

Celestina Bolić, ing. arh
Stalni sudski vještak graditeljske struke

A. B. Šimića 58, 51 000 RIJEKA

Tel. 051/224-277; Mobi: 091-503-7753; e-mail celestina.bolic@ri.t-com.hr

OPĆINSKI SUD U
RIJECI

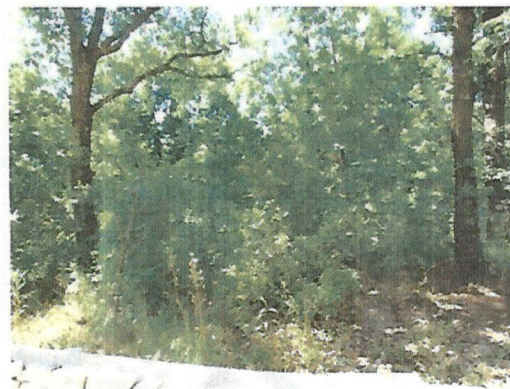
18-08-2015

PRIMLJENO

Naručitelj: Općinski sud Rijeka

Predmet: Posl. br. **Ovr-4348/14**

Objekt: Dvije višestambene zgrade u roh-bau izvedbi sa pripadajućim zemljištem, na k.č. 1639/2, 1639/4 i 1639/1 k.o. Marčelji



Vještački nalaz i mišljenje o vrijednosti nekretnina

Rijeka, kolovoz, 2015.

Sudski vještak:



3./ PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE k.č. 1639/2, k.o. Marčelji:

3.1. Opis nekretnine:

Prilikom očevida je utvrđeno da je na k.č. 1639/2 k.o. Marčelji izgrađena višestambena zgrada katnosti P+2, u gruboj roh-bau izvedbi. Usporedbom predmetne građevine i projektne dokumentacije koju je ovršenik dostavio u sudski spis je moguće utvrditi da je objekt do stupnja izgrađenosti kakav je zatečen prilikom očevida izgrađen u skladu s projektnom dokumentacijom na osnovu koje je izdana Potvrda izmjenei dopune glavnog projekta, Klasa:361-03/10-02/32, Ur. Br. 2170/I-03-01/7-12-8 od 14. veljače, 2012. godine.

Osnovna Građevinska dozvola Klasa:UP/I 361-03/08-08/123, Ur.br. 2170/1-07-01/2-08-8, je izdana 21. ožujka, 2008. godine, i postala pravomoćna 11. travnja, 2008. godine.

U objektu je po projektu predviđeno 6 stambenih jedinica, što je i zatečeno prilikom očevida na objektu.

3.2. Metodologija procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine je izvršena na temelju slijedećih zakona i propisa:

- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o gradnji
- Zakon o obveznim odnosima
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta

3.3. Dokaz o vlasništvu:

Iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Rijeci je vidljivo da je na

- k.č. 1639/2, Z.k.ul. 3281, k.o. Marčelji, uknjižena kultura pašnjak, površine 674 m2, u vlasništvo:

1. TAUZER MARKO, Mavri 68, Viškovo, u dijelu 1/1

Na nekretnini postoje upisi: Z-1/15 od 02.01.2015. godine, i Z-2165/15 od 13.02.2015. godine, kojima se utvrđuje zabilježba ovršnog postupka Ovr. 4348/2014.

Na nekretnini postoje tereti u korist BKS BANK iz Austrije, i Republike Hrvatske, te teret prava građenja.

3.4. Tržišna vrijednost zemljišta:

Predmetno zemljište se nalazi na području Općine Viškovo, u naselju Marčelji.

Zemljište je građevinsko, površine 674 m², spada u II gradsku zonu Općine Viškovo i ima pristup na javnu površinu.

