

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJA OSJEČKO - BARANJSKA
OPĆINA ANTUNOVAC

Primijeno: 18.02.2016	
Klasifikacijska oznaka	
340-01/13-01/03	
Uredbeni broj	Bor
366-16-27	

ZLATKO KOŠČINA dipl.ing.grad.

422/16

51000 RIJEKA, Vidikovac 30
OVLAŠTENJA: 4. Su – 837/12, 449/12, 3596/75
Stalni sudski vještak graditeljske struke
i procjene vrijednosti nekretnina
OIB: 33010482014

TEL: ++385/(0)51-217-991
FAX: ++385/(0)51-217-991
MOB: ++385/(0)98-216-527
IBAN: HR81 2340 0093 1700 2628 3
E-mail: zlatko.koscina@ri.t-com.

ELABORAT BROJ: 15/2016

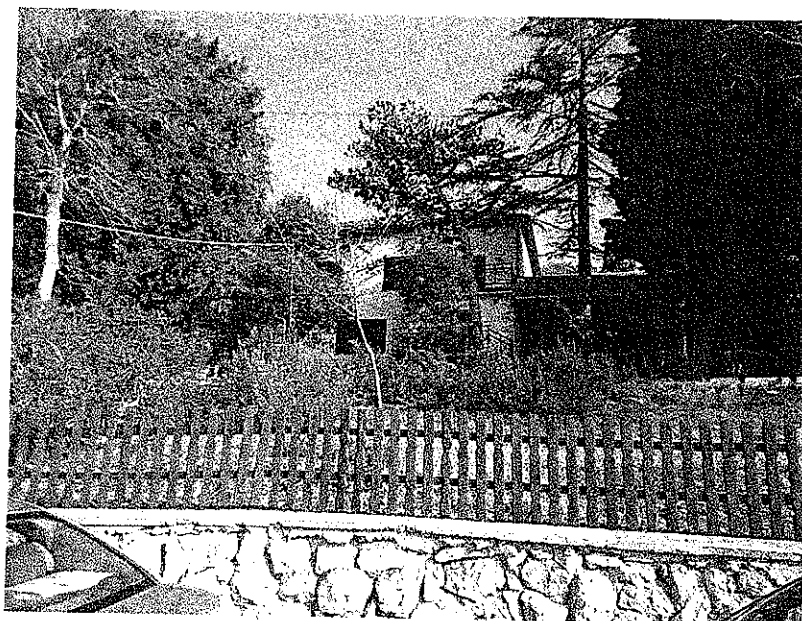
Rijeka, 13.02.2016.

REVIZIJA ELABORATA OD 11.08.2014 godine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

- k.č.897/G, kuća, objekti, dvorište, šuma, park, zk.ul.broj 4965 k.o.Omišalj

NALAZ VJEŠTAKA



SADRŽAJ ELABORATA:

- NASLOVNA STRANICA.....str 1
- SADRŽAJ ELABORATA.....str 2
- OVLAŠTENJE.....str 3
- UVODNE NAPOMENE.....str 4
- PRIMJENJENI PROPISI, UREDBE, LITERATURA,
DOKUMENTACIJA, ZADATAK, DAN VREDNOVANJA,
DAN KAKVOĆE, OPIS NEKRETNINE, PROSTORNA
IDENTIFIKACIJA, KAKVOĆA NEKRETNINE.....str 5-7
- PROCJENA PREDMETNE NEKRETNINE.....str 8-10
- DANAŠNJI OPĆI VRIJEDNOSI UVIJETI NA
TRŽIŠTU NEKRETNINA.....str 10
- TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....str 11
- ZAKLJUČAK.....str 11

- PRILOZI:
 - IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE OMIŠALJ, (grafika)
 - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA k.č.*897, (katastar.hr)
 - POSJEDOVNI LIST 1084, k.o.Omišalj
 - ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK BROJ 4965, k.o.Omišalj
 - FOTOGRAFSKE SNIMKE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-837/2012
Rijeka, 10. veljače 2015. godine
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, odlučujući o zahtjevu za proširenje vještačenja već imenovanog sudskog vještaka Zlatka Koščine, dipl.ing.građ. na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14), donosi

RJEŠENJE

ZLATKO KOŠČINA, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Vidikovac 30, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina do dana 12. ožujka 2017. godine za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Zlatko Koščina, dipl.ing.građ. sa zahtjevom za proširenje područja vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina, s obzirom da je rješenjem posl. br. 4 Su-837/2012 od 12. ožujka 2013. godine, imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Budući da je Zlatko Koščina, dipl.ing.građ. dana 17. prosinca 2014. godine podnio zahtjev za proširenje vještačenja i za procjenu nekretnina te je uz zahtjev priložio potrebnu dokumentaciju, a sukladno mišljenju Hrvatskog društva sudskih vještaka URBROJ To-022/2015 od 6. veljače 2015. godine, da navedeni sudski vještak posjeduje stručne kvalifikacije za područje procjene vrijednosti nekretnina, to je prihvaćen zahtjev Zlatka Koščine, dipl.ing.građ. i riješeno je kao u izreci ovog rješenja.



PREDSEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Rješenje dostaviti:

1. Zlatko Koščina, dipl.ing.građ. iz Rijeke, Vidikovac 30,
2. Općinskim sudovima – s v i m a,
3. Ministarstvu pravosuđa - Zagreb

2. UVODNE NAPOMENE:

11.08.2014 god. Izradio sam elaborat procjene tržišne vrijednosti objekta u OMIŠLJU, (u naravi „DJEČIJE ODMARALIŠTE“ na k.č.897/G, kuća, objekti, dvorište, šuma, park, z.k.ul.broj 4965 k.o.Omišalj).

Na temelju NARUDŽBENICE BROJ 3/7, od 27.01.2016 godine, u nastavku je REVIZIJA ELABORATA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI, a zbog činjenica da je od prve procjene prošlo 17 mjeseci i da je u međuvremenu stupio na snagu ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRTENINA (NN 78/2015) i PRAVILNIK O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRRTNINE (NN 105/2015).

Dana **26.01.2016**, zajedno sam sa predstavnicima vlasnika pregledao nekretninu, posebno unutrašnje prostore, pa su utvrđene činjenice uzete u obzir kod ove REVIZIJE.

Kod izrade prve procjene, nisam bio u mogućnosti pregledati unutrašnje prostore, obzirom da nije bio osiguran ulazak (osoba koja je morala doći otključati odmaralište, nije se pojavila u zakazano vrijeme očevida!).

2.1. Osnovica za izradu elaborata: Osnovica za izradu ovog elaborata su prikupljeni podaci tokom očevida na nekretnini, katastraska i zemljišnoknjižna dokumentacija, saznanja o postavkama prostornih planova koji pokrivaju područje gdje se nalazi nekretnina te prateći propisi, odluke i stručna literatura iz područja graditeljstva.

2.2. Primjenjena metoda: Na temelju ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRTENINA (NN 78/2015), i PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRRTNINE (NN 105/2015), ova je procjena izrađena TROŠKOVNOM METODOM, obzirom da na području Omišlja, otoka Krka, nisam pronašao odgovarajuće kupoprodajne ugovore koje bi eventualno mogao koristiti kod poredbene metode. Prihodovnu metodu također nije moguće primjentiti kod ove procjene, jer se sadašnja nekretnina koristi kao dječije odmaralište i nije predviđena za najam trećim osobama.

2.3. Postupak procjene: Ova REVIZIJA je izrađen sukladno poglavlju VIII, „PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA“, uz primjenu svih potrebnih podataka iz prve procjene (VIII.2014).

2.4. Podaci: Tokom očevida na predmetnoj nekretnini, prikupljeni su svi potrebni podaci i uspoređeni sa podacima koji su korišteni tokom izrade prve procjene (VIII.2014). Također su pregledani unutrašnji prostori sa kontrolom njihovog stanja u smislu održavanja, korištenja i funkcionalnosti.

3. PRIMJENJENI PROPISI, UREDBE, LITERATURA, DOKUMENTACIJA:

- „ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI“ (NN 78/2015);
- „PRAVILNIK O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI“ (NN 105/2015);
- „BILTEN STANDARDNIH KALKULACIJA U VISOKOGRADNJI“ IGH Zagreb;
- „HRN ISO 9836:2011“, proračun površine prostora u građevini;
- „ETALONSKA CIJENA GRAĐENJA“ (NN 100/12);
- „PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE OMIŠALJ“ (Sl.n.PGŽ 15/2012);
- „ODLUKA O KOMUNALNOM DOPRINOSU OPĆINE OMIŠALJ“ (Sl.n. PGŽ, 37/2010, 47/2010, 37/2011, 14/2013);
- „ODLUKA O RASPOLAGANJU NEKRETNOSTIMA U VLASNIŠTVU OPĆINE OMIŠALJ“ (NN 42/2012);
- „CIJENIK GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA OPĆINE OMIŠALJ“ (NN 43/2012);
- prateća katastarska i zemljišnoknjižna dokumentacija;

