



Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak graditeljske struke

i procjene vrijednosti nekretnina

Rješenje br. 4 Su-85/2017 od 27.02.2017.

HR 51000 Rijeka, Ante Kovačića 22

OIB 11254326566, e-mail: vjestak.db@gmail.com

WEB: <http://free-ri.t-com.hr/vjestak-db/>

tel. ++38551515684, GSM ++38598340470

Naručitelj:

OPĆINA ČAVLE

**Čavja 31
51219 ČAVLE**

OIB: 27613220645

Vještačenje broj: GB-04/19.

Veza: Narudžba tvrtke Graditelj d.o.o., Čikovići 56, 51215 Kastav

Predmet: Opis i izračun ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja
Automotodroma „Grobnik“

Nalaz izrađen u 4 primjerka, 3 za Naručitelja i 1 elektronski za vještaka

**NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE S OPISOM I IZRAČUNOM
ULAGANJA MOTO KLUBA „KVARNER“ I PREDNIKA U INVESTICIJE POSLOVNIH
SADRŽAJA AUTOMOTODROMA „GROBNIK“**

SADRŽAJ

1. Općenito	2
1.1. Osnovno o zadaći vještačenja	2
1.2. Raspoloživa dokumentacija	2
1.3. Korišteni propisi i literatura	3
1.4. Način izrade nalaza	3
2. Opis i izračun ulaganja MK Kvarner u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“	4
2.1. Opći opis automotodroma i kratki prikaz povijesti upravljanja (preuzet iz Izvješća).....	4
2.2. Izvedeni radovi	4
2.3. Procjena opsega i vrijednosti izvršenih investicija u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik na dan izrade nalaza.....	6
3. Zaključak i mišljenje.....	8
4. Fotodokumentacija izvedenih investicija na Automotodromu Grobnik, stanje 11.11.2019...9	
5. Situacija Automotodroma Grobnik.....	18

Prilozi:

1. Popis sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem
2. Ugovor o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik“ i pravu građenja od 31.07.2002.
3. Ugovor o prijenosu prava građenja od 18.07.2011.

Rijeka, 18.11.2019.



Dragan Blažević, dipl. ing. građ.

Vještačenje broj: GB-04/19.

Veza: Narudžba tvrtke Graditelj d.o.o., Čikovići 56, 51215 Kastav

Predmet: Opis i izračun ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“

Nalaz izrađen u 4 primjerka, 3 za Naručitelja i 1 elektronski za vještaka

Nakon naloga i podataka koje su prezentirali predstavnici tvrtke Graditelj d.o.o., Čikovići 56, 51215 Kastav, OIB: 83480826873, temeljem njihovog očevida, iskaza i davanja podataka predstavnika Moto kluba „Kvarner“, pregledom dostupne fotodokumentacije te time na osnovi ustanovljenog stanja, a sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz zakonske i građevinske regulative i propise te tehničke propise iz područja graditeljstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi slijedeći

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE S OPISOM I IZRAČUNOM ULAGANJA MOTO KLUBA „KVARNER“ I PREDNIKA U INVESTICIJE POSLOVNIH SADRŽAJA AUTOMOTODROMA „GROBNIK“

1. Općenito

1.1. Osnovno o zadaći vještačenja

Pozivom tvrtke Graditelj d.o.o., Čikovići 56, 51215 Kastav, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Blažević Draganu diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, iz Rijeke, Ante Kovačića 22, (nastavno vještak) imenovanog rješenjem Županijskog suda u Rijeci br. 4.SU-85/2017 od 27.02.2017. U suradnji s tvrtkom Graditelj d.o.o., koja je obradila osnovne podatke izrađen je ovaj nalaz za potrebe Naručitelja.

Građevinski biro d.o.o. Rijeka, Tizianova 16, OIB 36909860995 je suradnička tvrtka sa kojom vještak surađuje na izradi nalaza i nositelj je prava na ovaj nalaz i svih novčanih potraživanja, što Vještak ovom izjavom potvrđuje i priznaje, a sukladno posebnom Ugovoru koju je sklopio sa njom i s tvrtkom Graditelj d.o.o. Kastav.

Nakon naloga i podataka koje su prezentirali predstavnici tvrtke Graditelj d.o.o. Kastav, temeljem njihovog očevida i iskaza i davanje podataka predstavnika Moto kluba „Kvarner“, pregledom dostupne fotodokumentacije, zadaća vještaka je izraditi nalaz i mišljenje s opisom i izračunom ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“, te utvrđivanje sadašnje vrijednosti navedenih investicija na dan izrade nalaza.

Obzirom na zadatak najprije ću dati kraći opis stanja poslovnih sadržaja koji su dijelom građeni kao investicije u građevine i ostale objekte, projektnu i ostalu dokumentaciju Automotodroma Grobnik te na osnovu toga dati nalaz i mišljenje sukladno zadaći.

1.2. Raspoloživa dokumentacija

☐ Izradu procjene sam koristio:

- Podatke o lokaciji i veličini zemljišta iz slikovnih podataka iz e-planova (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>, <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>.)
- Plan ulaganja na Automotodromu Grobnik u 2019.g. (Izvor: <https://www.cavle.hr/home/wp-content/uploads/2018/12/18-13-Plan-ulaganja-na-Automotodromu-Grobnik-u-2019.g..pdf>)
- Izvješće o radu za 2017. godinu i Plan rada i ulaganja za 2018. godinu Automotodroma Grobnik (izvor: <https://www.cavle.hr/home/wp-content/uploads/2017/11/Izvje%C5%A1%C4%87e-o-radu-za-2017.-godinu-i-Plan-rada-i-ulaganja-za-2018.-godinu-Automotodroma-Grobnik.pdf>)
- Popis sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem
- Ugovor o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik“ i pravu građenja od 31.07.2002.
- Ugovor o prijenosu prava građenja od 18.07.2011.
- UPU Sportski centar GROBNIK R61 (SN PGŽ br. 46/10, 26/12) sa planom (Izvor: <https://zavod.pgz.hr/docs/zpuHR/docsplanovigrad/154/karte/karta-1.pdf>)
- Podaci o prostornim planovima Općine Čavle (Izvor: <https://zavod.pgz.hr/>)
- Fotodokumentacija sačinjena po tvrtki Graditelj d.o.o. Kastav

1.3. Korišteni propisi i literatura

Nalaz i mišljenje je rađeno korištenjem slijedeće regulative i literature:

1. Bilten br. VI/2018 kalkulacije radova u visokogradnji, Institut IGH d.d. Zagreb.
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) – (Pravilnik)
4. Đukan P., Standardna kalkulacija, Standardni opisi i normativi, Građevinar, Zagreb, 1986.
5. Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011, Standardizirana svojstva zgrada – Definiranje i proračun površina i prostora, točka 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011, 2014.
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 sa izmjenama)
7. Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
8. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
9. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)
10. Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G. Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
11. Ostali važeći građevinski propisi i normativi RH.

1.4. Način izrade nalaza

Osnovom zadaće, detaljno pregledane dokumentacije, dokaznim fotografiranjem, a obzirom na zatečeno stanje investicija sukladno ugovorima, dati ću očitovanje shodno zadaći vještačenja.

Nakon opisa izraditi ću obračun radova i investicija.

Pregledao sam dostupnu dokumentaciju koja se odnosi na utvrđivanje vrsta i cijena izvedenih radova odnosno investicija u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik od strane Motociklističkog kluba Kvarner i tvrtke u njenom vlasništvu Automotodrom Grobnik d.o.o. Čavle te njihovih prednika (nastavno MK Kvarner).

Sagledavajući navedeno a kako bi se izbjegli veliki troškovi izmjere objekta i izvedenih radova, a posebice zbog nemogućnosti uvida u radove do kojih više nije moguće doći, ili su zamijenjeni drugima, sve obzirom na vrstu vještačenja dati ću ocjenu vrijednosti radova kroz analizu podataka dostavljenu po MK Kvarner.

Osnovna dokumentacija o investicijama je Popis sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem, a sve u odnosu na Ugovor o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik“ i pravu građenja od 31.07.2002. i Ugovor o prijenosu prava građenja od 18.07.2011.

Sve prihvatljive stavke sam analizirao, ocijenio njihovu realnost u izvedbi, usporedio cijene radova odnosno investicija prijavljenih od strane MK Kvarner sa tada važećim cijenama, a uzeo u obzir samo radove i opremu investicija u poslovne sadržaje.

Navedenu dokumentaciju smatram osnovom za utvrđivanje obračuna, jer postoje opisi radova, dok međutim ne postoje detaljni troškovnici i dokumentacija o njihovoj izvedbi zbog proteka vremena. Samim tim nisam mogao uzeti drugu dokumentaciju u obzir niti sam imao osnovu za usporedbu jediničnih cijena i količina radova.

Naime svako očitovanje na okolnost točnog opsega i vrijednosti svih investicija na izgradnji odnosno investiciji u poslovne sadržaje, a posebno na protek vremena, a koje bi bilo stručno i do kraja egzaktno, iziskuje dostaviti vještaku urednu projektnu i gradilišnu dokumentaciju, što MK Kvarner ne posjeduje, odnosno nije mogla biti prezentirana za izradu nalaza. Izvršio sam matematičku kontrolu svih obračunatih vrijednosti.

Njihovu izvedbu ocijeniti ću količinski sukladno opisima iz dokumentacije, odnosno preko cijena sličnih radova uz ocjenu njihove vjerodostojnosti kroz kontrolu standardnih cijena utvrđenih u Biltenu Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, izrađene po Institutu IGH d.d., Zagreb, 1. Tipski objekt I, koji služi kao referentna mjera vrijednosti radova.

Pri izradi nalaza prihvatio sam prezentirane cijene investicija obzirom na vrijednost radova i dijela opreme. Zbog toga sam se opredijelio da većinom, ukoliko nema grubih odstupanja, prihvaćam navedene iznose uz korekcije vrijednosti sukladno navedenom i ovisno o stanju koje sam ocijenio kao ispravnim.

Za vrijednosti koje nisu navedene cijene investicije odredio sam temeljem grubih količina i saznanja o vrijednostima sličnih radova i predviđenim materijalima koji su korišteni za izvedbu, u pravilu prema novim cijenama za standardni tip gradnje opisan detaljno u Biltenu Standardne kalkulacije.

Takve cijene koje su primjenjivane dodatno sam uskladio temeljem podataka dobivenih praćenjem cijena materijala, radova i opreme na širem području Rijeke kroz troškovnike i analize cijena koje posjedujem.

Kako postoji popis godina izvođenja radova investicija procjenjivane cijene su utvrđene na te datume kao nove vrijednosti. Da bi se dobila sadašnja vrijednost tih investicija nužno je izvršiti umanjenje vrijednosti investicija, odnosno otpis vrijednosti radi starosti, uporabe i istrošenost uporabom.

Umanjenje vrijednosti – (amortizacija (U)) je funkcija prosječnog apsolutnog vijeka trajanja, prosječnog vjerojatnog vijeka trajanja, starosti, trošnosti, održavanja, te umanjena fizičkog stanja upotrebljivosti pojedinih stvari i materijala. Kako su investicije novo izvedene u točno određenim godinama, primijenio sam tzv. linearnu metodu umanjena vrijednosti obzirom na starost. U pravilu sve investicije koje su dužeg vijeka trajanja imaju krajnju uporabnu vrijednost, a pojedina oprema manje. Međutim uzeo sam u obzir da je umanje u pravilu manje od 100% i da imaju i na dan izrade procjene određeni postotak zadržane vrijednosti.

Postotke umanjena uzimao sam u pravilu u odnosu na prosječne vijekove trajanja investicija i radova a sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te ostalim stručnim preporukama.

Svi gornji navodi i pretpostavke se poimaju kao činjenice na nivou prezentirane dokumentacije koja se nalazi u predmetu MK Kvarner i odnosi se na predmetnu zadaću, koju je ujedno potrebno prihvatiti dostatnom u ovom postupku.

2. Opis i izračun ulaganja MK Kvarner u investicijske poslovne sadržaje Automotodroma „Grobnik“

2.1. Opći opis automotodroma i kratki prikaz povijesti upravljanja (preuzet iz Izvješća)

Općina Čavle ima s Auto moto društvom „Kvarner“ (sada Moto klub „Kvarner“) sklopljen Ugovor o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik“ i pravu građenja od 31. srpanja 2002. g., te Ugovor o prijenosu prava građenja od 18.07.2011. g. Motoristički klub „Kvarner“ osnovao je tvrtku Automotodrom Grobnik d.o.o., Automotodrom 1, 51219 Čavle, OIB: 04061380249 koja je najvećim dijelom izvodila radove u investicije sukladno važećim Ugovorima o pravu korištenja i upravljanja automotodromom Grobnik te pravu građenja.

Staza Automotodroma Grobnik izgrađena je 1978. godine sredstvima sponzora i tadašnje šire društvene zajednice. Sportski djelatnici, tadašnja četiri regionalna auto moto društva (kluba) Matulji, Opatija, Rijeka i INA okupljeni u Centar auto moto sporta "Kvarner" (CAMS) preuzeli su organizaciju manifestacija i upravljanje automotodromom. Od prosinca 1985. godine CAMS nastavlja svoj rad kao Auto-moto klub "Kvarner", kasnije Auto-moto društvo, a sada Moto klub "Kvarner".

Automotodrom „Grobnik“ sačinjava staza površine 50.000 m² sa zonama izlijetanja i pripadajućim branicima i ogradama, park vozača površine 60.000 m², i objekti na Automotodromu kao što su: medicinski centar s 11 ležaja površine 150 m², glavna zgrada s 10 boksova površine 1200 m², servisni objekt s tribinom montažnog karaktera površine 460 m², zgrada tehničkog pregleda 80 m², zgrada sanitarnog čvora veličine 220 m² i 4 montažna sanitarna čvora izgrađeni vlastitim sredstvima MK Kvarner. Kako se vidi iz Ugovora od 2002. g. članak 6. svi su ti objekti bili u vlasništvu AMD-a Kvarner. Vansudskom nagodbom AMD Kvarner prepustio ih je Općini Čavle, s time da se Općina Čavle obvezala iste dati na korištenje i upravljanje AMD-u Kvarner.

