

## 8.c) Rekapitulacija procjene - zaključak

### **Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

Nekretnine Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju

na adresi: Obala 4 -50, Vela Luka

z.k.uložak: 2349,3119

z.k.č.: ČEST.ZGR. 4738,4740,4743,4747,4748

k.o.: Vela Luka

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:**

**- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:**

**2.650.287,06 kn**

1€ = 7,503644 kn

**353.200,00 €**

**296,93 €/m<sup>2</sup> NRP**

**Sastavio;**

**Zlatko Bender dipl.ing.grad.  
stalni sudski vještak**



**7.2. d) Utvrđivanje vrijednosti građevine; ČEST.ZGR.**

4658/3,4736,4737,4739,4741,4742,4743,4744,4745,4746,4749,4750,4751,4756,4757,4925 k.o.  
Vela Luka

**7.2.1.d) Izračun troškova gradnje**

<b>ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE</b>			
<b>ETAŽA</b>	<b>NRP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BRP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BVO (m<sup>3</sup>)</b>
<b>ČEST.ZGR.</b>	<b>15.730,30</b>	<b>16.305,54</b>	<b>183.774,19</b>
<b>UKUPNO</b>	<b>15.730,30</b>	<b>16.305,54</b>	<b>183.774,19</b>

<b>TROŠKOVI</b>			
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>(€)</b>	<b>45,39</b>	<b>740.186,08</b>
<b>VANJSKO UREĐENJE</b>	<b>***</b>		<b>5.000,00</b>
<b>NOVA VRIJEDNOST (NV)</b>			
<b>ČEST.ZGR.</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>562,50</b>	<b>9.171.866,25</b>
<b>Koeficijent dovršenosti</b>			<b>100%</b>
<b>NOVA VRIJEDNOST UKUPNO</b>	<b>(€)</b>		<b>9.171.866,25</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>			
<i>Komunalni doprinos</i>	<i>(€/m<sup>3</sup>)</i>	<i>5,06</i>	<i>930.670,38</i>
<i>Vodni doprinos</i>	<i>(€/m<sup>3</sup>)</i>	<i>1,00</i>	<i>183.684,94</i>
<i>Priključci</i>	<i>(€/m<sup>2</sup> BRP)</i>	<i>25,00</i>	<i>407.638,50</i>
<i>Projektiranje, nadzor, konzalting ....</i>	<i>(€)</i>	<i>5,00% NV</i>	<i>458.593,31</i>
<i>Ostali troškovi...Pristupni put i parking</i>	<i>(€)</i>	<i>NV</i>	<i>0,00</i>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO</b>	<b>(€)</b>		<b>1.980.587,14</b>

### 7.2.2. d) Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> <b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
<b>2</b> <b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
<b>3</b> <b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>Odabir klasifikacije</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )</b>	<b>4,0</b>		

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu

Starost građevine (G) - prosječno	<b>2016</b>	-	<b>1980</b>	god.	36
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	60
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	24
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	60%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				31%	18,60
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	41,40
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	69%
<b>TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):</b>					<b>2.843.278,54</b>

### 7.3.d) Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	740.186,08
VANJSKO UREĐENJE	€	10.000,00
PRIVODENJE SVRSI	€	1.980.587,14
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):	€	2.843.278,54
<b>PRIVREMENA VRIJEDNOST</b>		<b>5.574.051,76</b>

### 7.4.d) Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

**Na takvu prilagođenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:**

- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina
- natprosječno tekuće održavanje
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja

S obzirom na lokaciju i stanje nekretnine te na ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj u iznosu **Kt = 1,00**

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	5.574.051,76
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	1,00
DODACI (mogućnost nadogradnje i proširenja )	10%	284.327,85
ODBICI (nema)	0%	-
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>5.858.379,61</b>

## 8.d) Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Nekretnine Montmontaža - GREBEN d.o.o. u stečaju

na adresi: Vela Luka , Obala 4, broj 50, Vela Luka

z.k.uložak: 2349,2721,2496,3737

z.k.č.: 4658/3, 4736,4737,4739,4741,4742,4743,4744,4745,4746,4749,4750,4751,4756,4757,4925

k.o.: Vela Luka

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Prometna-tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

**43.959.348,01 kn**

**5.858.400,00 €**

**372,43 €/m<sup>2</sup> NRP**

1€ = 7,503644 kn

Sastavio;

Zlatko Bender dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak



## SVEUKUPNA REKAPITULACIJA

<b>I. Katastarske čest.zem.438,439,448/2,557/2 k.o. Vela Luka</b>	<b>42.800,00 €</b>	
	<b>56,61 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> NRP</b>
<b>III.Katastarske čest.zem. 28,30,31,33,34,35,631,654/2,9285/3,9305/2,9307 /4 k.o. Vela Luka</b>	<b>877.300,00 €</b>	
	<b>45,39 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Pz</b>
<b>IV.Katastarske ČEST.ZGR. 4738,4740,4743,4747,4748 k.o. Vela Luka</b>	<b>353.200,00 €</b>	
	<b>296,93 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Pz</b>
<b>IV.Katastarske ČEST.ZGR. 4658/34736,4737,4739,4741,4742,4743,4744,4745,4746,4749,4750,4751,,4756,4757,4925 k.o. Vela Luka</b>	<b>5.858.400,00 €</b>	
	<b>372,43 €</b>	<b>€/m<sup>2</sup> Pz</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>7.131.700,00 €</b>	
<i>ili po tečaju</i>	<i>1 € =</i>	<i>7,503644 kn</i>
		<i>primjenjuje se od 21.09.2016. godine</i>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>53.513.737,91 kn</b>

**Sastavio;**

**Zlatko Bender dipl.ing.grad. |  
stalni sudski vještak**



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.**

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

*Dubrovnik, rujan 2016. godine*

## 9. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Priilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

**Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.**

Zlatko Bender dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Sastavio;

Zlatko Bender dipl.inž.građ.  
stalni sudski vještak



Dubrovnik, rujna 2016. godine