

JASMINKA LILIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak u građevinarstvu
rješenje br. 4.SU. 95/2013
51 000 Rijeka, Švalbina 7
OIB 23206156984

OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI
CRIKVENICA
Vještačenje : 14-04/2014
Veza : posl.br. Ovr- 580/2011

Ovrhovoditelj : ANTON GLAVAŠ iz Crikvenice, Benići 7, kojeg zastupa pun.
Renato Car, odvjetnik iz Crikvenice, Strossmayerovo šetalište
36/III

Ovršenik : ADRIAS KAMENO BETONSKI PROIZVODI d.o.o., Crikvenica,
Kotorska 86, kojeg zastupa pun. Ivica Zelić, odvjetnik iz Rijeke, E.
Barčića 4

Radi : prisilnog ostvarenja novčane tražbine

NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA

X 4

SADRŽAJ

I.	Tehnički opis postojećeg stanja	str.	3
II.	Procjena građevinske vrijednosti postojećeg stanja	str.	6
III.	Procjena prometne vrijednosti	str.	7
IV.	Zaključak	str.	16
V.	Fotodokumentacija	str.	17

Rijeka, 14.04.2014.

Izradila :

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

UVOD

Rješenjem Općinskog suda u Crikvenici, poslovni broj Ovr- 580/2011 vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi prometnu vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika:

- k.č. br. 3112/2 u naravi neplodno, upisano u z.k.ul. 6515 k.o. Crikvenica i k.č.br. 3113/1 u naravi kuća i dvorište , upisano u z.k.ul. 4259 k.o.Crikvenica

Dana 05. veljače 2014. god. održan je očevid na licu mjesta, pregled i fotografiranje nekretnine.

Korišteni propisi i literatura

- Bučar G. Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, I.C.G. Omišalj 1999.
- Đukan P., Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.
- Hrvatska gospodarska komora, Prodaja nekretnina, Zagreb, studeni 1998.
- Podaci o stanju i kvaliteti građevine dobiveni očevidom.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službene novine PGŽ 45/2009)
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa..., N.N. 91 /94
- Važeći građevinski propisi i normativi RH.

Na osnovu gore navedenog, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz građevinske regulative, kao i tehničke propise iz područja građevinarstva, u skladu s navedenim zadatkom podnosi se ovo izvješće .

I. TEHNIČKI OPIS POSTOJEĆEG STANJA

I.1 LOKACIJA - Nekretnine se nalaze u Crikvenici, u Kotorškoj ulici. Mikro okolica su pretežito stambeni i poslovni objekti. Pristup je sa javne ceste. Lokacija je dobra, nedaleko centra grada, a parkiralište je riješeno na samom zemljištu.



U naravi radi se o samostojećoj prizemnoj građevini , sa dograđenim aneksima .
Objekt je nekadašnji pogon stolarije "Marijan Ivančić " , koji je danas van funkcije .

Konstrukciju objekta čine ab nosivi stupovi , sa vanjskim zidovima zidanim od pune opeke. Strop je armirano betonski, djelomično obložen lamperijom. Pod je betonski . Hala je podijeljena pregradnim poprečnim zidovima u nekoliko cjelina. U dijelu hale je izvedena galerija sa kancelarijskim prostorima , kojima se pristupa nutarnjim drvenim stepeništem. Galerija je izvedena na drvenoj konstrukciji, sa drvenim pregradnim stijenama kojima su formirani pojedini prostori, većim djelom statički deformirani. Kao aneks objekta izvedeni su pomoćni skladišni prostori i kancelarije , koji su trenutno vrlo zapušteni, sa prisutnom vlagom, dio stropne žbuke se urušio , kao i boja sa zidnih i stropnih površina . U sklopu pogona izveden je hodnik sa sanitarnim čvorovima u kojem je djelom demotirana sanitarna oprema. U nastavku pogona izvedena je nadstrešica , sa drvenom dvostrešnom krovnom konstrukcijom obloženom daščanom oplatom, položenom na nosivim ab stupovima , dijelom zatvorena sa bočne strane zidovima od pune opeke, neožbukanim. Kao aneks uz nadstrešicu je zidani objekt , čiju konstrukciju čine ab stupovi, nosivi zidovi od pune opeke , neožbukano, sa krovnom drvenom konstrukcijom i pokrovom salonitom.

Objekt je priključen na komunalnu infrastrukturu : elektroenergetsku mrežu, vodovod, telefoniju, kanalizaciju, izvedena je hidrantska mreža .

Zemljište je djelomično uređeno sa betoniranim pristupom na parcelu, te betoniranim manipulativnim površinama , te betonskim kanalima sa rešetkama radi odvodnje oborinskih voda . Na ulazu na zemljište postavljena su ulazna vrata bravarske izrade . Veći dio zemljišta je zapušten i neodržavan.

- konstruktivni elementi:

- temelji:	betonski
- hidroizolacija:	nije izvedena
- nosivi zidovi:	zidani opekom
- pregradni zidovi :	zidani pregradnom opekom , drvene stijene
- stropna konstrukcija:	armirano betonska
- krovište i pokrov:	drveno ili ab krovište, pokrov salonit , limeni

- limarija: izvedena , pocinčani lim

- fasada: dijelom izvedena , dijelom neožbukana

- seizmičko osiguranje: utvrđeno

- instalacije:

- vodovod:	izvedena
- kanalizacija:	izvedena
- električna:	izvedena

- telefon: izvedena
- plin : nije izvedena

- katnost objekta: prizemlje, galerija
- održavanje: vrlo loše
- visina prostorija: max 6,05 m, pomoćni prostori 2,89 m
- obrada podova: beton, keramičke pločice, daščani pod
- obrada zidova: grubo i fino ožbukano i soboslikano; u mokrim čvorovima zidovi su djelomično obloženi zidnim keramičkim pločicama, obloga lamperijom
- obrada stropova: grubo i fino ožbukani i soboslikani , obloga lamperijom
- prozori: drveni, jednostruko ostakljeni prozorskim staklom , većim djelom oštećena prozorska stakla
- vrata: nutarnja drvena puna ili djelomično ostakljena, na halama bravarske izrade djelomično ostakljena polikarbonatom, donji dio od punog lima , oličeno
- grijanje : lokalno
- oprema sanitarnih čvorova : tuš kade , keramički umivaonici , WC školjke sa i vodokotlićem , keramički pisoari – djelomično demontirana
- vlažnost: zamijećena i prisutna u cjelom objektu

ISKAZ POVRŠINA

PRIZEMLJE	M2
1 HALA	539,13
2 HODNIK	11,33
3 SANITARNI PROSTORI	42,62
4 SKLADIŠTE	114,78
5 SKLADIŠTE	61,81
6 HODNIK	16,34
7 SKLADIŠTE	210,98
8 SPREMIŠTE	31,89
9 POMOĆNI PROSTOR	16,26
10 POMOĆNI PROSTOR	12,60
11 HALA	329,07

UKUPNO PRIZEMLJE 1386,81

GALERIJA M2

1	SKLADIŠNI PROSTOR	65,41
2	UREDI	124,52

UKUPNO GALERIJA 189,93

ZIDANI ANEKS M2

1	SKLADIŠNI PROSTOR	161,26
---	-------------------	--------

UKUPNO ZIDANI ANEKS 161,26

NADSTREŠNICA M2

1	SKLADIŠNI PROSTOR	165,17
2	KOTLOVNICA	11,48

UKUPNO NADSTREŠNICA 176,65

SVEUKUPNO 1914,65

II. PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI POSTOJEĆEG STANJA

Izrada elaborata procjene izvršena je temeljem pregleda prikupljene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanja slijedećih vrijednosti :

NOVE - građevinske vrijednosti **Ng** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **Sg** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i ugrađenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (N.N 90/2010).

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje, tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko - tehničke dokumentacije, troškove građevinske

dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu "Standardna kalkulacija" u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća, te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m² netto korisne površine (NKP), a koriste se podaci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnine pripadaju.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

To je vrijednost Ng umanjena određenim postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim procjendbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM (Tv)

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.

III. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI

III.1. PRISTUPI ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

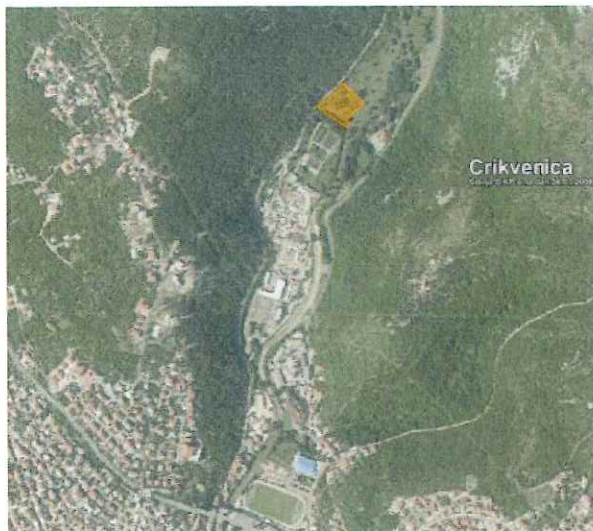
III.1.1. Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane 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.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i

promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).



NATJEČAJ

za prodaju nekretnina u vlasništvu
Grada Crikvenice

1. građevinsko zemljište označeno kao gr.č.br. 2843 (kat. oznaka 2031) – gradilište Podbadanj iz z.k.ul. 3138 (sjeverno od rasadnika prema Triblju) k.o. Crikvenica površine 1503 čhv (5.410,80 m²)
- početna kupoprodajna cijena iznosi 970,00 kn/m² odnosno ukupno 5.248.476,00 kuna

Građevinsko zemljište je Prostornim planom uređenja Grada Crikvenice ("Službene novine" PGŽ br. 28/07., 18/18.-ispr., 49/11. i 02/12.-ispr.) utvrđeno kao NA16 (Dubračina) – izgrađeni dio građevinskog područja naselja



Građevinsko zemljište površine 2 300 m² u Kotorskoj ulici u Crikvenici, u blizini centra, ambulante, trgovina i autobusnog kolodvora. Pored zemljišta s jedne strane prolazi rijeka Dubračina s druge asfaltirani put, biciklistička staza i šetnica. Odlična pozicija za stambene zgrade ili poslovne objekte.
Tražena cijena : 239.000 EUR (104 EUR/ m²)



Selce, hala sa prodajnim prostorom i izložbenim salonom te namještenim kaffe barom u radu sa velikom terasom. Površina 400 m². Tražena cijena 990.000,00 EUR.



Prazna hala u crikveničkom zaleđu P+1 površine 942 m². Tražena cijena 420.000,00 EUR.



Crikvenica, stara škola površine 1028 m².
Prodano za 11.000.000,00 kn (cca 1448
EUR/ m²).

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost prema usporednoj metodi iznosi cca 400 EUR/ m² za halu , zaokruženo : **631.000,00 EUR**, te pomoćni objekti cca **20.000,00 EUR**, ukupno **651.000,00 EUR**.

III.1.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškova gradnje

Kod troškovnog načela procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta (bez nekretnine) koje pripada nekretnini.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost prema troškovnoj metodi iznosi : **953.000,00 EUR**.

III.1.3: Procjena vrijednosti nekretnine temeljem kapitalizacije dobiti

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti 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. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Na osnovu istraživanja i analize, mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost, prema metodi kapitalizacije iznosi : **565.000,00 EUR**.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

HALA						
		NGP (m ²) = 1386,81				
		BGP (m ²) = 1524,00				
		n (godina) = 50				
		N (godina) = 100				
1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV						
		cijena novog (EUR/m²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjeње %	sadašnja cijena (EUR/m²)
konstrukcija		220,00	0,55	0,30000000	0,16500000	154,00
instalacije		60,00	0,15	0,95000000	0,14250000	3,00
zanatski radovi		120,00	0,30	0,95000000	0,28500000	6,00
UKUPNO		400,00	1,00		0,59250000	163,00
umanjenje konstrukcije						
u=0,80xn/Nx(n+N)/2N=			0,30000000			
U ₁ =uxPu=			0,16500000			
umanjenje instalacija						
U ₂ =uxPu=			0,14250000			
umanjenje zanatskih radova						
U ₃ =uxPu=			0,28500000			
Uuk=U ₁ +U ₂ +U ₃ =			0,59250000			
Fu=1,00-Uuk=			0,40750000			
nova građevinska vrijednost - NV				1.386,81	400,00	554.724,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV				554.724,00	0,40750000	226.050,03
kontrola				1.386,81	163,000000	226.050,03
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM						
	5992 m2		80 EUR/ m2			479.360,00
UKUPNO						479.360,00
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA						
("Službene novine PGŽ 45/09)						
visina komunalnog doprinosa :				18,08 EUR/ m3		
				9144,00	18,08	165.323,52
vodni doprinos (NN 35/06, 79/10, 19/12)				0,36 EUR/ m3		
				9144,00	0,36	3.291,84
UKUPNO						168.615,36
4. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA I OSTALI TROŠKOVI						
građevina je priključena na: vodovodnu, niskonaponsku mrežu, kanalizaciju						
projektna dokumentacija i vođenje investicije , nadzor i sl.						
procjenjuje se na :						
				1386,81	25,00	34.670,25
UKUPNO						34.670,25
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)						429.335,64
ZEMLJIŠTE						479.360,00
UKUPNO						908.695,64
VRIJEDNOST PO m ² NGP			655,46 EUR/ m2			
srednji tečaj NBH na dan 12.04.2014.			1 EUR =		7,629 kn	
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					EUR	909.000,00
					kn	6.934.761,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

ZIDANI ANEKS

NGP (m²) = 161,26

BGP (m²) = 170,50

n (godina) = 50

N (godina) = 100

1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV

	cijena novog (EUR/m ²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjenje %	sadašnja cijena (EUR/m ²)
konstrukcija	165,00	0,55	0,30000000	0,16500000	115,50
instalacije	45,00	0,15	0,95000000	0,14250000	2,25
zanatski radovi	90,00	0,30	0,95000000	0,28500000	4,50
UKUPNO	300,00	1,00		0,59250000	122,25
umanjenje konstrukcije					
$u=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N=$		0,30000000			
$U_1=uxPu=$		0,16500000			
umanjenje instalacija					
$U_2=uxPu=$		0,14250000			
umanjenje zanatskih radova					
$U_3=uxPu=$		0,28500000			
$Uuk=U_1+U_2+U_3=$		0,59250000			
$Fu=1,00-Uuk=$		0,40750000			
nova građevinska vrijednost - NV			161,26	300,00	48.378,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			48.378,00	0,40750000	19.714,04
kontrola			161,26	122,250000	19.714,04

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM

OBUHVAĆENO UZ HALU

UKUPNO 0,00

3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA

("Službene novine PGŽ 45/09)

visina komunalnog doprinosa :	18,08 EUR/ m3			
	1020,00	18,08		18.441,60
vodni doprinos (NN 35/06, 79/10, 19/12)	0,36 EUR/ m3			
	1020,00	0,36		367,20

UKUPNO 18.808,80

4. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA I OSTALI TROŠKOVI

građevina je priključena na: niskonaponsku mrežu
 projektna dokumentacija i vođenje investicije , nadzor i sl.
 procjenjuje se na :

161,26 10,00 1.612,60

UKUPNO 1.612,60

SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR) 40.135,44

ZEMLJIŠTE 0,00

UKUPNO 40.135,44

VRIJEDNOST PO m² NGP 248,05 EUR/ m2

srednji tečaj NBH na dan 12.04.2014. 1 EUR = 7,629 kn

SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR) EUR 40.000,00

kn 305.160,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

NADSTREŠICA

NGP (m²) = 165,17

BGP (m²) = 165,17

n (godina) = 50

N (godina) = 50

1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV

	cijena novog (EUR/m ²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjeње %	sadašnja cijena (EUR/m ²)
konstrukcija	80,00	0,80	0,80000000	0,64000000	16,00
instalacije	0,00	0	-	0,00000000	0,00
zanatski radovi	20,00	0,20	1,00000000	0,20000000	0,00
UKUPNO	100,00	1,00		0,84000000	16,00
umanjenje konstrukcije					
$u=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N =$		0,80000000			
$U_1 = u \times P_u =$		0,64000000			
umanjenje instalacija					
$U_2 = u \times P_u =$		0,00000000			
umanjenje zanatskih radova					
$U_3 = u \times P_u =$		0,20000000			
$U_{uk} = U_1 + U_2 + U_3 =$		0,84000000			
$F_u = 1,00 - U_{uk} =$		0,16000000			
nova građevinska vrijednost - NV			165,17	100,00	16.517,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			16.517,00	0,16000000	2.642,72
kontrola			165,17	16,000000	2.642,72

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM

OBUHVAĆENO UZ HALU

UKUPNO 0,00

3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA

("Službene novine PGŽ 45/09)

visina komunalnog doprinosa :	EUR/ m3	
	0,00	0,00
vodni doprinos (NN 35/06, 79/10, 19/12)	EUR/ m3	
	0,00	0,00

UKUPNO 0,00

UKUPNO 2.642,72

SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR) 2.642,72

ZEMLJIŠTE 0,00

UKUPNO 2.642,72

VRIJEDNOST PO m² NGP **18,16 EUR/ m2**

srednji tečaj NBH na dan 12.04.2014. **1 EUR = 7,629 kn**

SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR) EUR 3.000,00

kn 22.887,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

KOTLOVNICA					
	NGP (m ²) =	11,48			
	BGP (m ²) =	13,20			
	n (godina) =	50			
	N (godina) =	80			
1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV					
	cijena novog (EUR/m²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjeње %	sadašnja cijena (EUR/m²)
konstrukcija	137,50	0,55	0,40625000	0,22343750	81,64
instalacije	37,50	0,15	0,95000000	0,14250000	1,88
zanatski radovi	75,00	0,30	0,95000000	0,28500000	3,75
UKUPNO	250,00	1,00		0,65093750	87,27
umanjenje konstrukcije					
$u=0,80xn/Nx(n+N)/2N=$		0,40625000			
$U_1=uxPu=$		0,22343750			
umanjenje instalacija					
$U_2=uxPu=$		0,14250000			
umanjenje zanatskih radova					
$U_3=uxPu=$		0,28500000			
$Uuk=U_1+U_2+U_3=$		0,65093750			
$Fu=1,00-Uuk=$		0,34906250			
nova građevinska vrijednost - NV			11,48	250,00	2.870,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			2.870,00	0,34906250	1.001,81
kontrola			11,48	87,265625	1.001,81
2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM					
OBUHVAČENO UZ HALU					
UKUPNO					0,00
3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA					
("Službene novine PGŽ 45/09)					
visina komunalnog doprinosa :				EUR/ m3	
				0,00	0,00
vodni doprinos (NN 35/06, 79/10, 19/12)				EUR/ m3	
				0,00	0,00
UKUPNO					0,00
4. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA I OSTALI TROŠKOVI					
građevina je priključena na: niskonaponsku mrežu					
projektna dokumentacija i vođenje investicije , nadzor i sl.					
procjenjuje se na :					
			11,48	5,00	57,40
UKUPNO					57,40
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					1.059,21
ZEMLJIŠTE					0,00
UKUPNO					1.059,21
VRIJEDNOST PO m ² NGP		87,11 EUR/ m2			
srednji tečaj NBH na dan 12.04.2014.		1 EUR =		7,629 kn	
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					1.000,00
					kn
					7.629,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

TRAFOSTANICA - GRAĐEVINSKI DIO

BGP (m²) = 36,00

n (godina) = 30

N (godina) = 100

1. PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - SV

	cijena novog (EUR/m ²)	postotak učešća - Pu	umanjenje vrijednosti - u	pojedino umanjenje %	sadašnja cijena (EUR/m ²)
konstrukcija	187,50	0,75	0,15600000	0,11700000	158,25
instalacije	12,50	0,05	0,30000000	0,01500000	8,75
zanatski radovi	50,00	0,20	0,30000000	0,06000000	35,00
UKUPNO	250,00	1,00		0,19200000	202,00

umanjenje konstrukcije $u=0,80 \times n / N \times (n+N) / 2N =$			0,15600000		
$U_1 = u \times P_u =$			0,11700000		
umanjenje instalacija $U_2 = u \times P_u =$			0,01500000		
umanjenje zanatskih radova $U_3 = u \times P_u =$			0,06000000		
$U_{uk} = U_1 + U_2 + U_3 =$			0,19200000		
$F_u = 1,00 - U_{uk} =$			0,80800000		

nova građevinska vrijednost - NV			36,00	250,00	9.000,00
sadašnja građevinska vrijednost - SV			9.000,00	0,80800000	7.272,00
kontrola			36,00	202,000000	7.272,00

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA SA RENTOM

108 m ²	80 EUR/ m ²				8.640,00
UKUPNO					8.640,00

3. PROCJENA TROŠKOVA KOMUNALNOG DOPRINOSA

("Službene novine PGŽ 45/09)

visina komunalnog doprinosa :	18,08 EUR/ m ³				
	90,00	18,08			1.627,20
vodni doprinos (NN 35/06, 79/10, 19/12)	0,36 EUR/ m ³				
	90,00	0,36			32,40

UKUPNO					1.659,60
---------------	--	--	--	--	-----------------

4. PROCJENA TROŠKOVA IZVEDBE PRIKLJUČAKA I OSTALI TROŠKOVI

građevina je priključena na: vodovodnu, niskonaponsku mrežu, kanalizaciju

projektna dokumentacija i vođenje investicije , nadzor i sl.

procjenjuje se na :

	36,00	20,00			720,00
UKUPNO					720,00

SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)					9.651,60
ZEMLJIŠTE					8.640,00
UKUPNO					18.291,60

VRIJEDNOST PO m ² NGP	500,00 EUR/ m ²				
srednji tečaj NBH na dan 12.04.2014.	1 EUR =		7,629 kn		
SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)			EUR		18.000,00
			kn		137.322,00

DOHODOVNA METODA - DIREKTNA KAPITALIZACIJA

Potencijalni brutto prihod 97.507

Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate 5,00% 4.875

Efektivni Brutto Prihod (EBP) 92.632

Troškovi održavanja (% EBP) 5,00% 4.632

Osiguranje 2,00% 1.853

Porez 10,00% 9.263

Najam zemljišta 0

Marketing (%EBP) 2,00% 1.853

Ostali operativni troškovi (%EBP) 0,00% 0

Operativni troškovi ukupno 17.601

Efektivan prihod 75.031

Amortizacija (%EBP) 5,00% 4.632

Netto Operativni Prihod (NOP) 70.399

Stopa kapitalizacije 8,00%

Indikator vrijednosti 879.989

Troškovi adaptacije

1.576,74 m2 200 EUR/ m2 315.348

PROMETNA VRIJEDNOST 564.641**DOHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA**

		Površina za najam	Tržišna najamnina	Tržišna najamnina	Postojeća najamnina	Potencijalni brutto prihod
Broj	Opis	m ²	EURO	EURO	EURO	EURO
1.	hala	1.576,74	5,00	7.884		94.604
2.	aneks	161,26	1,50	242		2.903
UKUPNO						97.507

INDIKATOR POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 565.000,00

IV. ZAKLJUČAK :

Primjenjivanje metode procjenjivanja rezultirale su slijedećim indikatorima vrijednosti :

	INDIKATOR (EUR)	PONDER (%)	VAGANI PROSJEK (EUR)
Primjena troškovne metode	953.000,00	40	381.200,00
Primjena Fu	651.000,00	30	195.300,00
Kapital. dobiti	565.000,00	30	169.500,00
Poštena tržišna vrijednost:			746.000,00
ZAOKRUŽENO:			746.000,00

Prometna vrijednost :

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika procjenjuje se na :

- k.č. br. 3112/2 u naravi neplodno, upisano u z.k.ul. 6515 k.o. Crikvenica

18.000,00 EUR ili 137.322,000 kn

- k.č.br. 3113/1 u naravi kuća i dvorište , upisano u z.k.ul. 4259 k.o.Crikvenica

746.000,00 EUR ili 5.691.234,00 kn

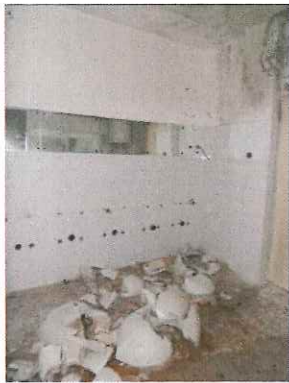
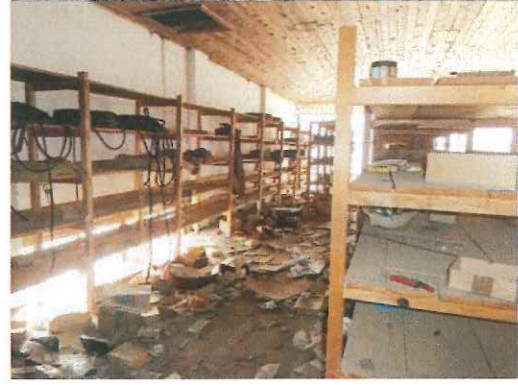
UKUPNA PROMETNA VRIJEDNOST IZNOSI :

764.000,00 EUR ili 5.828.556,00 kn

1 EUR : 7,629 kn na dan 12.04.2014.

V. FOTODOKUMENTACIJA







Rijeka, 12.04.2014.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

JASMINKA LILIĆ, dipl. ing. građ.
STALNI SUDSKI VEŠTAČ
U GRAĐEVINARSTVU
RIJEKA, Švalbina 7
OIB: 23206156984
GSM: 098 329 061