Tim ugovorom i ugovorom o pravu građenja iz 2011. g. MK Kvarner ima pravo upravljanja i građenja do 18. srpnja 2040. g. na području koje obuhvaća Automotodrom Grobnik u sklopu Sportsko rekreacijskog centra Grobnik. Zakonom o sportu i kasnijim izmjenama zahtijevana je transformacija klubova u trgovačka društva. MK Kvarner je to učinio krajem 2004. godine kada je radi kvalitetnijeg pristupa poslovanju osnovao tvrtku Automotodrom Grobnik d.o.o. u stopostotnom vlasništvu kluba.

Tijekom razdoblja potpisivanja prvotnog ugovora sa MK Kvarner od (31. srpanj 2002. g.) izvođeni su radovi održavanja ali i radova na investicijama u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik koje su uz dodatne radove koje je provodila tvrtka Automotodrom Grobnik d.o.o. predmet procjene sadašnje vrijednosti.

2.2. Izvedeni radovi

Rad i o izvedbi investicija odnosno građevinsko-obrtničkih radova, ugradnji opreme i pripremne projektne i ostale dokumentacije trajne vrijednosti. Navedene investicije bile su neophodne kako bi se na Automotodromu Grobnik obavljale zacrtane poslovne aktivnosti ugovorene ugovorima i godišnjim planovima rada i ulaganja. Svu dokumentaciju o radovima vodio je MK Kvarner koji je izradio i Popis sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem.

Temeljem navedenog a obzirom na ugovorne odredbe napravljen je popis ulaganje u vremenu od 2002. – 2019 godine sa opisom investicija u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik i njenim nosiocem.

Tablica 1. Ulaganja poslovnih subjekata MK Kvarner u razdoblju od 2002. do 2019. godine - investicije u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik

Godina	Investicije u poslovne sadržaje
2002.	Rampa na ulazu u motodrom, spremišta za bačve za otpadno ulje, 22 stupova za zastave,
2003.	Uređeno je 10 novih boxova s podiznim (rolo) vratima i kompletnim elektroinstalacijama i vodoinstalacijama.
2004.	dovršen je projekt za izgradnju upravne zgrade (objekt A) I kat, II kat, krov i sanitarni čvor
2005.	MK Kvarner: nabavljeno je ambulantno vozilo
	Automotodrom Grobnik d.o.o.: nabavljen je sanitarni kontejner za uređenje ženskog sanitarnog čvora, započelo se sa radovima na servisnom objektu
2006.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: nastavljeni su radovi na servisnom objektu A
2007.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: u siječnju 2007. godine završeni su radovi na servisnom objektu A te je isti stavljen u uporabu
2008.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izrada tehničke i projektne dokumentacije za objekt «B» i tribine, kanal za oborinsku vodu i prilazni put
2009.	MK Kvarner: izmjene prostornog plana SRC Grobnik
	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izrađen je temelj za kontejner sanitarnog čvora, nabavljena je automatska rampa za info punkt
2010.	MK Kvarner: izrađen je glavni projekt glavne zgrade sa 32 boksa
2011.	MK Kvarner: ishodovanje lokacijske dozvole za glavnu zgradu, ovjera glavnog objekta za medicinski centar, poslovi vezani uz legalizacija piste i ishodovanja građevinske dozvole, poslovi oko legalizacije sanitarnog čvora u parku vozača, izrađena je studija Superbike
2012.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: nabavljen je novi kiosk za naplatu ulaza
2013.	MK Kvarner: izrađen je Elaborat Ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš
	Automotodrom Grobnik d.o.o.: nabavljen je tehnički sustav zaštite kao i prijenosna benzinska postaja
2014.	MK Kvarner: izgrađen je poligon za sigurnu vožnju motora kao i pista za održavanje utrka Supermoto
	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izrađene su nove betonske pasice na pisti, izvršeni su radovi na uređenju startno-ciljne pozicije na pisti
2015.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izrađene su nove betonske pasice na pisti na zavojima 3, 12 i 13, izvršeni su radovi na uređenju i proširenju medicinskog centra
2016.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izvršeni su radovi na uređenju VIP sale, izrađen je Izvedbeni projekt sanacije i obnove piste.
2017.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: započeta je investicija preasfaltiranja piste (uloženo je 1.463.000 kn).
2018.	Automotodrom Grobnik d.o.o.: završena je investicija preasfaltiranja piste, uređene su zone izlijetanja, zamijenjen je dio ograde oko piste kao i odbojnih ograda, izrađen je čelični most na startnoj ravnici, nabavljen je dio opreme za race control,
2019. - sveukupno do 30.6.2019.:	Automotodrom Grobnik d.o.o.: izvršena je rekonstrukcija uredskih prostora na I. katu zgrade, uređena je prostorija za race control, započeta je prenamjena starih ureda u boksove u prizemlju zgrade i kompletna rekonstrukcija postojećih malih boksova,

Slijedom navedenog a obzirom na godine izvedbe i stanje radova u investicije poslovnih sadržaja izvršen je u nastavku izračun ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“, te utvrđivanje sadašnje vrijednosti navedenih investicija na dan izrade nalaza.

2.3. Pročjena opsega i vrijednosti izvršenih investicija u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik na dan izrade nalaza

Slijedi troškovnički obrađen proračun vrijednosti izvedenih investicija, umanjenja zbog starosti i dotrajaloosti (amortizacija) i izračun sadašnje vrijednosti

Tablica 2. Izračun sadašnje vrijednosti investicija MK Kvarner u Automotodrom Grobnik

R. br.	INVESTICIJE U POSLOVNE SADRŽAJE	Ukupna vrijednost investicije kn	Godine izgradnje	Umanjenje zbog dotrajaloosti u %	Umanjenje zbog dotrajaloosti u kn	Sadašnja vrijednost investicija u kn
1	2	3	4	5	6 (3x5)	7 (3-6)
1.	Rampa na ulazu u motodrom	120.000,00	2002	50,00%	60.000,00	60.000,00
2.	Spremišta za bačve za otpadno ulje	12.000,00	2002	75,00%	9.000,00	3.000,00
3.	22 stupa za zastave	88.000,00	2002	40,00%	35.200,00	52.800,00
4.	Uređeno 10 boxova s podiznim vratima i vodovodnim i elektro instalacijama	2.690.000,00	2003	40,00%	1.076.000,00	1.614.000,00
5.	Dovršen projekt za izgradnju upravne zgrade (objekt A) 1. Kat, 2.kat i krov	110.000,00	2004	90,00%	99.000,00	11.000,00
6.	Nabavljeno ambulantno vozilo	269.000,00	2005	30,00%	80.700,00	188.300,00
7.	Nabavljen sanitarni kontejner za ženski sanitarni čvor	103.000,00	2005	25,00%	25.750,00	77.250,00
8.	Ča početni radovi na servisnom objektu A	26.600,00	2005	40,00%	10.640,00	15.960,00
9.	Nastavljeni radovi na servisnom objektu A	2.850.000,00	2006	40,00%	1.140.000,00	1.710.000,00
10.	Ča vršeni radovi na servisnom objektu A	100.000,00	2007	40,00%	40.000,00	60.000,00
11.	Izrada projektne dokumentacije za objekt B i tribine	26.600,00	2008	100,00%	26.600,00	0,00
12.	Kanal za oborinsku vodu i prilazni put	35.500,00	2008	75,00%	26.625,00	8.875,00
13.	Izrađen temelj za kontejner sanitarnog čvora	15.800,00	2009	40,00%	6.320,00	9.480,00
14.	Nabavljena automatska rampa za info punkt	27.000,00	2009	50,00%	13.500,00	13.500,00
15.	Izmjena urbanističkog plana SRC Grobnik	130.000,00	2009	90,00%	117.000,00	13.000,00
15.	Glavni projekt zgrade za 32 boxa	905.000,00	2010	100,00%	905.000,00	0,00
16.	Ishodovanje lokacijske dozvole za glavnu zgradu	452.000,00	2011	100,00%	452.000,00	0,00
17.	Legalizacija piste	400.000,00	2011	0,00%	0,00	400.000,00
18.	Izrada studije superbike	60.000,00	2011	50,00%	30.000,00	30.000,00

R. br.	INVESTICIJE U POSLOVNE SADRŽAJE	Ukupna vrijednost investicije kn	Godine izgradnje	Umanjenje zbog dotrajalosti u %	Umanjenje zbog dotrajalosti u kn	Sadašnja vrijednost investicija u kn
1	2	3	4	5	6 (3x5)	7 (3-6)
19.	Nabavljen novi kiosk za naplatu ulaza	20.000,00	2012	50,00%	10.000,00	10.000,00
20.	Nabavljen tehnički sustav zaštite	7.200,00	2013	75,00%	5.400,00	1.800,00
21.	Nabavljena prijenosna benzinska postaja	209.400,00	2013	10,00%	20.940,00	188.460,00
22.	Izrada elaborata ocjene o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš	60.000,00	2013	0,00%	0,00	60.000,00
23.	Poligon za sigurnu vožnju	500.000,00	2014	25,00%	125.000,00	375.000,00
24.	Pista za održavanje utrka supermoto	100.000,00	2014	20,00%	20.000,00	80.000,00
25.	Nove betonske pasice na pisti	150.000,00	2014	10,00%	15.000,00	135.000,00
26.	Uređenje startno ciljane pozicije na pisti	47.000,00	2014	10,00%	4.700,00	42.300,00
27.	Nove betonske pasice na zavojima 3, 12 i 13	231.000,00	2015	10,00%	23.100,00	207.900,00
28.	Radovi na medicinskom centru	21.500,00	2015	25,00%	5.375,00	16.125,00
29.	Radovi na uređenju VIP sale	14.000,00	2016	25,00%	3.500,00	10.500,00
30.	Izvedbeni projekt sanacije piste	84.000,00	2016	90,00%	75.600,00	8.400,00
31.	Čišćenje preasfaltiranje piste	1.463.000,00	2017	10,00%	146.300,00	1.316.700,00
32.	Čišćenje preasfaltiranje piste	8.059.000,00	2018	5,00%	402.950,00	7.656.050,00
33.	Uređene zone izlijetanja	282.000,00	2018	5,00%	14.100,00	267.900,00
34.	Čišćenje dio ograde	68.500,00	2018	5,00%	3.425,00	65.075,00
35.	Čišćenje dio odbojnih ograda	187.000,00	2018	5,00%	9.350,00	177.650,00
36.	Izrađen čelični most na startnoj ravni	174.000,00	2018	5,00%	8.700,00	165.300,00
37.	Oprema za race control	75.500,00	2018	5,00%	3.775,00	71.725,00
38.	Rekonstrukcija uredskih prostora na 1. Katu	622.000,00	2019	0,00%	0,00	622.000,00
39.	Oprema za race control	73.500,00	2019	0,00%	0,00	73.500,00
40.	Prenamjena starih ureda u boksove i rekonstrukcija malih boksova	797.000,00	2019	0,00%	0,00	797.000,00
SVEUKUPNO INVESTICIJE U POSLOVNE SADRŽAJE		21.666.100,00			5.050.550,00	16.615.550,00
SVEUKUPNO protuvrijednost u EUR (€)		2.913.784,86			679.227,74	2.234.557,12

