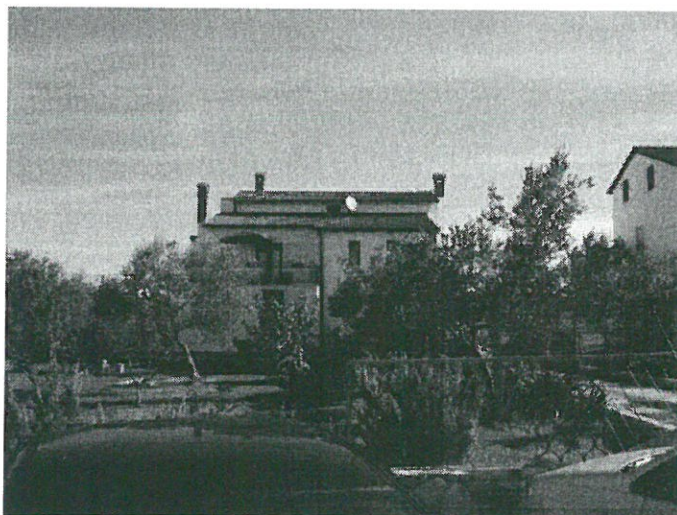


**NEKRETNINE****PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

4641/06

**KUĆA****Adresa nekretnine: Fondole k.č. 462/6 K.O. Galižana**Naručitelj procjene: ONIO FINANC ŠKZ  
Obala A.Rismondo 19, Rovinj**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:****2.281.281,41 kn      =      307.036,53 €**

legalno izvedeno

**2.115.347,50 kn      =      284.703,57 €**

nelegalno izvedeno


**165.933,91 kn      =      22.332,96 €**HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o.  
Koturaška 47, Zagreb

25.9.2006.

**Predmet:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine,  
KUĆE na k.č. 462/6 K.O. Galižana,  
na adresi Fondole bb

**Naručitelj:** ONIO FINANC ŠKZ  
Obala A. Rismondo 19

**Izrada:** Jelena Velkavrh d. i. a.

**Ovjera:** Igor Rajčić d. i. a.  
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina  


**Direktor:** Igor Radojković d.i.g.

**SADRŽAJ:**

	str.
1 ZAHTJEV ZA PROCJENU	4
2 IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	5-10
3 PROCJENA	11-14
4 ZAKLJUČAK	15
5 DOKUMENTACIJA	16

## 1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

### 1.1. PRIJEDLOG

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je kuća sa okućnicom na k.č. 462/6 K.O. Galižana, u naselju Fondole.

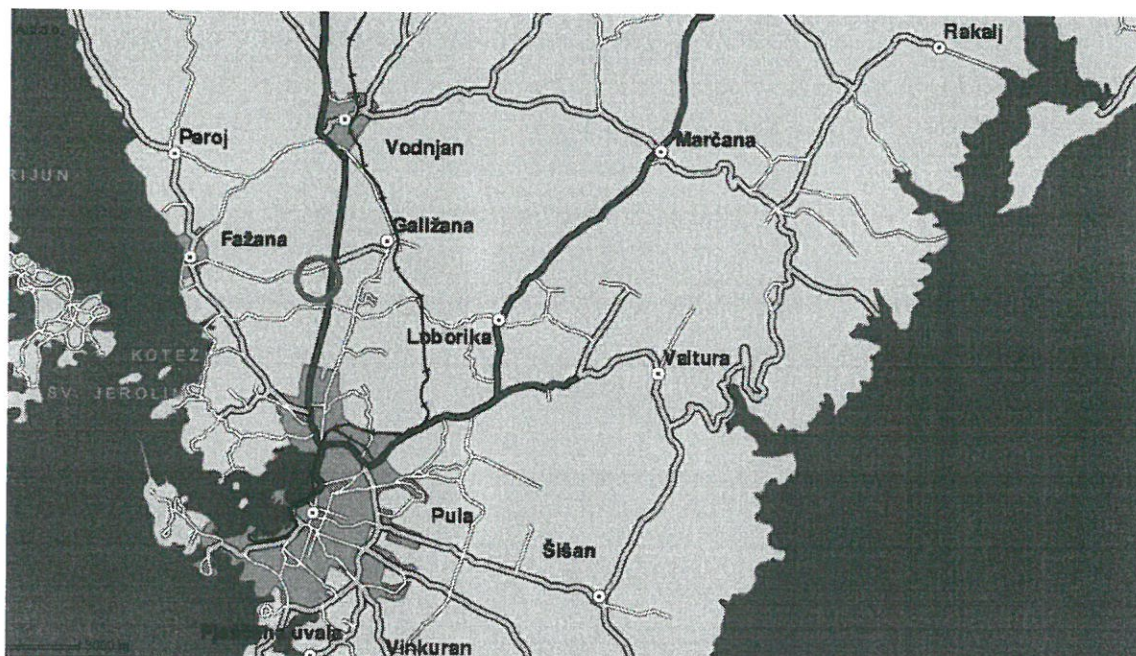
### 1.2. ZADATAK

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti istih, na temelju pregleda i prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

*Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije, stoga je potrebna dodatna provjera istovjetnosti originalne i dokumentacije priložene u procjeni.*

## LOKACIJA NEKRETNINE





## **2. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE**

### **2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

kat. općina:	GALIŽANA	
z.k.ul.br.:	2120	
k.čest.br.:	462/6	
opis nekretnine /ZK izvadka/:	ORANIČA, OBITELJSKA STAMBENA ZGARDA I DVORIŠTE	1.448 m <sup>2</sup>
vlasnik nekretnine:	ONIO FINANC STEDNO KREDITNA SLUŽBA S.P.O., ROVINJ	

### **2.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA OPIS NEKRETNINE**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Fondole. Naselju Fondole nalaze se uz cestu Pula – Vodnjan. Nekretnina je udaljena oko 5 km od centra Pule i isto toliko od mora.

Predmet procjene je kuća izgrađena na k.č. 462/6 K.O. Galižana.

Prema navodima naručitelja kuća je izgrađena oko 1996. godine, sa kasnijim dogradnjama. Kuća je građena kao samostojeći objekt i ima prizemlje i jednu etažu.

Na prizemlju se nalaze konoba, garaža jedan stan, a na katu tri stana. Pristup katu omogućen je s dva vanjska stepeništa.

Sa kata se pruža pogled na more.

Teren okućnice je pretežito ravan. Parcela je djelomično ograđena. Pristup je omogućen južno, asfaltiranom prometnicom. Parkiranje je omogućeno na parceli.

Okolni objekti slične su katnosti i namjene, te iste tipologije izgradnje.

### 2.3. LEGALNI STATUS NEKRETNINE

*Od strane naručitelja za potrebu ove procjene dostavljene su nam fotokopije sljedeće dokumentacije:*

- *izvadak iz zemljišne knjige*
- *prijepis posjedovnog lista*
- *kopija katastarskog plana*

*Za objekt je izdano rješenje za izgradnju (klasa: UP/1-361-06/92-01/16; ur. broj: 2168-05 02 92 4; u Puli 17.04.1992.), a prema uvjetima uređenja prostora. Za potrebu procjene nismo imali uvid u uvjete uređenja prostora.*

*Obilaskom terena možemo ustvrditi da je naknadno uz sjeverno pročelje objekta izvršena dogradnja, koja je izvedena nelegalno, te ja kao takva izvojena u ovoj procjeni. Ukoliko bi došlo do uklanjanja nelegalnog dijela isti ne bi imao posljedice na legalno izveden dio.*

*Objekat je upisan u zemljišne knjige. Legalno izveden dio objekta ucrtan je u katastar.*

*U izvadku iz zemljišne knjige zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na kč. br. 462/6 nije priložena uprabna dozvola.*

## 2.4. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

<b>NKP:</b>	Legalno izvedeno - 315,98 m <sup>2</sup> / nelegalno izvedeno – 44,65 m <sup>2</sup>	
<b>BRP:</b>	Legalno izvedeno - 379,17 m <sup>2</sup> / nelegalno izvedeno – 53,58 m <sup>2</sup>	
<b>Zemljište:</b>	1.448,00 m <sup>2</sup>	
<b>Namjena:</b>	stambena	
<b>Gradska zona:</b>	II zona Grad Vodnjan	Udaljenost od obale: Oko 5 km
<b>Godina izgradnje:</b>	Oko 1996.	
<b>Katnost:</b>	prizemlje + kat	
<b>Prometne veze:</b>	automobil	
<b>Parkiranje:</b>	Na parceli	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	betonski
	Nosiva k.:	zidana od opeke + AB serklaži
	Međukatna k.:	armiranobetonska
	Preg. zidovi:	od opeke
	Krovna k.:	Kosa drvena, pokrivena crijepom
	Limarija:	pocinčana
	Hidroizolacije:	izvedene
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano	
<b>Obrada zidova:</b>	ožbukani i obojani, keramičke pločice u kuhinjama i kupaonicama	
<b>Obrada podova:</b>	Keramičke pločice, laminat	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	drvena
	Fasadna st.:	drvena + drvene škure
<b>Instalacije:</b>	Električne:	provedene
	Telefon:	proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	-
	Klima uređaj:	-
	Grijanje:	struja
<b>Održavanje:</b>	redovito	
<b>Okoliš:</b>	uredan	
<b>Opći dojam:</b>	objekt u okvirima srednjih standarda iste tipologije izgradnje	



## 2.5. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

### 2.5.1. UKUPNO IZVEDENO

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
konoba-prostor 1	28,90	1,00	28,90		
konoba-prostor 2	15,20	1,00	15,20		
konoba - prostor 3	55,55	1,00	55,55		
garaža	41,80	0,50	20,90		
stan 1 - soba	8,90	1,00	8,90		
stan 1 - hodnik	8,80	1,00	8,80		
stan 1 - kupaona	6,65	1,00	6,65		
stan 1 - kuhinja+dnevna s	21,30	1,00	21,30		
stan 1 - soba	19,00	1,00	19,00		
<b>UKUPNO:</b>	<b>206,10</b>		<b>185,20</b>	<b>222,24</b>	<b>622,27</b>
<b>KAT</b>					
stan 2 - vanjsko stepenište	10,00	0,25	2,50		
stan 2 - ulaz	2,40	1,00	2,40		
stan 2 - hodnik	9,00	1,00	9,00		
stan 2 - s.soba	8,90	1,00	8,90		
stan 2 - s.soba	9,30	1,00	9,30		
stan 2 - dnevna soba	29,70	1,00	29,70		
stan 2 - kuhinja	21,00	1,00	21,00		
stan 2 - logga	7,30	0,75	5,48		
stan 2 - nenatk. Terasa	17,40	0,25	4,35		
stan 2 - kupaona	6,10	1,00	6,10		
stan 3 i 4 - stepenište	8,00	0,25	2,00		
stan 3 i 4 - nenat.terasa	31,80	0,25	7,95		
stan 3 - hodnik	5,20	1,00	5,20		
stan 3 - kuhinja	13,30	1,00	13,30		
stan 3 - soba	12,45	1,00	12,45		
stan 3 - kupaona	7,00	1,00	7,00		
stan 4 - kuhinja	11,80	1,00	11,80		
stan 4 - kupaona	2,00	1,00	2,00		
stan 4 - soba	15,00	1,00	15,00		
<b>UKUPNO:</b>	<b>227,65</b>		<b>175,43</b>	<b>210,51</b>	<b>589,43</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>433,75</b>		<b>360,63</b>	<b>432,75</b>	<b>1.211,70</b>



## 2.5.2. LEGALNO IZVEDENO

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
konoba-prostor 1	28,90	1,00	28,90		
konoba-prostor 2	15,20	1,00	15,20		
konoba - prostor 3	55,55	1,00	55,55		
stan 1 - soba	8,90	1,00	8,90		
stan 1 - hodnik	8,80	1,00	8,80		
stan 1 - kupaona	6,65	1,00	6,65		
stan 1 - kuhinja + dnevna s.	21,30	1,00	21,30		
stan 1 - soba	19,00	1,00	19,00		
<b>UKUPNO:</b>	164,30		164,30	197,16	552,05
<b>KAT</b>					
stan 2 - vanjsko stepenište	10,00	0,25	2,50		
stan 2 - ulaz	2,40	1,00	2,40		
stan 2 - hodnik	9,00	1,00	9,00		
stan 2 - s.soba	8,90	1,00	8,90		
stan 2 - s.soba	9,30	1,00	9,30		
stan 2 - dnevna soba	29,70	1,00	29,70		
stan 2 - kuhinja	21,00	1,00	21,00		
stan 2 - logga	7,30	0,75	5,48		
stan 2 - nenatk. Terasa	17,40	0,25	4,35		
stan 2 - kupaona	6,10	1,00	6,10		
stan 3 - hodnik	5,20	1,00	5,20		
stan 3 - kuhinja	13,30	1,00	13,30		
stan 3 - soba	12,45	1,00	12,45		
stan 3 - kupaona	7,00	1,00	7,00		
stan 4 - soba	15,00	1,00	15,00		
<b>UKUPNO:</b>	174,05		151,68	182,01	509,63
<b>SVEUKUPNO:</b>	338,35		315,98	379,17	1.061,68

## 2.5.3. NELEGALNO IZVEDENO

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>3</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>PRIZEMLJE</b>					
garaža	41,80	0,50	20,90		
<b>UKUPNO:</b>	41,80		20,90	25,08	70,22
<b>KAT</b>					
stan 3 i 4 - stepenište	8,00	0,25	2,00		
stan 3 i 4 - terasa	31,80	0,25	7,95		
stan 4 - kuhinja	11,80	1,00	11,80		
stan 4 - kupaona	2,00	1,00	2,00		
<b>UKUPNO:</b>	53,60		23,75	28,50	79,80
<b>SVEUKUPNO:</b>	95,40		<b>44,65</b>	<b>53,58</b>	<b>150,02</b>

### **3. PROCJENA**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dostupnoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o građenju
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima N.N. br. 91/96
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00 i 32/02)
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- HRN U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata NN 52/ 84 RH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja – N.N. 109/01
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu i lokaciju
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje



### 3.1. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, svi građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

$$Ng = NKP \times Cj$$

$$Cj = 4500,00 \text{ kn/m}^2$$

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća, a sve u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

$$U = 0,80 \times n/N \times (N+n) / (2 \times N)$$

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine (Stg) računa se prema izrazu:

$$Stg = (Cz + Sg \times Fkp \times Fp \times Fki) \times FI \times Fpp + Kd, \text{ gdje je:}$$

**Cz** vrijednost zemljišta

**Sg** sadašnja građevinska vrijednost = NKP x Cj

*Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:*

**Fkp** faktor korisne površine (0,80 - 1,20)

*ovisi o korisnoj površini nekretnine*

**Fp** faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)

*ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti*

**Fki** faktor kvalitete izgradnje (0,20 - 1,50)

*ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po srednjim standardima, te o kvaliteti materijala i opreme*

**FI** faktor lokacije (0,70 - 1,50)

*ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.*

**Fpp** faktor ponude i potražnje (0,20 - 2,00)

*ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju*

**Kd** vrijednost komunalnih doprinosa



### 3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

#### 3.2.1. IZRAČUN – LEGALNO IZVEDENO

##### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova gr. vrijednost - kn
315,98	4.500,00	1.421.887,50

##### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	10
Vijek trajanja objekta u godinama N =	100
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,0440
U % =	4,4

##### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	umanj. %	umanj. kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	55	2475	4,40	108,90	2366,10
Obrtnički radovi	20	900	8,80	79,20	820,80
Završni radovi	15	675	8,80	59,40	615,60
Instalacije	10	450	8,80	39,60	410,40
ukupno	100	4500			4212,90

Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
315,98	4.212,90	1.331.171,08 kn

##### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP- m <sup>2</sup>	BVO-m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		1.061,68	43,50		46.182,91
	Vodni doprinos		1.061,68	20,00		21.233,52
2	Vrijednost zemljišta	1.448,00			495,00	716.760,00
UKUPNO:						784.176,43 kn

##### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

###### Elementi vrijednosti nekretnine

zemljište					716.760,00 kn
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki		
1.331.171,08 kn	1,00	1,00	1,00		1.331.171,08 kn
UKUPNO					2.047.931,08 kn

###### REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	FI	Fpp		
2.047.931,08 kn	1,00	1,00		2.047.931,08 kn
doprinosi				67.416,43 kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST				2.115.347,50 kn

**2.115.347,50 kn = 284.703,57 €**

### 3.2.2. IZRAČUN – NELEGALNO IZVEDENO

#### IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Netto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	Jed. cij. ekv. obj. kn/m <sup>2</sup>	Nova gr. vrijednost - kn
44,65	4.500,00	200.925,00

#### UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	5
Vijek trajanja objekta u godinama N =	100
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,0210
U % =	2,1

#### IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	umanj. %	umanj. kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	55	2475	2,10	51,98	2423,03
Obrtnički radovi	15	675	4,20	28,35	646,65
Završni radovi	10	450	4,20	18,90	431,10
Instalacije	5	225	4,20	9,45	215,55
ukupno	85	3825			3716,33

Netto komercijalna površina- m <sup>2</sup>	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja građevinska vrijednost
44,65	3.716,33	165.933,91 kn

#### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

	Vrsta troška	BRP- m <sup>2</sup>	BVO-m <sup>3</sup>	kn/m <sup>3</sup>	kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
1	Komunalni doprinos		0,00	0,00		0,00
	Vodni doprinos		0,00	0,00		0,00
2	Vrijednost zemljišta	0,00			0,00	0,00
UKUPNO:						- kn

#### IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Elementi vrijednosti nekretnine					
zemljište					- kn
VRIJEDNOST OBJEKTA	Fkp	Fp	Fki		
165.933,91 kn	1,00	1,00	1,00		165.933,91 kn
UKUPNO					165.933,91 kn

#### REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA	FI	Fpp	
165.933,91 kn	1,00	1,00	165.933,91 kn
doprinosi			- kn
UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST			165.933,91 kn

165.933,91 kn = 22.332,96 €

#### **4. ZAKLJUČAK**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine,  
**obiteljske kuće sa okućnicom** u Premanturi,  
na adresi Premantura 129,  
iznosi:

- legalno izvedeno

2.115.347,50 kn = 284.703,57 €

- nelegalno izvedeno

165.933,91 kn = 22.332,96 €

- **ukupno legalno i nelegalno**

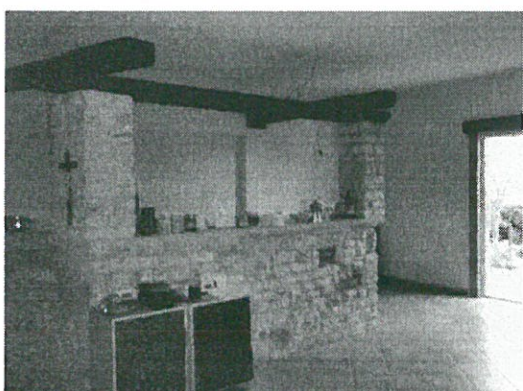
**2.281.281,41 kn = 307.036,53 €**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HAAB 25.09.2006 godine i iznosi 7,43 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu nalazi se u arhivi Hypo-Alpe-Adria Nekretnine d.o.o.



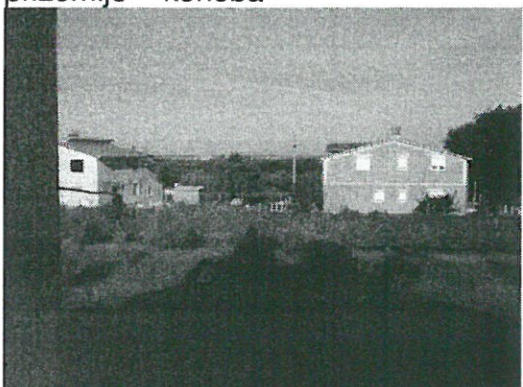
## 5. DOKUMENTACIJA



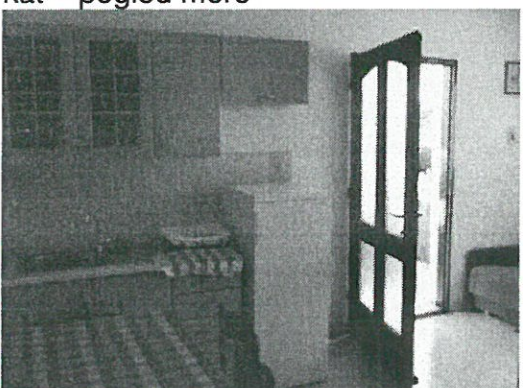
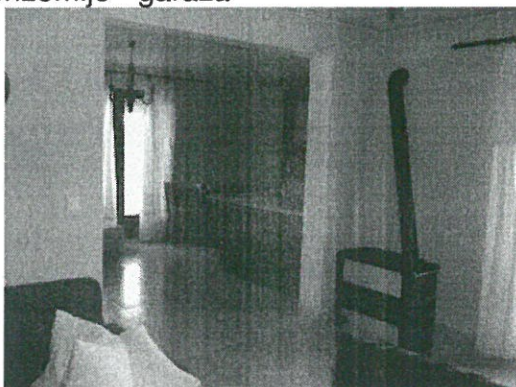
prizemlje – konoba



prizemlje - garaža



kat – pogled more



kat - stan





564

NEKRETNINE

 **HYPGROUP**  
ALPE ADRIA