
"ARHIMAR PROJEKT" D.O.O.

SMOKOVIĆ MARINO dipl.ing.arh.

SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO

I PROCJENU NEKRETNINA

POREČ, B. Parentin 16, tel.052/438-248



Naručilac:

"TOMINIĆ" D.O.O.

J. VOLTICA 2

PAZIN

PREDMET:

Procjena poslovnog prostora na prvom katu zgrade na k.č. 4012 K.O. Poreč u planu etažnih dijelova označenog kao posebni dio "36".

Poreč, 19.03.2010.

Procjenu izvršio:

SMOKOVIĆ MARINO dipl.ing.arh.

ARHIMAR PROJEKT d.o.o.
SMOKOVIĆ MARINO dipl. ing. arh.
SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
B. Parentin 16, Poreč

1. PROCJENA PROMETNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG

PROSTORA NA K.Č. 4012 K.O. POREČ

1. POSLOVNI PROSTOR SE SASTOJI OD:

a) prodajni prostor "36" 36.39 m2
Ukupno 36.39 m2

2. OPIS POSLOVNOG PROSTORA

Predmet procjene je poslovni prostor koji se nalazi na prvom katu poslovnog centra Lacop. Poslovni prostor izgrađen je do faze rohbau, te nije priveden namjeni. Ulaz je iz zajedničkog prostora. Dio zidova je od betona i cigle, a ostatak obimnih zidova izveden je od drvenih ostakljenih stijena s ulaznim vratima. Na podu je beton. Međukatna konstrukcija je armirano-betonska. U prostor su uvedeni struja, voda i ventilacija. Poslovni prostori imaju zajedničke sanitarije.

3. PROMETNA VRIJEDNOST PROSTORA

Korisna netto površina prostora iznosi 36.39 m2. Faktor izgrađenosti je 0.80.

Prostor ima 18 godina. Faktor za poslovni prostor iznosi +0.30.

Faktor za lokaciju iznosi +0.15. Faktor za starost objekta iznosi +0.05.

Faktor za kvadraturu iznosi +0.05. Faktor za posebne dodatke iznosi +1.70.

Prosječna građevinska cijena etalonskog objekta iznosi $C_e = 5.700,00 \text{ KN/m}^2$.

Građevinska cijena dobije se iz izraza: $S_g = J_c \times P \times (1 - U)$

P_u - postotak učešća pojedinih radova u odnosu na potpuno izgrađen objekt

U - umanjeње zbog starosti objekta koje se dobije po formuli

$U = 0.8 \times n/N \times 0.5$ gdje je n - starost objekta u godinama

N - vjerojatan vijek trajanja objekta

Iz toga slijedi da je građevinska vrijednost prostora:

$$S_g = 5.700,00 \times 0.80 \times (1 - 0.065) = 4.264,00 \text{ KN/m}^2$$

gdje je $U = 0.8 \times 18/110 \times 0.5 = 0.065$

pa osnovu toga prometna vrijednost prostora iznosi:

$$4.264,00 \text{ KN/m}^2 \times (1+0.30+0.15+0.05+0.05+1.70) \times 36.39 \text{ m}^2 = 504.293,00 \text{ KN}$$

$$= 70.040,00 \text{ €}$$

Protuvrijednost u EURO izražena je na osnovu srednjeg tečaja Narodne banke Hrvatske

$$1 \text{ EURO} = 7.20 \text{ KN.}$$

Poreč, 19.03.2010.

Procjenu izvršio:

SMOKOVIĆ MARINO dipl.ing.arh.


ARHIMAR PROJEKT d.o.o.
SMOKOVIĆ MARINO dipl. ing. arh.
SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
B. Parentin 16, Poreč