

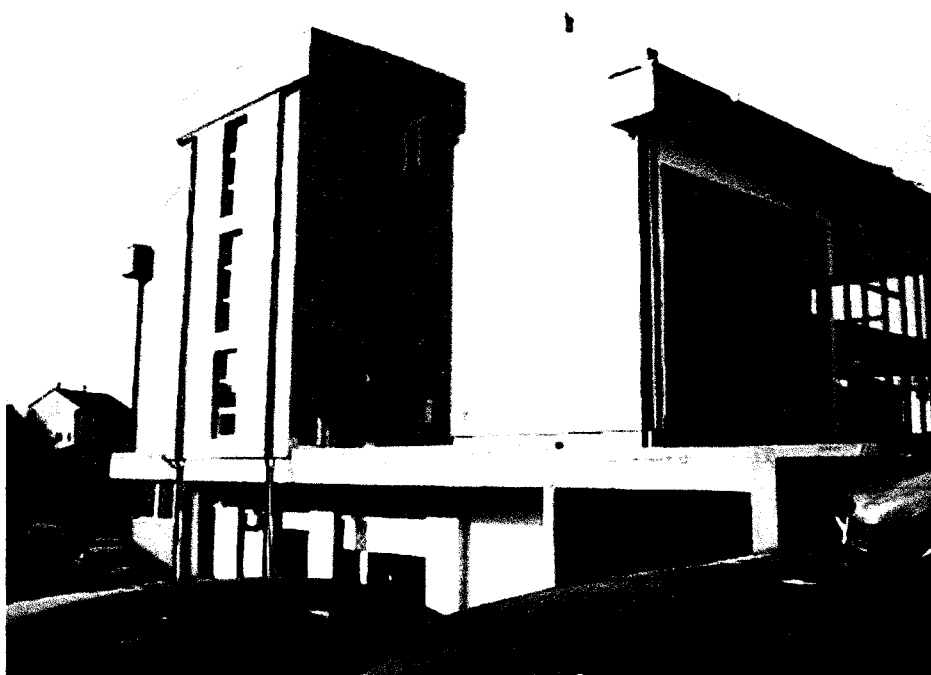
ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pr. br. 1804/07

NEKRETNINA : Dva poslovna prostora

LOKACIJA NEKRETNINE : Straža 111, Marinići, Viškovo

**NARUČITELJ PROCJENE : „FIDENS“ d.o.o.
Straža 111, Marinići, Viškovo**



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2.725.848,16 kn ILI 371.875,60 €


Pravni status : legalna nekretnina

Predmet: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, poslovnih
prostora PP-4 i PP-5

Naručitelj: „FIDENS“ d.o.o.
Straža 111, Marinci, Viškovo

Izrada: Tihomir Križanović

**Direktor odjela za
procjene i nadzor :** Mladen Rukavina d.i.g.
Stalni sudski vještak u graditeljstvu

POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU


SADRŽAJ:

| | str. |
|---|------|
| 1 ZAHTJEV ZA PROCJENU | 4 |
| 2 OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE | 5 |
| 3 PROCJENA | 5 |
| 4 SAŽETAK PROCJENE | 11 |
| 5 DOKUMENTACIJA | 12 |

1. ZAHTJEV ZA PROCJENU

Na temelju zahtjeva naručitelja, zatražena je izrada procjene građevne i tržišne vrijednosti nekretnine poslovnih prostora oznake PP-4 i PP-5 u prizemlju stambeno poslovne zgrade na adresi, Straža 111, Marinići, Viškovo.

