

### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 20.08.2016.  
Datum kakvoće: 20.08.2016.  
Datum vrednovanja: 20.08.2016.

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

#### Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige e izvadak, neslužbena kopija sa WEB-a
2. Prijepis posjedovnih listova, neslužbena kopija sa WEB-a za k.č.z. u k.o. Vela Luka
3. Kopija katastarskog plana GEOPORTAL PREGLEDNIK

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

#### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju

Zakon o gradnji

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 153/13)

(NN 153/13)

(NN 86/12,143/13)

#### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine

(NN 78/15)

(NN 105/15)

(NN 100/12)

(NN 59/10)

#### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju

(NN 79/14, 48/2014)

• Uredba o visini vodnog doprinosa

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

#### NAPOMENA:

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja i dostupni web podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, e-katastarski plan, e-prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.

## 4. Odabir metode procjenjivanja

### 4.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 4.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### **Nova građevinska vrijednost**

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m<sup>2</sup> NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m<sup>3</sup> sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

#### **Sadašnja građevinska vrijednost**

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **4.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### **4.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

#### **Zaključak:**

**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM.**

**Vrijednost zemljišta odredit će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka.**

## 5. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene su nekretnine ex brodogradilišta Greben u Veloj Luci na otoku Korčuli, sukladno . specifikaciji u prilogu elaborata, TOČKA 6.1. Specifikacija površina.

Obzirom da se radi većinom o proizvodnim logističkim pogonima brodogradilišta, većina ovih objekata ima vertikalni presjek koji se sastoji od jednog kata i krova, prizemlja i krova.

hale su izrađene od prefabriciranih armiranobetonskih elemenata , stupova, greda i krova. krovovi su prekriveni valovitim limom.

Teren zemljišta je blago nagnut ka jugu , a parcela je ograđena. Parkiranje je moguće u dvorištu a pristup na javnu prometnu površinu je neposredan.

Podaci o površini zemljišta u zemljišnim knjigama i katastru nisu usklađeni. Pri izradi procjene korišteni su podaci iz zemljišnika u onim pozicijama gdje je i upisana površina, a tamo gdje nema upisane površine , korišteni su podaci iz katastarskog operata.

### OPĆENITO

**Namjena:** poslovne građevine industrijske namjene  
**Godina izgradnje:** prije 1987 godine  
**Adaptacija:** tijekom vremena uporabljivosti  
**Katnost:** 2/P+K+Kr

### KONSTRUKCIJA

**Temelji:** AB stope povezane temeljnim gredama  
**Nosiva konstrukcija:** prefabricirani AB elementi  
**Pregradni zidovi:** opeka, limeni paneli na čeličnim nosačima  
**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska ploča  
**Krovište i pokrov:** kosi sa pokrovom valovitog lima ili cigla ovisno o namjeni prostora

### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

**Pročelje:** kopilit staklene stjene ili prefabricirani AB elementi u završnoj glatkoj obradi  
**Limarija:** pocinčana  
**Obrada podova:** industrijski pod , obrađen i neobrađen beton, keramika  
**Obrada zidova:** neobrađeni i obrađeni beton  
**Obrada stropova:** valoviti lim  
**Unutarnja stolarija:** drvena , aluminijska i čelična ovisno o namjeni prostora  
**Vanjska stolarija:** Čelična , aluminijska

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

**Vodovod:** priključak na javnu mrežu  
**Kanalizacija:** priključak na javnu kanalizacijsku mrežu  
**Struja:** priključak na EE mrežu  
**Plin:** \*\*\*  
**Telefon:** priključak na TK mrežu  
**Grijanje:** na struju  
**Dodatne instalacije:** \*\*\*

### STANJE - ODRŽAVANJE

Građevina je uredno održavana u vremenu uporabljivosti

### VANJSKO UREĐENJE

Troškovi vanjskog uređenja sadržani su u jediničnoj cijeni izgradnje građevine.

### INFRASTRUKTURA

Građevine kompleksa su izgrađene na komunalno opremljenom zemljištu, uz asfaltiranu prometnicu unutar zapadne mikrolokacije mjesta. Prometna povezanost je osobni i lokalni prijevoz.

