

24-11-2016

ODVJETNICA  
KRISTINA GEŽNER BUJAN

**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
VALPOVO  
Učka 54

65 Ovr-2826/2016-11

Općinski sud u Osijeku  
Stalna služba u Valpovu

**PRIMLJENO**

Dne 22-11-2016

## NALAZ I MIŠLJENJE ZGRADE, SKLADIŠTE I DVOR



Predmet: 65 Ovr-2826/2016-11  
z.k.ul.br.3221, k.o.Donji Miholjac,k.č.br.1615/2.

Ovrhovoditelj: GORENJE ZAGREB d.o.o.,  
Zagreb, Slavenska avenija 26/4.  
OIB-17323115409

Ovršenik: RADIOTON d.o.o.  
Našice, B. Radića 99.  
OIB-11576767556

Valpovo, 03.11.2016.g.



**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
Ivica Strugačevac

**STRUGA-GRADNJA**  
j.d.o.o.  
za graditeljstvo i usluge  
VALPOVO, Učka 54

Rješenjem Općinskog suda u Osijeku, Stalna služba u Valpovu, sudac Zdravko Mamić, kao sucu pojedincu, u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Gorenje Zagreb d.o.o. Slavonska Avenija 26/4, OIB: 17323115409, zastupano po pun. Kristini Cezner Bujan, odv. iz Zagreba, protiv ovršenika Radioton d.o.o. Našice, B. Radića 99, OIB: 11576767556, radi naplate potraživanja ovrhovoditelja pljenidbom nekretnina ovršenika.

**PREDMET VJEŠTAČENJA:** utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, upisane u z.k.ul.br. 3221, k.o. D. Miholjac, koje se sastoji od k.č.br. 1615/2, u naravi dvije zgrade, skladište i dvor u mjestu, ukupne površine 790 m<sup>2</sup>.  
Objekat nije upisan u katastar i zemljišno knjižni odjel jer je u postupku legalizacije.

Podaci o nekretnini (lokacija)

### 1. POSLOVNA ZGRADA

Predmetna nekretnina se nalazi u D. Miholjcu. Nekretnina opremljena sa gradskom infrastrukturom: električna energija, vodovodna instalacija, kanalizacija, telefon, plinska instalacija, klimatizacija prostora, parkirališna mjesta. Nekretnina se sastoji od podruma, prizemlja. Koristi se kao poslovni prostor.

### OPIS NEKRETNINA:

#### 1. POSLOVNA ZGRADA

- procjenjuje se građevinska vrijednost predmetne nekretnine na dan pregleda vještaka u viđenom stanju te se procjenjuje tržišna – prometna vrijednost predmetne nekretnine prema mogućnostima prodaje. Pregledom nekretnine te dokumentacije dostavljena je na uvid (rješenje suda od dana 14.10.2016.)

Nekretnina izvedena na trakastim temeljima od betona. Zidovi podruma zidani betonskim blokom u cementnom mortu, zidovi prizemlja, termopanelom. Podovi beton, cem. glazura, ker. Pločica. Krov dvostrešni termopanel konstrukcija. Električna instalacija izvedena za potpunu rasvjetu i tehničke uređaje.



### IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE

Analizom prostora utvrđena neto korisna površina od : 336,85 m<sup>2</sup>

#### 1.POSLOVNA ZGRADA

- podrum 66,19 m<sup>2</sup> x 0,50 = 33,09 m<sup>2</sup>

**UKUPNO: = 33,09 m<sup>2</sup>**

- prizemlje

- Poslovni prostor = 234,00 m<sup>2</sup>

- skladište = 66,19 m<sup>2</sup>

- rampa 4,29 m<sup>2</sup> x 3,33 x 0,25 = 3,57 m<sup>2</sup>

**UKUPNO: 303,76 m<sup>2</sup>**

### PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

#### 1.KUĆA

$$S_g = J_c \times P_k \times F_i \times (1-u)$$

J<sub>c</sub> –jedinična cijena

Jedinična cijena građenja za Republiku Hrvatsku po biltenu standardne kalkulacije radova za 2013 god. Za visokogradnju za građevine vrijedne 116 bodova iznosi 6,000,00 kn/kvadratni metar. Zbir bodova predmetne građevine iznosi 96 bodova s obzirom na broj bodova jedinična cijena građenja iznosi:

$$(96/116) \times 6.000,00 \text{ kn/kvadratni metar} = 4.965,51 \text{ kn}$$

Utvrđena korisna površina:

-336,85 m<sup>2</sup>

Fi- faktor izgrađenosti

Utvrdjuje se slijedeći faktor  $Fi = 1,00$

U –umanjenje

Umanjenje građevinske vrijednosti objekta po osnovi starosti utvrđuje se u skladu sa postupkom Uprave društvenih prihoda Županije Osječko Baranjske.

S obzirom na konstrukciju utvrđuje se vjerojatni vijek trajanja objekta.

$N = 80$  god.

Današnju građevinsku vrijednost izračunat ćemo temeljem izraza

$$GV = Jc \times Pk \times Fi \times (1 - U)$$

-Elaborat izrađen u skladu sa pozitivnim napucima i normama koje reguliraju područje uzračuna vrijednosti nekretnina i to osobito;

-Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN br. 91/96 )

-Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata ( NN br. 52 /84 )

-U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada

-Podataka o vrijednosti cijene građenja iz Biltena „ Standardna kalkulacija “ Građevinskog instituta.

-Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastruktura.

Nakon uvida u predmet vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, njegove izmjere, daje se slijedeći nalaz i mišljenje izrađen troškovnom metodom zbog velikoga ulaganja u sanaciju objekta.

## **IZRAČUN DANAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI**

### **1.POSLOVNA ZGRADA**

$$Gv = 336,85 \text{ m}^2 \times 4.965,51 \text{ kn/m}^2 \times 0,90 = 1.505.368,80 \text{ kn}$$



## TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$Sp_{\text{posl}} = Sg \times (1 + Ob + Z + St + Pov + Os + pos) =$$

$$Pv = 1.505.368,80 \text{ kn} \times (1 + 0,15 + 0,10 + 0,20 + 0,00 + 0,20) \times 1,6 = 2.047.301,50 \text{ kn}$$

Ob-dodatak za obiteljske objekte

Z-zona lokacija

St-starost objekta

Pov – dodatak za ukupnu korisnu površinu

Os-opće stanje

Pos-posebni dodaci

F-faktor za poslovne objekte

## PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Građevinsko zemljište sa izgrađenim parkiralištem

Vodni doprinos	790 m <sup>2</sup> x 180,00 kn/m <sup>2</sup>	= 142.200,00 kn
Elektropriključak	1344 m <sup>3</sup> x 12,00 kn/m <sup>3</sup>	= 16.128,00 kn
Vodovodni priključak	27 kw	= 43.470,00 kn
Plinski priključak		= 6.120,00 kn
		= 5.860,00 kn

UKUPNO:

= 213.778,00 kn

## REKAPITULACIJA

POSLOVNA ZGRADA:

=2.047.301,50 kn

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE+prikljucci

=213.778,00 kn

**SVEUKUPNO: 2.261.079,50 kn**

6.

## MIŠLJENJE

Imajući u vidu današnje cijene nekretnina na tržištu, vijek trajanja izgrađenog objekta, namjenu objekta, cijenu zemljišta, mjesto na kojemu se objekt nalazi kao i prometnice infrastrukturu te smještaj samoga objekta procjenjujem poslovni objekt sa zemljištem na prometnu

**vrijednost: 2.261.079,50 kn**

= slovima

dvamilionadvijestošezdesetjednatisućasedamdesetdevetkunapedesetlipa

**NAPOMENA:** objekat u postupku legalizacije.

U Valpovu 03.11.2016.



**STRUGA-GRADNJA j.d.o.o.**  
Ivica Strugačevac

**STRUGA-GRADNJA**  
j.d.o.o.  
za graditeljstvo i usluge  
VALPOVO, Učka 54











