

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, inž. grad.
stalni sudski vještak
građevne struke

N. Goričica 4,
52 420 Buzet
tel - fax: 052 695 229
tel - fax: 052 662 962
Rijeka
Josipa Mohorića 26
tel - fax: 051 639 394
mob. 098 652 918
Ovlaštenje: 4-Su-993/93
Županijski sud u Puli

NARUČITELJ: ŠARE d.o.o. Omišalj (MB 1020536)
Ul. Bjanižov kbr. 19
51 513 Omišalj

Nekretnina: Stanovi u samostojećoj zgradi u Omišlju



PROCJENDBENI ELABORAT PROMETNE VRIJEDNOSTI

1. dvosobnog stana broj 1 u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7- zgr. k.o. Omišalj, upisanog u zk. ul. 2889/ poduložak 1 iste K.O. - površine 47,22 m² i
2. trosobnog stana broj 2 u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7- zgr. k.o. Omišalj, upisanog u zk. ul. 2889/ poduložak 1 iste K.O. - površine 43,02 m²

u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19

1.	Prometna vrijednost stana - stan broj 1	74.000,00 €
	Tržna vrijednost u KN	542.050,00 kn
2.	Prometna vrijednost stana - stan broj 2	66.200,00 €
	Tržna vrijednost u KN	484.915,00 kn

U Rijeci, 24. rujna 2007 godine.

Procjenu izradio
Ante Bandić, inž. grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ante Bandić
stalni sudski vještak za graditeljstvo
2007, 11. Omišalj

Rijeci, 24. rujna 2007. godine

ŠARE d.o.o. Omišalj
 UL. Bjanižov kbr. 19
 51 513 Omišalj

PISMO PROCJENE

Izvršio sam procjenu nekretnina koja se definiraju kao:

a) dvosobni stan broj 1 površine 47,22 m² smještan u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19, upisanu podložak 1/ za zlc. ul. 2889 k.o. Omišalj,

b) trosobni stan broj 2 površine 43,02 m² smještan u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19, upisanu podložak 2/ za zlc. ul. 2889 k.o. Omišalj, te iznosim mišljenje u ovom izvješću glede njihove prometne vrijednosti.

Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazi mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti stanova na dan 24. rujna 2007. godine.

Prometna – tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će predmetni stan prodati, razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Ujedno se podrazumijeva da eventualni kupac i prodavatelj imaju jednaka saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi predmetnog stana.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da će se ova procjena koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, povećana temeljnog kapitala trgovačkog društva i zasnivanja založnog prava na nekretnini.

Ova procjena sadrži opis nekretnine, opis načina i obujam sprovedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračuna prometne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima, foto dokumentaciju nekretnina i kopiju katastarskog plana.

Osobno sam obavio očevid stana 21. rujna 2007. godine proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzvši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zgrade, stana i zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za stanovima na tržištu,
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikatora vrijednosti stana koji generira prihode.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj – prometnoj vrijednosti stana na dan 21. rujna 2007. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

1. Stan broj 1/ prizemlje- površine 47,22 m²

Pv u KUNAMA =

74.000,00 €

2. Stan broj 2/ prizemlje- površine 43,02 m²

Pv u KUNAMA =

66.200,00 €

Ukupno:

140.200,00 €

140.200,00 € ili 1.008.965,00 kn

Prilikom procjene vrijednost nekretnina u € preračunava se na dan 16. srpnja 2007. godine prema srednjem tečaju NBH za 1,00 € = 7,325 kn.

U gore izračunanoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Napomena:

Procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletno izvješće.

S poštovanjem.

Procjenitelj:

Ante Bandić, inž. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ante Bandić
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 struka
 Broj: N. 3.000.000

Na temelju narudžbe trgovačkog društva ŠARE d.o.o. Omišalj sa sjedištem u Omišlju, Ul. Bjanžov kbr. 19 zastupan po z.z. gospodinu Šare Martinu pristupio sam izradi PROCJENDBENOG ELABORATA STANOVA U OMIŠLJU smještenih u samostojećoj zgradi sagrađenoj u Omišlju, Ul. Bjanžov kbr. 19, na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omošalj.

Dana 21. rujna 2007. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje građevine i stanova, sačinio skice, foto aparatom snimio zgradu i stanove, te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

NALAZ

OPĆI PODACI

Raspoloživa dokumentacija

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida 22. rujna 2007. godine, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista, prostorno planske dokumentacije općine, stanja komunalne opremljenosti naselja, atraktivnosti naselja i mikrolokacije unutar naselja i slično.

Lokacija

Predmet procjene jesu:

- c) dvosobni stan broj 1 površine 47,22 m² smještan u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, Ul. Bjanžov kbr. 19, upisanu poduložak 1/ za z.k. ul. 2889 k.o. Omišalj,
- d) trosobni stan broj 2 površine 43,02 m² smještan u prizemlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, Ul. Bjanžov kbr. 19, upisanu poduložak 2/ za z.k. ul. 2889 k.o. Omišalj,

Opis nekretnine

Zgrada na k.č. 1368/7 k.o. Omišalj

Samostojeći dvokatni objekt na vlastitoj okućnici pristupačan sa sve četiri strane, građen klasično upotrebom betona, armiranog betona, opeke, cigle, drveta i crijepa.

Zgrada je modernog oblikovanja, prosječnog uređenja, dobro održavana.

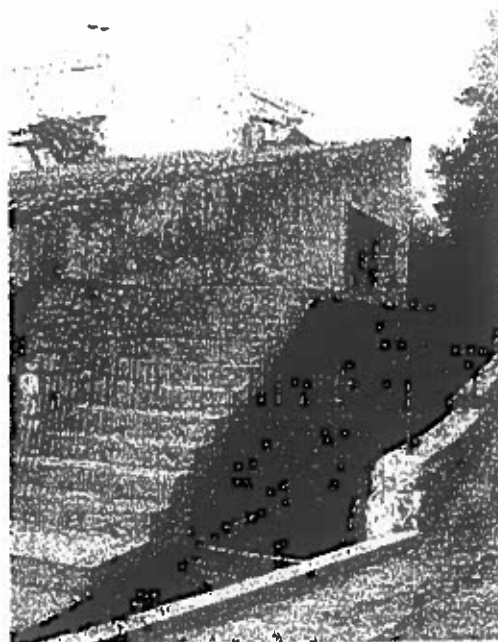
Zgrada položajem u prostoru okućnice odaje sklad s okolišem i naseljem kao cjelinom.

Konstrukcija zgrade, stana i materijali

1.	godina izgradnje	cca 1980 godina
	godina rekonstrukcije - dogradnje	-
	godina adaptacije	2006 – 2007 (unutrašnjost objekta)
2.	starost građevine	cca 27 godina
3.	vrsta i broj etaža	P+ visoko potkrovlje,
4.	unutrašnja visina etaže	260 cm,
5.	temeljenje građevine	a.b trakasti temelji,
6.	sigurnost građevine	dobra,
7.	glavni zidovi	opeka i beton d – 34,00 cm,
8.	pregradni zidovi - nosivi	opeka NF formata i porolit opeka d – 8 cm,
9.	međukatna konstrukcija	a.b puna ploča,
10.	stropna konstrukcija	gruba i fina žbuka sa završnim slojem boje,
11.	krovitce	a.b kosa ploča,
12.	pokrov	crijep,
13.	fasada	pročelja visinom prizemlja obložena su kamenom u maniri suhozida, a iznad obrađena klasičnom žbukom i bojom,
14.	stolarija	drvena, furnirana,
	unutrašnja	PVC
	vanjska	gruba i fina žbuka sa završnim slojem boje, keramičko pločica u sanitarnim čvorovima,
15.	unutrašnja obrada zidova	keramičke i parket,
16.	unutrašnja obrada podova	izvedena iz čičanog lima,
17.	limarija građevine	a.b. – vanjska za pristup neuređenom potkrovlju
18.	stubište	
19.	Oprema sanitarnog čvora – kupaoonica i WC	komplet
20.	orijentacija građevine	sjever – jug sa glavnim pročeljem prema zapadu,

1

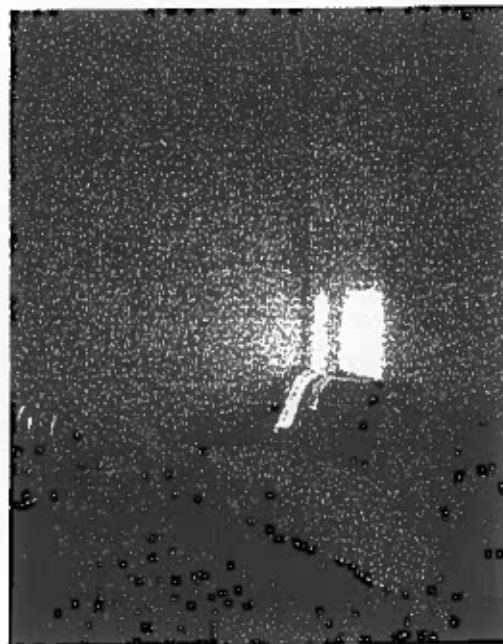
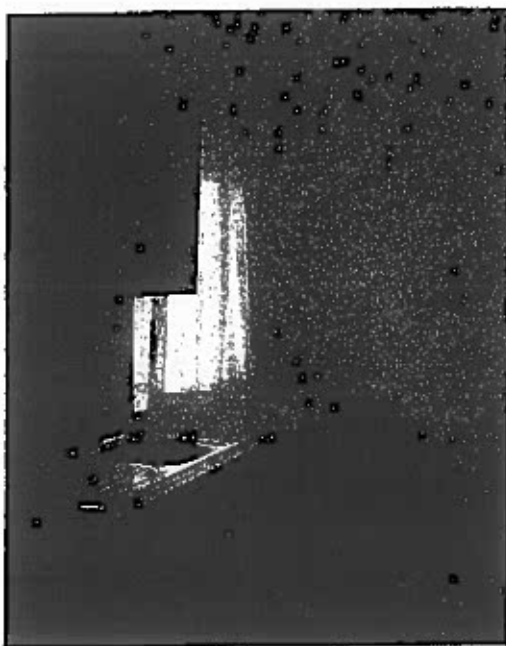
Slika 3. Dio istočnog (stražnjeg) pročelja zgrade



4

Slika 4. Dio unutrašnjeg uređenja stana broj 1

Kuhinja sa blagovaonicom i dio dnevnog boravka



Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. građ. – Omišalj, 21. rujna 2007 godine.

List 3.

Ante Bandić
inženjer građevinarstva
Mjesto: Omišalj

[Handwritten signature]

5

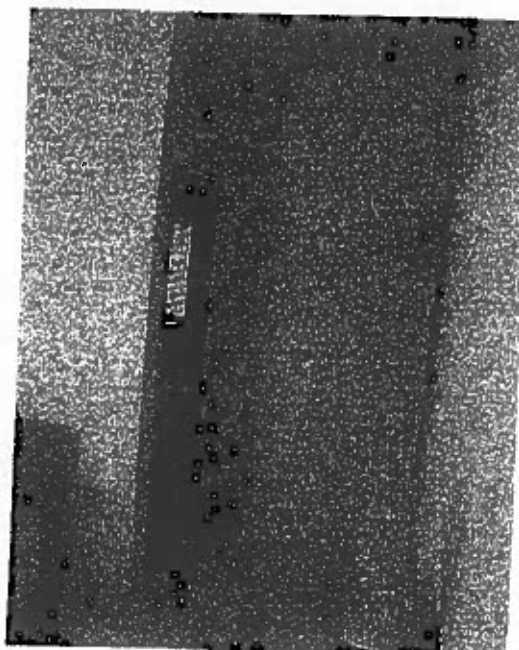
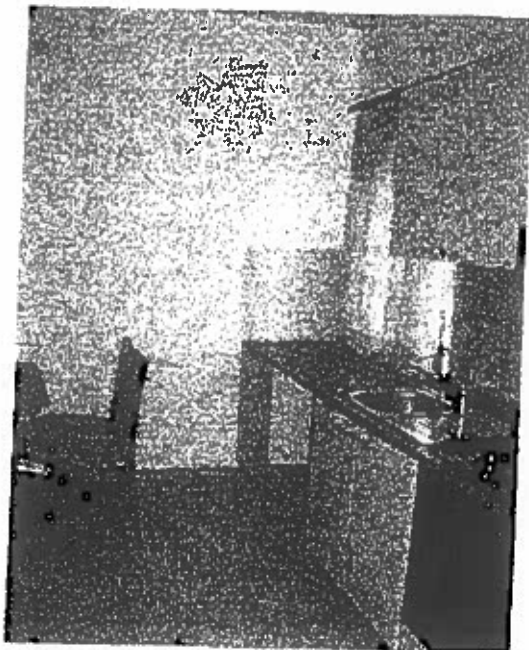
Slika 5. Sanitarije stana broj 1



6.

Slika 6. Unutrašnjost stana broj 2

Kuhinja sa blagovaonicom i predprostor soba



Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. građ. — Omišalj, 21. rujna 2007. godine.

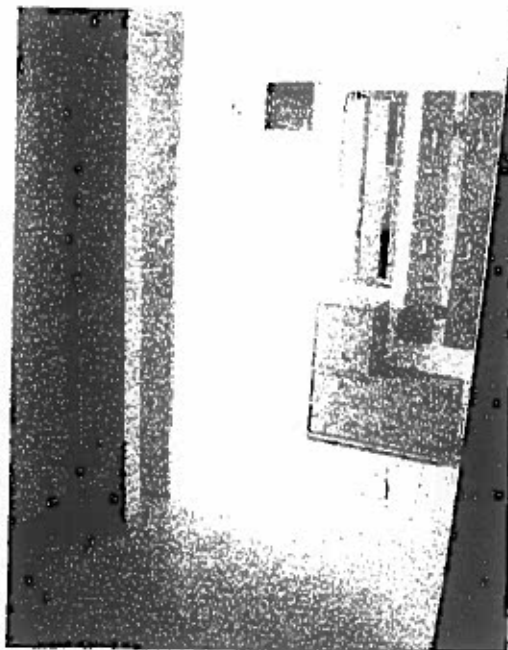
List 4.

Ante Bandić, inž. građ.
Omišalj, 21. rujna 2007.
Ante Bandić

[Handwritten signature]

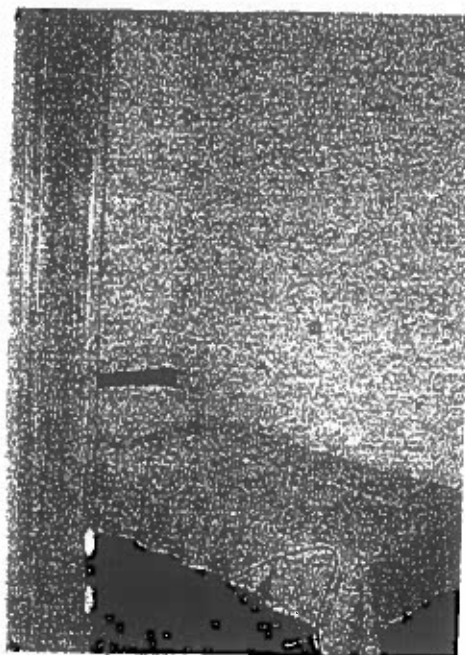
7.