Brodogradilište je tehnološki opremljeno za izradu:

- brodova i brodica od pojačanog poliestera
- brodica i brodova od drva,
- brodova od čelika i brodova i brodica od Al.legure
- soha, rampi, dizalica i vitala za spuštanje i dizanje brodica i splavi za spašavanje,
- brodskog namještaja,
- ostale brodske opreme od čelika i Al-legure, brodoremont brodova od metala i drva do 70 m duljine.

Radi obavljanja tih poslova u svom sklopu ima slijedeće radne prostore:

1. Navozi
2. Pumpna stanica (nije u funkciji)
3. Radiona navoza
4. Radiona bojadisara
5. Radiona motorista (ljevaonica, cinčaona)
6. Radiona strojoobrade
7. Radiona montaža
8. Anex radione montaže (služi kao pogon laminiranja sportskih čamaca)
9. Elektroradiona
10. Cjevarska radiona
11. Jedrarska radiona
12. Laminarnica
13. Stara laminarnica (trenutno služi kao skladište)
14. Održavanje (kompresorska stanica)
15. Radiona brodograditelja (privremeno služi kao bojadisaona)
16. Stolarska radiona
17. Transportna služba,
18. Kotlovnica,
19. Carinsko skladište,
20. Restoran (nije u funkciji)
21. Bravarija, razrez metala i pjeskara
22. Skladišta

U sklopu upravne zgrade nalaze se uredi slijedećih službi:

1. Uprava
2. Nabava
3. Prodaja
4. Tehnička kontrola
5. Tehnički ured-Projektno-konstruktivski ured
6. Financije i računovodstvo
7. Opći poslovi

Radi nesmetanog obavljanja proizvodnog procesa radni su prostori opremljeni kako slijedi:

#### **Ad. 1. Navozi**

Na navoze se izvlače plovni objekti radi obavljanja radova na njima. Radovi se obavljaju na samim navozima, a neki se objekti uvlače u radionu Montaže. Postoje dva klasična klizna navoza za izvlačenje brodova saonicama na drvenim podkladama (skaladama) pod nagibom 7%.

Veći navoz ima kapacitet izvlačenja brodova do 45 - 50 m duljine i 400 do 500 t deplasmana. Na malom navozu se mogu izvlačiti brodovi do 30 m duljine i 250 t deplasmana. Četiri šinska navoza, vođena sustavom uzdužnih greda na kojima su položene šine. Nosivost svakog navoza je brod težine 150 t, duljine cca 28-30 m. Ukoliko se za izvlačenje upotrebe 2 navoza u kombinaciji sa 2 para kolica, nosivost se povećava dvostruko na 300 t.

#### **Ad. 2. Pumpna stanica**

Bila je predviđena za posluživanje morskom vodom vatrogasnog sustava laminarnice i montaže (splinker), te hidranata u krugu brodogradilišta. Nije u funkciji. Smještena je na operativnoj obali i izgrađena prilikom gradnje brodogradilišta 1974. godine.

#### **Ad. 3. Radiona navoza**

Zgrada u kojoj borave radnici navoza radi pripreme za rad, a u istoj se nalaze i sanitarne prostorije.

#### **Ad.4. Radiona bojadisara**

Ova je zgrada univerzalna radiona u kojoj se obavljaju radovi antikorozivnim bojama i završnim zaštitnim bojama (lakovima) na čeliku i sve vrste bojanja na drvenim objektima.

#### **Ad.5. Radiona motorista**

Smještena je u zapadnom dijelu zgrade u kojoj je i strojoobrada, te zauzima manji dio prostora. Ima uvedenu instalaciju električne energije, komprimiranog zraka, kisika, acetilena, vode i grijanja.

Dio posla obavlja se izvan same radione, na objektima u radionu montaže na navozu ili u moru

#### **Ljevaona**

Formirana je kao spoj ogradnog zida i zgrade Strojoobrade. Mala ljevaonica za lijevanje obojenih metala služi za priručne svrhe. Zauzima prostor dimenzija 14x9x4,5 m. Izvedena je instalacija električne energije, komprimiranog zraka i vode.

