

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt:

ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska



Danijel Čavar, dipl.inž.građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinske struke
mobitel: 063 311 392
Zagrebačka 38. 88000 Mostar. F BiH

Vlasnik: 1. OPĆENARODNA IMOVINA

2.1.Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina I.prvog. zem.bića:
1.ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.BiH u Sarajevu



STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinske struke

Danijel ČAVAR, dipl.inž.građ.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

S a d r Ź a j :

a. OPĆI DIO

Izjava

Rješenje-imenovanje

b. OPISNI DIO

1. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

2. FOTODOKUMENTACIJA

3. GRAFIČKI PRILOZI

4. TEHNIČKI OPIS

5. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6. PROCJENA PROSJEČNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

OPĆI DIO

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

1. Opći dio
 - 1.1. **Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH**
 - 1.2. **Nalog : od strane Naručitelja**
 - 1.3. **Objekt : devastirani samostojeći objekt ex. odmaralište "VALTER PERIĆ"**
 - 1.4. **lokacija : 1. 561/ZGR - KUĆA STOJNA, 2. 1949/1 (VRT) k.o. Gradac, RHrvatska**
 - 1.5. **Svrha procjene: poslovni aranžman Naručitelja**
 - 1.6. **Dan kad procjena stupa na snagu : 18. 02. 2015. god.**
 - 1.7. **Datum pregleda na licu mjesta : 18. 02. 2015. god.**
 - 1.8. **Osnove i dokumentacija dostavljen od strane Naručitelja :**
scen kopije IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE;
(Broj zk uložka: 1088/1; katastarska općina: Gradac; ZK uložak: 504;
Datum: 23. 04. 2007. god.)
 - 1.8.1. **Osnove i dokumentacija osigurane u tijeku pripreme, preko javnog servisa RHrvatske:**
ZK uložak - /e-izvadak.pravosudje.hr/
(Broj uložka: 1088, Broj zadnjeg dnevnika: Z-45/2015)
 - 1.9. **Vlasnik nekretnine: UDIO sa sa 1/1 - 1. OPĆENARODNA IMOVINA**
 - 1.1. **IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI**
 - 2.1. **Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina 1.prvog. zem.bića:**
1. **ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.BIH u Sarajevu**
 - 1.10. **Upravljanje imovinom : Naručitelj,**
 - 1.11. **Stanje sa upisom u zemljišne knjige : ~~NEUREĐENO~~ PREMA STANJU KONSTATIRANOM NA LICU MJESTA- dio izgrađenih gabarita objekta nije upisan u ZK izvadak niti ucrtan u KOPIJU KATASTARSKOG PLANA**
 - 1.12. **Hipoteke : UPISANE ZABILJEŽBE - PREMA DOSTUPNOJ DOKUMENTACIJI**
 - 1.13. **Tereti: UPISANE ZABILJEŽBE - PREMA DOSTUPNOJ DOKUMENTACIJI**
 - 1.14. **Iskorištenost : nekretnina generalno nije u uporabi - značajnijim dijelom u DEVASTIRANOM STANJU- unutarnje obrade, krov, vanjski otvori i td.**
 - 1.15. **Zona : centar Gradca, prvi red do Jadranskog mora**
 - 1.16. **Zagađenost : konstatiran upis zabilježbi, provesti dodatni uvid u relevantnu dokumentaciju**

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

prilog broj 1_a) izjava

-----procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska-----
M o s t a r, 2015. god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

predmet : I Z J A V A

kojom se potvrđuje da je dana 18. 02. 2015. god. u 11 sati izvršen detaljan vanjski pregled i unutarnji uvid u dostupni dio objekta (jedan značajan dio unutarnjih prostorija je bio nedostupan za uvid/zaključan) na licu mjesta, u cilju definiranja i dokumentiranja trenutnog stanja predmetne nekretnine kao i prateće fotografiranje iste.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinske struke


Danijel ČAVAR, dipl.inž.građ.



objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

prilog broj II a) rješenje/imenovanje

AN UNFINISHED REVEREND

Na temelju članka 10. stavak 1. Zakona o vještacima («Službene novine Federacije BiH», br. 49/05 i 38/08) federalni ministar pravde d o n o s i

DANIJEL ČAVAR, diplomirani inženjer građevine, imenuje se za stalnog sudskog vještaka građevinske struke, podoblast hidrotehnika i okolišno inženjerstvo.

Ovo rješenje stupa na snagu danom donošenja.

DANIJEL ĆAVAR je na Javni poziv za imenovanje vještaka na području Federacije Bosne i Hercegovine podnio pismeni zahtjev ovom ministarstvu, kao i potrebnu dokumentaciju o ispunjenju uvjeta iz članka 9. Zakona o vještacima za imenovanje za stalnog sudskog vještaka građevinske struke za područje Federacije Bosne i Hercegovine.

Imenovani je zadovoljio na provjeri stručnog znanja iz građevinske oblasti, pred Stručnim povjerenstvom za utvrđivanje liste stalnih sudskih vještaka.

Budući da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 10. Zakona o vještacima, to je odlučeno kao u dispozitivu ovog rješenja.

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom pred Kantonalnim sudom u Sarajevu u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja. Tužba se podnosi u dva istovjetna primjerka.

1. Imenovanom,
2. Evidenciji
3. Arhiva

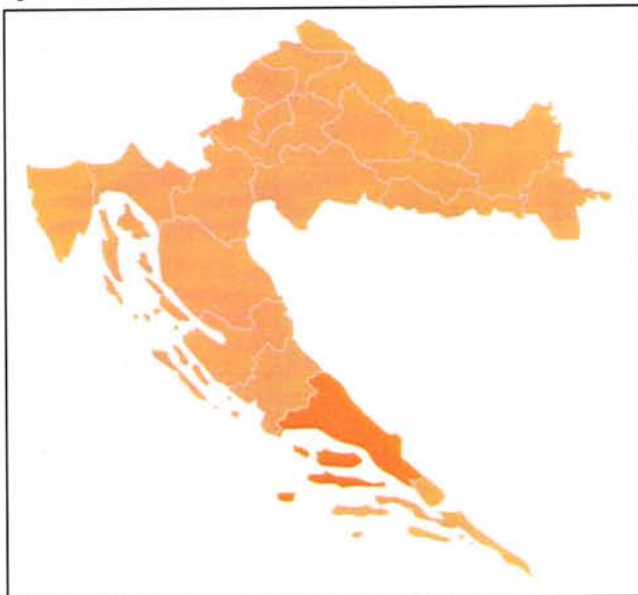
Feliks Vidović

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

OPISNI DIO

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

-Opis lokacije (analiza makro i mikro lokacije)



Predmetna nekretnina je locirana u gradskom središtu - Gradca, u zoni mjesne rive položena neposredno uz more, uz šetnicu, Gradac je lociran u južnom dijelu SPLITSKO-DALMATINSKE županije, čije je sjedište SPLIT.

Sjedište županije

Split

Površina

4.540 km²

Broj stanovnika (2011.)

454.798 stanovnika

Gustoća stanovništva

100,18 stan./km²

Neposredno ambijentalno okruženje predmetne nekretnine - ex. ODMARALIŠTE "VALTER PERIĆ", sastavljeno je pretežno od poslovnih (*neposredno susjedni objekt je Boutique Hotel "Marco Polo"*) i poslovno-stambenih objekata u uslužno-turističkoj djelatnosti, te manjim dijelom i od stambenih i vikend objekata - raspoređenih najvećim dijelom uz trasu pomenute glavne mjesne prometnice - rive.



objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Dimenzije, oblik i topografija imovine

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - dostavljen od Naručitelja

(Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1088/1; katastarska općina: GRADAC; Datum: 23. 04. 2007. god.)

Red. br.	br. zemljišta (kat. čestica)	A. popisni list	površina (m ²)
1.	561/ZGR	KUĆA STOJNA	162,00
2.	1949/1	VRT	206,00
- u k u p n o (m ²) :			368,00

Tlocrtni oblik izgrađenih gabarita objekta je poligonalni — generalno "L" oblika.

Površina izgrađenih gabarita troetažnog dijela objekta je: $P=195,82 \text{ m}^2$.

/gabariti konstatirani i izmjereni na licu mjesta, te dodatno iskontrolirani sa SITUACIJOM u M1:2000 izrađena od tvrtke GEO KOMPAS SPLIT, iz prosinca 2008.god.

odgovorni projektant: Ante STRUNJE, dipl.ing.geod. -

- segment iste, sa dodatnim kotama dat u GRAFIČKIM PRILOZIMA

Površina gabarita prizemnog dograđenog dijela objekta je: $P=41,81 \text{ m}^2$.

Površina ukupnog građevinskog obuhvata, a prema ZK-u je: $P=368 \text{ m}^2$.

Površina gabarita objekta, upisanih, prema ZK-u je: $P=162 \text{ m}^2$.

Površina gabarita dvorišta/VRT prema ZK-u je: $P=206 \text{ m}^2$.

Samonikli teren građevinskog obuhvata je u blagom nagibu koji je prema projektu i nivelacionom planu građevinskim zahvatima doveden u funkcionalno stanje.

Anagramski pripadajući građevinski obuhvat predmetne nekretnine definiran je kao :

-1. 561/ZGR - KUĆA STOJNA, 2. 1949/1(VRT) k.o. Gradac, RHrvatska

-Prometni uvjeti (javni i privatni prijevoz)

Objekt je lociran u neposrednoj blizini mjesne rive/ prometnice sa trasom položenom neposredno uz plažu i sa iste je osiguran neposredan pristup objektu preko spojne pristupno servisne završnoobrađene parterne plohe.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Osigurane i sve infrastrukturne pretpostavke za organiziranje i korištenje javnog i privatnog prijevoza.

Uz isti, osigurani su priključci :

- elektronapajanja,
- vodoopskrbe,
- PTT .



procjena vrijednosti nekretnine

Naručilac : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA
od strane Naručilca

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: GRADAC

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1088/1

A

Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvatl	
1.	561/ZGR	KUĆA STOJNA			162
2.	1949/1	VRT			206
		UKUPNO:			368

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 1. OPĆENARODNA IMOVINA, 2.1. Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina 1. prvog. zem. bića: 1. ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.B I H U SARAJEVU.	

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.04.2007.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem 3880/1

ZK referent:
TROGRLIĆ BERNARDA

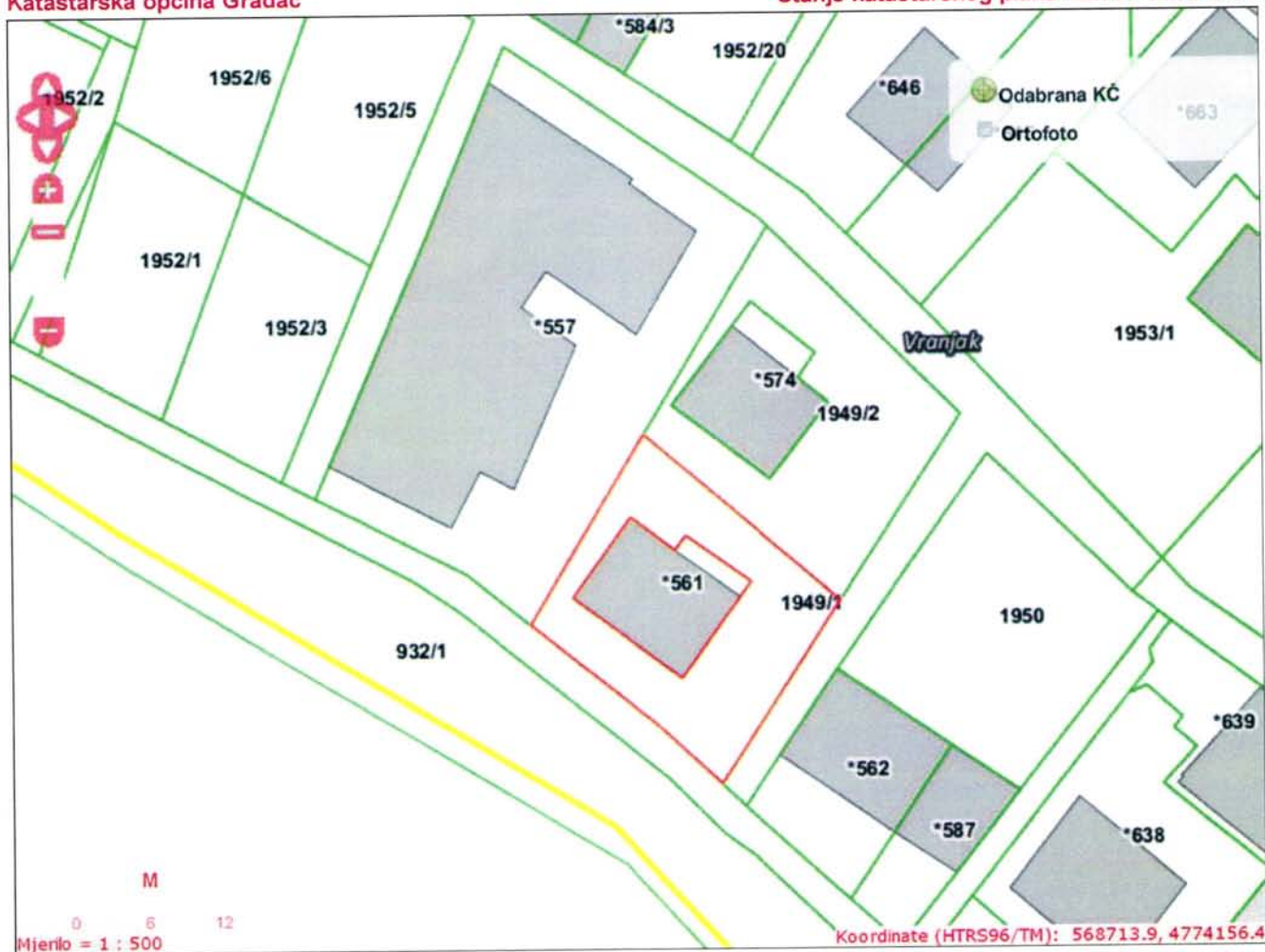
objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

DODATNA DOKUMENTACIJA
pripremljena od strane vještaka

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

Katastarska općina Gradac

Stanje katastarskog plana na dan 11.12.2014



© Državna geodetska uprava, 2012.

mcs

ISPIS



Preris katastarskog plana

izrađen u digitalnom obliku
mjerilo 1:2880

K.O. Gradac

Kat. plan br. 6

č.zem.920/1,920/2,1949/1, zgr.*561

Katastarska pristojba naplaćena u iznosu
40,00 kn

Numeracija po upisu u katastar

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SPLIT

Ispostava Makarska, Jadranska 6, tel.695-090

Numeracija po oznakama zemljišne knjige

zavedena pod broj

KLASA: 935-06/15-01/ 108

UR. BR. 541-26-02-04/3-15-2



Makarska, dne 29.01.2015.g.



Izradio: Branko Vujatović

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

**REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL
MAKARSKA**

Stanje na dan: **18.02.2015.**

Katastarska općina: **GRADAC**
Broj zadnjeg dnevnika: Z-45/2015
Aktivne plombe:

Broj uloška: **1088**

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	561 ZGR	KUĆA STOJNA	162			
2.	1949/1	VRT	206			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1. UDIO 1/1		
1. OPĆENARODNA IMOVINA		
1.1. IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI		
2.1. Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina 1. prvog. zem. bića:		
1. ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.B I H U SARAJEVU		
3.1.	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-1623/07 Zabilježu se da je odbijen prijedlog Javnog poduzeća elektropirvreda BiH d.d. Sarajevo za upis prava vlasništva	
3.2.	Zaprimljeno 08.01.2015. broj Z-45/15 Temeljem rješenja Županijskog suda u Splitu Gžzk-535/13 od 19. prosinca 2014. godine briše se zabilježba pod Z-1623/07.	

Knjižni upisi koji vrijede za sve udjele na B listu

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 23.12.2011. broj Z-4257/11 Zabilježu se žalba Jelavić Neven protiv rješenja ovog suda Z-931/00 od 06. listopada 2011. godine, na čest. zem. 1949/1.	
1.2.	Zaprimljeno 29.10.2013. broj Z-3821/13 Na temelju rješenja Županijskog suda u Splitu broj Gžzk-752/12 od 09. listopada 2013. godine briše se zabilježba žalbe pod Z-4257/11.	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Zaprimljeno 04.06.2007. broj Z-1623/07 Temeljem uredbe o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju RH (N.N. 36/91) zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanje u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nekretnina upisanih u A		ZABILJEŽBA
1.2.	Zaprimljeno 12.03.2010. broj Z-674/10 Temeljem tužbe podnesene Upravnom sudu RH danu 07. srpnja 2009. godine zabilježuje se spor na navedenim nekretninama u pravnoj stvari tužitelja Javno preduzeće Elektroprivreda BiH d.d. Sarajevo i tuženika RH radi nedonošenja rješenja o zahtjevu za izdavanje suglasnosti za raspolaganje nekretninama		ZABILJEŽBA

procjena vrijednosti nekretnine

Naručilac: AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

FOTODOKUMENTACIJA

























procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

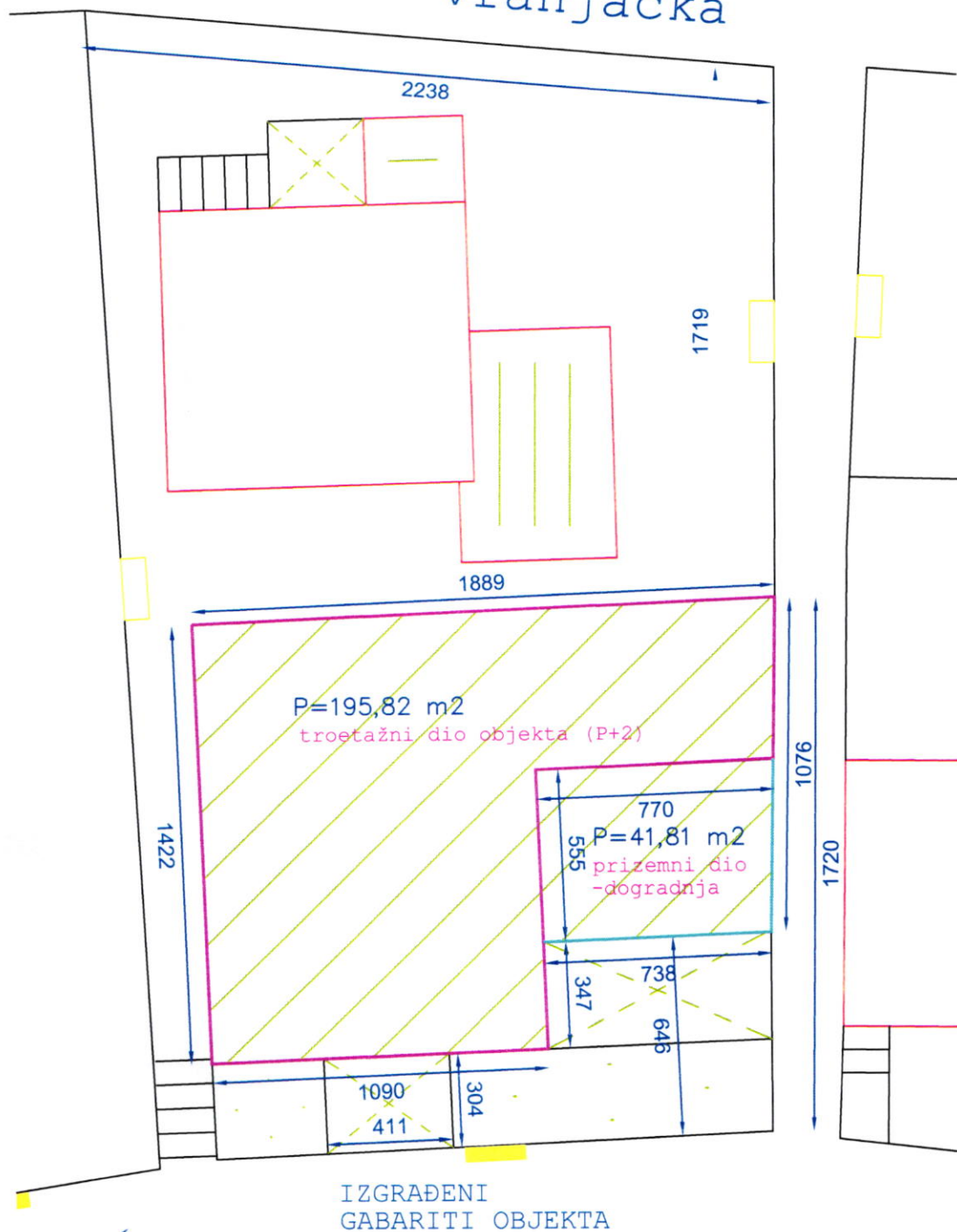
predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

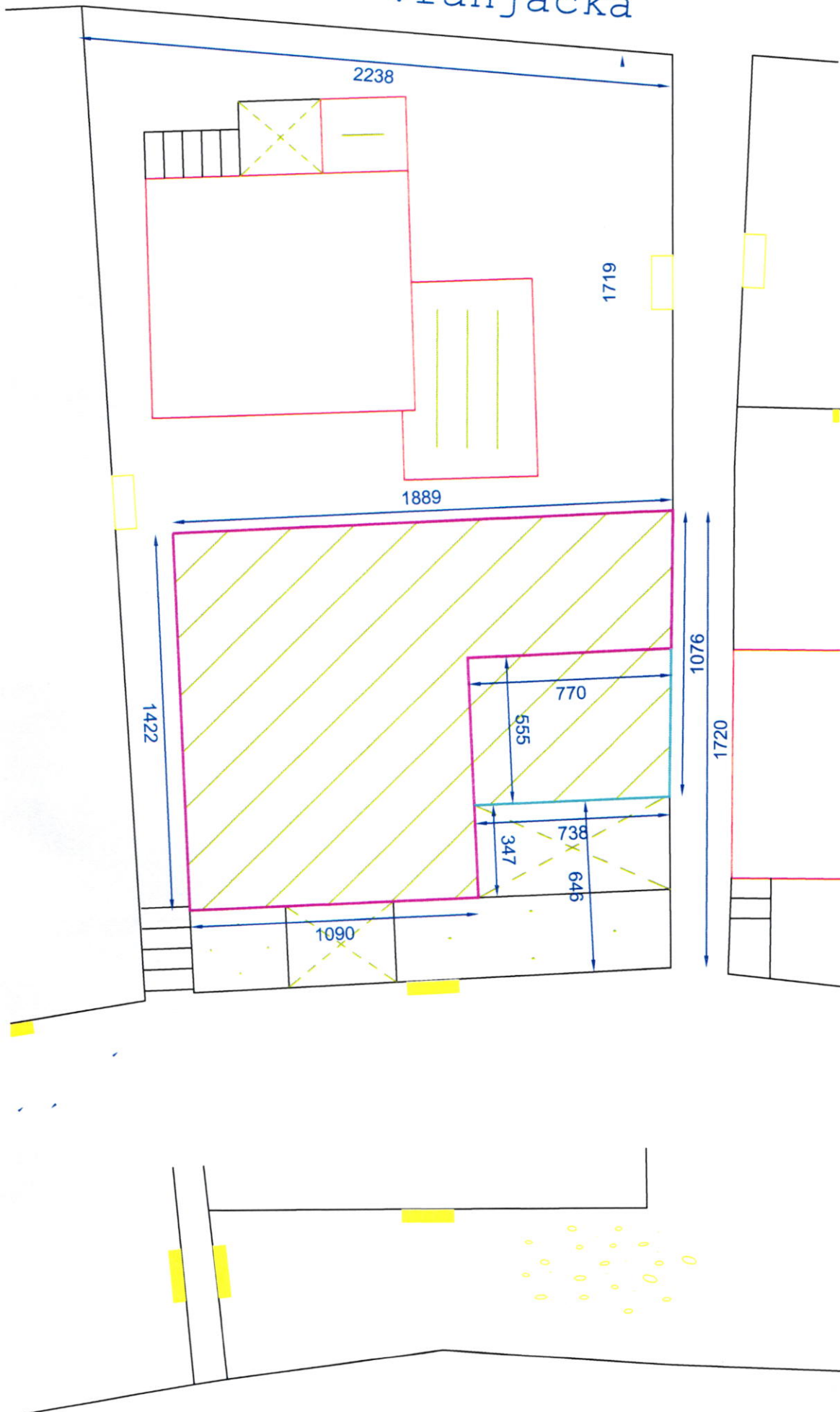
objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

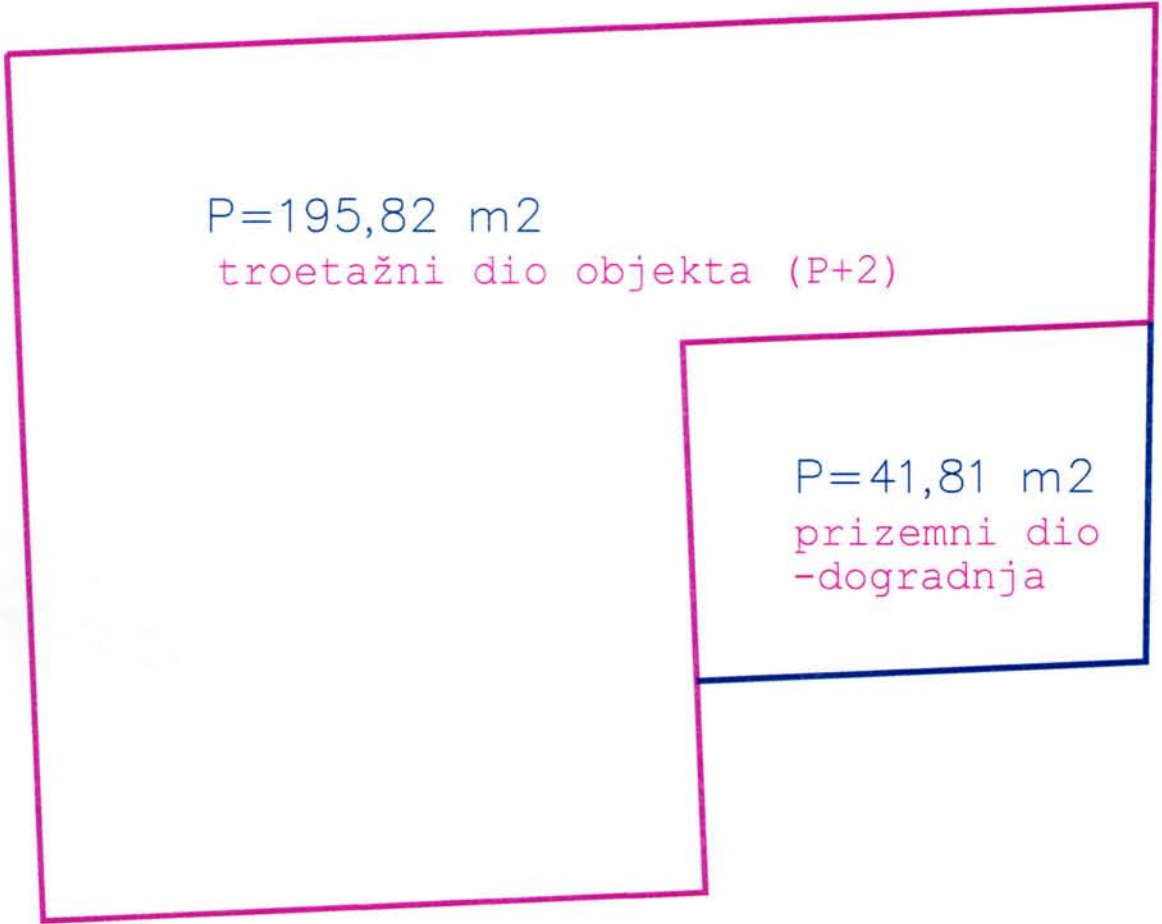
GRAFIČKI PRILOZI

Vranjačka



Vranjačka





$P=195,82 \text{ m}^2$

troetažni dio objekta (P+2)

$P=41,81 \text{ m}^2$

prizemni dio
-dogradnja

IZGRAĐENI
GABARITI OBJEKTA

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

TEHNIČKI OPIS

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

TEHNIČKI OPIS

- dispozicija

Predmetna nekretnina je u naravi samostojeći, većim dijelom troetažni, objekt sa svojim pripadajućim uređenim dvorištem. Isti je položen u prvom redu uz more, neposredno uz mjesnu rivu, na građevinskom obuhvatu anagramski definiranom kao k.č. 561 ZGR, k.č.1949/1 k.o. Gradac.

Lokacija je iznimno atraktivna.

Ukupna površina građevinskog obuhvata upisana u ZK izvadak, je $P = 368 \text{ m}^2$.

Građevinski obuhvat, odnosno parcela, je generalno pravokutnog oblika.

Tlocrtni oblik vanjskih gabarita troetažnog dijela objekta je "L" oblika sa pravokutnom dogradnjom prizemnog poslovnog prostora.

Nekretnina ima osiguran kolni pristup preko asfalbetonskim zastorom završno obrađene dvotračne mjesne prometnice - rive/ulica Obala br. 17/.

Predmetni objekt funkcionalno je svojim sastavnicama koncipiran prema onovremenoj i za suvremene zahtijeve, anahronoj tehnološkoj shemi odmarališta sa gradnjom osnovnog dijela objekta **realiziranom 1935 god.** (prema informacijama dobijenim na licu mjesta, od mještanina, / kontakt osoba od strane AGENCIJE ZA PRIVATIZACIJU U FBiH u Gradcu gosp. Željko Rudež-mještanin/ a kasnije je objekt fazno dograđen i o istom, od strane Naručitelja, nisu dostavljeni, niti su javno dostupni vjerodostojni podaci o vremenu realizacije dogradnje.



objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac



Pješački pristup objektu osiguran je preko pristupnog parternog stubišta i komunikacijskog koridora uz zapadno pročelje objekta, koji je prema kontatiranom stanju na terenu ujedno i pristupni koridor za susjedni sjeverni objekt lociran na k.č.574 sa dvorištem označenim kao k.č.1949/2 k.o. Gradac - što ne odgovara stanju prikazanom na KOPIJI KATASTARSKOG PLANA.

Također, i uz istočno pročelje objekta položen je mjesni spojni put - prolaz ILIJE BOKŠIĆA - kojim je osigurana pješačka veza ulice Obala - u naravi mjesne rive, i Vranjačke ulice, odnosno neposredni pristup plaži/moru.



U neposrednom oruženju predmetne nekretnine, na susjednoj parceli, položen je suvremeni poslovni objekt, *Boutique Hotel Marco Polo*

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Glavni centralni ulaz u odmaralište osiguran je na južnom uličnom pročelju preko natkrivenog trijema. Parterna terasa uz objekt je završnobrađena zaglađenim betonskim podlogama.



Ulazni hodnik u prizemlju objekta ima podno popločenje u izvedbi od keramičkih pločica sa izvebom i keramičkog zidnog sokla.

Svijetla visina prostorija je $h=293$ cm.

U sklopu prizemne etaže odmarališta su uredski prostori pratećih službi i ostave (*dio prostorija je na dan uvida bio zaključan*) - uvidom su kontatirana oštećenja i degradacije unutarnjih obrada usljed dijelom uticaja zuba vremena a dijelom i usljed provlaživanja i manjkavog održavanja.



Standard opreme unutarnjih prostora centralnog dijela odmarališta je da svaki ured odnosno soba ima umivaonik te da su za svaku etažu napravljeni zajednički mokri čvorovi, toaleti i kupaonice u sklopu stubišnog trakta/hodnika - što je zadovoljavalo zahtjeve iz vremena gradnje dok je u današnje vrijeme taj koncept, generalno, isključen iz kategorizacije objekta ovakovog tipa, posebno imajući u vidu adekvatnu tržišnu valorizaciju iznimno atraktivne lokacije.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac



U sklopu deniveliranog stubišnog trakta u prizemlju je sanitarni blok koje je devastiran i izvan funkcije.

Vertikalna komunikacija između etaža objekta osigurana je preko unutarnjeg armiranobetonskog dvokrakog stubišta sa završnom obradom stuba i podesta, livekim brušenim teracom opremljenim bravarskom ogradom, koje je položeno u sjeverozapadnom kutu objekta .

U sklopu stubišnog hodnika u prizemlju osiguran je i poseban neposredni pristup sa partera preko vanjskih vrata postavljenih na zapadnom pročelju objekta opremljenih sa sigurnosnom/protuprovalnom rešetkom.



U stubištu i hodnicima je izveden zidni sokl u izvedbi od drvene lamperije. Završne obrade stropova i zidova su značajnim dijelom degradirane usljed provlaživanja.

Na svakoj od etaža uz stubišni trakt su položeni zajednički mokri čvorovi - toaleti i kupaonice. Iz centralnog hodnika je osiguran neposredan pristup sobama odmarališta.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac



Mokri čvorovi u prizemlju i na I katu su u devastiranom stanju.



Mokri čvorovi na II katu su u relativno boljem stanju i prema konstiranom na licu mjesta u funkcionalnom stanju (*na dan uvida na licu mjesta isti su odavali dojam da su u eksploataciji od strane nepoznatog korisnika*).



Vanjski otvori na objektu su stolarski, dijelom opremljeni drvenim griljama, u devastiranom stanju - za generalnu rekonstrukciju- jednostruko ostakljeni.





Uz ulično pročelje objekta je terasa sa iznimno atraktivnim neposrednim pogledom na more i plažu.



U prizemlju, u jugozapadnom dijelu objekta, izvedena je prizemna dogradnja na prvobitni dio objekta, koja je bila u funkciji poslovnog prostora/restorana-cafeja. Konstatirana su oštećenja na stropovima usljed provlaživanja a dijelom i statičko oštećenje na armiranobetonskoj gredi.



U prednjem dijelu poslovnog prostora je uređen prostor šanka.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac



Na pomenuti dograđeni poslovni prostor koji je neposredno povezan sa atraktivnom terasom nastavlja se, prema unutarnjem dijelu objekta, prostor kuhinje u kojem su podne obloge dijelom završobrađene livenim brušenim teracom opremljene sa podnim slivnim/sabirnim rešetkama a na zidovima je izveden keramički sokl od glazirane keramike.





Iznad dograđenog prizemnog dijela poslovnog prostora, na I katu formirana terasa sa popločenjem betonskim pločama, opremljena bravarskom ogradom, sa neposrednim pogledom na more.



Na dijelu objekta izvedena je drvene međukatna konstrukcija .



Na II katu je došlo do urušavanja dijela stropne obloge /štura-vapeni mort/usljed oštećenja krova i prodora vode u objekt.



Na pročeljima objekta su također konstatirana značajna oštećenja fasada - značajnim dijelom degradirane usljed provlaživanja i neodržavanja.



Troetažni dio objekta (P+2)

Red. br.	POZICIJA	POVRŠINA GABARITA (m ²)	*FAKTOR OBRAČUNA bruto/neto	NETTO POVRŠINA (m ²)
1.	PRIZEMLJE	195,82	0,80	156,66
2.	I KAT	195,82	0,80	156,65
3.	II KAT	195,82	0,80	156,66
ukupno (m ²) :		587,46		469,97

*faktor obračuna neto korisne unutarnje površine iz vanjskih izmjerenih gabarita objekta - vanjski nosivi zidovi i dio unutarnjih nosivih debljine 45/40 cm

prizemni dio/dograđeni objekta - poslovni prostor

Red. br.	POZICIJA	POVRŠINA GABARITA (m ²)	*FAKTOR OBRAČUNA bruto/neto	NETTO POVRŠINA (m ²)
1.	PRIZEMLJE	41,81	0,85	35,54
ukupno (m ²) :		41,81		35,54

VOLUMEN IZGRAĐENOG OBJEKTA/stvarno zatečeno stanje na licu mjesta:

- troetažni dio objekta - $V_{izg.} = 195,82 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ m} = 1.958,20 \text{ m}^3$

- prizemni dio objekta - $V_{izg.} = 41,81 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ m} = 125,43 \text{ m}^3$

ukupno (m³) = 2.083,63 m³

*PRETPOSTAVLJENI VOLUMEN U ZK UPISANOG OBJEKTA :

- troetažni dio objekta - $V_{upis.} = 1.620,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ m} = 1.620,00 \text{ m}^3$

ukupno (m³) = 1.620,00 m³

- razlika : izgrađeno stvarno stanje - upisano stanje = 463,63 m³

*Napomena!

Pretpostavljeni volumen je izračunat na temelju pretpostavke da su na dan 15.2.1968.god. kad je rađeno aviosnimanje, bili izgrađeni u ZK upisani gabariti troetažnog dijela objekta.

(građevinska i uporabna dozvola)

U praksi, u sličnim slučajevima u RHrvatskoj, sve građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine ne trebaju imati građevinsku dozvolu ali moraju imati UVJERENJE O VREMENU GRADNJE GRAĐEVINE koje je jednakopravno građevinskoj dozvoli i po kojem je građevina legalna. Prema važećem zakonu može se izvršiti legalizacija takovih objekata ishođenjem uvjerenja o vremenu gradnje građevine

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

*Primjenjene metode -

U cilju osiguranja elemenata dokazivosti odabrana je kombinirana troškovnička metoda bazirana na statičkim elementima, u naravi procjena amortizirane vrijednosti uloženi sredstava u gradnju objekta sa dodatkom tržišne vrijednosti zemljišta/građevinskog obuhvata/, uz dodatnu korekciju aktuelnim korektivnim faktorima tržišne vrijednosti koji evaluiraju trenutno stanje konkretne nekretnine unutar općih trendova u predmetnoj domeni na konkretnoj lokaciji u Gradcu - ova metoda je široko prihvaćena a od, na pr. RAZVOJNE BANKE FBiH preporučena - isti tržišni koeficijenti.

S obzirom na specifično zatečeno stanje predmetne nekretnine, te posebno i na funkcionalnu zastarjelost objekta /prema raspoloživim informacijama početni /osnovni dio objekta izgrađen je 1935 god./ kao kontrolna dodatna metoda, odabrana je i REZIDUALNA METODA - ista obrađuje totalnu rekonstrukciju objekta sukladno važećoj planskoj dokumentaciji.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Na temelju zahtijeva ispred Naručitelja /AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH/ provedena je analiza vrijednosnih parametra predmetne nekretnine, u naravi, samostojeći, jednim dijelom devastirani, poslovni objekt:

ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

zajedno sa pripadajućim uređenim parterom.

- Osnove i dokumentacija dostavljen od strane Naručitelja :
 - *scen kopije* IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE;
(Broj zk uložka: 1088/1; katastarska općina: Gradac; ZK uložak: 504;
Datum: 23. 04. 2007. god.)
- Osnove i dokumentacija osigurane u tjeku pripreme za izradu predmetnog elaborata, preko javnog servisa RHrvatske:
 - ZK uložak - /e-izvadak.pravosudje.hr/
(Broj uložka: 1088, Broj zadnjeg dnevnika: Z-45/2015)
- Vlasnik nekretnine: UDIO sa sa 1/1 - 1. OPĆENARODNA IMOVINA
 - 1.1. IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI
 - 2.1. Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina 1.prvog. zem.bića:
1. ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.BiH u Sarajevu,
- Upravljanje imovinom : Naručitelj,
- Stanje sa upisom u zemljišne knjige : NEUREĐENO PREMA STANJU KONSTATIRANOM NA LICU MJESTA - dio izgrađenih gabarita objekta nije upisan u ZK izvadak niti ucrtan u KOPIJU KATASTARSKOG PLANA
- Hipoteke/Tereti : UPISANE ZABILJEŽBE -
 - PREMA UVIDU U JAVNO DOSTUPU DOKUMENTACIJU,
- Iskorištenost : nekretnina generalno nije u uporabi -
 - značajnijim dijelom u devastiranom stanju -
unutarnje obrade, krov, vanjski otvori i td.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE - dostavljen od strane Naručilca

(Broj zemljišnoknjižnog uložka: 1088/1; katastarska općina: GRADAC; Datum: 23. 04. 2007. god.)

Red. br.	br. zemljišta (kat. čestica)	A. popisni list	površina (m ²)
1.	561/ZGR	KUĆA STOJNA	162,00
2.	1949/1	VRT	206,00
- ukupno (m ²):			368,00

Red. br.	B. Vlasnički list
1.	Udio : 1/1 1. OPĆENARODNA IMOVINA 1.1. IZ ZK ULOŠKA PRENESENI VLASNICI 2.1. Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina 1.prvog. zem.bića: 1. ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.BiH u Sarajevu

Red. br.	C. Teretni list
1.	TERETA NEMA ! - <u>Tereti nisu upisani prema od Naručilca dostavljenom ZK izvatku !</u>

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija - dostupna preko javnog servisa - e-izvadak.pravosudje.hr

prikaz z.k. uložka- neslužbena kopija	
REPUBLIKA HRVATSKA OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MAKARSKA Stanje na dan: 04. 03. 2015.	
Katastarska općina: GRADAC Broj zadnjeg dnevnika: Z - 45/2015	Broj ZK uložka: 1088 ZK ULOŽAK JE VERIFICIRAN
A POSJEDOVICA - PRVI ODJELJAK	

Red. br.	br. zemljišta (kat. čestica)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	površina (m ²)
1.	561/ZGR	KUĆA STOJNA	162,00
2.	1949/1	VRT	206,00
- u k u p n o (m ²) :			368,00

Red br.	B. Vlastovnica
1.	Udio : 1/1 1. OPĆENARODNA IMOVINA 2.1.Upisuje se kao organ upravljanja nekretnina I.prvog. zem.bića: 1. ZAJEDNICA ELEKTROPRIVREDNIH PREDUZEĆA N.R.BIH u Sarajevu

Red br.	C. Teretovnica
1.1.	Zaprimljeno 04. 06.2007. broj Z-1623/07 Temeljem uredbe o zabrani raspolaganja nekretnama na teritoriju RH (N.N. 36/91) zabilježuje se zabrana raspolaganja i opterećenja (prodaja, zamjena, darovanje, prijenos prava korištenja i raspolaganja, davanje u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteteke i sl.) nekretnina upisanih u A
1.2.	Zaprimljeno 12. 03. 2010. broj Z-674/10 Temeljem tužbe podnesene Upravnom sudu RH danu 07. srpnja 2009.god. zabilježuje se spor na navedenim nekretninama u pravnoj stvari tužitelja Javno preduzeće Elektroprivreda BIH d.d. Sarajevo i tuženika RH radi donošenja rješenja o zahtijevu za izdavanje suglasnosti za raspolaganje nekretninama

Predmetna procjena vrijednosti je uvjetovana pretpostavkama na temelju kojih je izrađena:

- procjena vrijednosti predmetne nekretnine je izrađena na temelju dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja, uvida u trenutno stanje iste, izmjera dostupnih stvarnih izgrađenih vanjskih gabarita objekta na licu mjesta, te pronađenih javno dostupnih podataka/dokumenta vezanih za predmetnu nekretninu,
- dostavljena dokumentacija od strane Naručitelja nije kompletna prema standardnoj specifikaciji nužne dokumentacije za izradu procjena vrijednosti,
- nisu dostupni vjerodostojni službeni podaci/dokumenti o vremenu gradnje i vremenskoj raspodjeli fazne dogradnje objekta niti o provedenoj proceduri legalizacije, niti bilo kakva projektna dokumentacija,
- legalizirani dio objekta je onaj definiran u, od strane Naručitelja, dostavljenom sken-u kopije ZK izvatka, gabaritima od $P=162 \text{ m}^2$ - troetažnog dijela objekta,
- za kontrolne/usporedne cijene nekretnina uzeti su transparentni javno dostupni /internet/podaci iz ponude nekretnina sa referentnog tržišta Gradac, i to za nekretnine koje su položene u prvom redu do mora, ili u neposrednoj blizini centra/obale,
- kod evaluranja cijena usporednih nekretnina uvažena je i opće poznata činjenica iz domene prometa nekretninama preko interneta - da su stvarne transakcije/kupoprodaje realizirane za iznose u prosjeku manje za 5 -20 % od na internetu javno ponuđene agencijske početne cijene,
- **predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova,**
- analiza potencijala predmetne nekretnine je analizirana na temelju dostupnih podataka o važećoj planskoj dokumentaciji:

Na temelju članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“, broj 76/07 i 38/09, 55/11, 90/11, 50/12), Odluke o izradi plana („Službeni glasnik Općine Gradac“, broj 3/11) i članka 45. Statuta općine Gradac („Službeno glasilo Općine Gradac, broj 79/09), Općinsko vijeće Općine Gradac na ... sjednici, održanoj ... 2013. godine donijelo je

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja Gradac

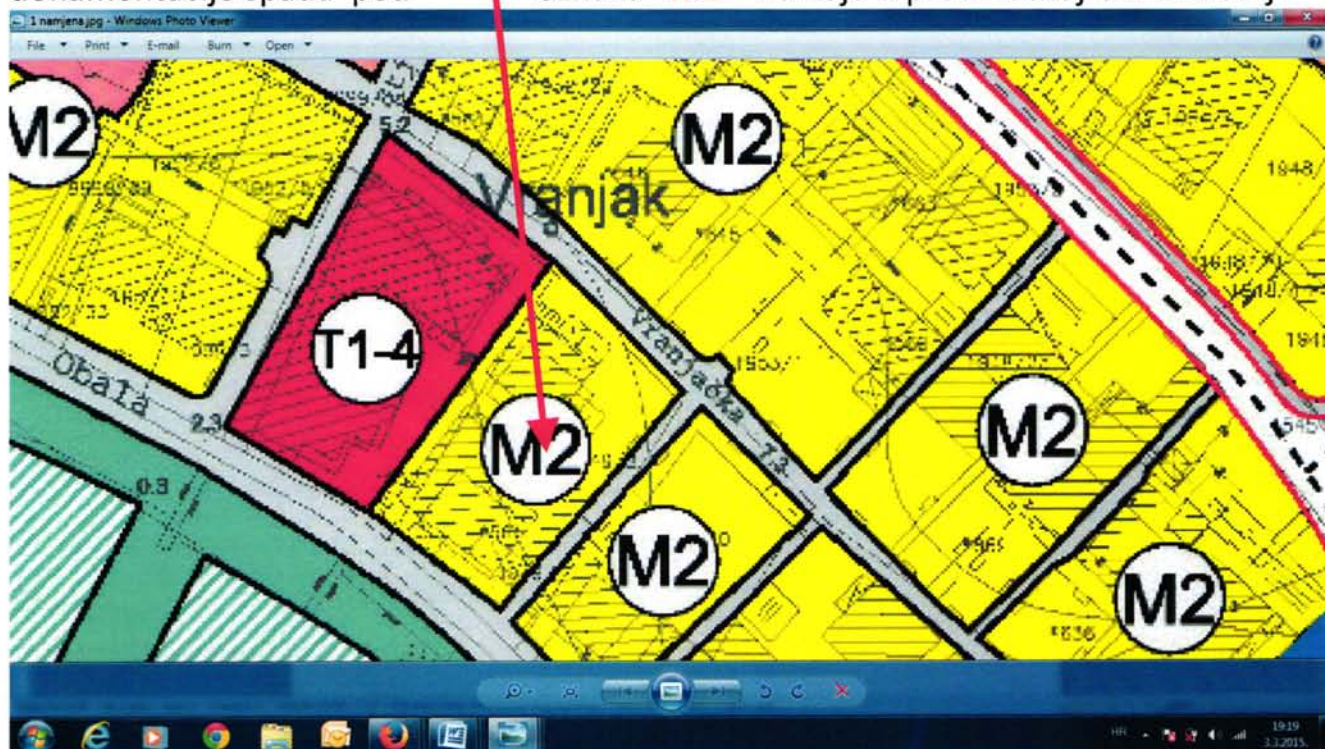
(1) Donosi se Urbanistički plan uređenja naselja Gradac (u daljnjem tekstu Plan).

Plan obuhvaća građevinsko područje naselja, mješovite namjene određeno Prostornim planom uređenja Općina Gradac i Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općina Gradac (Službeno glasilo Općina Gradac broj 59/07, 61/07 i 75/09). Područje obuhvaćeno Urbanističkim planom predstavlja jedinstvenu prostornu cjelinu naselja.

(2) Plan obuhvaća naselje Gradac; centar naselja na panti, njegov obalni dio sa športskom lukom, lukom otvorenom za javni promet lokalnog značaja te uređenim i prirodnim plažama. Obuhvaća kopneni dio naselja do državne ceste D-8., ukupne površine 65,38 ha od toga; 45,38 ha na kopnenom dijelu i 20,00 ha površine akvatorija. Obuhvat Plana omeđen je državnom cestom D8 na sjeveru, a granica obuhvata ucrтана je u grafičkom dijelu elaborata Plana u mjerilu 1:2000 iz članka broj 2 ovih Odredbi.

objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

--- kako predmetna nekretnina prema NAMJENI POVRŠINA iz planske dokumentacije spada pod oznaku "M2" za koju u predmetnoj ODLUCI stoji:



PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA - M2

(1) Površina pretežito poslovne namjene M2 određena je za obalni dio građevinskog područja naselja Gradac, ispod Jadranske ulice. Namijenjene su za izgradnju stambenih građevina s mogućim pratećim sadržajima koji ne ometaju stanovanje (npr. usluge, tihi obrti i ostali kompatibilni prateći sadržaji) i/ili poslovnih građevina.

(2) Stambeno poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima se pored stambene obavlja poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera kod kojih se ne javljaju buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji-dječji vrtići i sl.).

(3) Poslovnim građevinama smatraju se građevine u kojima se obavlja poslovna djelatnost ili djelatnost poslovnog karaktera kod kojih se ne javljaju buka, zagađenje zraka, vode i tla te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš (uslužne, intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljske, turističke, manje servisne, trgovačke, javni i društveni sadržaji-dječji vrtići i sl.).

(4) Unutar ove namjene moguće je uređenje otvorenih športsko-rekreacijskih površina, dječjih igrališta i zelenih površina (parkovi, droredi i dr.) kao i postavljanje komunalne infrastrukture.

(5) Stambene i stambeno poslovne građevine moguće je graditi kao jednoobiteljske i višestambene građevine.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

- (1) Unutar Plana nisu planirane izdvojene površine gospodarskih djelatnosti.
- (2) Građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi i/ili rekonstruirati na površinama:
 - **mješovite namjene-M/**
(pretežito stambena M1, pretežito poslovna M2, poslovno-stambeni centar M3)
 - **stambene namjene/(stanovanje u zelenilu S1)**
- (3) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određeni su u urbanim pravilima ovih Odredbi i kartografskim prikazima broj 1. Korištenje i namjena površina i broj 4. Način i uvjeti gradnje" u mjerilu 1: 2000.

- u sklopu analize potencijala predmetne nekretnine REZIDUALNOM METODOM, u varijanti da se na mjestu postojećeg dijelom devastiranog i funkcionalno zastarjelog postojećeg objekta izvede tzv. potpuna rekonstrukcija - donosno izgradnja "NOVOG OBJEKTA - HOTELA" u gabaritima sadašnjeg objekta uzete su smjernice iz ODLUKE koja definira slijedeće:

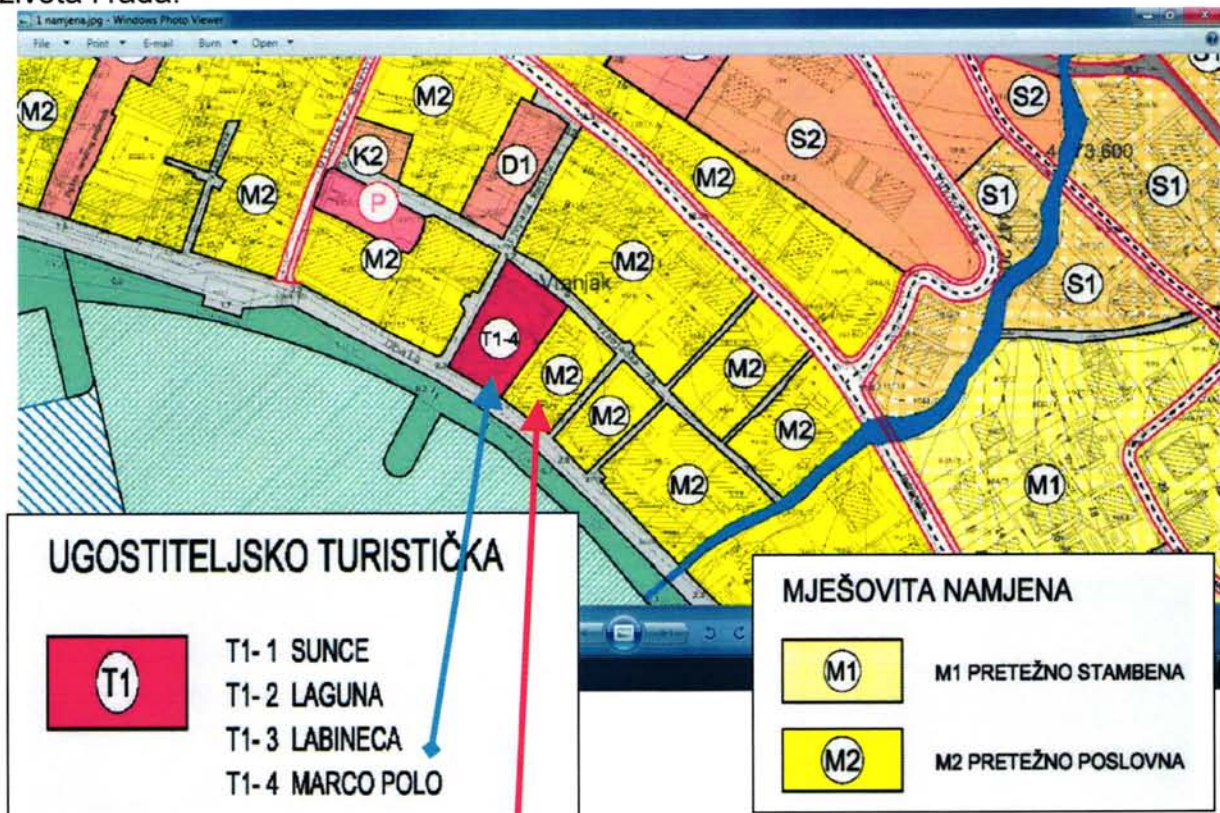
REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA - SANACIJA

- (1) Moguća je rekonstrukcija postojećih građevina u cilju sanacije izgrađenih područja naselja Gradac (konsolidiranih i niskokonsolidiranih).

(2) Rekonstrukcija je moguća:

- unutar postojećih gabarita ukoliko ti gabariti prelaze dopuštene gabarite određene urbanim pravilima ovog Plana, ukoliko nije drugačije propisano u urbanim pravilima, ili
- najviše do dopuštenih gabarita pojedinih urbanih pravila i uz uvjete utvrđene ovim Planom.

- (1) Dopuštena je rekonstrukcija postojećih građevina u smislu poboljšanja uvjeta života i rada.

**PREDMETNA NEKRETNINA - ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"**

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

USPOREDNE NEKRETNINE -

- iz javne/transparentne ponude preko interneta
- ilustracija tržišnih parametara sa referentnog tržišta Gradca

USPOREDNA NEKRETNINA br.1 - GRADAC, apartmanska kuća u I.redu

Cijena: 1,900,000 €

14,250,000 Kn

Mjesto: GRADAC

Površina: 800 m²

Broj soba: 11

Parkiralište: 0 m²

Pogled: na more

Okućnica: 500 m²

Broj kupaona: 12

Garaža: -

Blizina
transporta: -

Blizina plaže: +

Kat: 4

Lift: -

Broj pregleda: 14 / 458



Makarska Rivijera-apartmanska kuća u I.redu do mora

U malom turističkom mjestu nedaleko od Makarske, nalazi se ova apartmanska kuća koja je kompletno uređena i namještena. Smještena je u I.redu do mora. Kuća ima 9 modernih apartmana i komforni stan za vlasnika.

Na prizemlju se nalazi restoran sa ljetnom baštom koji je u funkciji.

U neposrednoj blizini kuće je i građevinsko zemljište od cca.500m² na kojem je moguće izgraditi dodatne turističke sadržaje, apartmane, parking ili po volji vlasnika. Ova kuća je vrlo rentabilna, jer je popunjena gostima od petog do desetog mjeseca. Odmah useljiva i vlasnički uredna.

Kontakt: **NOVI DOM**

Upit za nekretninu: Kuća, GRADAC, 800m²,

1,900,000 € - 2.375 €/m²

RECID: 273690

Napomena!

U gornjem oglasu data/iskazana prva javno objavljena agencijska cijena, koja nije prošla uobičajenu fazu pregovaranja do obostrano prihvatljive - "fer vrijednosti".

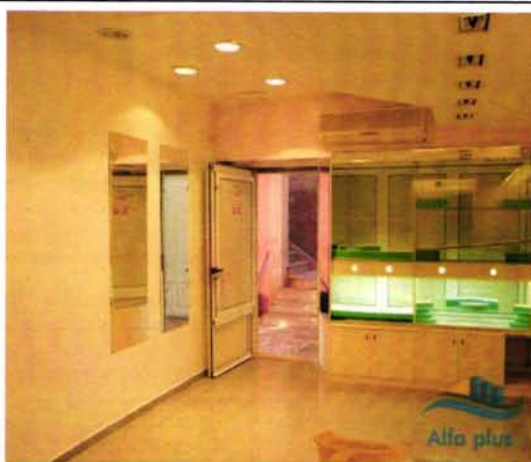


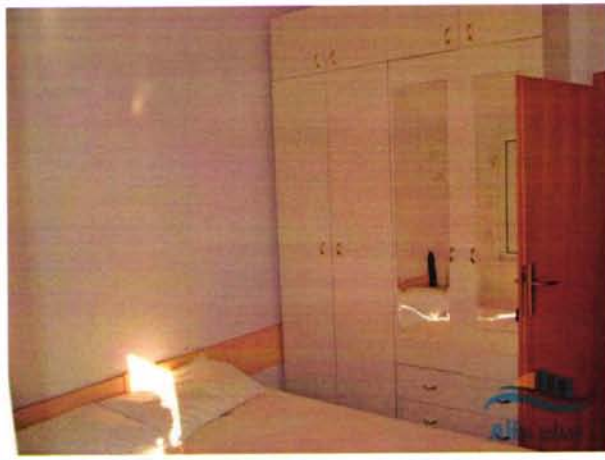
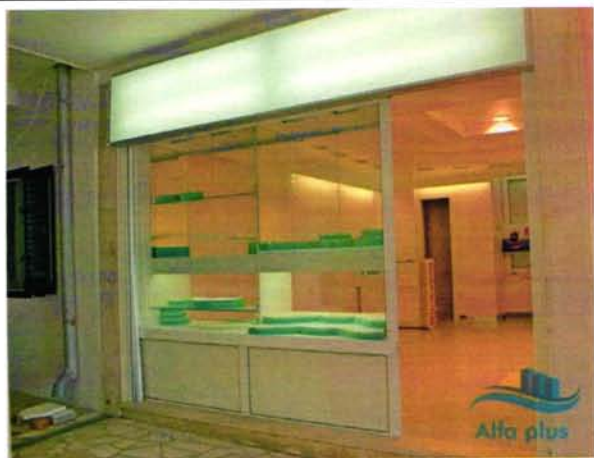


USPOREDNA NEKRETNINA br.2 -

Kuća sa poslovnim prostorom, prvi red Gradac - **SNIŽENO 130 000 Eura**

Cijena	150.000 €
Cijena m2	2.273 €
Adresa	Gradac
Povrsina	66 m2
Tip	Kuće
Kategorija	Prodaja
Šifra	K-110
Kuća u nizu	Kuća u nizu
Obiteljska kuća	Obiteljska kuća
Pogled na more	Pogled na more





Deset metara udaljena od mjesne plaze u strogom centru Gradaca (Makarska rivijera) nalazi se nova poslovno-stambena kuca (trokatnica) sagrađena 1998 godine. U prizemlju poslovni prostor velicine 22 m² sa posebnim ulazom te instaliranim sanitarnim cvorom unutar prostora te se ispred nalazi prostor od 3 m² koji se moze koristiti i kao skladište koje je trenutno izlog kao sto se moze vidjeti u priloženim fotografijama.

Iznad poslovnog prostora nalazi se dvoetazna kuca s posebnim ulazom, kompletno uređena sa namjestajem te se sastoji od: prvi kat dnevni boravak sa kuhinjom, kupatilo te terasom velicine 9 m². Na drugom katu se nalaze dvije spavace sobe i sanitarni cvor u hodniku. Sobe imaju izlaz na balkon od 6 m² s prekrasnim pogledaom na more i na Biokovo. Orijentacija kuće je istok-zapad. Vlasništvo 1/1, uredna papirologija. **Cijena je 150000€.**

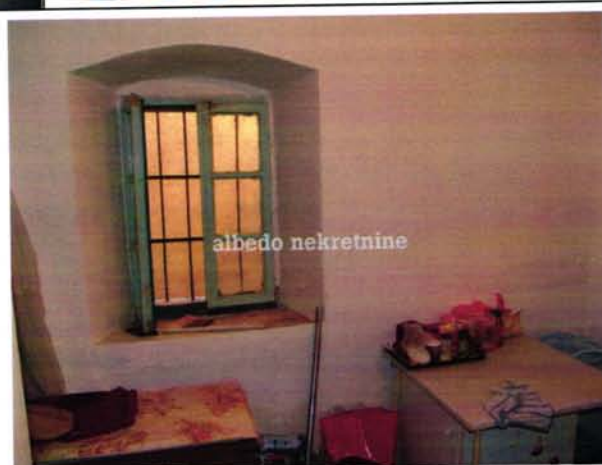
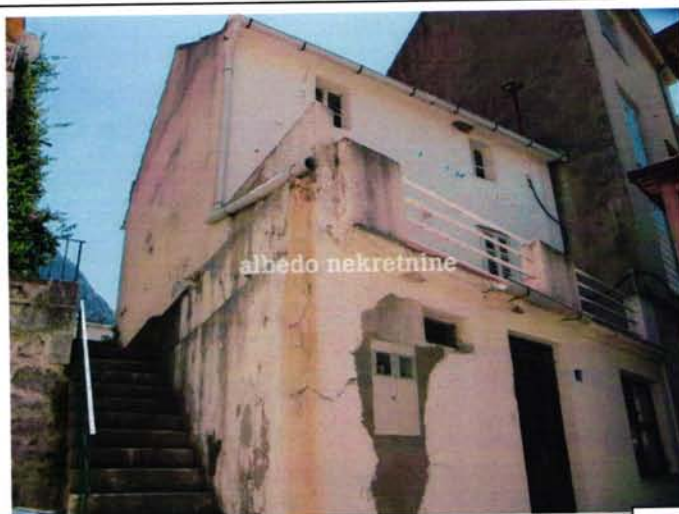
- snižena cijena : Jedinična cijena: 1.969,70 €/ m²

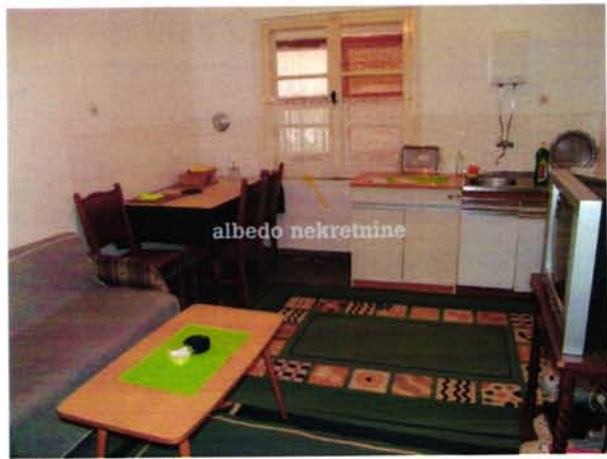
Napomena!

U gornjem oglasu data/iskazana prva javno objavljena agencijska cijena, koja nije prošla uobičajenu fazu pregovaranja do obostrano prihvatljive - "fer vrijednosti".

USPOREDNA NEKRETNINA br.3 - Kuće: Tradicionalna kamena kuća

Stara kamena kuća uz more u Gradcu **Jedinična cijena: 1.366,12 €/ m²**





Značajke:

Šifra: K124

Površina: 183 m²

CIJENA: 250.000 €

Ukupan broj katova: 3

Udaljenost od mora: 20

Udaljenost od centra: 20

Godina izgradnje: <15.2.1968.

Razred energetske učinkovitosti: energetski certifikat u izradi

Opis nekretnine:

Kuća u centru Gradca, drugi red od mora i prekrasne plaže.

Površina kuće iznosi 183 m² na tri etaže (prizemlje, prvi kat i drugi kat). U naravi se radi o staroj kamenoj kući kojoj je potrebna kompletna renovacija i gdje se može dobiti 3 komotna dvosobna stana po 61 m². Također postoji mogućnost nadogradnje i četvrte etaže kuće. Katovi su povezani unutarnjim stepenicama. Sva potrebna infrastruktura je već priključena na kuću (struja, voda, kanalizacija). Kuća se nalazi u samom centru mjesta te je udaljena svega 20 metara od rive, mora i prekrasne plaže. Kuća je izgrađena prije 15.2.1968. (građevinska i uporabna dozvola). Vlasništvo je uredno.

- Kuća u nizu
- Pogled na Biokovo
- Zapadno orijentirana nekretnina
- Moguća nadogradnja
- Ispod jadranske magistrale
- Voda
- Struja
- Kanalizacija
- Potrebna renovacija
- Vlasnički list

Napomena!

U gornjem oglasu data/iskazana prva javno objavljena agencijska cijena, koja nije prošla uobičajenu fazu pregovaranja do obostrano prihvatljive - "fer vrijednosti".

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNOM METODOM

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

$$U_1 = 0,80 \frac{n}{N} x \frac{n+N}{2N} x (pu)$$

n - starost

N - prosječni vjek trajanja

Pu - postotak učešća

U₁ – umanjenoje u funkciji starosti objekta i vrste konstruktivnog elementaU₂ – umanjenoje u funkciji fizičkog stanja uporabljivosti

$$U_{uk} = U_1 + U_2$$

$$S_G = N_G - U_{uk}$$

S_{GV} - sadašnja građevinska vrijednost objektaN_{GV} - nova građevinska vrijednost objektaU_{uk} - ukupno umanjenoje

P O Z I C I J A		UKUPNO (KM)	u m a n j e n j e		SV	U Č E Š Ć E
			(%)	iznos	sadašnja vrijednost	(%)
PRIPREMNI RADOVI	- uređenje grad. iskolčenje	3.700,00	0,00	0,00	3.700,00	67,27
	- čišć. i osig. temelj. iskopa	1.800,00	0,00	0,00	1.800,00	32,73
UKUPNO (KM) :		5.500,00	0,00	0,00	5.500,00	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r , 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručilac: AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

P O Z I C I J A		UKUPNO (KM)	u m a n j e n j e		SV sadašnja vrijednost	U Č E Š Ć E (%)
			(%)	iznos		
ZEMLJANI RADOVI	- iskopi	7.400,00	0,00	0,00	7.400,00	48,05
	- nasipanje/nabij./tampon	2.800,00	0,00	0,00	2.800,00	18,18
	- transporti, osigur. iskopa	5.200,00	0,00	0,00	5.200,00	33,77
UKUPNO (KM) :		15.400,00	0,00	0,00	15.400,00	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručilac: AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

P O Z I C I J A		UKUPNO (KM)	u m a n j e n j e		SV sadašnja vrijednost	U Č E Š Ć E (%)
			(%)	iznos		
KONSTRUKCIJA I F A Z A	- betonski radovi	6.700,00	38,40	2.572,80	4.127,20	2,67
	- armiranbet. armirački radovi	114.200,00	38,40	43.852,80	70.347,20	45,54
	- tesarski radovi	47.500,00	50,00	23.750,00	23.750,00	15,37
	- zidarski radovi	98.500,00	48,17	47.447,45	51.052,55	33,05
	- građ. radovi uz instalacije	5.200,00	0,00	0,00	5.200,00	3,37
UKUPNO (KM) :		272.100,00		117.623,05	154.476,95	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

P O Z I C I J A		UKUPNO (KM)	u m a n j e n j e		SV	U Č E Š Ć E
			(%)	iznos	sadašnja vrijednost	(%)
KONSTRUKCIJA II F A Z A	- izolaterski radovi	8.200,00	50,00	4.100,00	4.100,00	14,40
	- krovpokrivački radovi	9.700,00	50,00	4.850,00	4.850,00	17,03
	- limarski radovi	4.500,00	50,00	2.250,00	2.250,00	7,90
	- stolarski/bravarski radovi	47.500,00	75,00	35.625,00	11.875,00	41,70
	- oblaganja,	7.200,00	25,00	1.800,00	5.400,00	18,97
UKUPNO (KM) :		77.100,00		48.625,00	28.475,00	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r , 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

P O Z I C I J A		UKUPNO (KM)	u m a n j e n j e		SV	U Č E Š Ć E (%)
			(%)	iznos	sadašnja vrijednost	
ZAVRŠNI RADOVI	- soboslikarski radovi	17.200,00	75,00	12.900,00	4.300,00	16,19
	- keramičarski/teraco rad.	24.500,00	50,00	12.250,00	12.250,00	46,15
	- podovi	7.500,00	50,00	3.750,00	3.750,00	14,12
	- završnomontaž. radovi	12.500,00	50,00	6.250,00	6.250,00	23,54
UKUPNO (KM) :		61.700,00		35.150,00	26.550,00	100,00
sveukupno (KM) :		431.800,00		201.398,05	230.401,95	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

samostojeći /devastirani/ poslovni objekt:

ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

SGV - Sadašnja građevinska vrijednost - AMORTIZIRANA VRIJEDNOST

Red. br.	P O Z I C I J A	Procjenjena sadašnja vrijednost (KM)	učešće (%)
1.	GRAĐEVINSKI RADOVI	230.401,95	89,40
2.	ELEKTROINSTALACIJE sastavna oprema/rasvjeta	14.500,00	5,63
3.	VODOVOD I KANALIZACIJA /sanitarije	12.800,00	4,97
SGV - u k u p n o (K M) :		257.701,95	100,00

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Faktori koji determiniraju tržišnu vrijednost nekretnine su :

- F_l faktor lokacije od 0,50 do 1,50
Ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi,
Koeficijentu igradenosti ambijentalnog okruženja i sl.
- F_{kp} faktor korisne površine od 0,80 do 1,20
U funkciji od korisne površine nekretnine
- F_p faktor za poslovne objekte od 0,50 do 5,00
Za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za
obavljanje iste,
- F_{kv} faktor kvalitete od 1,00 do 5,00
Ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt te o kvaliteti
ugrađenih materijala i opremi
- F_u faktor usklađenosti od 0,00 do 1,00
Usklađenost odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih
uvjeta, upisa u katastar i zemljišnu knjigu, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili
nemogućnost legalizacije građevine,
- F_i faktor izgrađenosti od 0,10 do 1,00
Ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt
- F_{pp} faktor ponude i potražnje od 0,20 do 2,00
Ovisi o trenutnoj ponudi potražnji na tržištu

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

ANALIZA PROCJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI samostojeći /devastirani/ poslovni objekt:

ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.Č. 561 ZGR. k.Č.1949/1; k.o. Gradac,

adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

$\Sigma K = 2,338875$ - kumulativni tržišni faktor

S_{tv} - Procjenjena sadašnja tržišna vrijednost -

S_{gv} procjenjena građevinska sadašnja vrijednost (KM)	FI	F_{kp}	F_p	F_{kv}	F_u	F_i	F_{pp}	S_{tv} procjenjena sadašnja tržišna vrijednost (KM)
257.701,95	1,40	1,10	1,25	1,00	0,90	0,90	1,50	602.732,65

S_{gv} - procjenjena sadašnja građevinska vrijednost -

S_{tv} - procjenjena sadašnja tržišna vrijednost -

TRŽIŠNI ELEMENTI - KUMULATIVNO - ponuda i potražnja, aktuelni trendovi na lokalnom tržištu, potencijal lokacije/nekretnine, mogućnost komercijalnog korištenja, faktor izgrađenosti sa evaluacijom zastarjelosti, kvalitete, dostigle izgrađenosti, usklađenosti relevantne dokumentacije.

F_u - (0,90) - umanjenje - NEUREĐENO IZGRAĐENO STANJE OBJEKTA

(na licu mjesta konstatirano) neuređen upis u katastar i zemljišnu knjigu

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

Red br.	P O Z I C I J A				procjenjena vrijednost (KM)	Učešće (%)
1.	građevinski obuhvat/zemljište/ $P = 368,00 \text{ m}^2$, k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac				340.000,00	33,16
2.	vanjsko uređenje, okućnica - parter				12.900,00	1,25
3.	projektna dokumentacija i nadzor na gradnjom				25.800,00	2,52
4.	troškovi investitorskih poslova				7.500,00	0,73
5.	naknade, takse, priključci, komunalije				36.500,00	3,56
6.	S_{tv} . procjenjena sadašnja tržišna vrijednost objekata posl.-proizvodnog kompleksa				602.732,65	58,78
	Red. br.	P O Z I C I J A	S_{gv} Procjenjena građ. vrijednost (KM)	Σ Koef. Tržiš. K = 2,338875		
	1.	poslovni objekt: ex. odmaralište "Valter Perić"	257.701,95			
- sveukupno (KM) :					S_{tv} = 1.025.432,65 KM	100,00

----- procjena vrijednosti - samostojeći dijelom devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Temeljem provedene analize aktuelnih vrijednosnih parametara predmetne nekretnine, u naravi samostojećeg dijelom devastiranog poslovnog objekta - ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac, zajedno sa pripadajućim zemljištem građevinskog obuhvata, parterom i parternim objektima, primjenjenom TROŠKOVNOM METODOM, slijedi da je:

sveukupna procijenjena tržišna vrijednost TROŠKOVNOM METODOM

samostojeći /dijelom devastirani/ poslovni objekt:

ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.Č. 561 ZGR. k.Č.1949/1; k.o. Gradac, adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

1.025.432,65 KM

(slovima : milijundvadesetpetisućčetiristotridesetdvije i 65/100 konvertibilnih maraka)

**uključen PDV*

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI REZIDUALNOM METODOM

S obzirom na specifično zatečeno stanje predmetne nekretnine, te posebno i na funkcionalnu zastarjelost objekta /prema raspoloživim informacijama početni /osnovni dio objekta izgrađen je 1935 god./ kao kontrolna dodatna metoda, odabrana je i REZIDUALNA METODA - ista obrađuje totalnu rekonstrukciju objekta sukladno važećoj planskoj dokumentaciji.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

samostojeći devastirani poslovni objekt: ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac,

- PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI BUDUĆEG HOTELA/PANSIONA - NA BAZI USPOREDNIH NEKRETNINA / CIJENA NETO POVRŠINA

Red. br.	P O Z I C I J A	NETTO obračunska procjenjena POVRŠINA (m ²)	procjenjena jedinična prodajna tržišna cijena (€/m ²) 7,687811 kn	procjenjena ukupna prodajna tržišna cijena (€) 7,687811 kn	Napomena!
I.	budući HOTEL/PANSION	551,27	2.250,00	1.240.357,50	usporedba neto površine
UKUPNO (m ²) :		551,27		1.240.357,50	

Postojeći objekt odmarališta, na temelju izmjerenih vanjskih gabarita, ima procjenjenu neto površinu od : 505,50 m²
Pretpostavljeni budući objekt ima procjenjenu neto površinu od : 551,27 m² - razlika se odnosi na suvremeniji tip konstrukcije i manju debljinu zidova.

----- procjena vrijednosti - samostojeći devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBIH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

- PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH TROŠKOVA IZGRADNJE BUDUĆEG HOTELA/PANSIONA- /NETO POVRŠINA

Red. br.	P O Z I C I J A	NETTO obračunska procjenjena POVRŠINA (m ²)	procjenjena jedinična cijena trošk. gradnje (€/m ²) 7,687811 kn/m ²	procjenjena ukupna cijena trošk. gradnje (€) 7,687811 kn	napomena !
1.	budući HOTEL/PANSION	551,27	917,04	505.536,64	
UKUPNO (m ²) :		551,27	(GV) - UKUPNO (€) :	505.536,64	

- prema JEDNOSTAVNOM CJENIKU USLUGA za arhitekta i investitore -HRVATSKE KOMORE ARHITEKATA I INŽENJERA U GRADITELISTVU

*http://www.arhitekti-hka.hr/files/File/komora/akti/pravilnici/Jednostavni_cjenik_usluga.pdf

Red. br.	VRSTA ZGRADE	*TROŠKOVI GRAĐENJA u kn/m ² bruto površine /bez PDV-a/	N a p o m e n a !
1.	HOTEL	od - 4.700,00 Srednji - 5.900,00 do - 7.000,00	Za konkretan obračun uzet početni iznos 4.700 kn/m ² bruto površine budućeg objekta, sa dodatkom 5% zbog uklapanja (1,05 x 4.700=4.935kn/m ²), uvećano za omjer bruto/neto=1/0,875 = 5.640 kn/m ² neto površine - sa dodatkom 25% PDV-a = =1.25 x 5.640 = 7.050,00 kn/m² neto površine sa PDV-om

----- procjena vrijednosti - samostojeci devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

ANALIZA TROŠKOVA FINACIRANJA GRADNJE OBJEKTA

Red. br.	P O Z I C I J A	KAMATA	Iznos - TROŠAK ANGAŽIRANJA NOVCA (€) 7,687811 kn	napomena !
1.	* kamata na angažirani novac za gradnju	6 %	30.332,20	analizirano sukcesivno angažiranje finacijskih sredstava sa faktorom 0,66 - što je ekvivalent jedne godine zaduženje kompletnog iznosa za gradnju
2.	**vrijeme realizacije gradnje	18 mjeseci/1,50 god.	faktor angažiranosti novca 0,66	

- u pripreмноj fazi treba biti obavljeno uređenje vlasništva i odnosa prema nadležnim institucijama,, ishođenje suglasnosti i odobrenja, izrada Idejnog i Glavnog projekta i td.

*zbog promjenljivosti kamata u vremenu kao referentna kamata za obračunski period realizacije na sekundarnom tržištu, analizirana na temelju dugoročno stabilne kamatne stopa na DRŽAVNE OBVEZNICE

----- procjena vrijednosti - samostojeći devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

procjena vrijednosti nekretnine

Naručilac : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

ANALIZA TROŠKOVA NAKNADA, VEZANIH TROŠKOVA UZ GRADNJU NOVOG OBJEKTA, SA PROFITOM I NEPREDVIĐENIM TROŠKOVIMA

Red. br.	P O Z I C I J A	IZNOS (€) 7,687811 kn	NAPOMENA
1.	troškovi rušenja postojećeg objekta	12.500,00	-
2.	tehnički konzalting, projekt i nadzor	17.500,00	4,00 % (GV)
3.	profit - dobit (TV) investitora	124.357,50	10,00 % (TV)
4.	priključci na infrastrukturu ^{DOPUNA}	5.000,00	1,00 % (GV) + dodatno na postojeći objekt
5.	naknada, doprinosi, takse	6.700,00	*463,63m ³ x(43,05+40+22,30)=48.843,42kn
6.	nepredviđeni radovi - stavke	10.000,00	-
UKUPNO (€) :		176.057,50	

- *troškovi za nelegalizirani dio volumena objekta: Naknada za legalizaciju 43,05 40 kn/m³ + Komunalni doprinos 40 kn/m³ + Vodni doprinos 22,30 40 kn/m³

----- procjena vrijednosti - samostojeći devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.-

procjena vrijednosti nekretnine

Naručitelj : AGENCIJA ZA PRIVATIZACIJU U FBiH

predmet br.: 02-07-A PVN/15.

veljača, 2015.god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

ANALIZA UKUPNIH TROŠKOVA i * PREOSTALE VRIJEDNOSTI -

Red. br.	P O Z I C I J A	IZNOS (€)
1.	TROŠKOVI GRADNJE OBJEKTA BUDUĆEG OBJEKTA HOTELA/PANSIONA	505.536,64
2.	TROŠKOVI FINANCIRANJA GRADNJE	30.332,20
3.	VEZANI TROŠKOVI, NAKNADE, PROFIT, NEPREDVIĐENI TROŠKOVI	176.057,50

procijenjeni troškovi gradnje "NOVOG HOTELA/PANSIONA" - UKUPNO (€) :	711.926,34
--	------------

(RV) *REZIDUALNA VRIJEDNOST potencijal postojeće nekretnine (€) :	528.431,16
--	------------

(TV) - UKUPNO PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST BUDUĆEG HOTELA/PANSIONA (€) :	1.240.357,50
--	--------------

----- procjena vrijednosti - samostojeći devastirani poslovni objekt, Gradac, RHrvatska -----

M o s t a r, 2015. god.

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Temeljem provedene analize aktuelnih vrijednosnih parametara predmetne nekretnine REZIDUALNOM METODOM u naravi samostojećeg dijelom devastiranog poslovnog objekta - ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac, zajedno sa pripadajućim zemljištem građevinskog obuhvata, parterom i parternim objektima, slijedi da je:

sveukupna procijenjena tržišna vrijednost REZIDUALNOM METODOM
samostojeći /dijelom devastirani/ poslovni objekt:
ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac, adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

528.431,16 €

(slovima : petstodvadesetosamtisućačetiristotridesetjedan i 16/100 EURA)

1€ = 1,95583 KM

1.033.521,51 KM

(slovima : milijuntridesetritisućepetstodvadesetjedna i 51/100 konvertibilnih maraka)

***uključen PDV**

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

PROCJENA /PROSJEČNE/ TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

objekt : ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac

Red. br.	P O Z I C I J A	Procjenjena sadašnja vrijednost (KM)
1.	TROŠKOVNA METODA	1.025.432,65
2.	REZIDUALNA METODA / 528.431,16 €/	1.033.521,52
PROSJEČNA /SREDNJA/ PROCJENJENA VRIJEDNOST		1.029.477,07

Temeljem provedene analize aktuelnih vrijednosnih parametara predmetne nekretnine, u naravi samostojećeg dijelom devastiranog poslovnog objekta - ex. tzv. odmaralište "Valter Perić" k.o. Gradac, Gradac, zajedno sa pripadajućim zemljištem građevinskog obuhvata, parterom i parternim objektima, REZIDUALNOM I TROŠKOVNOM METODOM, slijedi da je:

sveukupna PROSJEČNA /SREDNJA/ PROCJENJENA tržišna vrijednost
samostojeći /dijelom devastirani/ poslovni objekt:
ex. tzv. odmaralište "Valter Perić"

lokacija : k.č. 561 ZGR. k.č.1949/1; k.o. Gradac, adresa: Obala br.17 Gradac, 21330, Hrvatska

1.029.477,07 KM (*uključen PDV)

(slovima : milijundvadesetdevetisućastiristosedamdesetsedam i 7/100 konvertibilnih maraka)

Zaključak

Procjenjena tržišna vrijednost je obrađena kao "fer vrijednost" koju definira procjenjeni iznos kupoprodaje predmetne nekretnine na dan 18. 02. 2015. god. između dragovoljnog kupca i dragovoljnog prodavatelja u okviru nepristrane transakcije nakon primjerenog marketinga u kojem je svaka strana djelovala svjesno, razborito i bez prisile.

Procjenjena vrijednost je uvjetovana utemeljenošću pretpostavki na temelju kojih je, zbog nekompletne dostavljene dokumentacije i dijela neuređenog vlasništva nad manjim dijelom dograđenih gabarita objekta, nužno morala biti izrađena. U slučaju osiguranja dodatne vjerodostojne dokumentacije od strane Naručitelja, u svezi kompletiranja dokumentacije prema standardnoj specifikaciji nužne dokumentacije i kompletiranja podataka oko uređenja vlasništva nekretnine, predmetnu procjenu, sukladno dopunjenim podacima, treba revidirati.

Procjena je, generalno, utemeljena na pretpostavci da se predmetni objekt u kompletno izgrađenim gabaritima može legalizirati - urediti vlasništvo nad dograđenim dijelovima u odnosu na one upisane u ZK izvadak, sukladno dostupnoj planskoj dokumentaciji koja obuhvata i predmetnu nekretninu.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
građevinske struke


Danijel ČAVAR, dipl.inž.građ.