PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Br. 01-6-2016

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U
FEDERACIJI BOSNE I HERCEGOVINE
SARAJEVO
Primljeno: 15 -06- 2016
Org. jed. | Broj | Prilog | Vrijedn.
03-19-803-8/16

Naručitelj: Agencija za privatizaciju u FBiH
Alipašina 41, 71000 Sarajevo

Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnina: Odmaralište Vila "Bosanka" - Gradac

Izradio: Goran Mandura dipl.ing.građ

Stalni sudski vještak građevinske struke

Rješenje br: 01-06-3-19-255/15-V od 16.2.2015 g.

RBHPA- 01-F-R-0073

Žepče 7/6/2016 g.

SAŽETAK NALAZA

342.200,00 EUR
(Tri stotine četrdeset dvije tisuće i dvije stotine EUR)

NAPOMENA:

Ova procjena može biti razumljiva samo ako se pročita kompletan elaborat odnosno MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK!

SADRŽAJ

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 1
SAŽETAK NALAZA 2
SADRŽAJ 3
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 4
N A L A Z 4
1. DOKUMENTACIJA KORIŠTENA ZA PROCJENU 4
2. LOKACIJA: 4
3. Geometrijske karakteristike nekretnine 6
4. Opis zatečenog stanja nekretnine: 9
4.1. Sadržaj nekretnine – prema podacima u popisnom listu zk uloška 1579 k.o. 312916 GRADAC,zk odjel MAKARSKA 9
4.2. Podaci upisani u vlasnički list: 9
4.3. Tereti 9
5. Tehnički opis 10
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA 12
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA 17
8. MIŠLJENJE i ZAKLJUČAK 19
OPĆI PRILOZI 20

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na osnovu zahtjeva Agencije za privatizaciju u FBiH (APF) 2.6.2016 g. posjetio sam predmetni objekt u naselju Gradac, izvršio pregled nekretnine i potrebna snimanja geometrije i fotografiranje predmetnog objekta. Pregledu je prisustvovao predstavnik APF g. Senad Rahimić. Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, te uvida u raspoloživu dokumentaciju dajem sljedeći

N A L A Z

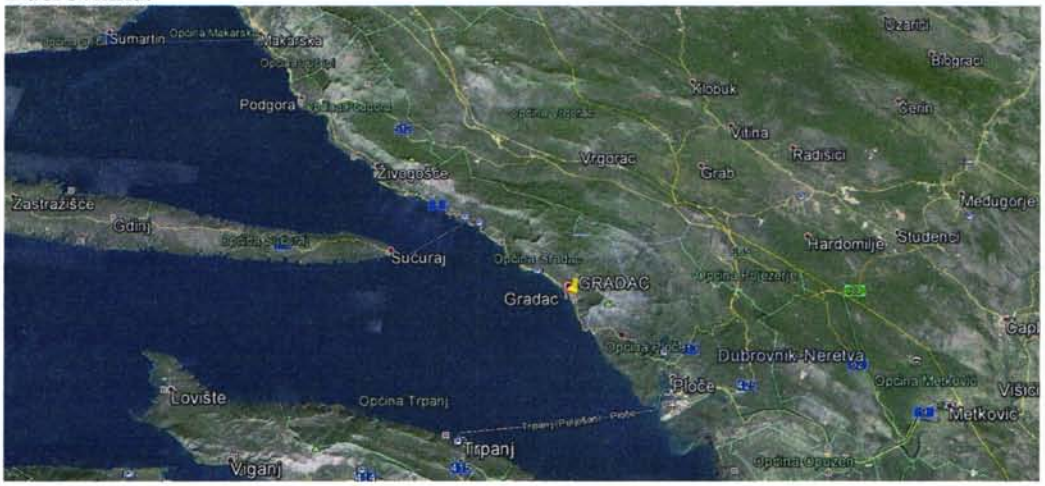
1. DOKUMENTACIJA KORIŠTENA ZA PROCJENU

1.1. Zemljišnoknjižni izvadak od 30.5.2016 g. ,za verificirani broj uloška 1579, k.o. GRADAC (312916) - neslužbena kopija
1.2. Izvod iz katastarskog plana od 31.5.2016 k.o. Gradac - neslužbena kopija
1.3. Ugovor o prenosu uz naknadu

2. LOKACIJA:

Makro-lokacija

Općina Gradac popularno turističko mjesto na jadranskoj obali. Administrativno Gradac je najjužnija općina splitsko-dalmatinske županije, i jedna od najvećih teritorijalnih jedinica makarskog primorja. Sa svojih preko 3300 stanovnika, ona predstavlja gospodarski i politčki stabilnu cjelinu, sastavljenu od pet naselja: Gradca (kao općinskog centra i najvećeg mjesta), Brista, Podace, Zaostroga i Drvenika. Snažno okrenuta turizmu, općina Gradac simbolizira svojevrsna istočna vrata srednje Dalmacije, odnosno izlaz prema ušću Neretve i dalje, prema dubrovačkom primorju i samom gradu Dubrovniku.



VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Mikro-lokacija.

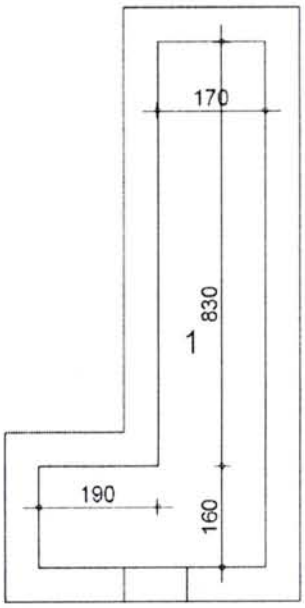
Objekat za odmor Vila "Bosanka" je smješten u perifernom dijelu naselja, jugozapadno od magistralne prometnice Split-Dubrovnik i tik uz morsku obalu cca 1,3 km od centra naselja. Pristup do objekta je osiguran lokalnom asfaltiranom prometnicom.

Opis položajne povoljnosti nekretnine:
Budući da je predmetni objekt izgrađen neposredno uz morsku obalu i budući da se nalazi u atraktivnom turističkom mjestu može se zaključiti da se objekat nalazi na prostorno povoljnoj i atraktivnoj lokaciji. Uzimajući u obzir sve navedeno položaj objekta se prema klasifikaciji Pravilnika o metodologijama procjene vrijednosti može okarakterizirati kao jako dobar.

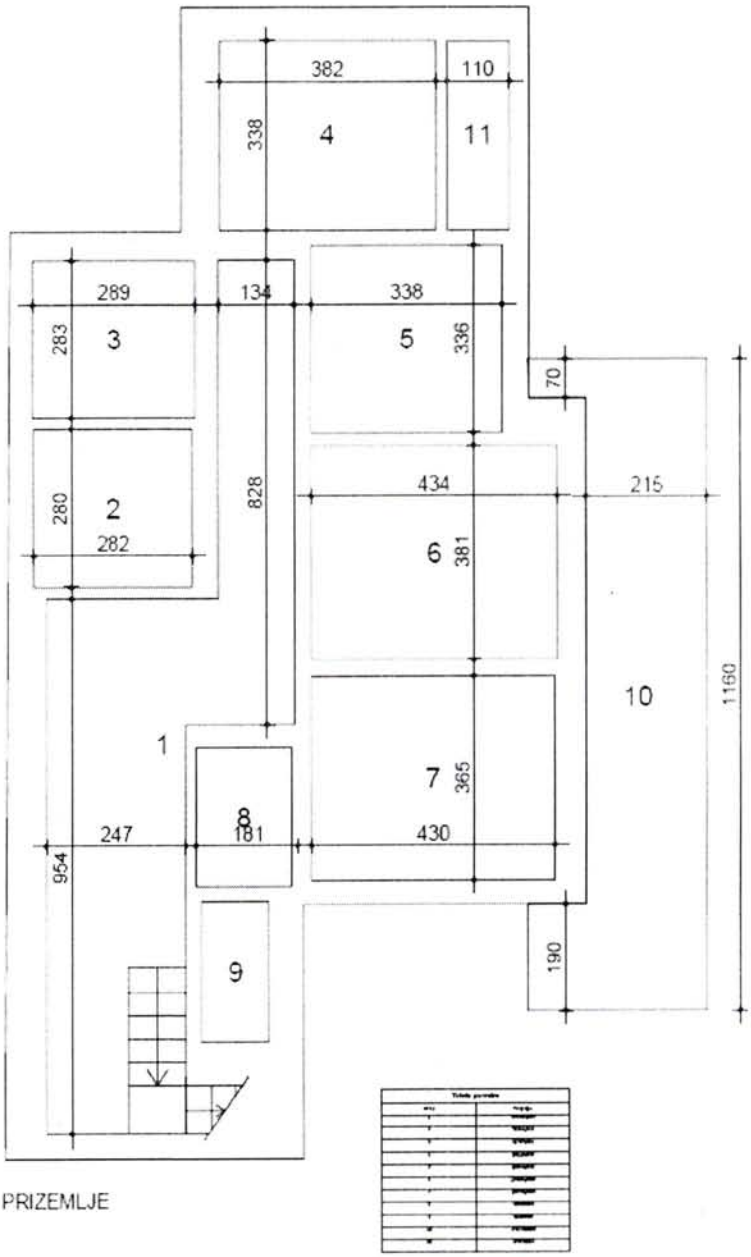
VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

3. Geometrijske karakteristike nekretnine

Mjerenje objekta je izvršeno na licu mjesta laserskim metrom Bosch metodologijom inta-muros - izmjerom između gotovih i obrađenih zidova. Premjerene kvadrature su sljedeće:
U prilogu se nalazi skica izvršenog snimanja!



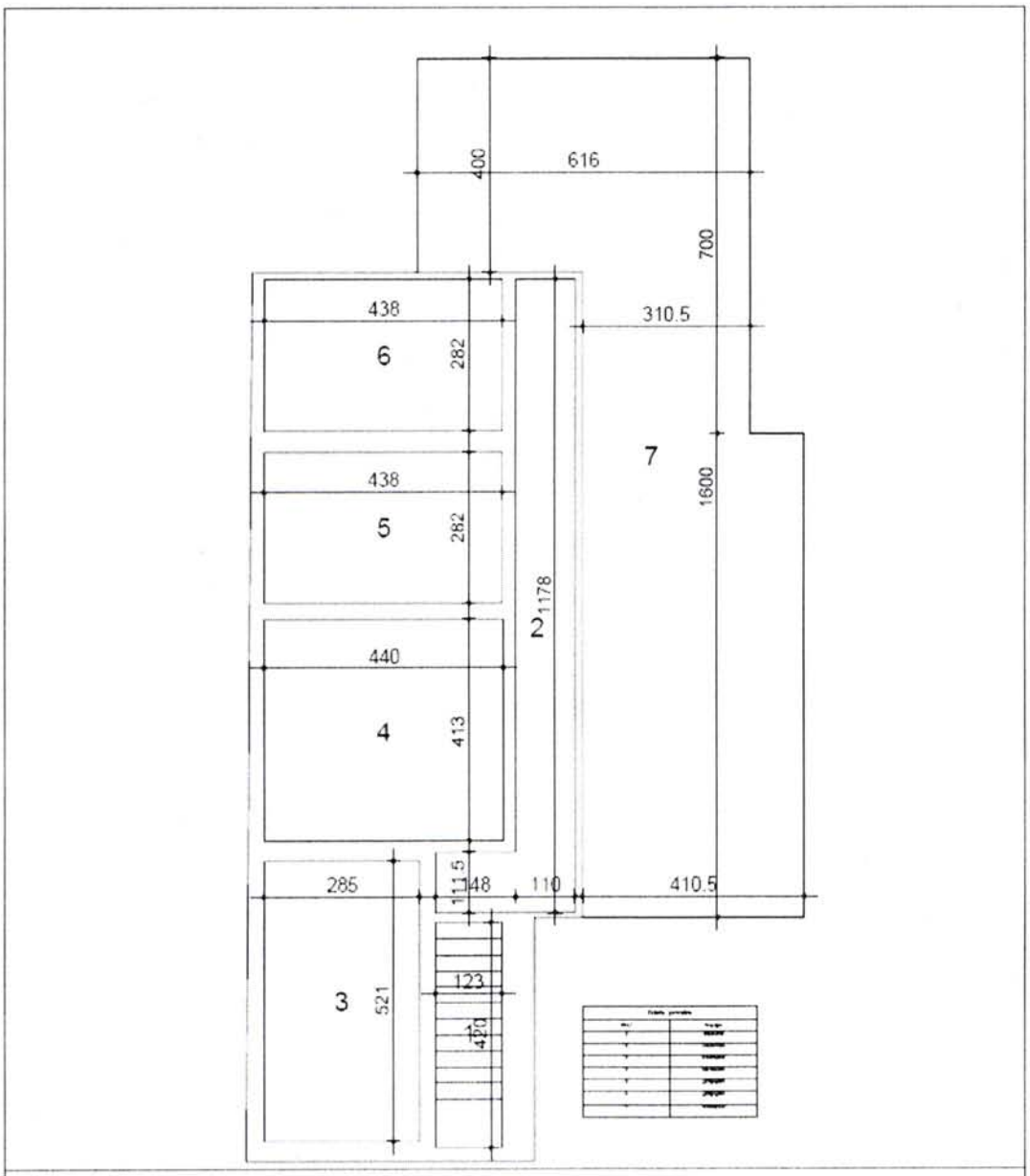
PODRUM



PRIZEMLJE

PRIZEMLJE

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE



I KAT

Podrum

Oznaka	Opis prostorije	P,tloc	K	P,rac
1	Spremište	17,5	1	17,5
			P,net=	**17,5**

PRIZEMLJE

Oznaka	Opis prostorije	P,tloc	K	P,rac
1	Hodnik	35,9806	1	35,9806

2	Soba	7,896	1	7,896
3	Soba	8,1787	1	8,1787
4	Soba	12,9116	1	12,9116
5	Soba	11,3568	1	11,3568
6	Soba	16,5354	1	16,5354
7	Soba	15,695	1	15,695
8	WC	4,25	1	4,25
9	WC	3,012	1	3,012
10	Terasa	27,6075	0,25	6,901875
11	Terasa	3,707	0,5	1,8535
			P,net=	**124,5715**

KAT

Oznaka	Opis prostorije	P,tloc	K	P,rac
1	Stepenište	5,166	1,00	5,17
2	Hodnik	14,61039186	1,00	14,61
3	Soba	14,8485	1,00	14,85
4	Soba	18,172	1,00	18,17
5	Soba	12,3516	1,00	12,35
6	Soba	12,3516	1,00	12,35
7	Terasa	70,90046634	0,25	17,73
			P,net=	**95,23**

Ukupna neto površina **P,net=** **237,30**

Ukupna bruto površina

Podrum	**31,17**
Prizemlje	**196,43**
Kat	**168,83**
Pbruto, ukupno=	**396,43**

Približan izračun obujma objekta
V= 31,17*2,20+196,43*3,50+168,83*3 =1262,57 m3

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ZEPČE

4. Opis zatečenog stanja nekretnine:

4.1. Sadržaj nekretnine – prema podacima u popisnom listu zk uloška 1579 k.o. 312916 GRADAC,zk odjel MAKARSKA

Uvidom u posjedovnicu može se konstatirati da se nekretnina sastoji od sljedećih parcela

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4113/5	VRT			112	
2.	4113/6	NEPLODNO			382	
3.	4113/7	VRT			100	
4.	4113/8	NEPLODNO			70	
5.	4115/424	PAŠNJAK			431	
6.	586 ZGR	KUĆA STOJNA			336	
		UKUPNO:			1431	

4.2. Podaci upisani u vlasnički list:

Pravo vlasništva nad navedenom nekretninom je na :

SINDIKAT TRGOVINSKIH RADNIKA JUGOSLAVIJE-ZEMALJSKI ODBOR ZA N.R. BOSNU I HERCEGOVINU U SARAJEVU

Udio: 1/1

*) Vidjeti napomenu ispod

4.3. Tereti

Nad nekretninom nisu zabilježeni tereti!!!

***) Napomena:**

Predmet ovog vještačenja je utvrđivanje trenutne tržišne vrijednosti nekretnina navedenih u ovom zk izvatku. Imovinsko - pravni status nekretnine nije predmet ovog vještačenja. Vještaku je predočena neovjerena fotokopija ugovora od 13.3.1965 g. o prenosu vlasništva između Republičkog odbora sindikata radnika uslužnih djelatnosti BiH iz Sarajeva i Zajednice željezničkih preduzeća iz Sarajeva koja se nalazi u prilogu.

Za detalje pogledati fotokopiju korištenog verificiranog elektronskog zk izvadka kao i gore pomenutog ugovora!

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

5. Tehnički opis

U pitanju je objekt koji se sastoji od podrumskog dijela, prizemlja i kata izgrađen na stijenovitom terenu neposredno uz morsku obalu. Zgrada je izgrađena 1952 godine i namijenjena je odmoru radnika. Arhitektonsko - oblikovni koncept korišten pri izgradnji obve zgrade je zastario ako se promatra iz današnjeg trenutka. Na dvije etaže prizemlja i prvog kata raspoređeno je 9 soba. Sobe nemaju sanitarne prostorije već su iste izgrađene odvojeno (jedan sanitarni blok pripada jednoj etaži). Zgrada je po konstrukcijskom tipu zidana od pune opeke NF u produžnoj žbuci. Pregradni zidovi su izvedeni od pregradne šuplje opeke NF u produžnoj žbuci. Krovište je drveno sa krovnim pokrivače od falcovanog crijepa. Svi unutarnje vanjske zidne i stropne površine su žbukane klasinom dvoslojnom žbukom. Vanjske površine su špricane završnim slojem hirofe, a unutarnje su obojene običnom bojom. Na unutarnjim površinama uočavaju se degradacije i oštećenja na žbuci koje su posljedice agresivnog djelovanja morske vode.
Glava prednost ovog objekta je istovremeno i nedostatak- zgrada je izgrađena na čvrstoj stijeni tik uz morsku obalu i pod stalnim je degradirajućim djelovanjem slane morske vode.
Ravne terase su loše hidro i termički izolirane, u unutrašnjosti se vide tragovi procjeđivanja. U svim prostorijama su uočene oštećenja od vlage i gljivica. Na dijelovima horizontane konstrukcije na više mjesta je uočena horizontalana armatura ozbiljno nagrižena solima iz morskog zraka sa visokim stupnjem korozije. Radovi iz sklopa završnih radova su ozbiljno degradirani. Tragovi degradacije su vidljivi i na konstruktivnim radovima I faze.
Ostali podaci su dati u nastavku u tabelarnom pregledu!

Tip imovine	Objekt za odmor
Godina izgradnje objekta	1952
Tip konstrukcije	Zidana konstrukcija
Temelji	Trake, na stijeni
Vanjski zidovi	Opeka nf, puna
Unutarnji pregradni zidovi	Zidani pregradnom opekom
Ostali zidovi	Drvena pregradna stijena na katu
Međukatna konstrukcija	AB ploča
Krovna konstrukcija	Drvena
Pokrov	Crijep
Fasada	Zbuka, hirofa, uočena značajnija ostećenja
Obrada stepeništa	Zaribani estrih
Obrada unutarnjih zidova	Klasična dvoslojna žbuka
Obrada podova	Keramika u sanitarijma, tepisi u sobama, zaribani beton obojen bojom u pomocnim prostorima
Opis stolarije	Drvo, ostakleno,

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSKI I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Ulazna vrata	Drvena stolarija
Postojanje sjenila/roletni na stolariji	DA
Grijanje	NE
Ventilacija	NE
Klimatizacija	individualna jedinica
Izvori tople vode	Individualna jedinica-bojler
Opremljenost kupaonice	Osnovne sanitarije niže kvalitete
Objekt je priključen na ELEKTRO sistem, Vodovod i kanalizaciju, PLIN	DA,DA,NE
Unutarnji razvodi ViK, ELEKTRO, PLINA, INTERNETA,	DA,DA,NE,NE
Opće stanje objekta	2-SLABO
Ukoliko je stanje objekta slabo ili loše opisati kometarom zašto je objekt dospio u takvo stanje	Objekat je ušao u krajnju eksploatacionu fazu, uočena je opća dotrajalost obrtničkih i instalaterskih radova, dotrajalost ugrađene opreme. Uočena su i manja ostećenja i pukotine na konstrukciji objekta
OSTALO NESPOMENUTO	Objekat kao takav je uplanjen i nalazi se uknjižen u zk izvatku. Na osnovi digitalno dostupnog PROSTORNOG PLANA općine Gradac objekat se nalazi na rubu zone ugostiteljsko-turističke namjene cveno T1 (HOTEL) i zone R3 (kupalište). Glavna vrijednost ovog objekta leži u njegovoj lokaciji. Pretpostavka korištena pri ovoj procjeni je da je objekat moguće u postojećim gabaritima sanirati/rekonstruirati i modernizirati i pretvoriti u tržišno izuzetno atraktivan objekati.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Budući da se procjena vrijednosti vrši na prostoru Republike Hrvatske za istu će se koristiti naputci i koeficijenti iz *Pravilnika o metodama procjene vrijednosti* nekretnina objavljenog u *Narodnim novinama RH br. 74/1*. Za procjenu će se koristiti TROŠKOVNA METODA. Razlog za odabir ove metodologije je nemogućnost utvrđivanja upsoredne prodajne cijene i vrijednosti najma ovog ili sličnog objekta na uporedivoj lokaciji.

OPIS TROŠKOVNE METODE

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi, osobito troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica. Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom. Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

1. na temelju normalnih troškova gradnje ili
2. prema stvarno nastalim troškovima gradnje.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Prilikom procjene vrijednosti građevina prednost ima trošak gradnje na temelju normalnih troškova gradnje. Preduvjet za ovoj je dostupnost prikladnih normalnih troškova gradnje. Prikladni su oni normalni troškovi gradnje koji se dovoljno podudaraju s procjenjivanom građevinom prije svega u odnosu na vrstu građevine, građevne materijale, tehnologiju izvođenja radova i opremu.

Za utvrđivanje troškovne vrijednosti građevine normalni troškovi gradnje izraženi prema jedinici površine ili volumena množe se s površinskim ili prostornim sadržajem procjenjivane građevine.

U slučaju poznate buduće prenamjene dijela građevine, procjena troškovnom metodom se ograničuje samo na one dijelove građevine koje će se koristiti na postojeći način.

Prilikom provjere ranijeg korištenja građevine u slučaju dogradnje u obzir se uzimaju troškovi djelomičnog rušenja, odvoza, čišćenja, osiguranja građevine kao i novčani dobitci uklonjenih dijelova građevine.

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove ubrojit će se: troškovi posrednika u prometu nekretnina, troškovi javnog bilježnika, porez na promet nekretnina, procjena vrijednosti nekretnine, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobađanja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti objekata se vrši prema troškovnoj metodi sa umanjenjem vrijednosti objekta po modificiranoj Vernerovoj metodi. Polazište za procjenu je cijena izgradnje etalonskog ekvivalentnog objekta iskazana u Standardnoj kalkulaciji radova u visokogradnji - Biltenu Instituta za građevinarstvo Hrvatske, Zagreb. (Bilten IGH daje podatke o cijeni pojedinačnih građevinskih radova i cijeni izgradnje tipiziranih objekata u Osijeku, Rijeci, Splitu i Zagrebu) Za procjenu vrijednosti izgradnje hotela korišten je model objekta u spomenutom biltenu nazvan TIPSKI OBJEKT I

Za procjenu su korišteni sljedeći parametri:

Cg – cijena građenja novog (reprodukcijskog) objekta izražena po m2 neto korisne površine

NGP – neto građevinska površina objekta
BGP – bruto građevinska površina objekta

NV – nova vrijednost objekta – predstavlja cijenu izgradnje novog objekta

NV = Cg x NGP

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ZEPČE

SV – sadašnja (preostala) vrijednost objekta sa odgovarajućim odbicima vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije, instalacija, obrtničkih i zanatskih radova.