4. ZADATAK, DAN VREDNOVANJA, DAN KAKVOĆE, OPIS NEKRETNOSTI, PROSTORNA IDENTIFIKACIJA, KAKVOĆA NEKRETNOSTI:

4.1. ZADATAK: Na temelju Narudžbenice broj 3/7, od 27.01.2016 godine, Grad Osijek i ostali suvlasnici, su zatražili REVIZIJU elaborata tržišne vrijednosti nekretnosti, označene kao k.č.br.897/G (katastarska oznaka *897), kuća, dvorište, šuma i park, ukupne površine 5.872,00 m², upisane u zk.ul.broj 4965, k.o.Omišalj, a sve u odnosu na ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI iz VIII. 2014 godine.

4.2. DAN VREDNOVANJA: 26.01.2016.

4.3. DAN KAKVOĆE: 26.01.2016.

4.4. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNOSTI:

U odnosu na utvrđeno stanje nekretnosti iz VIII.2014 godine, nisu utvrđena nikakva bitna odstupanja. Predmetna se nekretnost sastoji od:

4.4.1. ZIDANI OBJEKT SA ČETIRI ETAŽE I NADSTREŠNICA (glavna zgrada):

Sastoji se od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja. Prema saznanjima, objekt je izgrađen prije 1950 godine. Nosivi zidovi u podrumu su kameni, a ostali su u kombinaciji kamena i opeke. Međukatna konstrukcija je drveni grednik. Krovnište je na „4 vode“ sa pokrovom od crijepa. Odvodnja krovne vode iz pocinčanog lima. Fasada je sa završnim vodoodbojnim slojem SEP-a. Vanjska stolarija je drvena sa zaštitom prozora drvenim žaluzinama. Unutranji prostori su spavaonice za djecu, sanitarni čvorovi, kuhinja, pomoćne prostorije i komunikacije. Svi prostori su izvedeni uz primjenu tehničko-sanitarnih standarda za ovakvu namjenu prostora. Objekt kao cjelina je u funkciji dječijeg odmarališta, nisu uočena oštećenja koja bi utjecala na njegovu tržišnu vrijednost, osim vertikalne pukotine na spoju glavne zgrade i dograđenog dijela na južnoj strani, koja se u odnosu na VIII.2014 nije povećala. Sa istočne strane je izvedena čelično drvena nadstrešnica, konstruktivno vezana na ovaj zidani objekt.

4.4.2. POMOĆNI PRIZEMNI ZIDANI OBJEKT:

Objekt je zidani sa ravnom krovnom pločom. Fasada je sa završnim vodoodbojnim slojem u boji. Koristi se kao praonica rublja i peglaonica. Objekt je u funkciji.

4.4.3. MONTAŽNI PRIZEMNI DRVENI OBJEKT:

Izveden sa drvenim panel-zidovima, dvostršnim krovom i pokrovom od valovitih salonit ploča. Stolarija je drvena standardne izvedbe. Objekt je u funkciji svoje namjene a koristi se kao spavaonica.

4.4.4. MONTAŽNI PRIZEMNI DRVENI OBJEKT:

Izveden je od drvenih dasaka sa jednostrešnim krovom i pokrovom od valovitih salonit ploča. Objekt je u funkciji svoje namjene - pomoćno skladište.

4.4.5. ČELIČNO-DRVENA NADSTREŠNICA:

Izvedena je kao laka čelična nosiva konstrukcija sa drvenim dvostrešnim krovom i pokrovom od valovitih salonit ploča. Objekt je u funkciji svoje namjene.

4.4.6. DRVENA BARAKA:

Izvedena je od dasaka, dotrajala u svim elementima. Nije ucrtana u katastar !

4.4.7. OKOLIŠ - DVORIŠTE:

Okoliš je uređen na način da je u funkciji svih izgrađenih objekata. Izvedena je kamena ograda sa drvenom nadograđenom ogradom, djelomično oštećena. Ugrađena su željezna četvero-krilna vrata za ulaz vozila i dvokrilna vrata za ulaz osoba. Izvedeni su betonski i kameni putevi, stepenice sa savladavanje razlike u visini okoliša, jer je teren u blagom padu prema moru. Izvedeni su manji potporni i obložni kameni zidovi, na način da su tako stvorene horizontalne terase na kojima su ugrađene vrtne igračke (ljudjačke i slično). Ove su terase zatravljene u većoj površini. Djelomično su izvedene betonske površine. Oko glavne zgrade izveden je betonski trotoar. Izvedena je ukopana protupožarna hidrantska mreža sa nadzemnim hidrantima. Kanalizacije je ukopana a vidljivi su ljevanoželjezni poklopci šahti. Na dijelu okoliša a sa direktnim prilazom sa obalnog puta, izvedeno je parkiralište za osobne automobile. Na jugozapadnoj međi je obalni javni put, preko kojeg se prilazi uređenoj plaži.