#### **Cinčaona (nije u funkciji)**

Smještena je u prostoriji 20x7x4,5 m kao pridodani spoj između ogradnog zida i zgrade strojoobrade.

Djelatnost ove radione je pocinčavanje čeličnih izvadaka vrućim postupkom. Uglavnom zadovoljava potrebe brodogradilišta, osim za izradke velikih dimenzija. Izvedena je instalacija električne energije, komprimiranog zraka i vode.

#### **Ad.6. Strojoobrada**

Smještena je u prostoru dimenzija 80x16x4m kojega manji sjeverni dio zauzima radiona motorista. Ima uvedenu instalaciju električne energije, komprimiranog zraka, vode i grijanje.

#### **Ad. 7. Montaža**

Sastoji se od prostora glavne radione dimenzija 90x28x20 m i anexa dimenzija 48x12x10 m. Sa južne i sjeverne strane radione ugrađena su trokrilna klizna vrata, takovog ukupnog otvora koji pokriva cijelu širinu i visinu radnog prostora. Dimenzije otvora su 26,5x 14,5 m, a radna širina vrata zbog preklapanja je 16 m.

Anex ima ugrađena dvokrilna klizna vrata otvora 12x7,5 m a radne širine 8 m. Ugrađena je instalacija električne energije, komprimiranog zraka, grijanja; vode i ventilacije.

#### **Ad. 8 Anex radione montaže**

Opis je naveden u opisu zgrade Montaže.

#### **Ad. 9. Elektroradiona**

Smještena je u prostoriji dimenzija 20x14x4 m. Ugrađena je instalacija električne energije, vode i grijanja.

Namijenjena je za izradu (opremanje): komandnih pultova brodice manjih razvodnih ormarića za brodice i brodove ugrađnju električnih instalacija na brodicama i brodovima, izradu sitnijih elemenata elektroinstalacija popravak starih el. instalacija na objektima u remontu.

Pretežni dio radova obavlja se izvan radione: na objektima u montaži, na navozu ili u moru.

#### **Ad.10. Cjevarska radiona**

Smještena je u prostoru dimenzija 25x16x4m. Ima uvedenu instalaciju električne energije, komprimiranog zraka, acetilena, kisika, vode i grijanja. Ova radiona radi slijedeće poslove: izrada elemenata cjevovoda od čelika i obojenih metala, ugrađnja cjevovoda na nove brodove i brodice, popravak cjevovoda na brodovima u remontu ili drugim instalacijama

#### **Ad.11. Jedrarska radiona**

Nalazi se na katu iznad cjevarske radione dimenzija 25x16x3 m. Opremljena je instalacijom električne energije i vode.

U potpunjuje proizvodni program brodogradilišta slijedećim radovima: izrada prsluka za spašavanje, izrada raznih pokrivača i šatora za brodove i brodice, raznim vrstama užetarskih radova sa običnim i čeličnim užetima.

#### **Ad.12. Laminarnica**

Sastoji se od glavne radione dimenzija 80x23x14m u kojoj se obavlja laminiranje i pomoćnog prostora dimenzija 20x23x4,5 m koji je razdjeljen na tri prostorije:

- krojačnica staklenog pojačanja

predprostor koji služi za skladištenje skrojenog staklenog pojačanja i  
- prostorije za ekspandiranje poliuretana  
Opremljena je instalacijom električne struje u "S" izvedbi, komprimiranog zraka, vode, grijanja, ovisne ventilacije i sustava uzemljenja.  
Ima frontalna vrata i otvore širine cijele radione a radne širine 16,5 m i 4 visine 8,5 m.  
U laminarnici se izrađuje:  
-struktura brodova i brodica od stakloplastike  
-odljevcu ostalih izradaka  
-preraduje se tvrdi i meki poliuretan elcspandiranjem

#### Ad. 13 Održavanje

Služba održavanja brine se o ispravnosti svih strojeva i uređaja u brodogradilištu a u njenom sklopu organizaciono je smještena kompresorska stanica i - Acetilenska stanica. Kotlovnica i rezervni električni agregat. Također se brine o stanju alata. Sve radove, za koje je u mogućnosti radi sama a za one koje ne može angažira druge servisere.