Slika 7. Ulaz stana broj 2



8.

Slika 9. Soba stana broj 2



Snimio i posložio: Ante Bandić, inž. građ. – Omišalj, 21. rujna 2007 godine.

List 5.

Ante Bandić
inženjer građevinarstva
Omišalj, 21. rujna 2007.

4079/0

IZVRŠITELJ: Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak
građevne struke

N. Goričica 4,
52 420 Buzet
tel - fax: 052 695 229
tel - fax: 052 662 962
Rijeka
Josipa Mohorića 26
tel - fax: 051 639 394
mob. 098 652 918
Ovlaštenje: 4-Su-993/93
Županijski sud u Puli

NARUČITELJ: ŠARE d.o.o. Omišalj (MB 1020536)
Ul. Bjanižov kbr. 19
51 513 Omišalj

Nekretnina: Stanovi u samostojećoj zgradi u Omišlju



PROCJENDBENI ELABORAT PROMETNE VRIJEDNOSTI

1. prostor broj 3 u potkrovlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7- zgr. k.o.
Omišalj, upisanog u zk. ul. 2889/ podložak 3 iste K.O. - površine 54,92 m² ;
u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19

1.	Prometna vrijednost prostora - prostor broj 3	65.000,00 €
	Tržna vrijednost u KN	476.125,00 kn

U Rijeci, 24. rujna 2007. godine.

Procjenu izradio
Ante Bandić, inž. građ.
stalni sudski vještak za građiteljstvo

Ante Bandić
Stalni sudski vještak za građiteljstvo
Ante Bandić
N. Goričica 4

Rijeci, 24. rujna 2007. godine

ŠARE d.o.o. Omišalj
UL. Bjanižov kbr. 19
51 513 Omišalj

PISMO PROCJENE

Izvršio sam procjenu nekretnina koja se definiraju kao:

a) prostor broj 3 površine 54,92 m² smješten u potkrovlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, UL. Bjanižov kbr. 19, upisanu podložak I/ za zlc. ul. 2889 k.o. Omišalj, te iznosim mišljenje u ovom izvješću glede njihove prometne vrijednosti.
Izvršio sam određena istraživanja kako bi izrazi mišljenje i procjenu tržišne vrijednosti stanova na dan 24. rujna 2007. godine.

Prometna – tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će predmetni stan prodati, razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Ujedno se podrazumijeva da eventualni kupac i prodavatelj imaju jednaka saznanja o svim relevantnim činjenicama u svezi predmetnog stana.

Nekretnina se procjenjuje kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu.

Podrazumijeva se da će se ova procjena koristiti u svrhu formiranja kupoprodajne cijene, svrhu rješavanja imovinsko pravnih pitanja, povećana temeljnog kapitala trgovačkog društva i zasnivanja založnog prava na nekretnini.

Ova procjena sadrži opis nekretnine, opis načina i obujam sprovedenih istraživanja te prezentaciju zaključka i izračuna prometne vrijednosti, izvješće o pretpostavljenim ograničenjima, foto dokumentaciju nekretnina i kopiju katastarskog plana.

Osobno sam obavio očevid stana 21. rujna 2007. godine proučio lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zgrade, stana i zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za stanovima na tržištu,
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikatora vrijednosti stana koji generira prihode.

Bazirano na svemu gore navedenom moje mišljenje o tržišnoj – prometnoj vrijednosti stana na dan 21. rujna 2007. godine procjenjivano za potrebe prodaje na otvorenom tržištu iznosi za:

1. Stan broj 3/ potkrovlje- površine 54,92 m² obračunske površine

Pv u KUNAMA =

65.000,00 €

476.125,00 kn

65.000,00 € ili 476.125,00 kn

Prilikom procjene vrijednost nekretnina u € preračunava se na dan 24. rujna 2007. godine prema srednjem tečaju NBH za 1,00 € = 7,325 kn.

U gore izraženoj vrijednosti nekretnine nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Napomena:

Procjena može biti razumljiva samo ukoliko se pročita kompletno izvješće.

S poštovanjem.

Procjenitelj:

Ante Bandić, inž. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ante Bandić
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
Branitelj

212777, N. Bandić

Na temelju narudžbe trgovačkog društva ŠARE d.o.o. Omišalj sa sjedištem u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19 zastupan po z.z. gospodinu Šare Martinu pristupio sam izradi PROCJENBENOG ELABORATA STANOVA U OMIŠLJU smještenih u samostojećoj zgradi sagrađenoj u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19, na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj.

Dana 21. rujna 2007. godine izašao sam na lice mjesta, izvršio uvid u stanje građevine i stanova, sačinio skice, foto aparatom snimio zgradu i stanove, te notirao sve činjenice koje sam smatrao bitnim za izradu ove procjene.

NALAZ

OPĆI PODACI

Raspoloživa dokumentacija

Svi prikupljeni podaci temelje se na činjenicama utvrđenim tijekom očevida 22. rujna 2007. godine, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista, prostorno planske dokumentacije općine, stanja komunalne opremljenosti naselja, atraktivnosti naselja i mikrolokacije unutar naselja i slično.

Lokacija

Predmet procjene jesu:

- b) dvosobni stan broj 3 površine 54,92 m² smještan u potkrovlju zgrade sagrađene na k.č. 1368/7 – zgr. k.o. Omišalj, u Omišlju, Ul. Bjanižov kbr. 19, upisanu podložak 3/ za z.k. ul. 2889 k.o. Omišalj,

Opis nekretnosti

Zgradu na k.č. 1368/7 k.o. Omišalj

Samostojeći dvokatni objekt na vlastitoj okućnici pristupačan sa sve četiri strane, građen klasično upotrebom betona, armiranog betona, opeke, cigle, drveta i crijepa.

Zgrada je modernog oblikovanja, prosječnog uređenja, dobro održavana.

Zgrada položajem u prostoru okućnice odaje sklad s okolišem i naseljem kao cjelinom.

Konstrukcija zgrade, stana i materijali

1.	godina izgradnje	cca 1980. godina
	godina rekonstrukcije - dogradnje	-
	godina adaptacije	2006 – 2007 (unutarnjost objekta)
2.	starost građevine	cca 27 godina
3.	vrsta i broj etaža	P+ visoka potkrovlje,
4.	unutarnja visina etaže	260 cm,
5.	temeljenje građevine	a.b. trupasti temelji,
6.	sigurnost građevine	dobra,
7.	glavni zidovi	opeka i beton d – 34,00 cm,
8.	pregradni zidovi - mezosivi	opeka NF formata i porolna opeka d – 8 cm,
9.	međukatna konstrukcija	a.b. puna ploča,
10.	stropna konstrukcija	gruba i fina žbuka sa završnim slojem boje,
11.	krovšte	a.b. kosa ploča,
12.	pokrov	crijep,
13.	insula	pročelja visinom prizemlja obložena su kamenom u maniri sutihoda, a izaad obrađena klasičnom žbukom i bojom,
14.	stolarija	drvena, firmimnu,
	unutarnja	PVC
	vanjska	gruba i fina žbuka sa završnim slojem boje, keramičke pločice u sanitarnim
15.	unutarnja obrada zidova	čvorovima,
16.	unutarnja obrada podova	keramičke i parket,
17.	limarija građevine	izvedena iz cinkanog lima,
18.	stubište	a.b. – vanjsko za pristup neuređenom potkrovlju
19.	Oprema sanitarnog čvora – kupatnica i WC	komplet