4.4.8. ZEMLJIŠTE:

Nalazi se na k.č.897/G, upisana u zk.ul.broj 4965, k.o.Omišalj.

Na fotografskim snimkama, vidljivi su detalji nekretnine na dan očevida 26.01.2016 godine.

4.5. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA:

Predmetna je nekretnina upisana u zk.ul.broj 4965, k.o.Omišalj, sa suvlasnicima:

GRAD OSIJEK:.....1/7
OPĆINA ERNESTINOVO:.....1/7
OPĆINA ERDUT:.....1/7
OPĆINA ANTUNOVAC:.....1/7
OPĆINA ČEPIN:.....1/7
OPĆINA VUKA:.....1/7
OPĆINA SEMELJCI:.....1/7

Nekretnina je svojim objektima ucrtana u katastar oznake k.č. *897 (ZGR) osim drvene barake.

Kontrola imovinsko-pravnog statusa nekretnine i legalnost izgrađenih objekata, nije predmet ove procjene

4.6. KAKVOĆA NEKRETNINE:

Nekretnina se koristi kao dječije odmaralište, redovno se održava, te nisu utvrđena oštećenja koja bi eventualno utjecala na njezinu tržišnu vrijednost, osim vertikalne pukotine na spoju glavne zgrade i dograđenog južnog dijela. U nastavku ove pukotine, prema jugu, na dijelu poda čelično-drvene nadstrešnice koja je konstruktivno vezana na glavnu zgradu, vidljivo je manje diferencijalo slijegavanje tla uz tu pukotinu.

Drveni objekti su u odnosu pojedinih vidljivih sklopova dotrajali ali su isti u funkciji (3,4,5), osim drvene barake (6) koja je dotrajala u cjelosti.

Područje šume, koje se nalazi na sjeveroistočnom dijelu čestice, zaraslo je i neprohodno, jer se ne održava prema „šumskim pravilima“. Ova činjenica je vrednovana u izračunu koeficijenta tržišne korekcije.

5. PROCJENA PREDMETNE NEKRETNINE:

5.1. Geometrijski podaci nekretnine:

Korisna površina je izračunata primjenom koeficijenta korisne vrijednosti površine (prilog 1, Pravilnika)

Objekt 1:.....zidani objekt, glavna zgrada:.....korisna netto površina:.....NP = 460,60 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 635,72 m²
obračunski volumen:.....BV = 1.510,55 m³

nadstrešnica:.....korisna netto površina:.....NP = 108,00 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 113,50 m²
obračunski volumen:.....BV = 362,90 m³ (113,50 m³)

Objekt 2:.....zidani objekt:.....korisna netto površina:.....NP = 20,32 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 25,20 m²
obračunski volumen:.....BV = 66,80 m³

Objekt 3:.....drveni objekt:.....korisna netto površina:.....NP = 71,10 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 95,94 m²
obračunski volumen:.....BV = 259,05 m³

Objekt 4:.....drveni objekt:.....korisna netto površina:.....NP = 17,68 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 23,87 m²
obračunski volumen:.....BV = 71,60 m³

Objekt 5:.....nadstrešnica:.....korisna netto površina:.....NP = 54,42 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 59,86 m²
obračunski volumen:.....BV = 149,75 m³ (59,86 m³)

Objekt 6:.....baraka:.....obračunska netto površina:.....NP = 8,10 m²
obračunska brutto površina:.....BP = 8,91 m²
obračunski volumen:.....BV = 17,82 m³

Posjedovni list 1084, k.o.Omišalj:.....zgrada:.....= 479,00 m²
šuma:.....= 4.893,00 m²
dvorište:.....= 500,00 m²
ukupna površina:.....= 5.872,00 m²

Zemljište k.č.897/G, zk.ul.broj 4965, k.o.Omišalj:.....= 5.872,00 m²

5.2. Sadašnja građevinska vrijednost izgrađenih objekata:

Obzirom da tokom očevida 26.01.2016 godine, nisu utvrđena značajna odstupanja od stanja objekata iz VIII.2014 godine, sadašnja je njihova građevinska vrijednost izračunata primjenom odgovarajućih stopa umanjenja za protek od dvije godine.

Objekt 1 (glavna zgrada):.....	USGV = 1.876.645,44 – 2,50 % = 1.829.729,30 Kn
Objekt 1 (nadstrešnica):.....	USGV = 93.524,00 – 6,67 % = 87.285,95 Kn
Objekt 2 (pomoćni prizemni zidani objekt):.....	USGV = 26.217,32 – 2,50 % = 25.561,89 Kn
Objekt 3 (montažni prizemni drveni objekt):....	USGV = 76.617,68 – 6,67 % = 71.507,28 Kn
Objekt 4 (montažni prizemni drveni objekt):.....	USGV = 2.110,11 – 6,67 % = 1.969,36 Kn
Objekt 5 (čelično-drvena nadstrešnica):.....	USGV = 12.570,60 – 6,67 % = 11.732,14 Kn
Objekt 6 (drvena baraka):.....	USGV = 0,00 Kn
SVEUKUPNO = 2.027.785,92 Kn	

5.3. Vrijednost priključaka:

Vrijednost priključaka se nije promijenila u odnosu na VIII 2014 godinu.

Objekt 1 (glavna zgrada):.....	Pr = 1.510,55 * 138,00 = 208.455,90 Kn
Objekt 1 (nadstrešnica):.....	Pr = 113,50 * 138,00 = 15.663,00 Kn
Objekt 2 (zidani objekt):.....	Pr = 66,80 * 138,00 = 9.218,40 Kn
Objekt 3 (drveni objekt):.....	Pr = 259,05 * 138,00 = 35.748,90 Kn
Objekt 4 (drveni objekt):.....	Pr = 71,60 * 138,00 = 9.880,80 Kn
Objekt 5 (nadstrešnica):.....	Pr = 59,86 * 138,00 = 8.260,68 Kn
Objekt 6 (baraka):.....	Pr = 0,00 Kn
UKUPNA VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA = 287.227,68 Kn	

5.4. Vrijednost vodnog doprinosa:

Vodni se doprinos ne obračunava za objekte koji su izgrađeni prije 2006 godine.

$$V_{dop} = 0,00 \text{ Kn}$$

5.5. Vrijednost objekata vanjskog uređenja:

Vrijednost objekata vanjskog uređenja je u odnosu na VIII.2014 godinu, umanjena za cca 10 % te iznosi 383,00 Kn/ m². Današnja vrijednost objekata vanjskog uređenja:

$$V_o = 500,00 * 383,00 = 191.500,00 \text{ Kn}$$

Vrijednost šume je nepromijenjena u odnosu na VIII.2014 godinu.

$$\dot{S}_u = 3,00 * 4.893,00 = 14.679,00 \text{ Kn}$$

7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Koeficijenti tržišne korekcije iznose 1,60 osim za zemljište koji iznosi 1,00, pa je sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

$$T_v = (2.521.192,60 * 1,60) + (5.754.560,00 * 1,00) = \underline{\underline{9.788.468,16 \text{ Kn}}}$$

8. ZAKLJUČAK:

Današnja tržišna vrijednost nekretnine na k.č.897/G, k.o.Omišalj, koja je upisana u zk.ul.broj 4965 k.o.Omišalj, kao kuća, objekti, dvorište, šuma, park, ukupne površine 5.872,00 m², zaokruženo iznosi:

9.790.000,00 Kn

Ova se vrijednost dijeli na suvlasnike (zaokruženo):

GRAD OSIJEK:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA ERNESTINOVO:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA ERDUT:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA ANTUNOVAC:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA ČEPIN:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA VUKA:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn
OPĆINA SEMELJCI:.....9.790.000,00 * 1/7 = 1.398.600,00 Kn



Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U RIJECI
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK
Stanje na dan: 10.02.2016.

Katastarska općina: **OMIŠALJ**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **4965**

ZK uložak je verificiran

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
	1. 897/G	KUĆA, OBJEKTI, DVORIŠTE, ŠUMA, PARK	5872			PRIPIS IZ G.T. 2 Z.K.UL. 1881

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/7		
1. GRAD OSIJEK		
2. UDIO 1/7		
1. OPĆINA ERNESTINOVO		
3. UDIO 1/7		
1. OPĆINA ERDUT		
4. UDIO 1/7		
1. OPĆINA ANTUNOVAC		
5. UDIO 1/7		
1. OPĆINA ČEPIN		
6. UDIO 1/7		
1. OPĆINA VUKA		
7. UDIO 1/7		
1. OPĆINA SEMELJCI		

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