#### Ad.14. Radiona brodograditelja

Radna površina ima dimenzija 27x15x9, a opremljena je vratima dimenzija cca 16x9m. Radiona ima instalaciju električne energije, komprimiranog zraka i vode. Cil sklopu ove radione postoji traserska salakvoja je smještena u prostoriji dimenzija 26,5x15,5 m. U radioni brodograditelja obavljaju se slijedeći poslovi: . izrada brodica i manjih brodova od drva i metala  
- izrada drvenih modela za kalupe poliesterskih brodica i manjih brodova, - pripremanje drvenih djelova za radove u brodoremontu,

#### Ad.15. Stolarija

Smještena je na dva nivoa, u prizemlju je strojna obrada drva, dimenzija 37x15x4m, a na katu se nalazi ručna obrada istih dimenzija. Na katu se također nalazi priručno skladište. Ima instalaciju električne energije, komprimiranog zraka i vode. Ova radiona radi:  
- brodski namještaj  
- modele nadgrada za izradu kalupa brodica i brodova od stakloplastike - razne modele za druge elemente,

#### Ad.16. Transportna služba

Transportna služba je organizirana radi obavljanja unutrašnjeg i vanjskog transporta.

#### Ad.16. Kotlovnica

Ad.16.Carinsko skladište (nije u funkciji)

Ad.16. Restoran (nije u funkciji)

Za prehranu radnika postoji restoran sa kuhinjom. Dimenzije zgrade su 20 x 15 x 4 m. (nije u funkciji)

#### **Ad.17. Bravarija, razrez metala i pjeskara**

Glavna radiona bravarije smještena je u dvije spojene prostorije sa dužinskim pomalcom. Svaki od prostora je dimenzija 60x20 m, radne visine (do dizalica) 5 m. Ima anex dimenzija 12x11 m u kojem su smještene sporedne prostorije. Ima uvedenu instalaciju električne energije, komprimiranog zraka, kisika, acetilena, vode i grijanja.

Bravarija je osposobljena i opremljena za izradu: - brodova od čelika i Al legure -soha, rampi, dizalica i vitala za spuštanje i dizanje čamaca i splavi za spašavanje i ostale namjene,

-ostale brodske opreme od čelika i al.legure -popravke čeličnih brodova metalnih konstrukcija za druge namjene:

Organizirana je u tri tehnološka pravca: - izrada čeličnih izradaka

- izrada izradaka od al.legure
- - izrada izradaka od nerđajućeg čelika

Kovačnica je smještena u posebnoj nadstrešnici dimenzija 22x9x4m i ima instalaciju kombiniranog zraka, električne energije i vode.

U sklopu bravarije organizaciono se nalazi razrez metala i pjeskara, sa priručnim skladištem. U prostoriji dimenzija 27x26x5m. Ima instalaciju električne energije, komprimiranog zraka, acetilena i vode.

#### **Ad.18. Skladišta i razrez metala**

Radi rukovanja opremom i materijalima postoje slijedeća skladišta: skladište tehničke robe površine 1200 m<sup>2</sup>

- skladište drva

skladište zapaljivih materijala skladište poluproizvoda

skladište za specijalne objekte dimenzija 15x14,5x3,8 m skladište crne metalurgije

- skladište obojenih metala carinsko skladište

U skladištu tehničke robe zaprimaju se u skladište svi tehnički sklopovi i pojedinačni elementi (primjer: motori, vijci)

Skladište drva se sastoji od natkrivenog prostora i nema posebnih pomagala a također i skladište zapaljivih materijala.

Skladište poluproizvoda nalazi se u sklopu skladišta tehničke robe.

**Kemijski i mehanički laboratorij** koji je odobren od klasifikacionih društava.

Ova služba obavlja internu kontrolu proizvodnje i učestvuje u kontroli i ispitivanju objekata podložnih nadzoru klasifikacionih društava ili nacionalnih vlasti.