Pri utvrđivanju prometne vrijednosti zemljišta, najprije će se utvrditi jedinična cijena zemljišta, koristeći slijedeće podatke:

- Naknada za zemljište:	340,00 Kn/m ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	10,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	20,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	30,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta:	400,00 Kn/m ²
---------------------------------	--------------------------

Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)
- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos

Nz (namjena zemljišta).....	0,01
Pp (položajna pogodnost).....	0,01
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,01
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,00
Kk (kultura i kategorija zemljišta)....	0,00
Z (zona II).....	0,00
Pi (priključci instalacija).....	0,01
Pov(korisna površ.parcele).....	0,01
Pos(potražnja na tržištu).....	0,00

Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,05

- Prometna vrijednost 1 m² zemljišta:

$$Pv = 400,00 \text{ Kn/m}^2 + 5\% = 420,00 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

Tržišna vrijednost parcele:

$$674,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ Kn/m}^2 = 283.080,00 \text{ Kn}$$

=====

3.5. Tržišna vrijednost izgrađene građevine:



Kulture na parceli: Na parceli k.č. 1639/2, k.o. Marčelji, se nalazi stambena zgrada u gruboj roh-bau izvedbi, sa pripadajućim dvorištem.

Katnost: Stambena zgrada je katnosti P+2.

Godina izgradnje: Građevina je nedovršena. Procjena se vrši za 2015. godinu, za zatečeni stupanj izgrađenosti na dan očevida.

Namjena: Isključivo stambena.

Konstrukcije i materijali od kojih je izgrađena zatečena stambena kuća:

TEMELJI: Temelji objekta su trakasti, od betona.

KONSTRUKCIJA: Nosivi zidovi kuće su građeni od blok opeke, debljine 25 cm.
Temeljna ploča od armiranog betona,
Međukatne konstrukcije su Fert sa armiranobetonskom tlačnom pločom, od čega je izvedena i krovna ploča.
Izvedeni horizontalni i vertikalni serklaži.
Izveden zabatni kosi krovni serklaž.
Pregradni zidovi su od šuplje opeke.

TEMELJNA KANALIZACIJA: Izvedena

FASADA: Nema

STOLARIJA: Nema

PODOVI: Nema

OBRADA ZIDOVA: Nema

HIDROIZOLACIJA: Postavljena

INSTALACIJE: Dovedene primarne instalacije elektrike i vode za objekt

OKOLIŠ: Neuređen

Iskaz netto korisne površine kuće:

Prizemlje:.....153,18 m²

Prvi kat:.....149,95 m²

Drugi kat:.....149,95 m²

Sveukupna netto korisna površina kuće:	453,08 m²
---	-----------------------------

(NGP) Ukupna netto korisna površina kuće: **453,08 m²**

Cijena po m²:

Cijena se utvrđuje na osnovu poznatih podataka građevne vrijednosti. Podaci jedinične cijene izgradnje za novu vrijednost preuzeti su iz objavljene etalonske vrijednosti građenja za netto stambene površine, za godinu 2012.god., od 6.000,00 Kn/m², (NN 86/2012), koja cijena na dan izrade ovog nalaza nije promijenjena. U cijenu nije uključena vrijednost zemljišta, komunalna naknada i vrijednost priključaka, a uključena je vrijednost projektiranja, porez, vodni doprinos i nadzor nad izgradnjom.

(NV) Nova vrijednost:

$$NV = NGP \times JC$$

$$NV = 453,08 \text{ m}^2 \times 6.000,00 \text{ Kn/m}^2 \times 47\% = 1.277.685,60 \text{ Kn}$$

(SV) Sadašnja vrijednost:

Sadašnja vrijednost izgrađenosti nekretnine sadržava umanjenje vrijednosti nekretnine (Uk) zbog starosti i trošnosti i dobiva se kad se oduzme zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme. Predmetna je građevina

predvidljivog trajanja od 100 godina. Predmetna nekretnina nema umanjena vrijednosti jer je prilikom očevida zatečena u postupku izgradnje.

(TV) Tržišna vrijednost:

Temeljem izračunate vrijednosti utvrđene na podlozi zakona, propisa, odluka i metodologije Agencije za rekonstruiranje i razvoj, tržišna vrijednost će se utvrditi primjenom korekcijskog faktora koji je iskreiran na temelju iskustva potpisanog procjenitelja, a isti uključuje slijedeće elemente:

$$TV = SV \times Fk$$

$$Fk = E \times m1 + P \times m2 + Mp \times m3 + N \times m4 + NT \times m5$$

Legenda:

- TV = Tržišna vrijednost nekretnine
- SV = Sadašnja vrijednost nekretnine
- Fk = Faktor korekcije
- E = Ekonomska kretanja u široj regiji (0,20 – 2,00)
- P = Faktor atraktivnosti lokacije (0,25 -1,50)
- Fp = Faktor poslovnih objekata (0,50 – 5,00)
- Fkv = Faktor kvalitete ugrađenih materijala i opreme (1,00 – 5,00)
- N = Faktor usklađenosti s propisima i zakonom (0,00 – 1,00)
- P = Mogućnost prenamjene

Oznaka iz legende:	Element:	Ponder m:	Faktor:	Utjecaj:
E	Ekonom. Kret.	0,20	0,20	0,04
P	Lokacija	0,30	0,70	0,21
Fkv	Kvaliteta	0,35	1,50	0,52
Fp	Poslovni prost.	0,05	0,05	0,00
N	Usklađ.propisi	0,10	1,00	0,10
		1,00		0.87

Tržišna vrijednost kuće:

$$1.277.685,60 \text{ Kn} \times 0,87 = \underline{\underline{1.111.586,47 \text{ Kn}}}$$

3.6. Izračun komunalne naknade i priključaka:

Izračun komunalnog doprinosa određen je Odlukom o komunalnom doprinosu Na temelju članka 35. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 25/09) i članka 31. i 32. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 26/03 - pročišćeni tekst 82/04, 110/04 i 178/04) Općinsko vijeće Općine Viškovo, na 20. sjednici održanoj 28. travnja 2011. godine donijelo je Odluku o

komunalnom doprinosu za sve građevinsko zemljište od 70,00 Kn/m³. Odluka je na snazi u vrijeme izrade ovog nalaza i mišljenja.

Netto korisna površina objekta:
Brutto volumen:

453,08 m²
1.355,00 m³

Vrsta troška:	NKP m ² :	BV m ³ :	Cijena Kn:	Ukupno Kn:
Komunalni doprinos		1.355,00 m ³	70,00	94.850,00 Kn
Priključci i naknade	453,08 m ²		80,00	36.246,40 Kn
Ukupno:				131.096,40 Kn

3.7. Rekapitulacija

- Zemljište.....283.080,00 Kn
- Građevina.....1.111.586,47 Kn
- Komunalije.....131.096,40 Kn

Sveukupna tržišna vrijednost nekretnine: 1.525.762,87 Kn

Slovima: Milijun pet stot dvadeset i pet tisuć sedam stot šezdeset i dvije tisuć eio samdeset i sedam lipo

4./ PROCJENA VRIJEDNOSTI k.č. 1639/1, k.o. Marčelji:



4.1. Opis nekretnine:

K.č. 1639/1, k.o. Marčelji je nepravilna pačetvorina, skošena prema zapadu.

Ima neposredat kontakt na javnu površinu. Zatečena je obrasla primorskom šumom i makijom, bez značajne vrijednosti drvene mase.

4.2.. Dokaz o vlasništvu:

Iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Rijeci je vidljivo da je na

- k.č. 1639/1, Z.k.ul. 1395, k.o. Marčelji, uknjižena kultura pašnjak, površine 3240 m², u vlasništvo:

1. TAUZER IVAN sin Stjepana, Ante Kovačića 24, Rijeka, u dijelu 1/1

Na nekretnini postoje upisi: Z-1/15 od 02.01.2015. godine, i Z-2165/15 od 13.02.2015. godine, kojima se utvrđuje zabilježba ovršnog postupka Ovr. 4348/2014.

Na nekretnini postoje tereti u korist BKS BANK iz Austrije, i Republike Hrvatske, te teret prava građenja.

4.3. Tržišna vrijednost zemljišta:

Predmetno zemljište se nalazi na području Općine Viškovo, u naselju Marčelji.

Zemljište je građevinsko, površine 3.240 m², spada u II gradsku zonu Općine Viškovo i ima pristup na javnu površinu.

Pri utvrđivanju prometne vrijednosti zemljišta, najprije će se utvrditi jedinična cijena zemljišta, koristeći slijedeće podatke:

- Naknada za zemljište:	340,00 Kn/m ²
- Naknada za urbanističku dokumentaciju:	10,00 Kn/m ²
- Naknada za troškove pripreme:	20,00 Kn/m ²
- Ostali troškovi, parcelacija i sl.	30,00 Kn/m ²

Jedinična vrijednost zemljišta:	400,00 Kn/m ²
---------------------------------	--------------------------

Prometna vrijednost zemljišta se utvrđuje temeljem slijedećeg izraza:

$$PV = Jc \times (1 + F)$$

- Jc (jedinična cijena)
- F (koeficijent prometne vrijednosti = Kp+Kt+Z+Pi+Pov+Pos
Nz (namjena zemljišta).....0,01

Pp (položajna pogodnost).....	0,01
Kp (put do parcele u asfaltiran.).....	0,01
Kt (utjecaj konfiguracije terena).....	0,00
Kk (kultura i kategorija zemljišta)....	0,00
Z (zona II).....	0,00
Pi (priključci instalacija).....	0,01
Pov(korisna površ.parcele).....	0,01
Pos(potražnja na tržištu).....	0,00

Koeficijent prometne vrijednosti: F= 0,05

- Prometna vrijednost 1 m2 zemljišta:

$$P_v = 400,00 \text{ Kn/m}^2 + 5\% = 420,00 \text{ Kn/m}^2 \text{ parcele}$$

Tržišna vrijednost parcele:

$$3.240,00 \text{ m}^2 \times 420 \text{ Kn/m}^2 = \underline{\underline{1.360.800,00 \text{ Kn}}}$$

5./ REKAPITULACIJA:

1. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/4.....2.204.343,36 Kn
2. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/2.....2.118.663,36 Kn

3. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/1.....	1.360.800,00 Kn
Sveukupno:	5.683.806,72 Kn

Slovima: Pet milijuna šesto osamdeset i tri tisuće osamsto šest kumaisedamdesetdvije lipe

6./ MIŠLJENJE VJEŠTAKA:

Nekretnina na k.č. 1639/4, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Nekretnina na k.č. 1639/2, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.118.663,36 Kn.

Nekretnina k.č. 1639/1, k.o. Marčelji čini neizgrađenu građevinsku česticu obraslu primorskom šumom i makijom, je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Predmetne nekretnine su sveukupne vrijednosti 5.683.806,72 Kn, ili 754.800,00 €.

Građevine na k.č. 1639/4 i k.č. 1639/2 su u zatečenom stupnju izvedbe građene u potpunosti u skladu sa Potvrdom izmjena i dopuna glavnih projekata.

Oba objekta su prema mišljenju vještaka solidne izvedbe, u skladu sa tehničkim propisima i uzancama zanata za izvedene radove.

Stalni sudski vještak:

5./ REKAPITULACIJA:

1. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/4.....	2.204.343,36 Kn
2. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/2.....	2.118.663,36 Kn
3. Tržišna vrijednost nekretnine k.č. 1639/1.....	1.360.800,00 Kn
Sveukupno:	5.683.806,72 Kn

Slovima: Pet milijuna šestoosamdeset i tritisućeo samstošestkuna i sedamdeset-dvije lipa

6./ MIŠLJENJE VJEŠTAKA:

Nekretnina na k.č. 1639/4, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Nekretnina na k.č. 1639/2, k.o. Marčelji čini višestambenu kuću P+2 izgrađenu do grube roh-bau izvedbe (izvedeni zemljani radovi, betonski i armiranobetonski, zidarski bez žbukanja i estriha, te primarni dovodi instalacija) je tržišne vrijednosti 2.118.663,36 Kn.

Nekretnina k.č. 1639/1, k.o. Marčelji čini neizgrađenu građevinsku česticu obraslu primorskom šumom i makijom, je tržišne vrijednosti 2.204.343,36 Kn.

Predmetne nekretnine su sveukupne vrijednosti 5.683.806,72 Kn, ili 754.800,00 €.

Građevine na k.č. 1639/4 i k.č. 1639/2 su u zatečenom stupnju izvedbe građene u potpunosti u skladu sa Potvrdom izmjena i dopuna glavnih projekata.

Oba objekta su prema mišljenju vještaka solidne izvedbe, u skladu sa tehničkim propisima i uzancama zanata za izvedene radove.

Stalni sudski vještak:

