

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA , LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU rješenje br. 4.SU.-95/2013.
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
Tel/ fax. 051 422 906; gsm 098 329061

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA 25-11-2016

VRSTA NEKRETNINE : STANOVI
LOKACIJA : VALICA 23, UMAG
NARUČITELJ PROCJENE : V. I S. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
UMAG, VLADIMIRA NAZORA 7
OIB: 97755882019



.....
PROCIJENJENA PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINA :

373.000,00 EUR (2.806.974,57 kn)
.....

Rijeka, 25.11.2016.

PODACI	ZABILJEŽBE
Tip nekretnine	STANOVI
Z.K.UL. / SUVLASNIČKI UDIO	z.k.ul. 1435, suvl. udio 8, 9, 10, 11
Z.K.Č.	387/8
K.O.	SAVUDRIJA
Netto korisna površina stambenog prostora	S2 – 100,84 m ² S3 – 100,44 m ² S4 – 100,44 m ² S5 – 100,04 m ²
Površina zemljišta	Etažno vlasništvo s određenim omjerima S2 915/5500 – 137,75 m ² (k.č. 387/8 – 828 m ²) S3 915/5500 – 137,75 m ² (k.č. 387/8 – 828 m ²) S4 915/5500 – 137,75 m ² (k.č. 387/8 – 828 m ²) S5 915/5500 – 137,75 m ² (k.č. 387/8 – 828 m ²)
Tržišna vrijednost nekretnine	373.000,00 EUR
Godina izgradnje	2010.
Adresa	UMAG, VALICA 23
Legalitet nekretnine	Legalna nekretnina – uporabna dozvola

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
 - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
 - 3.1. Osnovne napomene o građevini
 - 3.2. Osnovna obilježja građevine
 - 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
 - 3.2.2. Površina prostora
 - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
 - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 4.1. Poredbena metoda
 - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
 - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
 - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
 - 4.3.2. Koeficijenti povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi
 - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
 - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
5. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Na zahtjev stečajne upraviteljice Ljiljane Blagojević, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli – Pola, Zemljoknjižni odjel Buje:

k.č. 387/8, z.k.ul. 1435, k.o. Savudrija, stambena zgrada i dvorište površine 828 m²:

8. Suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

Stan S2 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P6 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 70,00 m²

9. Suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

Stan S3 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P5 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m²

10. Suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

Stan S4 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P4 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m²

11. Suvlasnički dio: 915/5500 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine posebnog dijela zgrade:

Stan S5 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P3 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 62,00 m²

1.2. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	25.11.2016.
Datum očevida, kakvoće:	10.11.2016.
Opseg obilaska:	obavljen pregled objekta i fotografiranje (stanovi S2, S3 i S4)
Korišteno na obilasku:	izvod iz zemljišne knjige, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, potvrda glavnog projekta, uporabna dozvola, elaborat etažiranja

1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Puli - Pola, Zemljišnoknjižni odjel Buje, za k.o. Savudrija, br.z.k.ul. 1435, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, potvrdu glavnog projekta, uporabnu dozvolu i elaborat etažiranja.

Republika Hrvatska, Istarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju Buje, izdao je potvrdu glavnog projekta, klasa: 361-03/08-03/778, ur.broj: 2163/1-18-01/2-09-10, u Bujama, 21. siječnja 2009. godine, kojim se utvrđuje da je glavni projekt, zajedničke oznake V.I.S., glavni projektant Mirko Pretula, dipl.ing., projektant arhitekture Mladen Roglič, dipl.ing.arh – „Degra“ d.o.o. Bjelovar i projektant električnih instalacija Stjepan Pralić, dipl.ing.el., „PIN“ d.o.o. Bjelovar, za izgradnju samostojeće višestambene građevine sa šest (6) stanova, etažnosti P+1 bez podruma, na k.č. 387/8, k.o. Savudrija u naselju Valica – Umag, izrađen u skladu sa pravomoćnom lokacijskom dozvolom, klasa: UP/I-350-05/07-01/305, ur.broj: 2163-07/03-07-5, od 23. studenoga 2007. godine, izdanoj po Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove, Ispostava Buje, te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Republika Hrvatska, Istarska županija, Grad Umag – Umago, Upravni odjel za opće poslove i upravni sustav, Odsjek za izdavanje akata za gradnju, izdao je uporabnu dozvolu, klasa: UP/I-361-05/10-01/3, ur.broj: 2105/05-04-01/1-10-7, u Umagu 17.

kolovoza 2010., kojom se dozvoljava uporaba samostojeće višestambene građevine etažnosti P + 1 s ukupno 6 (šest) stambenih jedinica na k.č.br. 387/8, k.o. Savudrija u naselju Valica.

Elaborat etažiranja izrađen je za višestambenu građevinu – kuće u nizu, u Umagu – Valica, k.č.br. 387/8, k.o. Savudrija, u Bjelovaru u kolovozu 2010. godine po „DEGRA“ d.o.o., Bjelovar, Vukovarska 5.

Nekretnine su stambene namjene. Nalaze se u legalnoj građevini izgrađenoj 2010. godine. Objekt je upisan u zemljišne knjige i katastar te ucrtan u kopiju katastarskog plana. Stanje u zemljišnim knjigama i katastru je usklađeno.

U zemljišnim knjigama postoji sljedeća zabilježba:

Zaprimljeno 18.07.2016.g. pod brojem Z-20856/2016

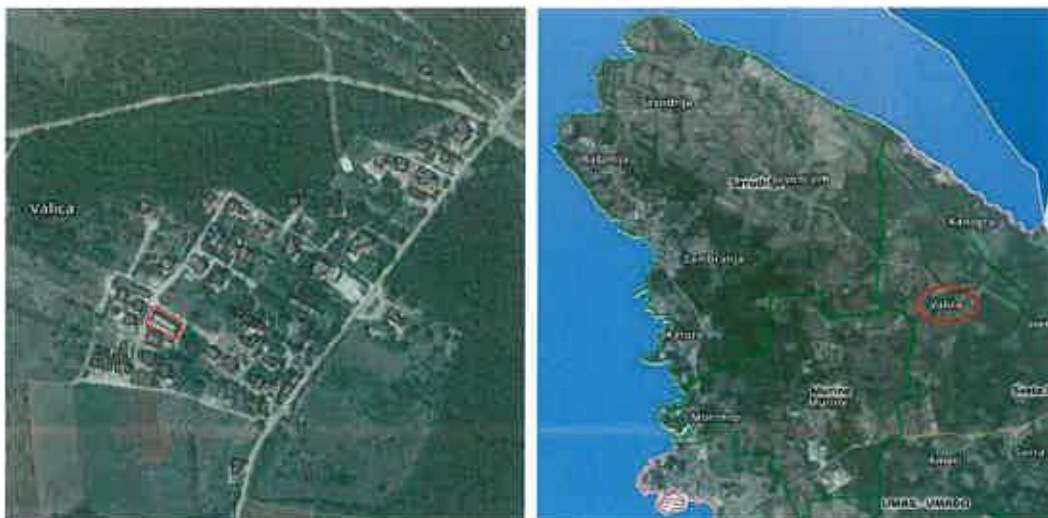
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL.BR. 4 ST-900/16-12 14.07.2016

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

Predmet procjene su stanovi S2, S3, S4 i S5 u višestambenoj samostojećoj građevini. Stan S2 je na adresi Umag, Valica 23S, stan S3 je na adresi Umag, Valica 23Š, stan S4 je na adresi Umag, Valica 23T i stan S5 je na adresi Umag, Valica 23U. Mikro okolica su objekti pretežno stambene namjene. Pristup predmetnim nekretninama je sa asfaltirane lokalne ceste. Lokacija procjenjivanih nekretnina je prosječna, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda). Procjenjivane nekretnine prosječno su prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.





2.1.1. Makrolokacija

Valica je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Grada Umaga, Istarska županija.

Umag (tal. Umago) grad je u Hrvatskoj, u Istarskoj županiji. Umag se sastoji od 23 naselja (stanje 2006), to su: Babići – Babici, Bašanija – Bassania, Crveni Vrh – Monte Rosso, Čepljani – Cipiani, Đuba – Giubba, Finida – Finida, Juricani – Giurizzani, Katoro – Catoro, Kmeti – Metti, Križine – Crisine, Lovrečica – San Lorenzo, Materada – Matterada, Monterol – Monterol, Murine – Morno, Petrovija – Petrovia, Savudrija – Salvore, Seget – Seghetto, Sveta Marija na Krasu /dio/ – Madonna del Carso, Umag – Umago, Valica – Valizza, Vardica – Vardiza, Vilanija – Villania i Zambratija – Zambrattia. Umag je grad na zapadnoj istarskoj obali, na samo 10 km od slovenske granice i uz Savudriju najzapadnije je mjesto u RH. U blizini Umaga se nalazi mjesto Valica (tal. Valizza) okruženo prekrasnom prirodom, a blizu su i plaže Kanegre s najčišćim morem za kupanje u Istri. Tu je i rijeka Dragonja, a blizu je i međunarodni aerodrom Sečovlje. Umag je izrazito turističko mjesto. Prirodne ljepote, zemljopisni položaj bili su presudni za razvoj turizma. Razvoj turizma u direktnoj je vezi i s razvojem poljoprivrede. Plodno tlo je naročito pogodno za uzgoj maslina i vinove loze, tradicionalnih kultura karakterističnih za mediteransko podneblje. S uzgojem vinove loze, razvijeno je i vinarstvo. Nadaleko su poznata i cijenjena vina Istre čiji su proizvođači uvršteni u vinsku cestu ovog kraja. Agroturizam, iako gospodarska grana još u usponu, privlači sve više turista koji tragaju za neobičnim i nesvakidašnjim prizorima i lokacijama. Umag je poznat po ATP Croatia Open, teniskom turniru koji se održava od 1990. g.

2.1.2. Lokalni položaj

Nekretnine se nalaze u Valici, Umag u okruženju stambenih građevina. Pristup je lokalnom asfaltiranom prometnicom. Lokacija je prosječna.

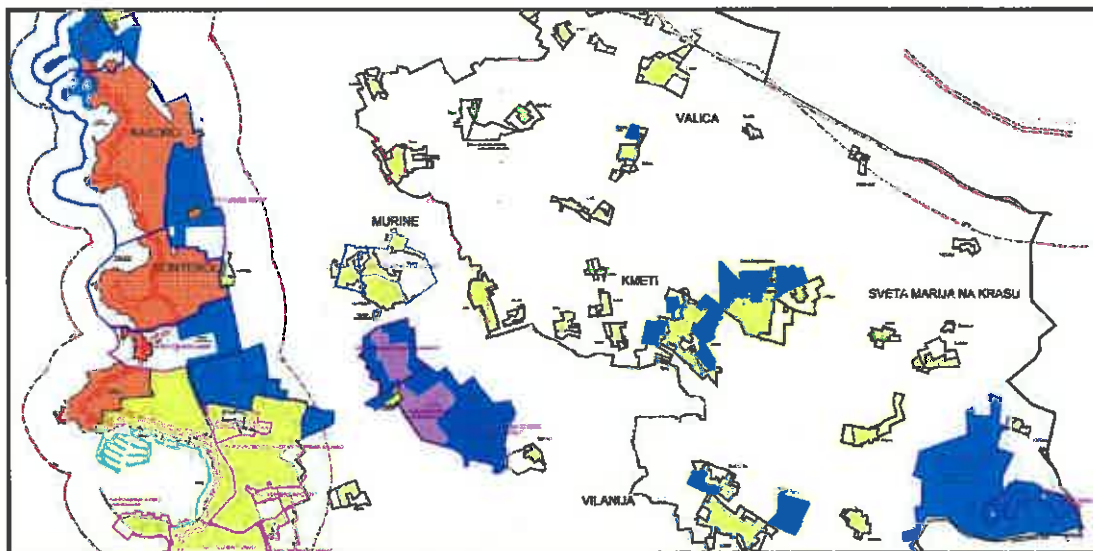
2.2. ZEMLJIŠTE

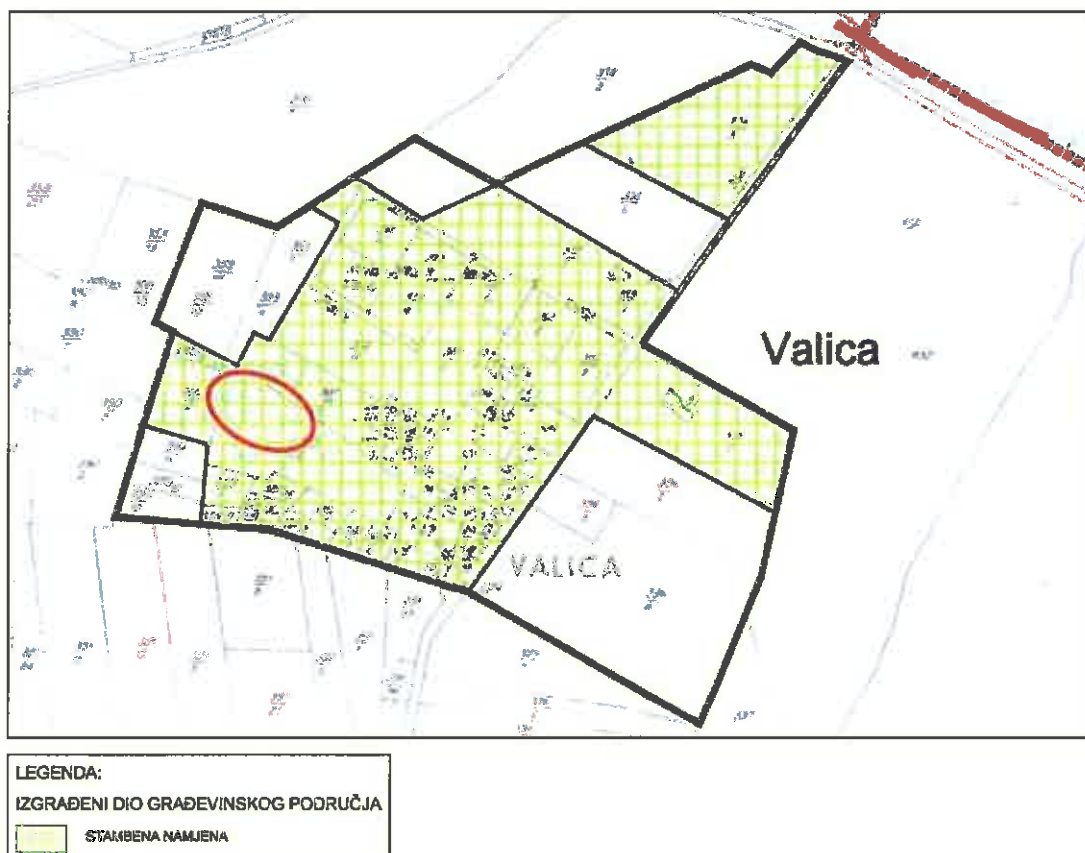
2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice Grada Umaga

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Grada Umaga (SN Grada Umaga 3/04, 9/04 – ispravak, 6/06, 8/08 – pročišćeni tekst, 5/10, 5/11, 5/12, 21/14, 10/15, 11/15 – pročišćeni tekst, 19/15, 2/16 – pročišćeni tekst).

ISTARSKA ŽUPANIJA GRAD UMAG	
DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA UMAGA	
GRANICE GRAĐEVINSKIH PODRUČJA GRANICA OBALNOG PODRUČJA GRANICA ZAŠTIĆENOG OBALNOG PODRUČJA MORA GRANICE OBLIVATA PROSTORNIH PLANOVA UŽEG PODRUČJA	
Red. kategorija plana	4.2
Skala	1 : 5 000
Opis predmetnog plana i vrsta plana (naziv i broj)	"Službene novine Grada Umaga" br. 7/15
Opis predmetnog plana i vrsta plana (naziv i broj)	"Službene novine Grada Umaga" br. 18/15





Točka 2.2.15.

Prema načinu gradnje građevine stambene namjene mogu biti jednoobiteljske, obiteljske kuće, višeobiteljske, te višestambene.

Pod JEDNOOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 1 stambenom jedinicom.

Pod OBITELJSKOM KUĆOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s 2 stambene jedinice.

Pod VIŠEOBITELJSKOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 3, a najviše 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice.

Pod VIŠESTAMBENOM GRAĐEVINOM, prema ovim odredbama, smatra se građevina s najmanje 4 funkcionalne (stambene ili poslovne) jedinice, dok se kao najveći broj funkcionalnih jedinica određuje 10 ukoliko se lokacijska dozvola izdaje temeljem ovog Plana, odnosno više od 10 ukoliko se lokacijska (građevna) dozvola izdaje temeljem detaljnog plana uređenja ili urbanističkog plana uređenja. Višestambenom građevinom smatra se građevina koja ima zajedničko stepenište za pristup funkcionalnim (stambenim ili poslovnim) jedinicama.

Izgrađenost građevne čestice

Točka 2.2.20.

Najmanja dozvoljena izgrađenost ovim se odredbama ne propisuje.

Točka 2.2.21.

Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice kod svih se vrsta građevina utvrđuje kako slijedi:

SLOBODNOSTOJEĆE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 300m ²	- 50% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 300-800m ²	- zbir 150m ² i 45% površine građevne čestice iznad 300m ²
- za građevne čestice površine od 800-1200m ²	- zbir 375m ² i 35% površine građevne čestice iznad 800m ²
- za građevne čestice površine iznad 1200m ²	- zbir 515m ² i 25% površine građevne čestice iznad 1200m ²

POLUUGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 240m ²	- 60% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 240-400m ²	- zbir 144m ² i 55% površine građevne čestice iznad 240m ²
- za građevne čestice površine iznad 400m ²	- zbir 232m ² i 45% površine građevne čestice iznad 400m ²

C) UGRAĐENE GRAĐEVINE

- za građevne čestice površine do 200m ²	- 70% površine građevne čestice
- za građevne čestice površine od 200-350m ²	- zbir 140m ² i 65% površine građevne čestice iznad 200m ²
- za građevne čestice površine iznad 350m ²	- zbir 237m ² i 45% površine građevne čestice iznad 350m ²

Iznimno stavku 1. ove točke, kod interpolacija građevina na građevnim česticama površine do 200m² najveća dozvoljena izgrađenost može biti i 100% površine građevne čestice, ukoliko takva izgrađenost ne proizvodi efekte bitnog pogoršanja uvjeta boravka u susjednim građevinama.

Iznimno stavku 1. ove točke, izgrađenost građevne čestice kod slobodnostojećih građevina može biti i veća ukoliko se to odredi prostornim planom užeg područja, ali ne veća od 50%.

Iznimno stavku 1. ove točke, izgrađenost građevne čestice kod građevina proizvodne i poslovne namjene može biti i veća, ali ne veća od 50%.

Iznimno stavku 1. ove točke, kod postojećih građevina može se zadržati postojeća izgrađenost građevne čestice ukoliko je i veća od najveće dozvoljene.

Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iz važećeg Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04) istovrijedan je najvećoj dozvoljenoj izgrađenost građevne čestice iz ove točke, dok je najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) istovrijedan umnošku koeficijenta izgrađenosti (kig) i najvećeg dozvoljenog broja etaža iz ovih odredbi.

Točka 2.2.22.

Utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice. Ukoliko je utvrđena najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice veća od utvrđenog gradivog dijela građevne čestice, tada je mjerodavan utvrđeni gradivi dio građevne čestice.

Visina i broj etaža**Točka 2.2.26.**

Visina građevine i ukupni broj etaža određuju se tako da ne oslabi uvjete boravka na susjednim građevnim česticama (privatnost, osunčanost i sl.). Najviša dozvoljena visina građevine i najveći broj nadzemnih etaža određuju se u odnosu na namjenu i druge specifičnosti građevine, imajući u vidu postojeću i planiranu okolnu izgradnju.

Najviša dozvoljena visina građevine, prema ovim odredbama, mjeri se od visinske kote konačno zaravnatog terena na svakom pojedinom mjestu neposredno uz građevinu do kote najvišeg poda potkrovlja, odnosno vijenca.

Pod konačno zaravnatim terenom, u smislu ovih odredbi, ne smatra se ulazna rampa za podzemnu garažu, locirana na optimalnoj udaljenosti između javne prometne površine i garaže, te vanjske stepenice uz građevinu za silazak u podzemnu etažu.

Sve građevine visokogradnje mogu imati najviše 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

Točka 2.2.27.

Podzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 1,0 metar.

Podzemnom etažom na kosom terenu, u smislu ovih odredbi smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu jednaka ili manja od 2,0 metra.

Pod kosim terenom u smislu ovih odredbi podrazumjeva se nagib terena građevne čestice za 20 i više posto (11°).

Nadzemnom etažom na ravnom terenu, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 1,0 metar, a na kosom terenu etaža kojoj je visinska razlika između stropa i najniže točke konačno zaravnatog terena neposredno uz građevinu veća od 2,0 metra.

Potkrovnom etažom, u smislu ovih odredbi, smatra se etaža građevine koja konstruktivno završava kosim krovom (na nadozide se nadovezuje krovna konstrukcija) i koja ima jednu ili više

prostorija, pri čemu svjetla visina najnižeg dijela prostorija na bilo kojem mjestu ne može biti niža od 1,5m.

Ograničenja iz prethodnih stavaka ne odnose se na strojarnice dizala, strojarske instalacije (rashladne tornjeve za ubacivanje i izbacivanje svježeg zraka), te slične građevne elemente i instalacije.

Točka 2.2.28.

Najmanja visina i najmanji broj etaža građevine ovim se odredbama ne propisuju.

Točka 2.2.29

Najviša dozvoljena visina te najveći broj nadzemnih etaža građevina stambene namjene iznose:

- za jednoobiteljsku građevinu 7,5m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za obiteljsku kuću 7,5m, uz najviše 2 nadzemne etaže
- za višeobiteljsku građevinu 9m, uz najviše 3 nadzemne etaže

Kod stambenih građevina iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Točka 2.2.30.

Kod višestambenih i ostalih građevina najviša dozvoljena visina građevine iznosi 15m, a najveći dozvoljeni broj nadzemnih etaža 5 odnosno ukupno 7 etaža u bilo kojem presjeku kroz građevinu, pri čemu se treba uvažavati okolna izgradnja te svi drugi uvjeti građenja definirani ovim Planom.

Iznimno stavku 1. ove točke, kod građevina sportske namjene (sportske dvorane) može se dozvoliti i viša visina, ali do najviše 20m.

Iznimno stavku 1. ove točke, kod građevina ugostiteljsko turističke namjene – hotela prostornim planom užeg područja može se dozvoliti i viša visina odnosno veći broj nadzemnih etaža, ali do najviše 20m visine građevine odnosno 6 nadzemnih i 2 podzemne etaže u bilo kojem presjeku kroz građevinu.

Iznad najviše dozvoljene visine može se izgraditi krovna konstrukcija visoka najviše 3,20m do najvišeg sljemena krovne konstrukcije.

Točka 2.2.31.

Pomoćne građevine - garaže, kao i druge pomoćne građevine koje se grade na građevnoj čestici za gradnju neke druge osnovne građevine, ali izvan gradivog dijela određenog za gradnju te građevine, kao i pojedinačne garaže koje se grade na zasebnim građevnim česticama osim etažnih skupnih garaža i parkirališnih prostora, ne mogu imati visinu višu od 2,5m na strani ulaza u garažu, uz najviše 1 nadzemnu i 1 podzemnu etažu. Pri tome razlika u visini poda garaže i najviše točke s unutrašnje strane sljemena krova, kao i visina mjerena od konačno zaravnatog terena na najnižoj koti do visine vijenca na istom mjestu, može iznositi najviše 3,5m.

Točka 2.2.32.

Kod gradnje u uvjetima zaštite kulturnih dobara (u povijesnim jezgrama ili uz pojedinačne građevine), visina i broj etaža građevine određuju se prostornim planom užeg područja, odnosno temeljem posebnih konzervatorskih uvjeta u postupku izdavanja lokacijske dozvole, te mogu biti i drugačiji od onih određenih ovim odredbama, a u skladu s uvjetima iz točke 2.2.30. ovih odredbi.

2.2.2. Opremljenost

Prometna povezanost :	uz asfaltiranu lokalnu prometnicu
Prometnica :	nalazi se sjeverno i zapadno od nekretnina, asfaltirana i uređena
Komunalna infrastruktura :	vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struju, vodu
Parkiranje :	parkirna mjesta



Pristup je preko k.č. 378/12, k.o. Savudrija (put) u vlasništvu Grada Umaga.

2.2.3. Buka i zagađenje

Nema buke ni zagađenja na predmetnoj lokaciji.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena višestambena građevina sa šest stanova. Stanovi su dvoetažni. Predmet procjene su četiri stana: S2, S3, S4 i S5.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

3.1. Osnovne napomene o građevini

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled (temelji, podovi, instalacije, izolacije) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

3.2.1. Osnovna obilježja građevine

Predmet procjene su dvoetažni stanovi S2, S3, S4 i S5 u samostojećoj višestambenoj građevini na adresi Umag, Valica 23. Građevina je izgrađena 2010. godine. Zgrada je katnosti prizemlje i kat.

Stanovi se sastoje od ulaza/garderobe/hodnika, WC-a/praonice, kuhinje, dnevnog boravka/blagovanja, lođe i nenatkrivene terase u prizemlju te hodnika/stepeništa, kupaoalice, dvije sobe i lođe na katu. Stanovima kao pripadak pripada parkiralište i dvorište.

Nosiva konstrukcija objekta su nosivi zidovi od opeke. Pregradni zidovi su od opeke. Međukatna konstrukcija je polumontažna, FERT. Krovna konstrukcija je ravan armiranobetonski krov. Krov je potrebno sanirati zbog propuštanja. Vanjska stolarija je PVC sa roletama. Fasada je demit.

Građevina je priključena na gradsku vodovodnu i elektrodistributivnu mrežu. Energetski certifikat nije predložen.

Stan S5 nije pregledan budući da sudskom vještaku nije bio omogućen pregled nekretnine.

3.2.2. Površina prostora

Površina u vlasničkom listu:

Stan S2 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P6 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 70,00 m²

Stan S3 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P5 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m²

Stan S4 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P4 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 66,00 m²

Stan S5 u prizemlju i na katu ukupne površine 91,44 m² SPOREDNI DIJELOVI na koje se proteže vlasništvo kao pripadak posebnog dijela - pripadak P3 (parkiralište + dvorište) ukupne površine 62,00 m²

Površine iz elaborata etažiranja:

STAN S2				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
PRIZEMLJE				
1.	Ulaz/garderoba/hodnik	6,85	1,00	6,85
2.	WC/praona	3,12	1,00	3,12
3.	Kuhinja	6,18	1,00	6,18
4.	Dnevni boravak/blagovanje	21,34	1,00	21,34
Korisna površina stana:		37,49		37,49
5.	Lođa	8,16	0,75	6,12
6.	Nenatkrivena terasa	4,38	0,25	1,09
Korisna površina pripadaka:		12,54		7,21
Ukupno:		50,03		44,70
KAT				
7.	Hodnik/stepenice	9,14	1,00	9,14
8.	Kupaonica	8,26	1,00	8,26
9.	Soba	12,72	1,00	12,72
10.	Soba	14,71	1,00	14,71
Korisna površina stana:		44,83		44,83
11.	Lođa	2,55	0,75	1,91
Korisna površina pripatka:		2,55		1,91
Ukupno:		47,38		46,74
Površina stana:		82,32		82,32
Površina stana s pripatkom:		97,41		91,44
P6	Dvorište s 2 parkirališna mjesta	24,00	0,20	4,80
		46,00	0,10	4,60
Korisna površina pripatka na parceli:		70,00		9,40
Ukupna korisna površina stana:		167,41		100,84

STAN S3				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
PRIZEMLJE				
1.	Ulaz/garderoba/hodnik	6,85	1,00	6,85
2.	WC/praona	3,12	1,00	3,12
3.	Kuhinja	6,18	1,00	6,18
4.	Dnevni boravak/blagovanje	21,34	1,00	21,34
Korisna površina stana:		37,49		37,49
5.	Lođa	8,16	0,75	6,12
6.	Nenatkrivena terasa	4,38	0,25	1,09
Korisna površina pripadaka:		12,54		7,21
Ukupno:		50,03		44,70
KAT				
7.	Hodnik/stepenice	9,14	1,00	9,14
8.	Kupaonica	8,26	1,00	8,26
9.	Soba	12,72	1,00	12,72
10.	Soba	14,71	1,00	14,71
Korisna površina stana:		44,83		44,83
11.	Lođa	2,55	0,75	1,91
Korisna površina pripatka:		2,55		1,91
Ukupno:		47,38		46,74
Površina stana:		82,32		82,32
Površina stana s pripatkom:		97,41		91,44
P5	Dvorište s 2 parkirališna mjesta	24,00	0,20	4,80
		42,00	0,10	4,20
Korisna površina pripatka na parceli:		66,00		9,00
Ukupna korisna površina stana:		163,41		100,44

STAN S4				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
PRIZEMLJE				
1.	Ulaz/garderoba/hodnik	6,85	1,00	6,85
2.	WC/praona	3,12	1,00	3,12
3.	Kuhinja	6,18	1,00	6,18
4.	Dnevni boravak/blagovanje	21,34	1,00	21,34
Korisna površina stana:		37,49		37,49
5.	Lođa	8,16	0,75	6,12
6.	Nenatkrivena terasa	4,38	0,25	1,09
Korisna površina pripadaka:		12,54		7,21
Ukupno:		50,03		44,70
KAT				
7.	Hodnik/stepenice	9,14	1,00	9,14
8.	Kupaonica	8,26	1,00	8,26
9.	Soba	12,72	1,00	12,72
10.	Soba	14,71	1,00	14,71
Korisna površina stana:		44,83		44,83
11.	Lođa	2,55	0,75	1,91
Korisna površina pripadka:		2,55		1,91
Ukupno:		47,38		46,74
Površina stana:		82,32		82,32
Površina stana s pripatkom:		97,41		91,44
P4	Dvorište s 2 parkirališna mjesta	24,00	0,20	4,80
		42,00	0,10	4,20
Korisna površina pripadka na parceli:		66,00		9,00
Ukupna korisna površina stana:		163,41		100,44

STAN 55				
Redni broj	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	Korisna površina [m ²]
PRIZEMLJE				
1.	Ulaz/garderoba/hodnik	6,85	1,00	6,85
2.	WC/praona	3,12	1,00	3,12
3.	Kuhinja	6,18	1,00	6,18
4.	Dnevni boravak/blagovanje	21,34	1,00	21,34
Korisna površina stana:		37,49		37,49
5.	Lođa	8,16	0,75	6,12
6.	Nenatkrivena terasa	4,38	0,25	1,09
Korisna površina pripadaka:		12,54		7,21
Ukupno:		50,03		44,70
KAT				
7.	Hodnik/stepenice	9,14	1,00	9,14
8.	Kupaonica	8,26	1,00	8,26
9.	Soba	12,72	1,00	12,72
10.	Soba	14,71	1,00	14,71
Korisna površina stana:		44,83		44,83
11.	Lođa	2,55	0,75	1,91
Korisna površina pripadka:		2,55		1,91
Ukupno:		47,38		46,74
Površina stana:		82,32		82,32
Površina stana s pripatkom:		97,41		91,44
P3	Dvorište s 2 parkirališna mjesta	24,00	0,20	4,80
		38,00	0,10	3,80
Korisna površina pripadka na parceli:		62,00		8,60
Ukupna korisna površina stana:		159,41		100,04

3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

a) KONSTRUKCIJA

- temelji: armiranobetonski
- nosiva konstrukcija: opeka
- stropna konstrukcija: polumontažna, FERT
- krovšte i pokrov: ravan AB krov

b) INSTALACIJE

- vodovodna: izvedena
- odvodnja: izvedena
- električna: izvedena
- gromobranska: izvedena

- telefonska:	nije izvedena
- grijanje, hlađenje:	lokalno
- ventilacija:	prirodna
- plinska:	nije izvedena
- lift:	nije izveden
- alarm:	izveden
- video parlafon:	nije izveden
c) <u>ZANATSKI RADOVI</u>	
- hidroizolacija:	izvedena
- fasada:	demit
- limarija:	pocinčani lim
- pregradni zidovi:	opeka
- obrada podova:	keramičke pločice, laminat
- obrada zidova:	ožbukani, oličeni, u mokrim čvorovima opločani keramičkim pločicama
- obrada stropova:	ožbukani i oličeni, ljuštenje boje zbog vlage
- fasadni otvori:	PVC okviri, rolete
- unutarnji otvori:	drveni
- oprema sanitarnih prostorija:	WC školjka, bojler, lavandin, kada, tuš kabina
- vlažnost:	uočena
- praktičnost prostora:	prosječna

Stanje : Loše. Prisutna je vlaga. Ravan krov propušta te je potrebna sanacija .

3.3. Opremljenost i ocjena stanja

Vodovodne instalacije :	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	WC školjka, bojler, lavandin, kada, tuš kabina
Kanalizacija :	septička jama
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu, dovoljan broj priključaka u prostorijama
Plinska instalacija:	nije izvedena
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	izvedena

Stanje: prosječno