Odbici se računaju prema **modificiranoj Vernerovoj metodi:**

$$U = 0{,}80 \times n/N \times (N + n)/(2N)$$

Odbici se zasebno računaju za konstrukciju, obrtničke, završne i instalaterske radove.

Izračun vodnog doprinosa -
Tablica za izračun vodnog doprinosa za legalizaciju gradnje i/ili izgradnju samog objekta izrađene je u skladu sa važećom Uredbom o visini vodnog doprinosa

Odabrati odgovarajuću zonu prema kriterijima:
A– Zagreb i zaštićeno područje mora (svi otoci i pojas kopna 1km od obalne crte, te pojas mora 300m od obalne crte,
B– ostalo područje RH osim zone A i C, te zona
C– područja posebne državne skrbi
OBUJAM: 1263 m^3
ZONA: A
VRSTA GRAĐEVINE: stambena građevina za povremeno stanovanje
Iznos naknade = 26,523.00kn

KOMUNALNI DOPRINOS:
(Informacija iz općine Gradac, I zona, 1263 m3 x40 = 50520 kn)
(izvor: http://www.legalizacijagradnje.com/izracun-vodnog-doprinosa/)

IZRAČUN TRENUTNE TRŽIŠNE VRIJEDNOST OBJEKTA:

Utvrđivanje cijene izgradnje reprodukcijskog objekta
Jedinična cijena izgradnje TIP I: 5268 kn/m2, neto

Struktura troškova izgradnje reprodukcijskog objekta je sljedeća

Građenje- grupa troškova 300			**kn/m2**	Učešće	kn/m2
310	Građevinska jama	2,20%	115,90	100%	115,896
320	Temeljenje	4,40%	231,79	100%	231,792
330	Vanjski zidovi	12,20%	642,70	100%	642,696
340	Unutarnji zidovi	16,60%	874,49	100%	874,488
350	Stropovi	15,60%	821,81	100%	821,808
360	Krovovi	5,10%	268,67	100%	268,668
370	Građevinske konstrukcije	9,50%	500,46	100%	500,46
390	Ostale konstrukcije	2,50%	131,70	100%	131,7
					0
Instalacije - grupa troškova 400					0
410	Vodovod, odvodnja, plin	8,10%	426,71	50%	213,354
420	Grijanje	5,90%	310,81	0%	0

430	Obrada zraka	4,90%	258,13	0%	0
440	Jaka struja	5,30%	279,20	100%	279,204
450	Komunikacijske instalacije	0,90%	47,41	0%	0
460	Transportni uređaji	1,20%	63,22	0%	0
470	Posebna postrojenja	3,90%	205,45	0%	0
480	Automatika zgrade	1,50%	79,02	0%	0
490	Ostale instalacije	0,20%	10,54	10%	1,0536
		100,00%		kn/m2	**4081,12**

Daljnja analiza se provodi po srednjem tečaju **EUR za 1kn = 0,1332178 Eur**
(Raiffeisen Bank Sarajevo, web calculator 7.6.2016 g.)

Netto građevinska površina	NGP=	237,30	m^2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta **Cg=** **543,68** EUR/m2 NGP

Nova vrijednost objekta:			
NV=	237,3 x 543,675 =	**129.014,14**	**EUR**

Proračun sadašnje vrijednosti SV uzimajući u obzir umanjenje zbog starosti i trošnosti zgrade - umanjenje se provodi modificiranom Vernerovom metodom!

n = 64 godina - starost konstrukcije
N = 80 godina - očekivani vijek trajanja konstrukcije (priručnik HKGI)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i trošnosti konstrukcije:
U = 0,80 x n/N x (N + n)/(2N)
Uk= 0,80 x 64/80x(64 + 80)/(2 x80)

Uk= 0,5760 57,60%
Umanjenje obrtničkih, završnih i instalaterskih radova

U_o= n/N_o=	0,98	98,46%	No=	65	god.
U_z= n/Nz=	0,98	98,46%	Nz=	65	god.
U_i= n/Ni=	0,98	98,46%	Ni=	65	god.

Umanjenje po fazama prikazano tabelarno

Vrsta radova	Nova vrijednost (EUR/m2 NGP)	Učešće (%)	Umanjenje (%)	Umanjenje (EUR/m2)	SV (EUR/m2)
1.Konstrukcija	288,15	53	57,60%	-165,97	122,17
2. Obrtnički radovi	76,11	14	98,46%	-74,94	1,17
3. Završni radovi	108,74	20	98,46%	-107,06	1,67
4. Instalat. Radovi	70,68	13	98,46%	-69,59	1,09

UKUPNO	**543,68**	**100**		**-417,57**	**126,11**

Sadašnja (preostala) vrijednost objekta po m^2 NGP iznosi: **126,11 EUR**

SV = 237,3 m2 x 126,106 EUR / m2 = **29.924,93 EUR**

Tt - TROŠKOVI VODNIH I KOMUNALNIH DOPRINOSA ZA OBJEKT:

VODNI DOPRINOS	3530	EUR	
KOMUNALNI DOPRINOS	6730	EUR	
Ukupno VODNI I KOMUNALNI DOPRINOSI			10.260,00 **EUR**

Td - TROŠKOVI IZRADE PROJEKTA; NADZORA,TEHNIČKOG PREGLEDA I PRIKLJUČAKA

Troškovi izrade projektne dokumentacije: 15(EUR/m2) xNGP (m2) =	3559,5	EUR
Troškovi nadzora (2,5% od NV)=	3225,353	EUR
Troškovi izrade tehničkog pregleda objekta (0,6% x NV) =:	774,0848	EUR
Troškovi izrade komunalnih priključaka (0,5% od NV)=	645,0707	EUR
Ukupno	**8204,009**	**EUR**

Tv - trenutna vrijednost objekta sa uračunatim odbicima na starost i trošnost izrađenom tehničkom dokumentacijom , izveden, sa izrađenim priključcima.

Tv= 29924,92 + 10260 + 8204,008 = 48.388,94 EUR

TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKTA

Trv = Tv x (1 + Ob + Op + Z + Os + Fz) x Fu

Sljedeće jedinice predstavljaju faktor tržišta Ftr= (1 + Ob + Op + Z + Os + Fz) x Fu

Ob – faktor za stambene objekte	0,00
Op – faktor za poslovne objekte	0,00
Z – faktor zone lokacije	0,20
Os – opće stanje objekta	-0,25
Fz – faktor završenosti (gotovosti)	0,00
Fu – faktor useljivosti	1,00

T_{rv} = 48.388,94 x 0,95 x 1 = 45.969,49 EUR

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Ukupna površina promatranog zemljišta (detalji o parcelama su iskazani u poglavlju 7.) iznosi P= 1431 m2

Tržišna cijena zemljišta je dobivena provedbom ankete na lokaciji, ali i istraživanjem dostupnih podataka u agencijama koje se bave prometom nekretnina, usporedbom i analizom položaja zemljišta ponuđenog u slobodnoj prodaji.

R/B	OPIS	KOMENTAR	Površina (m2) 1	Oglašena/Tražena cijena (EUR/m2) 2	Popust (%) 3	Prodajna cijena sa popustom (EUR/m2) 4	infrastruktura (%) -20% do +20% 5	lokacija (%) -20% do +20% 6	usklađenost sa prostornim planom (%) -20% do +20% 7	pogodnost za izgradnju (%) -20% do +20% 8	atraktivnost (%) -20% do +20% 9	uporedni faktor (%) (Iz5-9)/100+1 10	Uporedna cijena (EUR/m2) (10 * 4) 11
1	Zemljište 10 KM sjeverozapadno od GRADCA	sa sjeverne strane jadranske magistrale	11106	98	6,00%	**92,12**	20,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,40	128,97
2	Zemljište-PODACA -	stambeno mješovita zona M1, 150 m od mora	2650	490	10,00%	**441**	0,00%	-10,00%	-10,00%	10,00%	10,00%	1,00	441,00
3	Zemljište - PODACA	Sjeverno od magistrale, 150 m od mora, sa infrastrukturom	600	150	6,00%	**141**	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%	20,00%	1,80	253,80
4	Gradac - BILISKOV - 6365-1	30 m od plaže, mješovito stambena zona, M1	3200	250	6,00%	**235**	10,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,20	282,00
5	Gradac - BILISKOV - 6366-1	iznad magistrale, zona K-2, pogled na more	9000	100	6,00%	**94**	20,00%	20,00%	20,00%	0,00%	10,00%	1,70	159,80

Prosječna uporedna cijena EUR/m2 **253,11**

C,zemljišta = 253,10 EUR/m2

Uvidom u kopiju katastarsog plana može se uočiti da je parcela k.č. 4115/424 navedna u zk ulošku 1579 k.o. Gradac odvojena magistralnom prometnicom Makarska-Ploče od ostalih parcela koje sačinjavaju u građevinskom smislu jedinstvenu cjelinu. U obzir će se uzeti da, prema dostupnim podacima kojima vještak raspolaže, parcela 4115/424 nije obuhvaćena prostornim planom. Uzimajući u obzir sve navedeno, po mome mišljenju cijena zemljišta je sljedeća

Parcela	P (m2)
4113/5	112
4113/6	382
4113/7	100
4113/8	70
586	336
Ukupno	1000

C_{z1}= 1000*253,11 = 253110 EUR

4115/424	431

C_{z2}= 431 * 100 = 43100 EUR

Po mome mišljenju trenutna tržišna vrijednost zemljišta iznosi

$SV_{zemljista,}$ = C_{z1}+ C_{z1}= **296.210,0 EUR**

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI:

Objekat VILA Bosanka	45.969,49
Zemljište	296.210,00
Ukupno EUR	**342.179,49**

Zaokruženo na stotice: 342.200,00 EUR

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

8. MIŠLJENJE i ZAKLJUČAK

Promatrana nekretnina, objekat za odmor "VILA BOSANKA" izgrađen 1952 g. upisan u zk.ul. 1579 k.o. GRADAC (312916) u ovome trenutku ima fer TRŽIŠNU VRIJEDNOST od

342.200,00 EUR

(Tri stotine četrdeset dvije tisuće i dvije stotine EUR)

Obradio:

Goran Mandura dipl.inž.građ. **Žepče 7.6.2016 g.**

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Ovaj elaborat je urađen sa pretpostavkom da se neće i ne može upotrijebiti u druge svrhe osim navedenih u procjeni, niti se može staviti na uvid trećim licima bez izričitog znanja i pismene suglasnosti Vještaka-Procjenjivača.. Osim toga, rezultat procjene ne predstavlja mišljenje o „pravednosti" niti savjet u cilju investiranja i ne treba ga tumačiti u te svrhe. Kao autor procjene, Procjenjivač ne snosi materijalnu i pravnu odgovornost za gubitke Naručioca procjene ili gubitke drugih lica, prouzrokovanih kršenjem odredbi ovog paragrafa.

Procjena je izvršena dijelom i na osnovu prikupljenih i prezentiranih informacija od strane stručnih službi i odgovornih lica Naručioca procjene.Za vjerodostojnost i točnost prezentiranih dokumenata i podataka koji se odnose na knjigovodstveno-financijsku dokumentaciju, tehničku dokumentaciju i druge relevantne podatke odgovornost je na Naručiocu procjene.

Uzimajući u obzir prikupljene podatke, izložene činjenice, pretpostavke i druge relevantne čimbenike, percepciju kod fizičkog i direktnog uvida u stanje spomenutih predmeta procjene koji su sastavni dio urađenog izvješća, uslijedilo je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine na dan 7/6/2016. godine.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

OPĆI PRILOZI

- Fotodokumentacija
- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- Priložena fotokopija zk izvatka
- Odabrani izvadci iz prostornog plana

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE
S A R A J E V O

Broj: 01-06-3-19-255/15
Sarajevo, 16.02.2015. godine

Temeljem članka 56. stavak 2. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH", broj 35/05) i čl. 10. i 18. Zakona o vještacima („Službene novine Federacije BiH" br. 49/05 i 38/08), federalni ministar pravde donosi

R J E Š E NJ E

GORANU MANDURA diplomirani inženjer građevine, produžava se mandat stalnog sudskog vještaka iz **građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika** za šest godina, počev od 13.03.2015. godine.

O b r a z l o ž e nj e

Goran Mandura iz Žepča je rješenjem federalnog ministra pravde broj: 03-06-3-1253/06-V od 13.03.2009. godine imenovan za stalnog sudskog vještaka iz građevinske struke, podoblast konstrukterstvo i geotehnika.

Imenovani je sukladno članku 18. Zakona o vještacima podnio dana 02.02.2015.zahtjev za produženje mandata stalnog sudskog vještaka, na period od još šest godina, s obzirom da mu mandat sudskog vještaka ističe 13.03.2015.godine.

Nakon što je zahtjev imenovanog razmotren, utvrđeno da nema zapreka za produženje mandata, u smislu člana 18. Zakona o vještacima, te je riješeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku, te protiv njega nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor. Upravni spor se pokreće tužbom kod Kantonalnog suda u Sarajevu, u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka, a uz istu se prilaže i ovo rješenje u originalu ili prijepisu.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE

Dostavljeno:
1. Imenovanom,
2. Evidenciji,
3. a/a

MINISTAR

Zoran Mikulić

VILA BOSANKA

P6021015

P6021016

P6021035

P6021046

P6021047

P6021052

P6021053

P6021054

GRAMEV
KONSTRUKT
GOR
MANDURA
OTEHNIKA
PODJETJE ZA VIŠJE
ŽEPČE

VILA BOSANKA

P6020991 - kopija

P6020991

P6020998

P6021000 - kopija

P6021008

P6021009

P6021010

P6021014 - kopija

GORAN MANDURA
ŽEPČE

VILA BOSANKA

P6020936

P6020944

P6020947

P6020948 - kopija

P6020949

P6020960 - kopija

P6020962

P6020986 - kopija

GRAĐEVINSKE STRUKE
GORAN MANDURA
ŽEPČE

VILA BOSANKA

P6021034

P6021036

P6021039

P6021040

P6021044

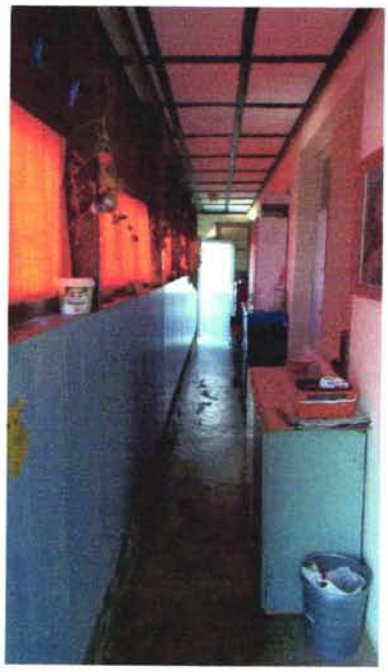
P6021049

PODOBLAST KO... STRUKE
VJEŠTA... GEOTEHNIKA
GORAN
MANDURA
ZEPCE

VILA BOSANKA

P6021003

P6021004



P6021021

P6021026

P6021030

P6021032

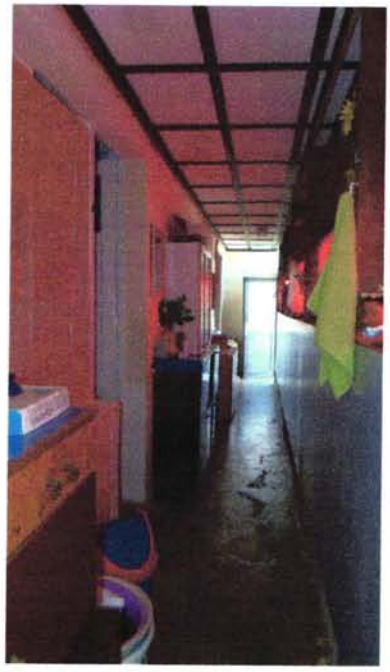
PODOBLAST KONSTRUKCIJE STRUKE
VJEŠTAK GEOTEHNIKA
GORAN MANDURA
ZEPČE

VILA BOSANKA

P6020989

P6020990

P6020996



P6020997

P6021001

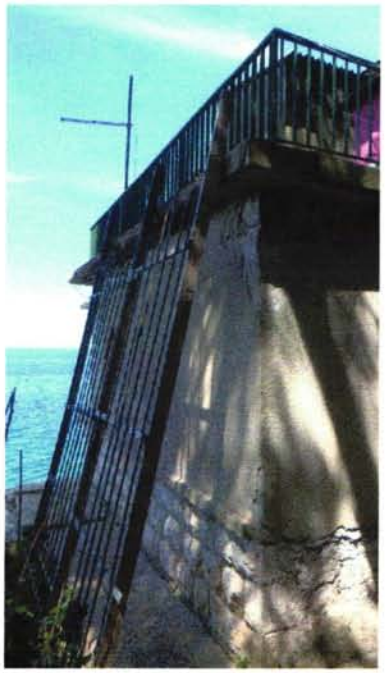
P6021002

GORAN MANDURA
ŽEPČE

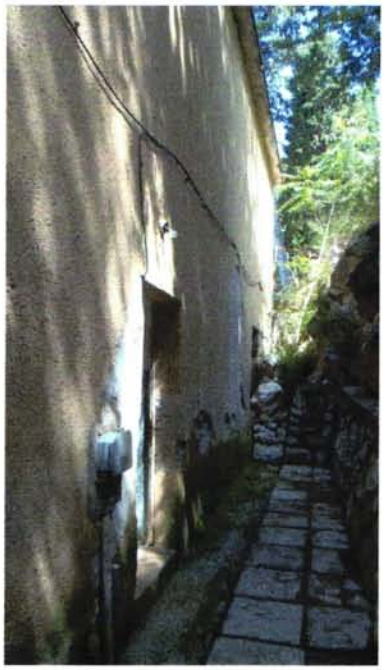
VILA BOSANKA

P6020969

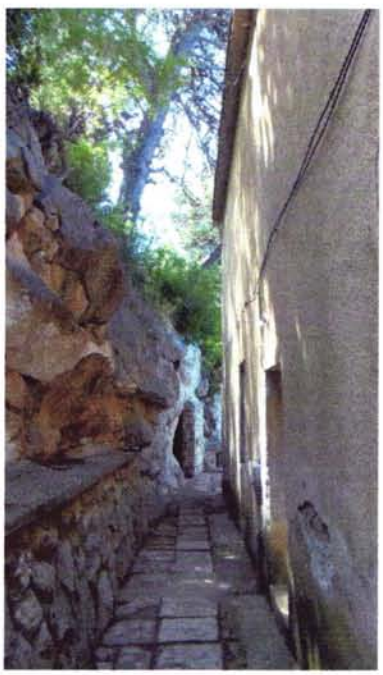
P6020972



P6020973



P6020978



P6020981

P6020987

VJEŠTAČKA KOMORA FOD. BOSNE I HERCEGOVINE
GORAN MANDURA
ŽEPČE

VILA BOSANKA

P6020950

P6020954

P6020957

P6020958

P6020959

P6020968

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
POJEDINAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
GORAN MANDURA
ŽEPČE

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Datum ispisa: 31.05.2016

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
GORAN MANDURA
ŽEPČE

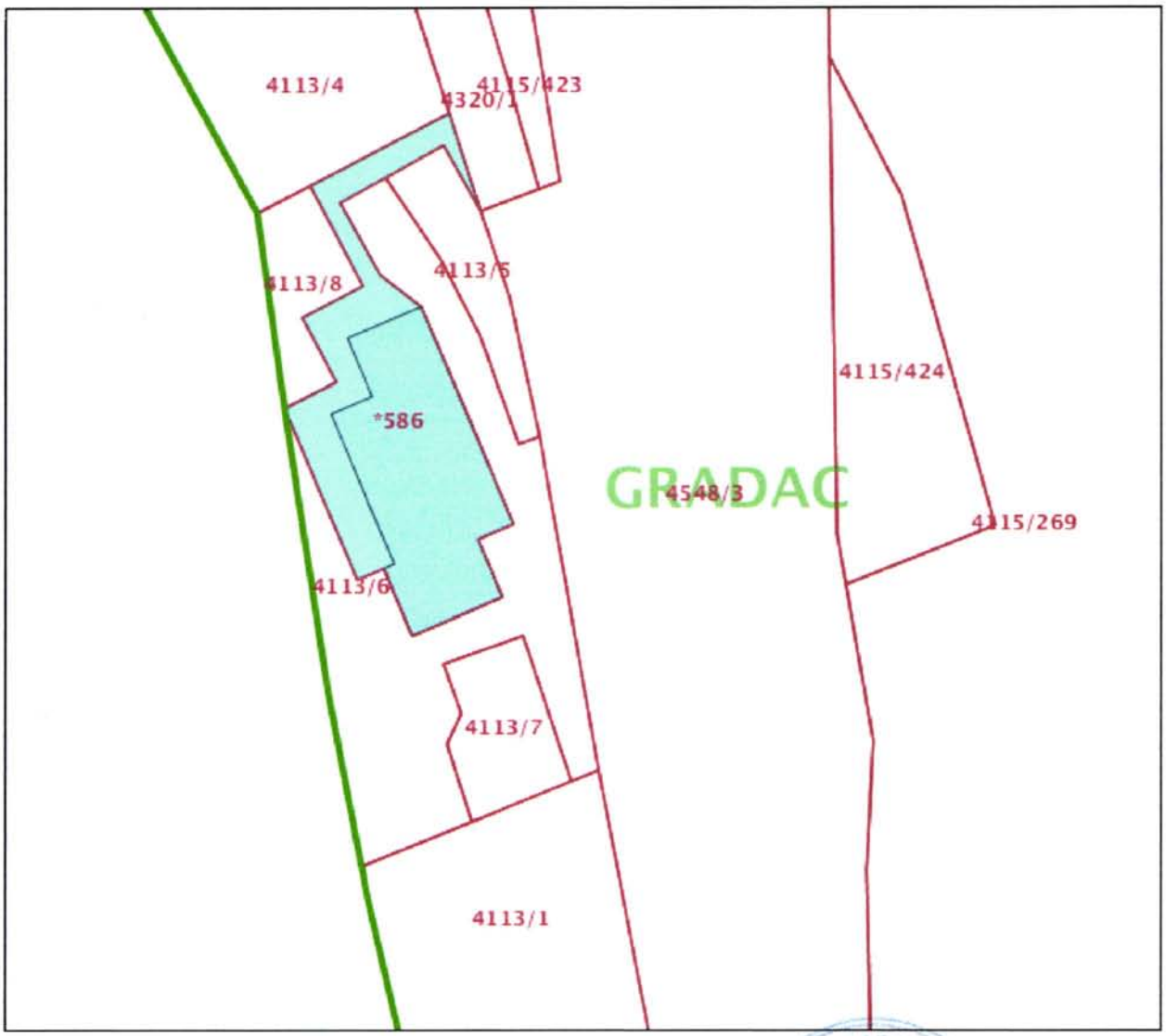
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA MAKARSKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GRADAC, 312916
k.č. br.: *586

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 31.05.2016

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA
Stanje na dan: 06.06.2016. 01:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312916, GRADAC

Broj ZK uloška: 1579

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4113/5	VRT			112	
2.	4113/6	NEPLODNO			382	
3.	4113/7	VRT			100	
4.	4113/8	NEPLODNO			70	
5.	4115/424	PAŠNJAK			431	
6.	586 ZGR	KUĆA STOJNA			336	
		UKUPNO:			1431	

B
Vlastovnica

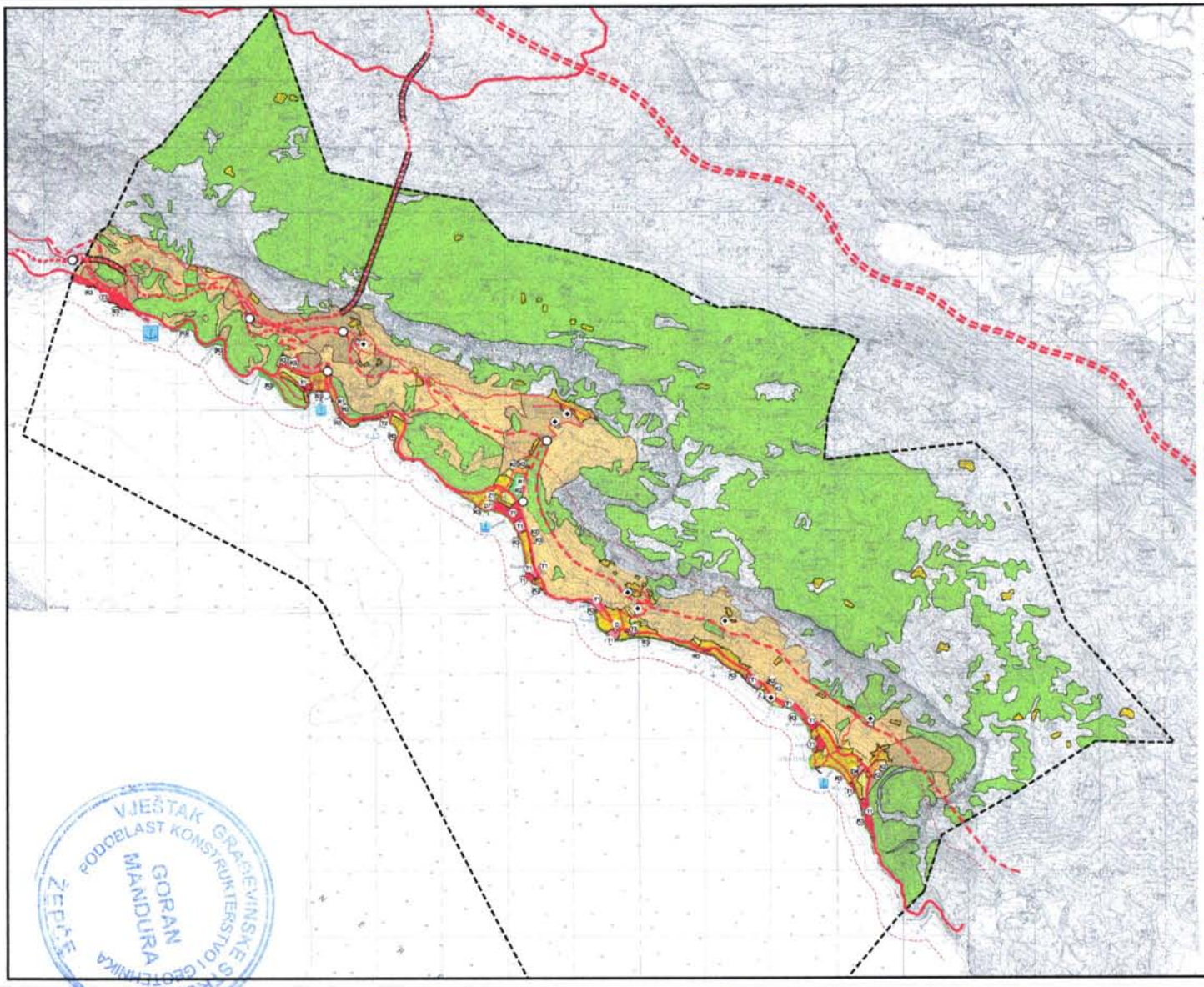
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SINDIKAT TRGOVINSKIH RADNIKA JUGOSLAVIJE-ZEMALJSKI ODBOR ZA N.R. BOSNU I HERCEGOVINU U SARAJEVU		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2016.

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
GORAN MANDURA
PODOBLAST ŽEPČE



PROSTORNI PLAN UREĐENJA
OPĆINE GRADAC

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

MJ. 1:25000

GRANICE

- OBUHVAT PROSTORNOG PLANA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA (Zakon o prostornom uređenju - Službene novine o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004g.)

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- CJELINA IZGRAĐENOG I NEIZGRAĐENOG DIJELA NASELJA
- JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D javna uprava, D4 - škola, D7 - vjerska
- GOSPODARSKA NAMJENA
- POSLOVNA NAMJENA K2 - poljoprivredno gospodarska, K3 - komunalno servisna
- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T2 - turistička naselja, T3 - kamp
- SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sport, R2 - rekreacija, R3 - kupalište
- JAVNE ZELENE POVRŠINE Z1 - javni park
- GROBLJE

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel, T3 - kamp
- GROBLJE
- POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA
- ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- ZAŠTITNA ŠUMA
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

CESTOVNI PROMET

- DRŽAVNA AUTOCESTA
- DRŽAVNA BRZA CESTA
- DRŽAVNA CESTA - KORIDOR U IZTRAŽIVANJU
- OSTALE DRŽAVNE CESTE
- LOKALNA CESTA
- OSTALE CESTE
- RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
- TUNEL

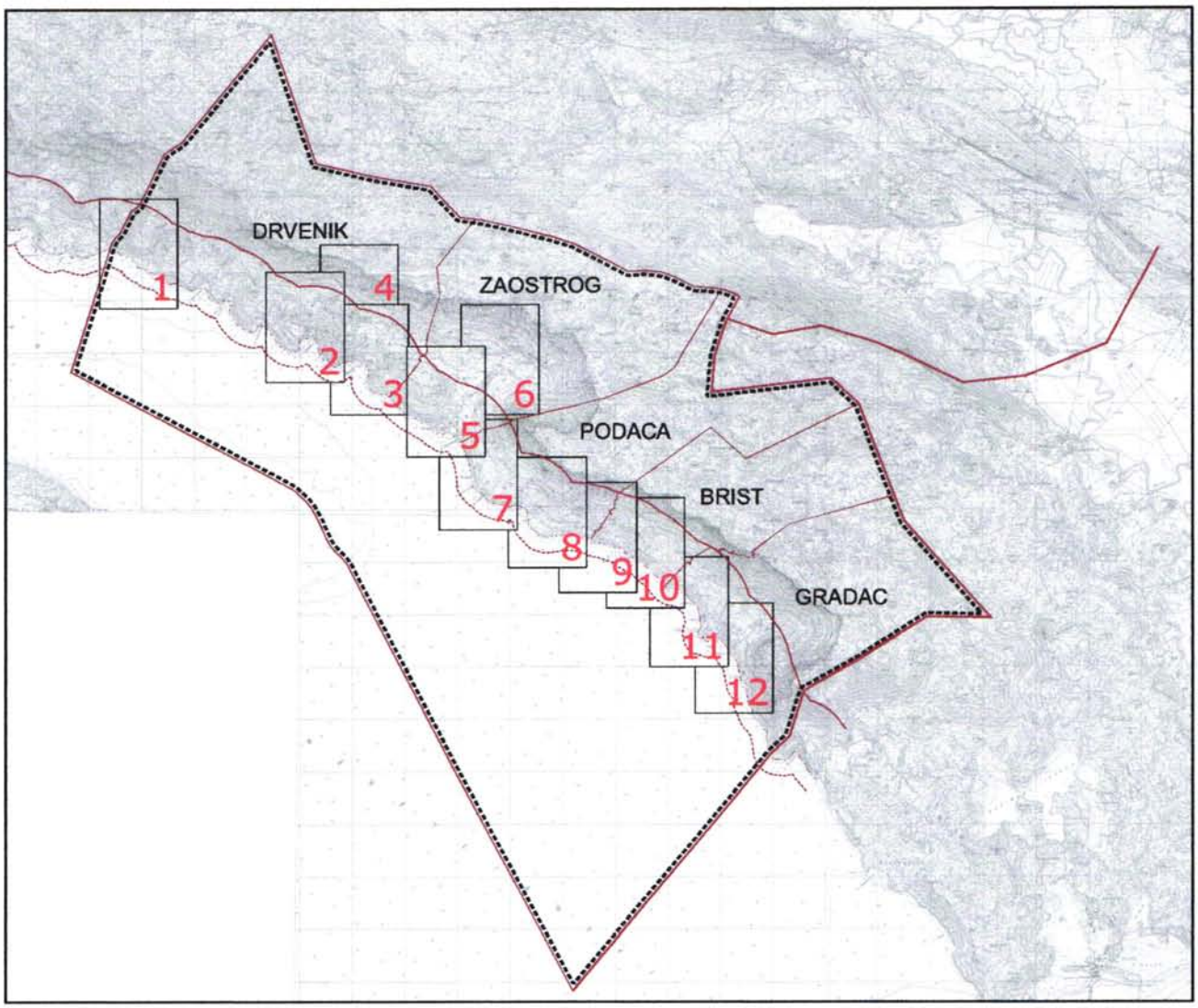
POMORSKI PROMET

- MORSKA LUKA DRŽAVNOG ZNAČAJA
- MORSKA LUKA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA
- MORSKA LUKA LOKALNOG ZNAČAJA
- PRIVEZIŠTE

URBOS

Županija:	SPLITSKO DALMATINSKA
Grad/Općina:	OPĆINA GRADAC
Naziv prostornog plana:	PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE GRADAC
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000
Program mjera za unapređenje stanja i provedbu urbanističkog plana: Službeni glasnik Grada Gradca br. 3/07	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Službeni glasnik Grada Gradca br. 3/07
Javna rasprava (datum objave): 27.11.2006. "Slobodna Dalmacija"	Javni uvid održan od: 03.11.2006 do: 03.12.2006
Pečat tijela ovlaštenog za donošenje prve izmjene:	Odgovorna osoba za donošenje izmjene: IVAN ROBINČIĆ (ime, prezime i potpis)
Suglasnost na plan prema članku 34 Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94, 68/98, 61/00 i 100/04) sa suglasnošću broj: KLASA: 350-05/06-01/208 URBROJ: 531-06-06-01 od: 27.09.2006	Suglasnost: 03-12-2006 Split
Prema rješenju broj: URBROJ: 2181 SPLIT Ured za prostorno uređenje i urbanizam Split-Sinj	
Pečat tijela ovlaštenog izrađivača plana:	Odgovorna osoba: MILJA MAGDALIĆ, dipl. ing. (ime, prezime i potpis)
Rukovoditelj plana: HRVOJE BOŽIĆ, dipl. ing. arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. GORDANA RAZMILIĆ, dipl. ing. arh. 2. MILJA MAGDALIĆ, dipl. ing. 3. KATARINA PILJIĆ, dipl. ing. arh. 4. HRVOJE BOŽIĆ, dipl. ing. arh. 5. LARISA BUJAKOVIĆ, dipl. ing. građ. 6. Ma ex. ZORAN RAZMILIĆ, građ. 7. SEKA PILIĆ, ecl. bio. 8. ZRINI BOŽIĆ, dipl. ing. arh.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: IVANKO RODIĆ (ime, prezime i potpis)
Izvornik ovog prostornog plana i izvornik ovjerovio: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
PODOBLAST KONSTRUKTERSKO GEOTEHNIČKA
GORAN MANDURA
ŽEPČE



GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

izgrađeno neizgrađeno

MJEŠOVITA NAMJENA
pretežito stanovanje

D7 — JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D - javna namjena, D4 - školska, D7 - vjerska

GOSPODARSKA NAMJENA

K — POSLOVNA NAMJENA
K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno servisna

T T — UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel, T2 - turističko naselje, T3 - kamp

LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET

OSTALE POVRŠINE

R — ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - šport, R2 - rekreacija, R3 - kupalište

Z1 — JAVNE ZELENE POVRŠINE
Z1 - javni park

GROBLJE

GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

GOSPODARSKA NAMJENA

izgrađeno neizgrađeno

T T — UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T1 - hotel, T3 - kamp

OSTALE POVRŠINE

GROBLJE

GRANICE

OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

OBUHVAT OBAVEZNE IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

GRANICE KATASTARSKIH OPĆINA

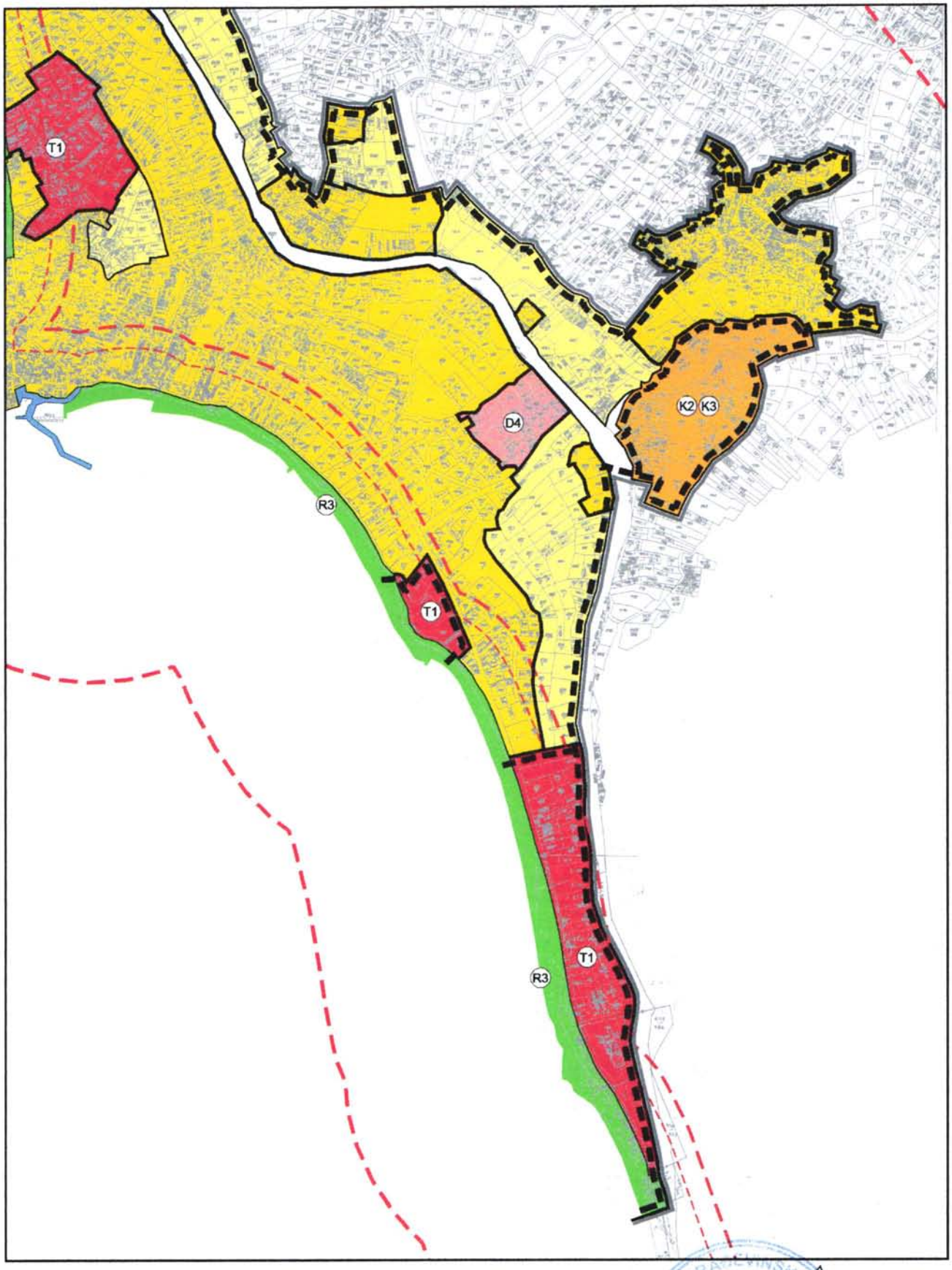
GRANICA NASELJA

ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA
(Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju NN 100/04 od 27.07.2004g.)

70m OD OBALNE CRTE

100m OD OBALNE CRTE

VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
PODOBLAST KONSTRUKTERSTVO I GEOTEHNIKA
GORAN MANDURA
ZEPČE



LIST 12

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

mjerilo 1:5000

URBOS

BIRO ZA PROSTORNO PLANIRANJE, URBANIZAM I ZAŠTITU OKOLIŠA d.o.o. SPLIT, Solska 22

POVJERENIK GRAĐEVINSKE STRUKE GOTEHNIKA GORAN MANDURA ŽEPČE