

POSL. BROJ: PG-21/18
NARUČITELJ: MIGLU AUTOPRAONE d.o.o. u stečaju
Zagreb, Štoosova 19
OIB 70593487779
OČEVID: 29. LIPNJA 2018. GODINE U 13.00 H
NALAZ I MIŠLJENJE: **PROCJENA PRAVA GRAĐENJA MONTAŽNE SAMOPOSLUŽNE AUTOPRAONICE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG U ZAGREBU NA ZEMLJIŠTU KČBR. 3787/2 K.O. RESNIK NA DAN 29. 06. 2018. GODINE U 14.00 SATI – DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA IZRAĐENOG PO VJEŠTAKINJI MAJA PETROVIĆ OD LIPNJA 2018. GODINE**

1. NAPOMENA VJEŠTAKA I

Ovaj elaborat nalaza i mišljenja, na okolnost prava građenja, napravljen je kao dopuna nalaza i mišljenja napravljenog od strane vještakinje Maje Petrović od lipnja 2018. godine. Sve činjenice i okolnosti koje su zabilježene u predmetnom elaboratu preuzete su, a sve prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),

2. NAPOMENA VJEŠTAKA II

Iznos u EUR izračunat je na prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (28. 06. 2018.) 1 EUR = 7,3757 Kn. Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Procjena je izrađena u tri istovrsne kopije (naručitelj 2 i vještak 1). Predmetni elaborat o procjeni prava građenja izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). **Predmetni procjembeni elaborat izražava stručno mišljenje procjenitelja.**

3. TEHNIČKI OPIS

Prema vještačkom očevidu izvršenom dana 29. 06. 2018. godine u 13.00 h utvrđeni su građevinski sklopovi koji su direktno povezani sa zemljištem, sastavni su dio zemljišta i sa istim čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, prema slijedećem:

- Asfaltirana površina u veličini od $P=750,00 \text{ m}^2$ sa slijedećim slojevima koji čine jedinstvenu cjelinu: asfatirana površina, sloj nabijene batude, sloj sitno zrnatog nabijenog šljunka, sloj krupno zrnatog nabijenog šljunka,

- Reviziona kanalizaciona okna u količini od 8,00 kom od betona sa pratećim iskopom i metalnim poklopcima,
- PHD kanalizacijske cijevi Ø 160 mm u ukupnoj dužini od 30,00 m1 sa spojem na glavni vod u sklopu ulice Ljudevita Posavskog razvedene ispred i iza auto praonice. U tom segmentu je uračunat i iskop za vod zajedno sa izradom posteljice, zatrpavanjem i iskopom,
- Elektro vodovi u ukupnoj dužini od 30,00 m1 sa spojem na glavni vod u sklopu ulice Ljudevita Posavskog razvedene ispred i iza auto praonice i sa spojem na dvotarifno elektro brojilo. U tom segmentu je uračunat i iskop za vod zajedno sa izradom posteljice, zatrpavanjem i iskopom,
- Plinska instalacija u ukupnoj dužini od 35,00 m1 sa spojem na glavni vod i sa spojem na kotlovnici u sklopu ulice Ljudevita Posavskog razvedene ispred i iza auto praonice i sa spojem na plinomjer. U tom segmentu je uračunat i iskop za vod zajedno sa izradom posteljice, zatrpavanjem i iskopom,
- Vodovodna instalacija u ukupnoj dužini od 35,00 m1 sa spojem na glavni vod u sklopu ulice Ljudevita Posavskog razvedene ispred i iza auto praonice i sa spojem na vodomjer. U tom segmentu je uračunat i iskop za vod zajedno sa izradom posteljice, zatrpavanjem i iskopom,
- Vodolovna grla sa metalnim rešetkama u ukupnom broju komada od 10,00 sa metalnim rešetkama za primanje oborinske i vode za poljevanje i pranje auta,
- Rešetke za prihvatanje vode za pranje (koje se nalaze u sklopu asfaltirane površine) veličine 1,00 m1 x 1,50 m1 u broju komada od 7,00 zajedno sa pripadajućim separatorom i taložnikom za separiranje masnoća,
- Betonski rubnjaci u količini od 110,00 m1 koji se nalaze uz rub asfaltirane podloge.

Prema gore navedenom tehničkom opisu građevinskih sklopova koji pripadaju zemljištu će se napraviti proračun troškova građenja.

4. VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA – UDJEL ZEMLJIŠTA

Prema izračunu iz nalaza i mišljenja napravljenog od strane vještakinje Maje Petrović od lipnja 2018. godine vrijednost prava građenja, sa udjelom zemljišta, iznosi 30.374,38 EUR.

5. VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA – UDJEL OBJEKATA

Prema izračunu iz nalaza i mišljenja napravljenog od strane vještakinje Maje Petrović od lipnja 2018. godine vrijednos troška građenja iznosi $300,00 \text{ EUR} \times 223,00 \text{ m}^2 = 66.900,00 \text{ EUR}$.

Prema ovoj dopuni nalaza i mišljenja postoji promjena u tim odnosima s obzirom na sadašnju situaciju prema slijedećem:

Troškovi gradnje

- Konstrukcija $0\% \times 300,00 \text{ EUR} = 0,00 \text{ EUR}$
- Zatvaranje $0\% \times 300,00 \text{ EUR} = 0,00 \text{ EUR}$

- Završni radovi 0% x 300,00 EUR = 0,00 EUR
- Instalacije 40% x 300,00 EUR = 90,00 EUR
- Centralni pogonski uređaji 0% x 300,00 EUR = 0,00 EUR
- Ugrađena oprema 5% x 300,00 EUR = 15,00 EUR
- Ukupno troškovi gradnje: 105,00 EUR x 223,00 m² = 23.415,00 EUR

Umanjenje vrijednosti građenja zbog starosti

Prema izračunu iz nalaza i mišljenja napravljenog od strane vještakinje Maje Petrović od lipnja 2018. godine umanjenje vrijednosti građenja zbog starosti iznosi 22%. To znači da imamo trošak gradnje 23.415,00 EUR x (1 – 22%) = 18.264,00 EUR

Doprinosi

Prema sadašnjoj situaciji komunalni i vodni doprinos se u postojeću situaciju ne uračunava. Prema tome imamo komunalni doprinos + vodni doprinos = 0,00 EUR.

Stručne i ostale usluge

- Projekti 5,00 EUR/m² x 223,00 m² = 1.115,00 EUR
- Nadzor 0,25% x 18.264,00 EUR = 457,00 EUR
- Konzalting 0,25% x 18.264,00 EUR = 457,00 EUR
- Ostalo 0,25% x 18.264,00 EUR = 457,00 EUR
- Ukupno stručne i ostale usluge: 2.486,00 EUR

Zaključak

- Troškovi gradnje 18.264,00 EUR
- Ukupno doprinosi 0,00 EUR
- Ukupno stručne i ostale usluge 2.486,00 EUR
- Sveukupno 20.750,00 EUR

6. VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA – UKUPNO

Vrijednost prava građenja sastoji se od prava građenja (udjel zemljišta) i prava građenja (udjel objekata), prema slijedećem:

- Vrijednost prava građenja (udjel zemljišta) 30.374,00 EUR
- Vrijednost prava građenja (udjel objekata) 20.750,00 EUR
- Vrijednost prava građenja ukupno 51.124,00 EUR

7. ZAKLJUČAK

- **PROCJENA PRAVA GRAĐENJA MONTAŽNE SAMOPOSLUŽNE
AUTOPRAONICE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG U ZAGREBU
NA ZEMLJIŠTU KČBR. 3787/2 K.O. RESNIK NA DAN 29. 06. 2018.
GODINE U 14.00 SATI IZNOSI 51.124,00 EUR ILI 377.075,00 KUNA
(*)**

(*) prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke (28. 06. 2018.) 1 EUR = 7,3757 Kn.
Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5.
Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

u Zagrebu, 02. srpnja 2018. god.

mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjene nekretnina

8. FOTOGRAFIJE



Foto 1: Pogled na asfaltiranu površinu ispred auto praonice prema ulici Ljudevita Posavskog (29.06.18. 13.00 h)



Foto 2: Pogled na asfaltiranu površinu ispred auto praonice prema ulici Ljudevita Posavskog (29.06.18. 13.00 h)



Foto 3: Pogled na asfaltiranu površinu iza auto praonice (29.06.18. 13.00 h)

9. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1205/16
Zagreb, 26. studeni 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zlatka Omerhodžića, na temelju članka 136. stavak 4, Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Tina Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zlatko Omerhodžić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:
1. Zlatko Omerhodžić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis