



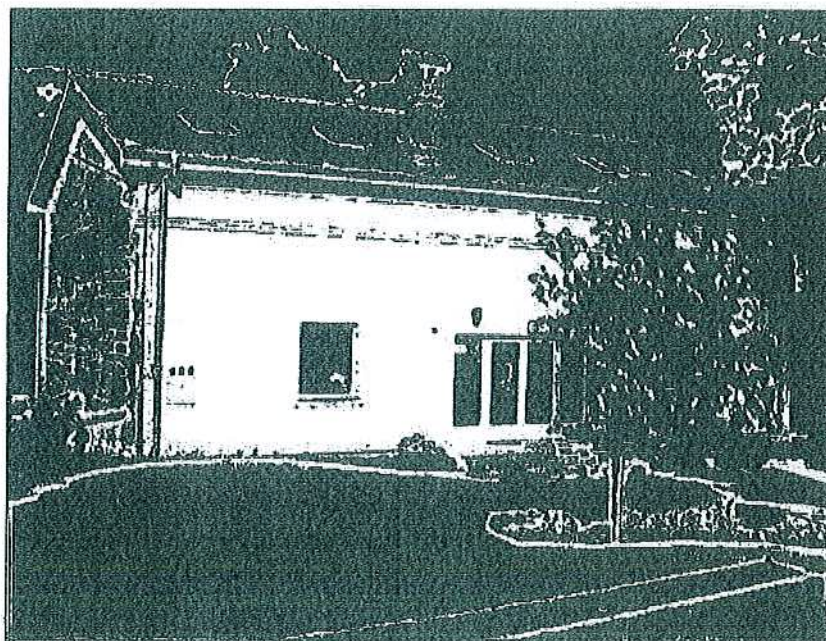
**Nekretnine**

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**NEKRETNINA : ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG  
PROSTORA U PRIZEMLJU SA POTKROVLJEM STAMBENO-POSLOVNE  
ZGRADE I PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA**

**Adresa : Rijeka, Draga, Orlići 9a**

**Naručitelji procjene : Ortomedical d.o.o.**



### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

**1.209.258,42 KN ili 165.199,24 EUR 1 EUR(KN) 7,32**

Voditelj odjela:  
Mladen Rukavina d.i.g.

**ProNek d.o.o.**  
OPATIJA

Elaborat izradila:  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
Dolores Turak d.i.g.

Rijeka  
23.6.2005

45



HAAN d.o.o.

---

- Predmet procjene :** Procjena sadašnje tržišne vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju sa potkrovljem stambeno-poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta, Rijeka, Draga, Orlići 9a
- Vlasnik nekretnine :** HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB U 1/1 DIJELA
- Naručitelj procjene :** Ortomedical d.o.o., Kalvarija 12, Rijeka
- Procjenu izvršila :** Dolores Turak d.i.g.

**SADRŽAJ :**

<b>I</b>	<b>ZAHTJEV ZA PROCJENU</b>	<b>str</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>IDENTIFIKACIJA I NALAZ</b>	<b>str</b>	<b>4,5,6</b>
<b>III</b>	<b>PROCJENA</b>	<b>str</b>	<b>9</b>
<b>IV</b>	<b>IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	<b>str</b>	<b>11</b>
<b>V</b>	<b>ZAKLJUČAK I OBRAZLOŽENJE</b>	<b>str</b>	<b>12</b>
<b>VI</b>	<b>DOKUMENTACIJA</b>	<b>str</b>	<b>13</b>

47



HAAN d.o.o.

### I. I. PRIJEDLOG ZA VJEŠTAČENJE

Na temelju narudžbe HAAB-a kao predlagatelja, a za firmu ORTOMEDICAL d.o.o. iz Rijeke, Kalvarija 12, zatraženo je izvršenje procjene građevne i tržišne vrijednosti poslovnog prostora u prizemlju sa potkrovljem u stambeno-poslovnoj zgradi i pripadajućeg zemljišta, Rijeka, Draga, Orlići 9a, a u vlasništvu HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB U 1/1 DIJELA.

### I.II. ZADATAK ZA VJEŠTAČENJE

Zadatak ovog vještačenja je identifikacija i 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.

## II. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

### IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Z.k.čest.br.: 109  
 Br. poduloška: 1  
 Z.k.ul.br.: 1421  
 Gradska zona: 4  
 Kat. općina: Draga

1.A/ U z.k.ul. br. 1421 k.o. Draga upisano je u A, prvi odjeljak:  
 1. k.č. 109 STAMBENO POSLOVNI OBJEKT I DVORIŠTE 1190 m<sup>2</sup>  
 UKUPNO: 1190 m<sup>2</sup> (A)

U podulošku br. 1/z.k.ul. br. 1421 k.o. Draga, u B:  
 1 ETAŽA: 298/422

1. Posebni dijelovi zgrade sagrađene na k.č.br. 109: PODULOŽAK 12
1. Poslovni prostor u prizemlju sa pokrovljen koji se sastoji od tri poslovne prostorije, dva wc-a, predprostor i unutarnjeg stubišta u sve ukupnoj površini od 298,02 m<sup>2</sup>, što u suvlasničkom omjeru prema cijeloj zgradi iznosi 298/422 dijela
1. HYPO ALPE ADRIA BANK D.D. ZAGREB, 1/1
- 2.1. Zabilježuje se da je prijenos vlasništva obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 66.500,00 EUR
- 3.1. Zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva učinjen i radi osiguranja tražbine u iznosu od 45.000,00 EUR
- 4.1. Zabilježuje se da se prijenosi vlasništva obavljenim pod B1 proširuje i za iznos osiguranja tražbine od 40.000,00 EUR

U C:

1.1 Zabilježeno je da za građevinu sagrađenu na k.č.br. 109 upisana u A I uporabna dozvola nije priložena

\*\*\*

## PLOMBE

1 Dana 13.08.2004. pod brojem Z- 10762/2004 (O-655/04) zaprimljen je prijedlog BOKULIĆ IVAN, POK., c/a BOKULIĆ SNJEŽANA, KASTAV, slijedećeg sadržaja: OSTAVINA U Z.K.UL. 1166, Z.K.UL. 1421 PODUL. 12 K.O. DRAGA, koji nije konačno riješen.

2 Dana 28.12.2004. pod brojem Z-17281/2004 zaprimljen je prijedlog BOKULIĆ SNJEŽANA, KASTAV, c/a BABIĆ JELENA, RIJEKA, VIDIKOVAC 1, BABIĆ VESNA, RIJEKA, I.MARINKOVIĆA 14, slijedećeg sadržaja: ZABILJEŽBA SPORA U Z.K.UL. 1421, PODUL. 11 K.O. DRAGA, koji nije konačno riješen.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2005.  
(Izvadak iz zemljišne knjige – samo za internu upotrebu, z.k.ul. br. 1421/podul. br. 1 k.o. Draga od 13.06.2005.)

Veličina pripadajućeg zemljišta iznosi:  
 $298/422 * 1190 \text{ m}^2 = 840,33 \text{ m}^2$

B/ Priložena je građevna dozvola, klasa: UP/I 361-03/01-01/00352 , ur.broj: 2170-04-01-00-01-06 /MŽ/ od 27. 07 2001.g. kojom se odobrava investitoru BOKULIĆ IVANU, Kastav, Brestovice 12 i ČIČIN- ŠAIN BABIĆ DUNJI, Rijeka, Ive Marinkovića 14, gradnja stambeno- poslovne građevine na k.č. 109, k.o. DRAGA, prema arhitektonskom projektu br. 183/01 izrađenom od "GPZ" d.d. Rijeka.

Ovjereni arhitektonski projekt broj 183/01 dobiven je na uvid. Izvedena stambeno-poslovna zgrada u skladu je s glavnim projektom.

Tržišna vrijednost poslovnog prostora je smanjena obzirom na prolazak obilaznice preko Sv.Kuzma u neposrednoj blizini samog objekta u kojem se nalazi poslovni prostor. Poslovni prostor zasad nije u upotrebi u čitavoj svojoj površini.

## 2. Legalni status objekta:

Neto korisna površina poslovnog prostora dobivena izmjerom procjenitelja odgovara površini upisanoj u izvratku iz zemljišne knjige.

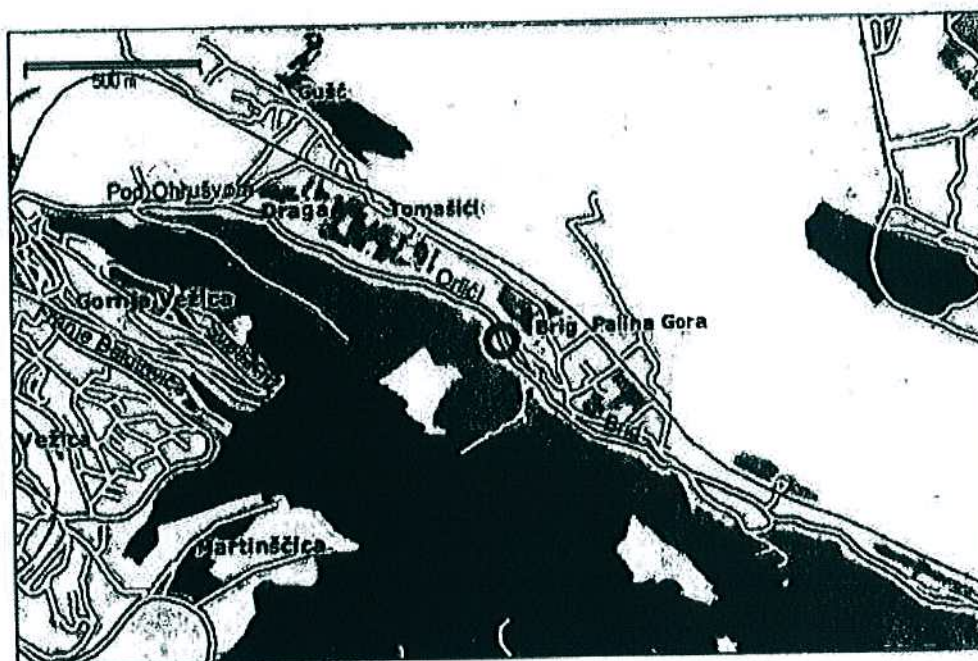
Upis poslovnog prostora u zemljišnik proveden je u skladu sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.(NN 91/96)

49

## NALAZ ZATEČENOG STANJA I OPIS NEKRETNINE

Poslovni prostor u prizemlju sa potkrovljem i pripadajuće zemljište, predmeti procjene nalaze se u stambeno - poslovnoj zgradi u Rijeci, Draga, Orlići 9a.

Stambeno-poslovna zgrada je izgrađena 2001. godine prema navodu naručitelja. Nalazi se uz glavnu prometnicu koja prolazi kroz Dragu.



**TEHNIČKI OPIS STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE:**

<b>Lokacija:</b>	kat.čest.br.:	109
	br. poduloška:	1
	z.k.ul.br.:	1421
	gradska zona:	4
	kat. općina:	Draga
<b>NKP:</b>	298,02 m <sup>2</sup>	
<b>BRP:</b>	357,63 m <sup>2</sup>	
<b>Zemljište:</b>	840,33 m <sup>2</sup>	
<b>Namjena:</b>	Poslovna	
<b>Godina izgr.:</b>	2001. godina, prema navodu naručitelja	
<b>Katnost:</b>	S + P + potkrovlje	
<b>Prometne veze:</b>	Osobni automobil, autobus	
<b>Parkiranje:</b>	Na parceli	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:	AB trakasti
	Nošiva k.:	AB serklaži
	Međukatna k.:	AB ploča, fert sistem
	Preg. zidovi:	Opeka
	Krovna k.:	Drveni grednici, mediteran crijep
	Limarija:	Pocinčani lim
	Hidroizolacije:	Ima
<b>Pročelje:</b>	Djelomično žbuka, djelomično neobrađeno	
<b>Obrada zidova:</b>	Fina žbuka, bojano, keramika	
<b>Obrada podova:</b>	Keramika, laminat	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	Drvena, puna i djelomično ostakljena, dovratnici drveni
	Fasadna st.:	PVC + termopan staklo, velux krovni prozori
<b>Komunalije:</b>	Individualne potrošnje	
<b>Instalacije:</b>	Električne:	Provedene
	Telefon:	Proveden
	Vodovod:	Proveden
	Kanalizacija:	Provedena
	Plin:	/
	Grijanje:	Klasično – el.energija
	Dizalo:	/
<b>Sanitarije:</b>	Keramičke	
<b>Održavanje:</b>	Dobro	
<b>Okoliš:</b>	Djelomično uređena okućnica	
<b>Opći dojam:</b>	Dobar	

## IZRAČUN POVRŠINA PROSTORA

- Poslovni prostor u prizemlju sa potkrovljem

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	netto korisna povr. m <sup>2</sup>	koeficijent za bruto	brutto povr. m <sup>2</sup>
<b>Poslovni prostor u prizemlju sa potkrovljem</b>					
<b>Prizemlje</b>					
1. Poslovni prostor 1	112,19	1,00	112,19	1,20	134,63
2. Ured	25,68	1,00	25,68	1,20	30,82
3. Stubište	9,00	1,00	9,00	1,20	10,80
4. Predprostor	3,10	1,00	3,10	1,20	3,72
5. WC 1	1,50	1,00	1,50	1,20	1,80
6. WC 2	1,50	1,00	1,50	1,20	1,80
<b>Prizemlje ukupno:</b>	<b>152,97</b>		<b>152,97</b>		<b>183,57</b>
<b>Potkrovlje</b>					
7. