACIJA

Predmetna građevina nalazi se u Biogradu na Moru, Industrijska zona.



4. OPĆENITO O PROCJENI

Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene : Poslovna građevina - hala bez zemljišta koja je izgrađena na k. č. 5/22 k.o. Biograd na Moru

Lokacija/adresa nekretnine : Biograd na Moru, Industrijska zona

Podaci iz zemljišne knjige (preslik izvatka u prilogu)

U izvatku iz Zemljišne knjige, Općinskog suda u Zadru, stalna služba u Biogradu na Moru, zk. uložak 5193, k.o. Biograd na Moru, u Posjedovnici upisana je kat.čest. 5/22, pašnjak površine 2150 m².

U vlastovnici upisano je:

1 Vlasnički dio: 1/1 - GRAD BIOGRAD NA MORU, BIOGRAD NA MORU, Trg kralja Tomislava 5, OIB: 95603491861

U teretovnici upisano je:

Na temelju preslika Ugovora o pravu građenja zaključenog 05. rujna 2017. godine, uknjiženo je pravo građenja kao teret na kat. čest. 5/22 upisanoj u A listu koje je pravo upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u novom zk. ul. 5194 k.o. Biograd za korist: "ŠKVERIĆ" d.o.o. Biograd na Moru, Kornatska 2, OIB: 60841016992.

Zabilježeno je da je pravo građenja osnovano na rok od 20 (dvadeset) godina, računajući od dana zaključenja Ugovora (Zk. ul. 5193, k.o. Biograd na Moru, od 25. svibnja 2017.godine - neslužbena kopija)

U izvatku iz Zemljišne knjige, Općinskog suda u Zadru, stalna služba u Biogradu na Moru, zk. uložak 5194, k.o. Biograd na Moru, u Posjedovnici upisano je:

Pravo građenja osnovano na kat. čest. 5/22, Kosa, pašnjak površine 2150 m², upisana u zk. uložku 5193 ove k.o..

U vlastovnici upisano je:

1 Udio prava građenja: 1/1 - "ŠKVERIĆ" D.O.O., BIOGRAD NA MORU, Kornatska 2, OIB: 60841016992.

U teretovnici nema tereta (Zk. ul. 5194, k.o. Biograd na Moru, od 25. svibnja 2017.godine - neslužbena kopija).

Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti: 8. lipnja 2017. godine

Dan procjene kvalitete: 8. lipnja 2017. godine

Datum očevida: 8. lipnja 2017. godine

Opseg obilaska:

Obavljena je identifikacija predmetne nekretnine na temelju preslika katastarskog plana, te je utvrđena točna lokacija predmetnog zemljišta, konfiguracija zemljišta, uređenja okoliša, te sve ostale odlučne činjenice.

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je poslovna građevina - hala izgrađena na čest. zem. 5/22 k.o. Biograd na Moru, ukupne površine 640 m².

5. TEHNIČKI OPIS

- Godina izgradnje:	2008. godine
- Namjena:	Poslovna građevina - hala
- Katnost:	Prizemlje
- Temelji:	Armiranobetonski
- Nosiva konstrukcija:	Metalna konstrukcija
- Krovšte:	Metalna konstrukcija
- Pokrov:	Valoviti aluminijski lim
- Pročelje:	Sendvič paneli
- Otvori:	Ostakljeni kopilit staklom
- Vanjska stolarija:	Metalna klizna vrata ispunjena sendvič palelima
- Vodovod:	Priključak na vodovodnu mrežu
- Kanalizacija:	Priključak na septičku jamu
- Struja:	Instalacije razvedene i priključene na NN mrežu

6. ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE**6.1. BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA (BRP) I NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)**

R. br.	Prostorija	Dužina (m)	Širina (m)	Bruto površina BRP (m ²)	Koef	Neto kor. pov. NKP (m ²)
HALA						
1	Hala	32,00	20,00	640,00	0,80	512,00
UKUPNO F) UPRAVNA ZGRADA				640,00		512,00

6.2. BRUTO VOLUMEN (BV)

R. br.	Opis	Bruto površina BRP (m ²)	Visina (m)	Bruto volumen BV (m ³)
1	HALA	640,00	4,50	2.880,00
UKUPNO		640,00		2.880,00

6.3. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA GRAĐEVINE	OZNAKA	KOLIČINA
1	HALA	NKP (m ²)	512,00
		BV (m ³)	2.880,00

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta ($S_g = N_g - U$).

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji s uključenim troškovima komunalija individualne potrošnje.

$$N_g = NKP \times C_j$$

POSLOVNA GRAĐEVINA - HALA - $C_j = 1.800,00 \text{ kn/m}^2$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti dobija se kao zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: $U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N$

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI:		
starost objekta u godin. (n) =	9	
vijek trajanja objekta u godin. (N) =	40	
$U = 0,80 \times n/N \times (N + n)/2N =$	0,11	11

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost N_g		Umanjenje		Sadašnja građ. vrijednost C_{sg}
	%	kn/m ²	%	kn/m ²	kn/m ²
Konstrukcija	60	1.080,00	11	118,80	961,20
Obrtnički radovi	15	270,00	25	67,50	202,50
Završni radovi	15	270,00	25	67,50	202,50
Instalacije	10	180,00	25	45,00	135,00
	100	1.800,00		298,80	1.501,20

Neto korisna površina (NKP)	Sadašnja cijena (kn/m ²)	Izgrađenost (Fi)	Sadašnja građevinska vrijednost (kn)
512,00	1.501,20	1,00	768.614,40

8. MIŠLJENJE I IZJAVA VJEŠTAKA

Zaokružena procijenjena vrijednost poslovne građevine - hale izgrađene na kat. čest. 5/22 k.o. Biograd na Moru Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/2015) iznosi:

Elementi vrijednosti nekretnine	(kn)	(EUR)
1. POSLOVNA GRAĐEVINA - HALA	770.000,00	104.054,05
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	770.000,00	104.054,05
1 EUR =	7,40	kn

Srednji tečaj EUR-a (HNB) uzet je za dan vrednovanja 8. lipnja 2017. godine.

Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina Marino Beverin sukladno članku 9. stavak (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) izjavljuje da je procjenu vrijednosti poslovne građevine - hale koja je izgrađena na k.č. 5/22 k.o. Biograd na Moru, izradio nepristrano i neovisno.

Procjena vrijednosti izrađena je po identifikaciji nekretnine u naravi, te uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, e-izvod iz katastarskog plana .

Cijene upotrebljene u ovom elaboratu su sa uključenim svim porezima.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnina, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su isti prema mojim saznanjima točni.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjembeni elaborat za potrebe naručitelja, izrađen je u 3 primjerka. Vještak nije dužan čuvati ovaj elaborat niti njegove priloge.

U Zadru, 8. lipnja 2017. godine

Procjenitelj:

Marino Beverin d.i.g.



9. FOTODOKUMENTACIJA





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 25.05.2017. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 5193

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/22	KOSA			2150	
		PAŠNJAK			2150	
		UKUPNO:			2150	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD BIOGRAD NA MORU, BIOGRAD NA MORU, TRG KRALJA TOMISLAVA 5, OIB: 95603491861	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Pr. 20. travnja 2012. godine Z-784/2007/2012 Na temelju preslika Ugovora o pravu građenja zaključenog dana 05. rujna 2007. godine, ovjerenog kod Javnog bilježnika Dušana Kvartuč u Biogradu na Moru pod posl. brojem: OV- 10904/08 dana 14. listopada 2008. godine, koji preslik je ovjeren kod istog Javnog bilježnika pod posl. brojem: OV-10905/08 dana 24. listopada 2008. godine, uknjižuje se pravo građena kao teret na kat. čest. 5/22 upisanoj u A listu koje je pravo upisano kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u novom zk. ul. 5194 k.o. Biograd za korist: ŠKVERIĆ" d.o.o. Biograd na Moru, Kornatska 2, OIB: 60841016992.		
1.2	Zabilježuje se da je pravo građena osnovano na rok od 20 (dvadeset) godina računajući od dana zaključenja Ugovora.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BIOGRAD NA MORU

Stanje na dan: 25.05.2017. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300756, BIOGRAD NA MORU

Broj ZK uložka: 5194

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

PRAVO GRAĐENJA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		Pravo građenja osnovano na kat. čest. 5/22 Kosa, pašnjak povr. 2150 m2 upisana u zk. ulošku 5193 ove k.o.				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 "ŠKVERIĆ" D.O.O. , BIOGRAD NA MORU, KORNATSKA 2, OIB: 60841016992	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BIOGRAD NA MORU

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BIOGRAD NA MORU, 300756
k.č. br.: 5/22

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 26.05.2017