

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Br. 01-8-2015



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

**Svrha:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

**Nekretnina:** Magazin, k.č. 19/1 k.o. Gruž

**Adresa:** Obala Ivana Pavla II, 60, Dubrovnik

Izradio: Goran Mandura dipl.ing.građ

Stalni sudski vještak građevinske struke

Žepče 6/8/2015 g.

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

RBHPA- 01-F-R-0073



## SAŽETAK NALAZA

Promatrana nekretnina, MAGAZIN, skladišni prostor u prizemlju dvoetažnog objekta lociranog u ulici Pape Ivana Pavla II 60, Gruž, Dubrovnik, izgrađena na k.č. 19/1 k.o. Gruž (stari premjer) što odgovara k.č. 62 k.o. Dubrovnik grad (novi premjer) u ovome trenutku ima fer TRŽIŠNU VRIJEDNOST od

**135.600,00 EUR**  
*(Sto trideset pet tisuća i šest stotina 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. Opis zatečenog stanja nekretnine : .....	5
3.1 Sadržaj nekretnine – prema podacima u popisnom listu .....	5
3.2. Podaci upisani u vlasnički list: .....	6
3.3. Tereti .....	6
4. Tehnički opis .....	6
5. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA .....	7
6. MIŠLJENJE i ZAKLJUČAK .....	9
OPĆI PRILOZI.....	10



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Na osnovu zahtjeva Agencije za privatizaciju u FBiH posjetio sam predmetni objekt lociran u ulici Obala Ivana Pavla II 60., Dubrovnik i izvršio pregled nekretnine i potrebna snimanja geometrije i fotografiranje predmetnog objekta. Napominjem da mi od strane naručitelja nije bio dostavljen ključ niti omogućen ulazak u sami objekt. Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mesta, te uvida u raspoloživu dokumentaciju dajem sljedeći

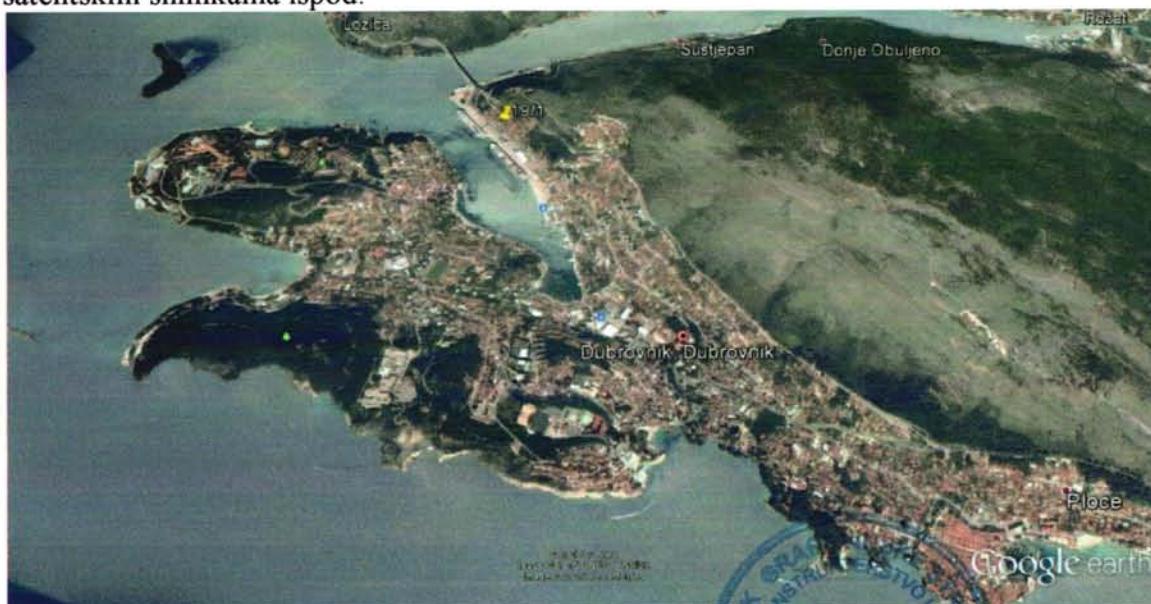
### NALAZ

#### 1. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Zemljišnoknjižni izvadak od 21.7.2015 g. ,za verificirani broj uloška 355, k.o. Gruž
- 1.2. Kopija katastarskog plana sa oznakama starog premjera od 21.7.2015 g. (19/1 k.o. Gruž) MJ 1:1000
- 1.3. Kopija katastarskog plana sa oznakama novog premjera od 21.7.2015 (62 k.o. Dubrovnik grad) MJ 1:1000

#### 2. LOKACIJA:

Prostor MAGAZINA (skladišta) je smješten u prizemnom dijelu dvoetažnog objekta u ulici Obala Pape Ivana Pavla II 60 u Dubrovniku. Objekt je smješten na k.č. 19/1 k.o. Gruž (stari premjer) što odgovara k.č. 62 k.o. Dubrovnik grad (novi premjer). Opisno, objekat je lociran uz samu gradsku luku Gruž u neposrednoj blizini pristaništa trajektnog prometa. Također, nalazi se uz asfaltiranu prometnicu koja od zapadnog ulaza vodi do centra grada Dubrovnika. Detaljniji prostorni i mikrolokacijski položaj pogledati na satelitskim snimkama ispod.





#### Opis položajne povoljnosti nekretnine:

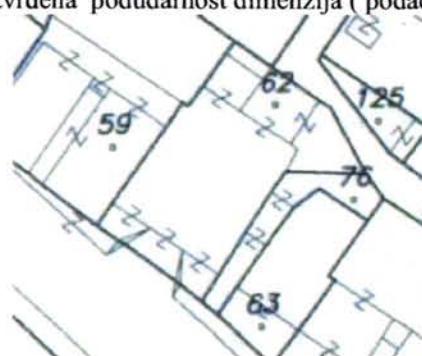
Budući da se predmetni objekt nalazi neposrednu uz gradsku luku Gruž koja se koristi i kao pristanište trajekata (na satelitskoj snimci iznad su vidljiva dva kruzera) i budući da prometnica od luke do centra grada i starog grada prolazi pored objekta može se zaključiti da se objekat nalazi na prostornoj povoljnoj i atraktivnoj lokaciji. Također ne treba zanemariti ni činjenicu da je prema prostornim planovima grada Dubrovnika u neposrednoj blizini dodijeljena koncesija za izgradnju gradskog kolodvora čijom izgradnjom ova lokacija dobiva dodatnu vrijednost.

Uzimajući u obzir sve navedeno položaj objekta se prema klasifikaciji Pravilnika o metodologijama procjene vrijednosti može okarakterizirati kao dobar do visoko vrijedan!

### 3. Opis zatečenog stanja nekretnine :

#### 3.1 Sadržaj nekretnine – prema podacima u popisnom listu

Vanjske dimenzije objekta izmjerene na terenu su i usporedene sa dostavljenom kopijom katastarskog te je utvrđena podudarnost dimenzija ( podaci u arhivi mjerena):



Uvidom u zk. izvadak može se utvrditi da k.č. 19/1, k.o. Gruž, zgrada, naziva MAGAZIN sa pripadajućim zemljištem ima ukupnu površinu 263 m<sup>2</sup>!

### **3.2. Podaci upisani u vlasnički list:**

Pravo vlasništva nad navedenom nekretninom je na :

- Pavlak Vesna 2/3
- Sarajevska Pivara 1/3

### **3.3. Tereti**

Upisi u teretnom listu provedeni do 26.12.1958 g. nisu prepisani iz ručno vodene zemljišne knjige. (Ovaj podatak je bitan kao dokaz da je objekat izgrađen i postojao prije 15.2.1968 g.)

**Za detalje pogledati originalni zk izvadak!**

## **4. Tehnički opis**

Iako od strane naručitelja nisu dostavljeni podaci o datumu izgradnje objekta, po tipu konstrukcije se može zaključiti da je objekat izrađen u periodu prije II svjetskog rata. Također u dostavljenom zk izvatu su navedeni podaci o postojanju objekta prije 1958 godine. Za ovaj objekat do trenutka izrade ovog elaborata nigdje nisu pronađeni podaci da se nalazi u bazi povjesnih i zaštićenih objekata.

Sami objekat u kome se nalazi predmetni prostor, izведен je u dvije etaže i nalazi se na prirodnoj padini koja se sa sjeverne strane spušta prema luci Gruž. Ulaž u prizemni dio MAGAZINA se nalazi direktno sa ulice Obala Ivana Pavla II, dok se u stambeni prostor kata ulazi sa sjeverne strane iz Šipanske ulice ( koja se sa sjeverne istočne strane pruža uz sami objekt).

Po konstrukciji radi se o tipičnom Dubrovačkom objektu čiji su nosivi zidovi izvedeni od kamena u krečnom malteru. Na terenu je izmjerena debljina zidova od 95 cm! Prilazno pročelje od strane Luke Gruž je izvedeno od obrađenih vidnih kamenih klesanaca i bez žbuke, dok su ostale bočne plohu ožbukane. Tipične za dubrovačku gradnju su svodovi i stropne konstrukcije koje se izvode kao drveni grednici položeni u kraći smjer tlocrta, oslonjeni na drvenu gredu koja se uz lice zida oslanja na kamene konzole. Te se konzole postavljaju na mjestu oslonca svake stropne grede. Vanjskim izmjerom utvrđena je visina od kote terena do ploče balkona kata od 515 cm.

Stolarija na katu je izvedena od drveta sa drvenim roletnama. U prizemnom dijelu ulazna vrata i prozori su zatvoreni bravarijom sa metalnom ispunom i bez ostakljenja.

Obzirom da za vještačenje ovog objekta nije bio osiguran pristup u unutrašnjost objekta izvana na objektu nisu primijećena nikakva kritična oštećenja i nedostaci. **Predmet ovog elaborata je procjena vrijednosti skladišnog prostora u prizmlju objekta.**

Prema dobivenim podacima od susjeda (na licu mjesta) MAGAZIN sadrži skladišni prostor, jednu manju kancelariju i sanitarni čvor. Pod skladišta je izведен od zaribanog betona. U skladištu su izvedene osnovne instalacije ViK i električne. Na kompletном objektu postoji niz dotrajalih elemenata koje će u dogledno vrijeme biti potrebno sanirati, ali samo stanje zgrade je takvo da je osigurana puna stabilnost uz manja oštećenja i još uvijek dobru upotrebljivost.



## 5. 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 PRIHODOVNA METODA ili METODA KAPITALIZACIJE PRIHODA. Razlog za odabir ove metodologije je preporuka pravilnika ali i mogućnost utvrđivanja vrijednosti najma ovog ili sličnog prostora na sličnoj lokaciji. Dodatni razlog je činjenica da se prihod nekretnine može promatrati bez precizno utvrđene površine prostora. Kao kontrola rezultata dobivenih ovom metodom koristit će se uporedna metoda kao i podaci prikupljeni u više agencija za promet nekretnina u gradu Dubrovniku. Također, vještaku je za ovu procjenu bila dostupna i baza podataka o izvršenim nekretninskim transakcijama u 2014 g.

### OPIS PRIHODOVNE METODE

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ;$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1); \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine;

PG = čisti prihod građevine;

VZ = vrijednost zemljišta;

M = multiplikator;

p = kamatna stopa nekretnine;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Svi navedeni podaci su preuzeti iz Priloga pravilnika.

Za objekat procijenjene starosti oko 70 godina, prema prilogu 10. Pravilnika, za objekat na dobroj lokaciji, dovoljne infrastrukture i umjerene fleksibilnosti sa manjim ili jasnijim oštećenjima I puno ili djelomično smanjene stabilnosti iz tablice je usvojen FK = 3,5.

Za usvojeni FK 3,5 predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja iznosi 36 godina!

Vrijednost zemljišta: Na lokaciji Gruž cijene zemljišta se kreću od 450 EUR/m<sup>2</sup> do 500 EUR/m<sup>2</sup>.

Usvaja se vrijednost od 450 EUR/m<sup>2</sup>!



## IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### IZRAČUN PRIHODOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PV

Pg=	828 EUR	Uporedna cijena mjesecnog najma (za skladišni prostor P=80-100 m2)
Tr% =	10,00%	Troškovi održavanja i administracije
Pg,m =	745,2 EUR	Neto mjesecni prihod objekta
PG =	12*Pg,m	

Vrijednost zemljišta (sa uzimanjem u obzir 1/3 suvlasničkog udjela) :

$$Vz=1/3*450 (\text{EUR/m}^2) * 263 (\text{m}^2) = 39450 \text{ EUR}$$

PG	8.942,40	EUR	čisti prihod građevine
VZ	39.450,00	EUR	vrijednost zemljišta
p	6	%	kamatna stopa nekretnine
n	36	god	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja
M	14,620987		multiplikator

$$PV=(PG-VZ*p)*M+VZ$$

$$M=(q^n-1)/q^n(q-1) \quad 14,62098713$$

$$q=1+(p/100) \quad 1,06$$

PV =	135.588,84	EUR, sa uključenim PDV-om
------	------------	---------------------------

Zaokružena vrijednost objekta na **135.600,00 EUR**

Ova cijena je potvrđena anketom obavljenom u dvije agencije za promet nekretnina u Dubrovniku.

Prije oglašavanja prodaje ovog objekta vlasniku se preporuča izrada elaborata etažiranja sa utvrđivanjem preciznijeg omjera suvlasničkih dijelova te na osnovi istog rješavanje pravnog statusa ove nekretnine.



## 6. MIŠLJENJE i ZAKLJUČAK

Promatrana nekretnina, MAGAZIN, skladišni prostor u prizemlju dvoetažnog objekta lociranog u ulici Pape Ivana Pavla II 60, Gruž, Dubrovnik, izgrađena na k.č. 19/1 k.o.Gruž (stari premjer) što odgovara k.č. 62 k.o. Dubrovnik grad (novi premjer) u ovome trenutku ima fer TRŽIŠNU VRIJEDNOST od

**135.600, 00 EUR**  
*(Sto trideset pet tisuća i šest stotina EUR)*

Napomena:

Prije oglašavanja prodaje ovog objekta vlasniku se preporuča izrada elaborata etažiranja sa utvrđivanjem preciznijeg omjera suvlasničkih dijelova te na osnovi istog rješavanje pravnog statusa ove nekretnine.

Obradio:

Goran Mandura dipl.inž.grad.



Žepče 6.8.2015 g.

## OPĆI PRILOZI

- Fotodokumentacija
- Rješenje o imenovanju sudskog vještaka
- Priložena fotokopija zk izvataka



## **FOTODOKUMENTACIJA**



Dubrovnik, OBALA PAPE IVANA PAVLA II, 60.

P7280015

P7280017



P7280019



P7280020



Dubrovnik, OBALA PAPE IVANA PAVLA II, 60.

P7280021



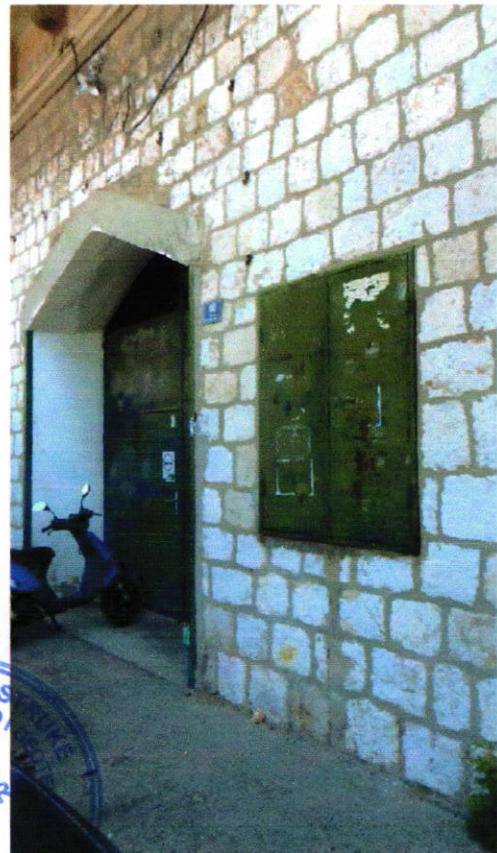
P7280022



P7280032



P7280038



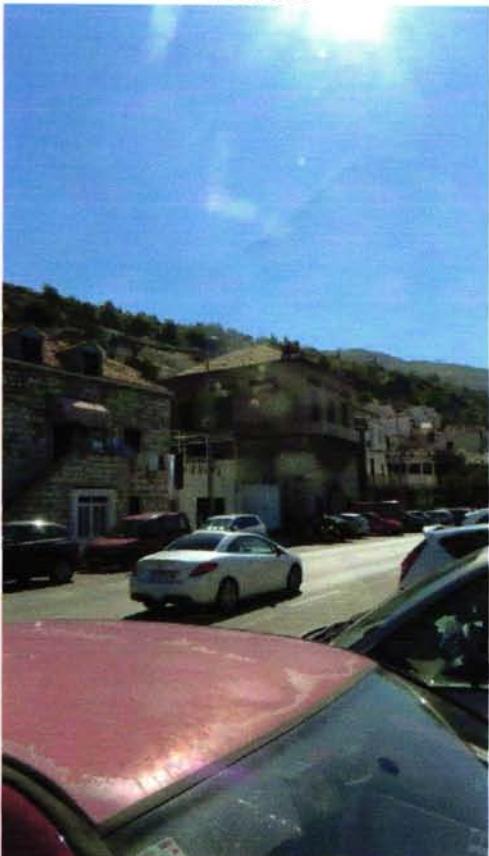
Dubrovnik, OBALA PAPE IVANA PAVLA II, 60.

P7280046

P7280049



P7280053



P7280061



Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE  
SARAJEVO

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

RJEŠENJE

**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.

Obrázloženje

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.

**Dostavljeno:**

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU  
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL  
DUBROVNIK, 21.07.2015.

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: GRUŽ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljisknjičnog uloška: 355

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina rali	hvati	m <sup>2</sup>	Primjedbe
1.	ZGR. 19/1 MAGAZIN				263	
	UKUPNO:				263	

B

Vlasnički list

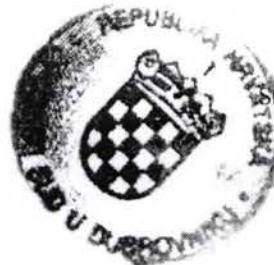
Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.	UDIO: 1/3 1. OPĆENARODNA IMOVINA, 2.1. čiji je organ upravljanja: 1. SARAJEVSKA PIVARA, 3.1. PRIK 25. SRPNJA 1991 Z 1350/91 ZABILJEŽENA JE ZABRANA RASPOLAGANJA I OPTEREĆENJA 1/3 DIJELA UKNJIŽENOG KORISNIKA SARAJEVSKE PIVOVARA, A NA OSNOVI UREDBE REPUBLIKE HRVATSKE KL. 940-01/91-01/05 OD 17. SRPNJA 1991 NN. 36/91.	
2.	UDIO: 2/3 1. PAVLAK VESNA,	

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	Upisi u teretnom listu C pod brojem DBR. 382/27, provedeni do 26 prosinca 1958 god. nisu prepisani iz ručno vodene zemljische knjige.		

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudske pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništена na izvatu koji je izdan pod brojem KI-11066/15/\_\_\_\_\_.



ZK referent:  
SOLETIC IVICA





# KANTAFIG

51/2

46/2

49/2

40/2

31/2

21/2

31/1

40/1

40/3

46/1

49/1

51/1

32/2

39

44

45

48

50/1

50/3

50/4

130/3

130/1

30/2

38/1

36

37

41

56

51/2

5070

5072

5047/1

5829

1,55

51/2

21 07 2015

60

54

53

52

51

5071

5073

5075

5076

5077

61

62

63

64

65

66

67

68

69

60

59

58

57

56

55

54

53

52

61

62

63

64

65

66

67

68

69

62

63

64

65

66

67

68

69

63

64

65

66

67

68

69

64

65

66

67

68

69

65

66

67

68

69

66

67

68

69

67

68

69

68

69

69

70

71

72

73

74

75

76

71

72

73

74

75

76

72

73

74

75

76

73

74

75

76

74

75

76

77

75

76

77

76

77

78

77

78

79

78

79

80

81

82

79

80

81

80

81

82

81

82

83

82

83

84

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