Proračun je vršen za odnos 1 € je

7,435724 kn

3. Zaključak i mišljenje

Nakon naloga i podataka koje su prezentirali predstavnici tvrtke Graditelj d.o.o., Ćikovići 56, 51215 Kastav, OIB: 83480826873, temeljem njihovog očevida, iskaza i davanja podataka predstavnika Moto kluba „Kvarner“, pregledom dostupne fotodokumentacije te time na osnovi ustanovljenog stanja, a sa stajališta građevinske struke, imajući u vidu odgovarajuće odredbe iz zakonske i građevinske regulative i propise te tehničke propise iz područja graditeljstva, u skladu s navedenim zadatkom vještačenja Naručitelju se podnosi nalaz i mišljenje s opisom i izračunom ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“

U točki 1. nalaza date su osnovne postavke izrade nalaza dok je u točki 2. nalaza dan opis sa stanjem i proračunom ulaganja Moto kluba „Kvarner“ i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik“.

Motoristički klub „Kvarner“ osnovao je tvrtku Automotodrom Grobnik d.o.o., Automotodrom 1, 51219 Čavle, OIB: 04061380249 koja je najvećim dijelom izvodila radove u investicije u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik sukladno važećim Ugovorima o pravu korištenja i upravljanja automotodromom Grobnik te pravu građenja.

Fotodokumentacija ne kraju nalaz nadopunjuje utvrđenja iz t. 2. nalaza a sve prednje na dan izrade nalaza 18.11.2019. godine.

U Prilogu nalaza dane su preslike Popisa sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem, Ugovora o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik“ i pravu građenja od 31.07.2002. i Ugovora o prijenosu prava građenja od 18.07.2011. godine.

Metodološki pristup, forma i razina sondiranja problematike determinirani su na nivou jezgrovite (sintetizirane interpretacije), dostatno svrsi i predviđenim troškovima za provođenje vještačenja, odnosno vođenju računa o ekonomičnosti u postupanju.

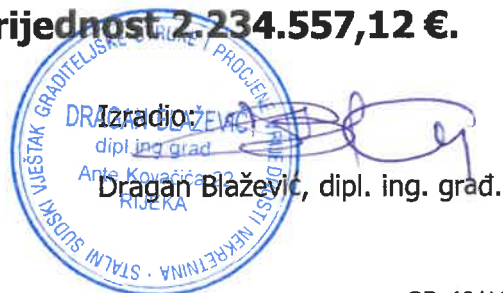
Shodno svemu navedenom, obzirom na dokazno fotografiranje, pregledanu dokumentaciju i zatečeno stanje konstatiram:

Vrijednost izvršenih investicija Moto kluba „Kvarner“ i prednika u poslovne sadržaje Automotodroma Grobnik na dan izrade nalaza, slijedom troškovnički obrađenog proračuna vrijednosti izvedenih investicija, umanjenja zbog starosti i dotrajalosti (amortizacija) kao sadašnja vrijednost iznosi

=16.615.550,00 kn odnosno protuvrijednost 2.234.557,12 €.

Rijeka, 18.11.2019.

Izradio:
dipl. ing. građ.
Ante Kovačić
Dragan Blažević, dipl. ing. građ.



4. Fotodokumentacija izvedenih investicija na Automotodromu Grobnik, stanje 11.11.2019.





Stacioni za startova2 11.11.2019.



Stacioni za startova1 11.11.2019.



Startni most1 11.11.2019.



Startna oznaka 11.11.2019.



Spremnik za otpadna ulja3 11.11.2019.

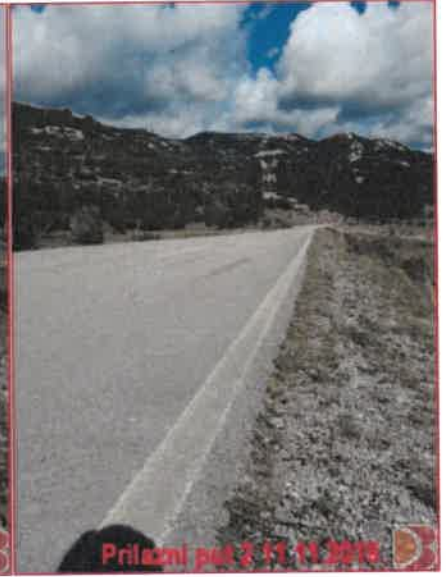
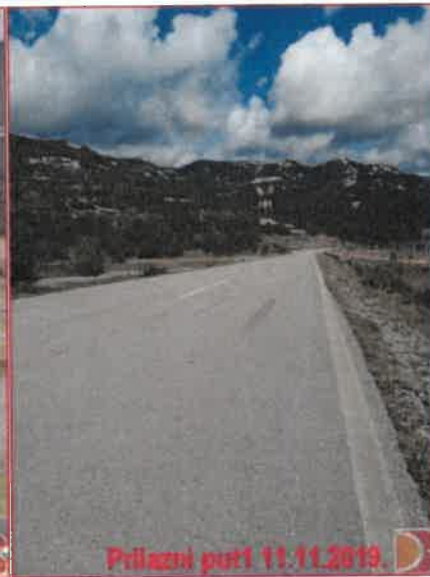


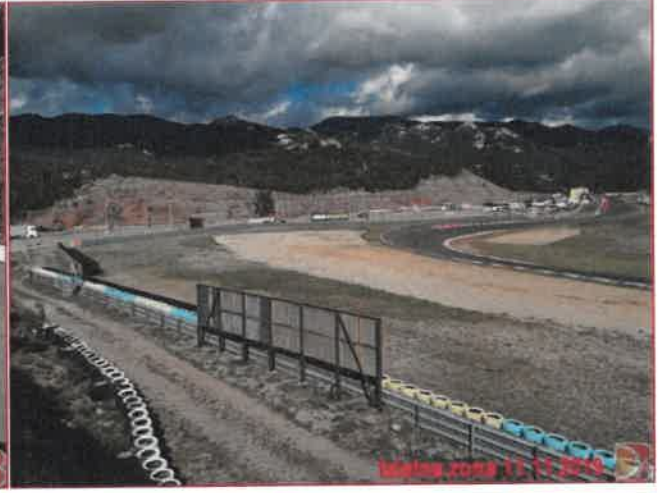
Spremnik za otpadna ulja2 11.11.2019.

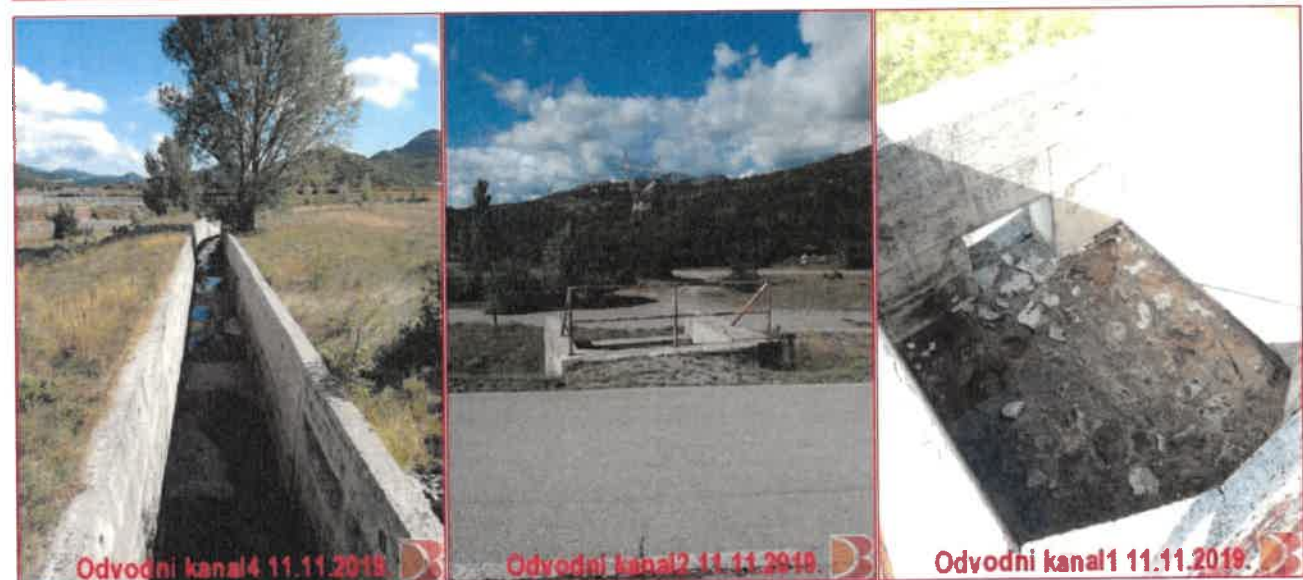
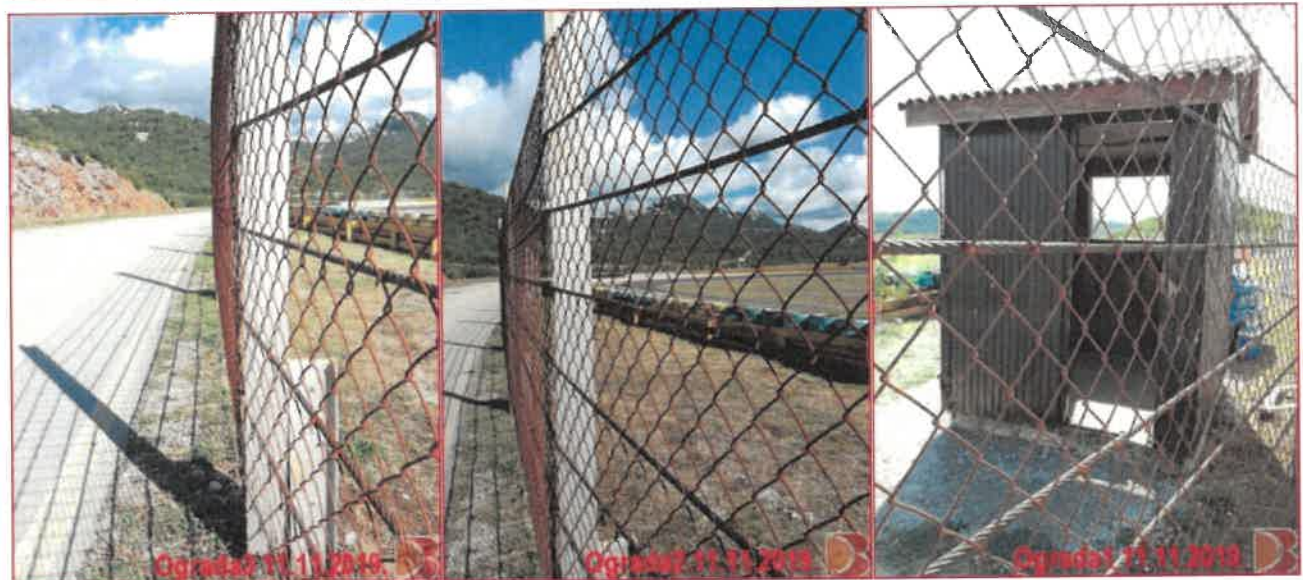


Spremnik za otpadna ulja1 11.11.2019.













Mali boksa broj 3 11.11.2019.



Mali boksevi (Br.12) 11.11.2019.



Mali boks1 11.11.2019.



Mali boksevi2 11.11.2019.



Mali boks4 11.11.2019.



Mali boks3 11.11.2019.



Veliki boksevi2 11.11.2019.



5. Situacija Automotodroma Grobnik na karti katastarskog plana (Izvor: geoportal.dgu.hr)



 UNIVERSITY OF CAMBRIDGE

URBANISTIČKI PLAN UREDENJA 10 GP SPORTSKOG CENTRA GROBNIK R6.



Vještačenje broj: GB-04/19.

Veza: Narudžba tvrtke Graditelj d.o.o., Čikovići 56, 51215 Kastav

Predmet: Opis i izračun ulaganja Moto kluba „Kvarner” i prednika u investicije poslovnih sadržaja Automotodroma „Grobnik”

Nalaz izrađen u 4 primjerka, 3 za Naručitelja i 1 elektronski za vještaka

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA GRADITELJSKE STRUKE S OPISOM I IZRAČUNOM ULAGANJA MOTO KLUBA „KVARNER” I PREDNIKA U INVESTICIJE POSLOVNIH SADRŽAJA AUTOMOTODROMA „GROBNIK”

Prilozi:

1. Popis sveukupnih ulaganja u Automotodrom Grobnika od strane Moto kluba Kvarner i tvrtke Automotodrom Grobnik d.o.o. od 2002.-30.06.2019. od 17.07.2019. s obrazloženjem
2. Ugovor o pravu korištenja i upravljanja Automotodromom „Grobnik” i pravu građenja od 31.07.2002.
3. Ugovor o prijenosu prava građenja od 18.07.2011.