

KREŠIMIR RENDULIĆ
OIB 81000594702
Vijenac Ive Marinkovića 4, Ogulin
Stalni sudski vještak građevne struke

PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI **POSLOVNE ZGRADE U OGULINU, ŽEGAR VI/ 13**

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

*Nekretnine se nalaze u
vlasništvu IGM Tounj d.d. u
stečaju, Žegoti 1a, Kastav.*

*Izgrađene su na kat.čestici broj
1961 (nove izmjere), odnosno
broj 2333/2 (stare izmjere)
katastarske općine Ogulin*

SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOGA VJEŠTAKA
2. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
4. TLOCRTI GRAĐEVINE S ISKAZOM POVRŠINA
5. TEHNIČKI OPIS
6. METODA PROCJENE
7. IZRAČUN PROMETNE VRIJEDNOSTI

UVOD I IDENTIFIKACIJA

Usmenim dogovorom između Borisa Debelića, stečajnog upravitelja IGM Tounj, vlasnika nekretnine, i Krešimira Rendulića iz Ogulina, sudskog vještaka građevinske struke, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti poslovno-stambene zgrade u Ogulinu, Žegar VI/13. Poslovno-stambena zgrada sastoji se iz dva kubusa; glavne zgrade koja je građena za višesobni stan i pomoćne građevine dograđene uz glavnu u kojoj je bila garaža s podrumom. Oba kubusa međusobno su povezani unutarnjim otvorima pa čine jednu cjelinu kako su i upisane u katastru i gruntovnici. Izgrađene su na katastarskoj čestici 1961 k.o. Ogulin (nove izmjere) što odgovara k.č. 2333/4 upisanoj u zkul. 1958 k.o. Ogulin (stara izmjera) u kojem je uknjiženo pravo vlasništva za korist IGM Tounj d.d. u stečaju, Žegoti 1a, Kastav, OIB 50975940635. Procjena vrijednosti nekretnine vrši se radi prodaje nekretnina.

Očevid na nekretnini obavljen je 10. i 12. rujna 2011. godine uz prisutnost naručitelja, izvršeno je fotografiranje i tehničko snimanje građevina. Uvidom u dokumente prostornoga uređenja Grada Ogulina utvrđeno je da se čestica nalazi unutar granica građevinskog područja naselja, da su građevine ucrtane u katastarski operat i upisane u zemljišnoj knjizi kao zgrada, odnosno kuća.

Prema izjavama svjedoka, glavna zgrada i garaža izgrađene su i počele se koristiti 1940. godine, dakle prije 15. veljače 1968. godine, pa se prema članku 330. st. 3. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) smatraju izgrađene prema građevnoj dozvoli i uporabive su.

TEHNIČKI OPIS

I. **GLAVNA ZGRADA** izgrađena je kao stambena jednokatna s podrumom bruto površine 88,80 m² s nekorisnim tavanom. Podrum stambenoga dijela izidan je od kamena debljine 55 cm. S ulične strane podrum je potpuno u zemlji, do je do stražnjoj strani izvan zemlje zbog kosog terena. Zidovi prizemlja izvedeni su od opeke starog formata pa je debljina sa žukom 50 cm, a zidovi kata debljine su 45 cm.

Sve su stropne konstrukcije bile od drvenih grednika, a stubišta armiranobetonska. Krovna konstrukcija je drvena, četverostrešna, pokrivena utorenim crijepom.

Svi ovi konstruktivni elementi ostali su do danas (osim stropova). No, kako je zgrada duže vrijeme bila bez korisnika to je došlo do velikih oštećenja, a garaža je čak bila urušena je te postojala opasnost po život i zdravlje ljudi koji prolaza javnom cestom. Građevinski inspektor je 2007. zatražio je od tadašnjeg vlasnika Hrvatskih željeznica d.o.o. da hitno sanira zgradu. HŽ d.o.o. je u međuvremenu prodao tu zgradu IGM Tounj d.o.o., a novi vlasnik je pokrenuo sanaciju. Sanacija se proširila na rekonstrukciju zgrade i njene promjene u namjeni, a za takav zahvat potrebna je građevinska dozvola. Investitor, vlasnik, obavijestio je građevinsku inspekciju da je u postupku ishođenje građevinske dozvole i nastavio radom.

Poduzeće IGM Tounj d.o.o. pred dvije godine zapalo je u poteškoće i prekinulo radove na sanaciji, odnosno rekonstrukciji građevina, palo je u stečaj i sada traži da se procjeni zatečeno stanje radi eventualne prodaje.

Zatečeno stanje snimio sam, kao sudski vještak, dana 5. rujna 2011. sa stečajnim upraviteljem i građevinskim inspektorom, 10. rujna izvršio tehničko snimanje u prisutnosti građevinskog inspektora, a 12. rujna i fotografiranje zgrade u globalu i detaljima. U ovom opisu posebno ću obraditi osnovni kubus građevine bruto površine 88,80 m². Zgrada ima podrum, prizemlje, kat i tavan, a posebno nekadašnju garažu s podrumom i prizemljem.

PODRUM je s prizemljem vezan armiranobetonskim nedovršenim stubištem, bez obrađenih gazišta i ograde. Svi podovi podruma su u fazi zari-banog betona temeljne ploče. Prednji dio podruma, onaj do ulice, ostao je neožbukanih kamenih zidova i stropa. Novi strop je izveden tako da je na postojeći drveni grednik izbetonirana armirana ploča, a podgled grednika ostao je vidljiv. U ostalim prostorijama podgled stropa obložen je gips pločama i oslikan disperzivniom bojom. Uz stubište s unutarnje strane izidan je novi dimnjak za centralno grijanje, a buduća kotlovnica u podrumu nema opreme. Svi stropovi, glavni i pregradni zidovi ovog drugog dijela podruma su ožbukani vapnenom žbukom, položena kućna instalacija dovoda, odvoda, struje i grijanja, ali bez sanitarija (postavljeni samo radijatori). Opločenje zidova u zahodima i kuhinji nije izvedeno.

U PRIZEMLJU nisu uređeni podovi na ulazu i hodniku, a stubište prema katu nije opločeno i nema ograde. Sve ostale prostorije; interni hodnik, kuhinja, sobe i kupaonica potpuno su uređene i ugrađena sva oprema; za kupaonicu, rasvjetu i grijanje. Opločenje dijela kuhinjskog zida je položeno, ali ljepljeno na soboslikariju i otpalo. Soboslikarija je izvedena, ali oštećena. Preko postojeće stropne konstrukcije od drvenog grednika izgrađena je armirana ploča i grednik ostavljen. Podgled je obložen gips pločama i oslikan disperzivniom bojom kao i sve zidne plohe osim kupaonica koje su opločene. Visina prizemlja je 275 cm, a ukupna debljina stropa je 45 cm.

NA KATU su u potpunosti izvedeni svi radovi sa soboslikarijom. Kat ima hodnik, kuhinju dvije sobe, kupaonicu i dva zahoda s pretprostorom. Na katu postoje potezne ljestve u hodniku za ulaz na tavan. On je nekoristan pa u tom smislu i uređen/neuređen u tom smislu. Stropna konstrukcija je ostala kao drveni grednik s podgledom od gips ploča kao i u prizemlju, a debljina stropa je 30 cm s gornjom daščanom oplatom. Visina kata je 275 cm.

Pročelja su ožbukana produžnom žbukom i starim završnim slojem terabone koja je prilikom rekonstrukcije oštećena, ali i neožbukana na dijelu zatvorenih nekadašnjih otvora. Naravno da sva pročelja moraju biti obnovljena.

Kuća je strujom i vodom bila priključena na gradsku mrežu, a kanalizacija na septičku jamu u stražnjem dijelu dvorišta na granici k.č. 1962 k.o. Ogulin. Danas elektropriključak nije izveden jer je rekonstrukcijom zgrade potrebno izvesti trofazni priključak kada se izda građevinska dozvola za novoprojektirano stanje i elektrodistributeru plati pristojba na razliku između stare i novoinstalirane snage.

Razvodni ormarić na ulazu

II. POMOĆNA GRAĐEVINA izgrađena je od kamena kao prizemnica s podrumom i funkcionalno povezana s glavnom zgradom, ali se zbog neodržavanja i nekorštenja urušila, a prilikom ove rekonstrukcije otklonjeni su svi preostali kameni zidovi i izgrađen novi dio s blok opekom s time što je nova zgrada skraćena za 1,5 metara po pročelju paralelnom s ulicom. Nova bruto površina toga dijela iznosi 17 m². Taj je dio izgrađen s horizontalnim i vertikalnim serklažima, iznad podruma je klasična armirana ploča, a strop prizemlja je kosi prema krovnim

ravninama. Krovište je drveno s toplinskom izolacijom zaštićenom daščanom oplatom i pokrovom od utorenog crijepa.

Svi unutarnji zidovi i stropovi ožbukani su vapnenom žbukom i nisu oslikani, podovi su betonski bez završne obrade, a pročelja nisu ožbukana. Taj dio ima kućnu instalaciju dovoda i odvoda, elektroinstalaciju, sve bez sanitarija, i instalaciju grijanja s radijatorima. U svakoj etaži su dvije prostorije; kuhinja s dnevnim boravkom i kupaonica.

III. GRAĐEVNA ČESTICA

Građevna čestica broj 1961 kat. općine Ogulin u katastarskom operatu površine je 235 m², odgovara k.č. 2333/4 u gruntovnici, ima površinu od 66 čhv, nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja Ogulin, ima neposredni priključak na gradsku ulicu Žegar V i Žegar VI. u k.o. Ogulin. Prema ulici Žegar V. u dvorištu je izgrađeno vodomjerno okno s priključkom na gradski vodovod veličine 1,20 x 1,20 x 1,50 i još jedna podzemna prostorija od betona veličine 1,50 x 2,00 x 1,70. za energetski priključak na struju.

Ovdje treba naglasiti da sa susjedom na kat. čestici 1960 treba dogovoriti rješenje o statusu zemljišta na toj međi jer susjed ima nekih primjedbi. Ovo svakako ne treba zanemariti kada se provede provjera čestice 1961 od strane ovlaštenog geodeta.

ZAVRŠNA NAPOMENA

Svi ovi nalazi naznačeni u tehničkom opisu bit će uzeti u obzir pri procjeni prometne vrijednosti nekretnine s odgovarajućim koeficijentima, a vlasnik i eventualni kupac moraju biti upoznati sa sljedećim činjenicama:

- 1) potrebno je ishoditi građevinsku dozvolu (dokument od tijela graditeljstva na temelju kojega se može graditi, odnosno legalizirati izvedeno stanje, i dokument da se zgrada može koristiti, uporabivost),
- 2) za to je potrebno izraditi projekt i podneti zahtjev za izdavanje dokumenta građenja,
- 3) paralelno s tim pozvati ovlaštenog geodeta da sa susjedima utvrdi stvarne međe kat. čestice 1961 kat. općine Ogulin i ucrtati izvedeno novo stanje građevine,
- 4) da s vlasnikom kat. čestice 1960 kat. općine Ogulin dogovori režim korištenja dijela čestice 1961 koja je nastala izgradnjom pomoćne zgrade u smanjenoj dimenziji ako se geodetskom obradom pokaže da je narušeno stvarno pravo susjeda,
- 5) da se eventualni novi režim korištenja toga zemljišta provede u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Ogulinu,
- 6) po završetku radova i ishođenju uporabne dozvole potrebno je novo stanje geodetskog snimka iz točke tri ovih napomena ucrtati u geodetski operat i provesti u gruntovnici,
- 7) kod ishođenja građevinske dozvole komunalni i vodni doprinos neće se plaćati jer se nisu povećali volumeni zgrade prilikom rekonstrukcije

Potrebno je naglasiti specifikaciju troškova investitora na ishođenju građevinske i uporabne dozvole. Oni se sastoje od sljedećih stavki:

1. Dokaz da je postojeća zgrada izgrađena prije 15. veljače 1968. godine	680
2. Arhitektonski snimak izvedenog stanja,	8.000
3. Projekt dokaza ispunjenja bitnih zahtjeva za građevinu,	7.000
4. Geodetski snimak izvedenog stanja,	8.000
5. Rješenje o izvedenom stanju od tijela graditeljstva	820
6. Izvesti spremnik za gorivo centralnog grijanja,	5.000
7. Izvršiti priključak na elektromrežu po Elektri Ogulin.	3.000
Ukupno:	32.500 kn

Ovo je aproksimativna procjena troškova jer se prilike u zakonu i tržištu mijenjaju svakodnevno.

OSNOVNA REGULATIVA KORIŠTENA ZA PROCJENU

Prilikom procjene nekretnina globalnom metodom opće prihvaćenom formulom za izračun prometne vrijednosti nekretnina sudski je vještak koristio:

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11),
- Odredbe dokumenata prostornog uređenja Grada Ogulina,
- Građevinsku regulativu RH,
- Bilten Instituta građevinarstva Hrvatske "Standardne kalkulacije radova u visokogradnji".

Tako za najvažniji faktor procjene odabiremo iz Odluke Ministarstva graditeljstva (NN 53/08) jediničnu cijenu gradnje za etalonsku građevinu, a iznosi: $J_c = 5.808$ kn/m².

RAČUN PROMETNE VRIJEDNOSTI

FORMULA PRIMJENJENE METODE

Procjenu prometne vrijednosti nekretnina izračunat ćemo prema formuli

$$P_v = J_c \times P_k \times (1 - U) \times K_i \times K_{pv}$$

gdje je:

P_v prometna vrijednost,

J_c jedinična cijena izrade objekta po 1 m² obračunske površine prostora prema Odluci Ministarstva za javne radove obnovu i graditeljstvo.

P_k površina korisna, prema građevnoj regulativ i normativima u m²,

U umanjenje vrijednosti objekta zbog njegove starosti,

$$U = 0,8 + 0,20 \times (n - N) : (A - N)$$

0,8 je konstanta koja ne dozvoljava da vrijednost objekta bude nula ako je objekt još u funkciji

n je starost objekta u godinama. Ovdje se radi o građevini izgrađenoj 1956. dograđenoj 1991. godine pa je n = 55 god.

N je očekivani vijek trajanja objekta u ovisnosti o materijalu i vrsti konstrukcije.

A apsolutni vijek trajanja.

K_i koeficijent izgrađenosti prema strukturi radova iz naredne tablice u drugoj kolonni

K_{pv} koeficijent prodajne vrijednosti, ovisan je o lokaciji i tržišnoj ponudi i potražnji,

Vrijednost zemljišta za ovu procjenu uvrštena je s jediničnom cijenom iz cjenika Porezne uprave. Ta cijena za katastarsku općinu Ogulin iznosi:

građevinsko 80,00 kn/m²-

TABLICA UČEŠĆA RADOVA NA GRAĐEVINI

I. GRAĐEVINSKI RADOVI

1. Zemljani radovi	1,97
2. Nermirani beton (temelji, podloge)	4,75
3. Armirani beton	11,12
4. Oplate razne	7,02
5. Izolaterski radovi	1,91
6. Nosivi zidovi	8,65
7. Pregradni zidovi	3,69
8. Cementne glazure	1,28
9. Gruba i fina žbuka (unutarnja)	7,00
10. Razni zidarski radovi –ugradbe	1,32
11. Tesarski radovi (krovišta)	3,49
12. Fasaderski (skela, žbuka, završni)	11,96
u k u p n o :	64,17%

II. OBRTNIČKI RADOVI

13. Pokrivački radovi	1,02
14. Limarski radovi	1,10
15. Bravarski radovi	2,73
16. Stolarski radovi	7,90
17. Staklaski radovi	0,34
18. Soboslikarski radovi	1,57
19. Ličilački radovi	0,99
20. Teracerski radovi	2,45
21. Keramika zidna	1,64
22. Parketarski radovi	2,56
23. Eslinger rolete	0,58
u k u p n o :	22,88%

III. INSTALATERSKI RADOVI

24. Vodovodna instalacija	1,17
25. Instalacija odvoda	0,63
26. Sanitarni predmeti	1,64
27. Električne instalacije	3,13
28. Centralno grijanje	6,38
u k u p n o :	12,95%
s v e u k u p n o :	100,00%

ODREĐIVANJE ELEMENATA ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

I. STAMBENA KUĆA

Prema već rečenoj odluci Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (NN 53/08) jed. cijena iznosi $J_c = 5.808 \text{ kn/m}^2$

Obračunska površina iz skica tlocrta			
- podrum	0,50 x 31,20	=	15,60
	0,75 x 32,20	=	24,15
- prizemlje	1,00 x 64,80	=	64,80
- kat	1,10 x 66,65	=	73,30
			P_k = 177,85 m²

volumen građevine iznosi $V_{bruto} \approx 907 \text{ m}^3$

Starost građevine je

$$n_{sr} = 2011 - \frac{1}{2} (1940 + 2010) = 36 \text{ godine}$$

Klasična gradnja s horinzoltalnim serklažima i armiranobetonskim stropom predvidivi vijek trajanja

$$N = 80 \text{ godina}$$

Zbog neizvedenih radova evidentiranih u tehničkom opisu koeficijent izgrađenosti je $K_i = 0,85$

Koeficijent prodajne vrijednosti zbog lokacije, održavanja i činjenice da je zgrada ucrtana i upisana u katastar i zemljišne knjige, ali nema uporabnu dozvolu $K_{pv} = 0,90$

II. POMOĆNA ZGRADA (sada je stambena)

Prema već rečenoj odluci Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva (NN 53/08) jed. cijena iznosi $J_c = 5.808 \text{ kn/m}^2$

Obračunska površina iz skica tlocrta			
- pomoćna	1,00 x 24,40	=	24,40
- gospodarska	0,75 x 28,35	=	21,25
			P_k = 45,65 m²

volumen građevina iznosi $V_{bruto} \approx 189 \text{ m}^3$

Starost građevine je $n = 2011 - 2009 = 2 \text{ godine}$

Zidana građevina s horizontalnim i vertikalnim serklažima i drvenim krovom predvidivi vijek trajanja

$$N = 90 \text{ godina}$$

Zbog nedovršenih radova nabrojenih u tehničkom opisu koeficijent izgrađenosti iznosi $K_i = 0,75$

Koeficijent prodajne vrijednosti zbog lokacije i evidentiranja u katastru i gruntovnici, ali bez dozvole za rekonstrukciju $K_{pv} = 0,90$

III. ZEMLJIŠNA PARCELA

k.č. 1961	k.o. Ogulin	P =	235
			ukupno: P = 235 m²

Prema odluci Porezne uprave vrijednost zemljišta za kat. općinu Ogulin je $J_c = 80 \text{ kn/m}^2$

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

I. STAMBENA KUĆA

J_c	=	5.808	kn/m ²
P_k	=	177,85	m ²
n	=	36	godina
N	=	80	godina
U	=	0,80 x (36 : 80) x (36+80) : 160	= 0,26
K_i	=	0,60	
K_{pv}	=	0,75	
P_v	=	5.808 x 177,85 x (1-0,33) x	
		x 0,85 x 0,90	= 529.440 kn

PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE I DOPRINOSI

- priključak struje		24.440
- priključak vode		7.000
- septička jama		5.250
- komunalni doprinos	8,00 x 907	= 7.256
- vodni doprinos	15,00 x 907	= 13.605
		57.551 kn

ukupno 586.991 kn

II. POMOĆNA ZGRADA

J_c	=	5.808	kn/m ²
P_k	=	45,65	m ²
n	=	2	godina
N	=	90	godina
U	=	0,80 x (2 : 90) x (2+90) : 180	= 0,01
K_i	=	0,60	
K_{pv}	=	0,50	
P_v	=	5.808 x 45,65 x (1-0,01) x	
		x 0,75 x 0,90	= 177.177 kn

PRIKLJUČCI INFRASTRUKTURE I DOPRINOSI

- komunalni doprinos	8,00 x 189	=	1.512
- vodni doprinos	15,00 x 189	=	2.835
			4.347 kn

ukupno 181.524 kn

III. ZEMLJIŠNA PARCELA

k.č. 1961	P_z = 80 x 235 =	18.800 kn
-----------	-----------------------------------	------------------

ukupno 18.800 kn

OPETOVANJE

I.	STAMBENA ZGRADA	586.991
II.	POMOĆNA I GOSPODARSKA	181.524
III.	ZEMLJIŠNA PARCELA	18.800

sveukupno 787.315 kn

TLOCRT PODRUMA
mjerilo 1 : 100**ISKAZ NETO POVRŠINA**

- hodnik	3,10 x 2,20	=	6,80
- kotlovnica	3,10 x 2,10	=	6,50
- podrum, spremište	7,70 x 4,05	=	31,20
- neodređeno 1	4,45 x 2,35 +		
	+ 2,15 x 2,10	=	15,00
- zahodi	2 x 1,00 x 1,95	=	3,90
	<hr/>		
	ukupno m ² :		63,40
- neodređeno 2	4,15 x 6,15 -		
	- 2,00 x 1,75	=	22,00
- neodređeno 3	1,80 x 1,55	=	2,80
	<hr/>		
	ukupno m ² :		24,80

OBRAČUN VOLUMENA

izvršen je na listu tlocrta kata, a temelji se na slici osnovne zgrade i pomoćne zgrade na listu tlocrta prizemlja

TLOCRT PRIZEMLJA

mjerilo 1 : 100

ISKAZ NETO POVRŠINA

- otvoreni ulaz	$0,75 \times 1,60 \times 2,70$	=	6,50
- hodnik i stubište	$1,35 \times 2,20 +$ $+ 2,45 \times 4,45 + 0,75 \times 3,00$	=	16,80
- hodnik	$3,05 \times 1,40$	=	4,25
- kuhinja i blagov.	$2,35 \times 4,65$	=	10,95
- kupaonica	$1,80 \times 3,00$	=	5,40
- soba 1	$3,00 \times 4,15$	=	12,45
- soba 2	$3,00 \times 4,15$	=	12,45
	ukupno m²:		64,85
- neodređeno 1	$4,15 \times 6,15 -$		
	$- 1,70 \times 2,50$	=	21,25
- neodređeno 2	$1,50 \times 2,30$	=	3,45
	ukupno m²:		24,70



TLOCRT KATA
mjerilo 1 : 100**ISKAZ NETO POVRŠINA**

- stubište	$3,35 \times 2,55$	=	8,55
- hodnik	$0,50 + 3,00 \times 1,45$	=	4,85
- kuhinja	$2,50 \times 4,65$	=	11,65
- soba 1	$3,85 \times 4,15$	=	16,00
- soba 2	$3,90 \times 4,15$	=	16,20
- sanitarije	$1,35 + 1,35 + 2,10$	=	4,80
- kupaonica	$2,15 \times 2,15$	=	4,60
	<hr/>		
	ukupno m ² :		66,65

OBRAČUN VOLUMENA

$9,20 \times 8,80 \times 10,10$	=	818	
$\frac{1}{4} \times 4,00 \times 8,80 \times 10,10$	=	89	
$5,25 \times 4,50 \times 6,85$	=	162	
$0,80 \times 4,50 \times 2,15$	=	8	
$\frac{1}{2} \times 0,60 \times 4,50 \times 2,15$	=	3	
$\frac{1}{2} \times 1,40 \times 4,50 \times 5,05$	=	16	
	<hr/>		
	sveukupno:		1.096 m³

***IZVADAK IZ URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
„UPU 1“ GRADA OGULINA***

mjerilo 1 : 5000