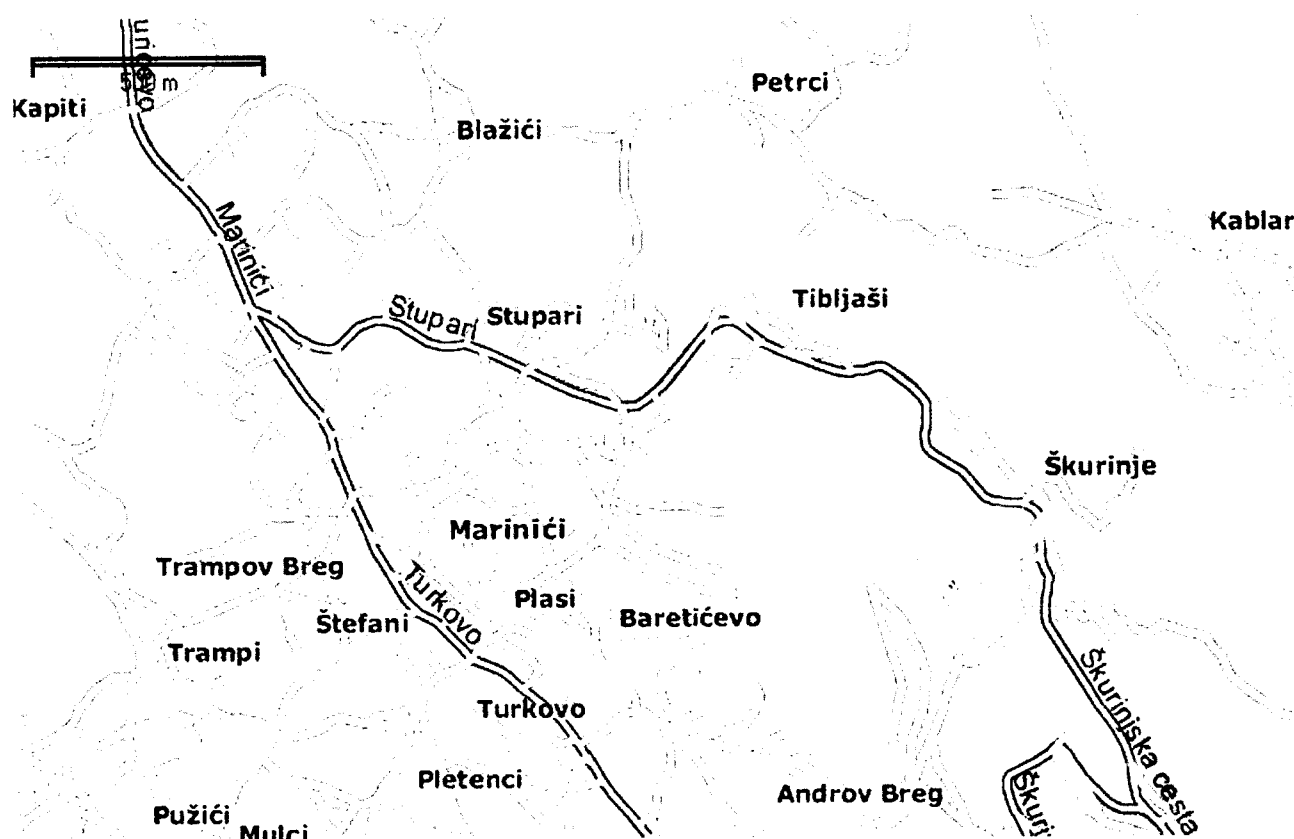
Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine i prikupljenih podataka od predlagatelja.

2. OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Marinićima ulica Straža 111 (Stupari) neposredno uz prometnicu Rijeka – Marinići u prizemlju stambeno – poslovne zgrade katnosti S+P+1+Potk koja je u izgradnji. Elaboratom etažiranja prizemlje je podijeljeno u dva prostora koji mogu funkcionirati pojedinačno ili kao jedna cjelina. Objekt je u izgradnji, dovršeni su nosivi zidovi, krov, fasada i fasadna AL stolarija. Planirani rok dovršetka je ožujak 2008. godine. Prema investitoru prednji prostor prema prometnici oznake PP-5 je namjenjen za auto salon, a stražnji oznake PP-4 za trgovinu auto djelova, ali se može koristiti i za druge slične namjene.

Pristup objektu je direktno sa prometnice, a ispred objekta nalaze se parkirna mjesta. Provedba Elaborata o etažiranju je u tijeku.

LOKACIJA



3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj 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.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom.

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

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

- a) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. broj 91/1996.)
- b) Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/1996.)
- c) Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995; 70/1997; 128/1999; 57/2000; 129/2000; 59/2001; 108/2004. i 178/2004.)
- d) Zakon o prostornom uređenju i gradnji (N.N. broj 76/2007.)
- e) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- f) Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N.R.H. broj 52/1984.)
- g) Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- h) HNORM U.C2.100 Površine i zapremnine zgrada
- i) Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. broj 14/2006.)
- j) Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- k) Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- l) Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje G.I. Zagreb broj IX - 2007.
- lj) Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS 11/2007.) ISSN 1330-0350,2007.
- o) Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih stanova“ (DZS 11/2007.) ISSN 1330-0350,2007.
- p) Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (N.N. broj 69/2005.)
- r) Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- s) Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji.
- t) FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera - konzultanata

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao umnožak netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena građenja određuje se na osnovu podataka Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja 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.

$$N_g = NKP \times C_j$$

$$C_j = 5.400,00 \text{ kn/m}^2$$

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 prikazanom postotku učešća 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:

$$Stg = (C_z + S_g \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki}) \times F_l \times F_{pp} + K_d, \text{ gdje je:}$$

C_z vrijednost zemljišta

S_g sadašnja građevinska vrijednost = NKP x C_j

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine:

F_{kp} faktor korisne površine (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnine

F_p faktor za poslovne objekte (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i nivou opremljenosti za obavljanje djelatnosti

F_{ki} 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

F_l faktor lokacije (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.

F_{pp} faktor ponude i potražnje (0,20 – 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

K_d vrijednost komunalnih doprinosa

TEHNIČKI OPIS OBJEKTA:

| | |
|--------------------------|--|
| NKP: | PP-5 169,47 m ² , PP-4 115,00 m ² ; ukupno 283,47 m ² |
| Namjena: | poslovna |
| Godina izgradnje: | 2007.g. |
| Katnost: | Suteren + Prizemlje + Kat + Potkrovlje |
| Gradska zona: | 2 |
| Prometne veze: | cestovne |
| Prostora na katu: | 2 |
| Orientacija: | istok – zapad – sjever - jug |
| Parkiranje: | omogućeno na parkiralištu ispred objekta |
| Konstrukcija: | Temelji: betonski trakasti Nosiva k.: zidana od opeke + AB serklaži Međukatna k.: armiranobetonska Preg. zidovi: od opeke Krovna k.: armiranobetonska, pokrivena crijepom Limarija: pocinčana Hidroizolacije: izvedene |
| Pročelje: | ožbukano i obojano |
| Obrada zidova: | neobrađeni |
| Obrada podova: | neobrađeni |
| Stolarija: | Unutrašnja st.: nije izvedena Fasadna st.: AL sa izo ostakljenjem, bez zaštite od sunca |
| Instalacije: | Električne: u izradi Telefon: u izradi Vodovod: u izradi Kanalizacija: provedena u septičku jamu Plin: nije proveden Klima uređaj: nije postavljen Grijanje: nije postavljeno Dizalo: - |
| Sanitarije: | nisu izvedene |
| Održavanje: | u gradnji |
| Okoliš: | u gradnji |
| Opći dojam: | dobar |

IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTOR PP 4

| PROSTORIJA | tlocrtna površina m ² | koef. | netto korisna površina m ² | brutto površina m ³ | BVO m ³ |
|-----------------------|-------------------------------------|-------|--|-----------------------------------|--------------------|
| PRIZEMLJE PP 4 | | | | | |
| poslovni prostor | 108,78 | 1,00 | 108,78 | | |
| wc | 1,50 | 1,00 | 1,50 | | |
| wc | 1,50 | 1,00 | 1,50 | | |
| predprostor | 3,22 | 1,00 | 3,22 | | |
| UKUPNO: | 115,00 | | 115,00 | 138,00 | 469,20 |
| NKP IZVATKA: | | | 115,00 | | |

PROSTOR PP 5

| PROSTORIJA | tlocrtna površina m ² | koef. | netto korisna površina m ² | brutto površina m ³ | BVO m ³ |
|-----------------------|-------------------------------------|-------|--|-----------------------------------|--------------------|
| PRIZEMLJE PP 5 | | | | | |
| poslovni prostor | 162,25 | 1,00 | 162,25 | | |
| wc | 1,50 | 1,00 | 1,50 | | |
| wc | 1,50 | 1,00 | 1,50 | | |
| predprostor | 3,22 | 1,00 | 3,22 | | |
| UKUPNO: | 168,47 | | 168,47 | 202,16 | 687,36 |
| NKP IZVATKA: | | | 168,47 | | |

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – TROŠKOVNA METODA

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI PROSTOR PP 4

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------------------|
| Netto komercijalna površina - m ² | Jed. cij. ekv. obj. kn/m ² | Nova gr. vrijednost - kn |
| 115,00 | 5.400,00 | 621.000,00 |

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

| | |
|--|--------|
| Starost objekta u godinama n = | 0 |
| Vijek trajanja objekta u godinama N = | 120 |
| $U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$ | 0,0000 |
| U % = | 0 |

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

| Vrsta radova | Nova vrijednost (%) | građ. vrijednost kn/m ² | umanj. % | umanj. kn/m ² | Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ² |
|------------------|---------------------|------------------------------------|----------|--------------------------|---|
| Konstrukcija | 55 | 2970 | 0,00 | 0,00 | 2970,00 |
| Obrtnički radovi | 5 | 270 | 0,00 | 0,00 | 270,00 |
| Završni radovi | 10 | 540 | 0,00 | 0,00 | 540,00 |
| Instalacije | 2 | 108 | 0,00 | 0,00 | 108,00 |
| ukupno | 72 | 3888 | | | 3888,00 |

| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Netto komercijalna površina- m ² | Sadašnja cijena - kn/m ² | Sadašnja građevinska vrijednost |
| 115,00 | 3.888,00 | 447.120,00 kn |

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

| | Vrsta troška | BRP- m ² | BVO-m ³ | kn/m ³ | kn/m ² | UKUPNO kn |
|---------|----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 1 | Komunalni doprinos | | 469,20 | 70,00 | | 32.844,00 |
| | Vodni doprinos | | 469,20 | 42,00 | | 19.706,40 |
| 2 | Vrijednost zemljišta | 138,00 | | | 879,60 | 121.384,80 |
| UKUPNO: | | | | | | 173.935,20 kn |

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | | | | | |
|---------------------------------|--|------|------|------|---------------|
| Elementi vrijednosti nekretnine | | | | | |
| zemljište | | | | | 121.384,80 kn |
| VRIJEDNOST OBJEKTA | | Fkp | Fp | Fki | |
| 447.120,00 kn | | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 492.949,80 kn |
| UKUPNO | | | | | 614.334,60 kn |

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | | | |
|------------------------------------|------|------|-----------------|
| VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA | FI | Fpp | |
| 614.334,60 kn | 1,20 | 1,30 | 958.361,98 kn |
| doprinosi | | | 52.550,40 kn |
| UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | | 1.010.912,38 kn |

1.010.912,38 kn = 137.914,38 €

1.199,26 € /m²

IZRAČUN NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI PROSTORA PP 5

| | | |
|--|---------------------------------------|--------------------------|
| Netto komercijalna površina - m ² | Jed. cij. ekv. obj. kn/m ² | Nova gr. vrijednost - kn |
| 168,47 | 5.400,00 | 909.738,00 |

UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

| | |
|--|--------|
| Starost objekta u godinama n = | 0 |
| Vijek trajanja objekta u godinama N = | 120 |
| $U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$ | 0,0000 |
| U % = | 0 |

IZRAČUN SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

| Vrsta radova | Nova vrijednost (%) | građ. vrijednost kn/m ² | umanj. % | umanj. kn/m ² | Sadašnja građ. Vrijednost - kn/m ² |
|------------------|---------------------|------------------------------------|----------|--------------------------|---|
| Konstrukcija | 55 | 2970 | 0,00 | 0,00 | 2970,00 |
| Obrtnički radovi | 5 | 270 | 0,00 | 0,00 | 270,00 |
| Završni radovi | 10 | 540 | 0,00 | 0,00 | 540,00 |
| Instalacije | 2 | 108 | 0,00 | 0,00 | 108,00 |
| ukupno | 72 | 3888 | | | 3888,00 |

| | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| Netto komercijalna površina- m ² | Sadašnja cijena - kn/m ² | Sadašnja građevinska vrijednost |
| 168,47 | 3.888,00 | 655.011,36 kn |

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I KOMUNALNIH DOPRINOSA

| | Vrsta troška | BRP- m ² | BVO-m ³ | kn/m ³ | kn/m ² | UKUPNO kn |
|---------|----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| 1 | Komunalni doprinos | | 687,36 | 70,00 | | 48.115,03 |
| | Vodni doprinos | | 687,36 | 42,00 | | 28.869,02 |
| 2 | Vrijednost zemljišta | 202,16 | | | 879,60 | 177.823,45 |
| UKUPNO: | | | | | | 254.807,51 kn |

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | | | | |
|--|------|------|------|---------------|
| Elementi vrijednosti nekretnine | | | | |
| zemljište | | | | 177.823,45 kn |
| VRIJEDNOST OBJEKTA | Fkp | Fp | Fki | |
| 655.011,36 kn | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 722.150,02 kn |
| UKUPNO | | | | 899.973,48 kn |

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| | | | |
|------------------------------------|------|------|-----------------|
| VRIJEDNOST OBJEKTA I ZEMLJIŠTA | FI | Fpp | |
| 899.973,48 kn | 1,30 | 1,40 | 1.637.951,73 kn |
| doprinosi | | | 76.984,05 kn |
| UKUPNA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST | | | 1.714.935,78 kn |

1.714.935,78 kn = 233.961,23 €

1.388,74 € /m²

REKAPITULCIJA:

| Redni broj | PROSTOR | Površina m ² | Ukupna sadašnja tržišna vrijednost | |
|------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| | | | kn | € |
| 1. | PP 4 | 115,00 | 1.010.912,38 | 137.914,38 |
| 2. | PP 5 | 168,47 | 1.714.935,78 | 233.961,23 |
| | UKUPNO: | 283,47 | 2.725.848,16 | 371.875,60 |

4. SAŽETAK PROCJENE**IDENTIFIKACIJA**

kat. općina: Blažići
z.k.ul.br.: 553
z.k.čest.br.: 601/1 i 613/13
Indetifikacija : 1561/1 k.o. Blažići
opis nekretnine: Poslovni prostori u prizemlju oznake PP-4 i PP-5
vlasnik nekretnine: Gustin Lidija, A. K. Rika 5, Rijeka 3/12
 Dobrijević Darko, Straža 9, Viškovo 3/12
 Badurina Suzana, Kvaternikova 68, Rijeka 3/12
 Badurina Ivica, Kvaternikova 68, Rijeka 2/12
 Bilić Darko, 19. udarne divizije 1, Rijeka 1/12

Potpisom ove procjene koju sam izradio neopozivo potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji.

LEGALNI STATUS

- Etažiranje poslovnih prostora još nije provedeno, procjena je učinjena prema Etažnom elaboratu.
- Objekt je u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom (ne posjeduje uporabnu dozvolu).
- Zabilježeno je da prilikom upisa objekta u zemljišnu knjigu nije priložena uporabna dozvola.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, poslovnih prostora, iznosi:

2.725.848,16 kn ILI 371.875,60 €

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi ESB na današnji datum iznosi 7,33 kn/€ (srednji tečaj).

Elaborat procjene nekretnine otisnut je i ovjeren u tri primjerka, a u digitalnom formatu za

5. DOKUMENTACIJA

FOTODOKUMENTACIJA

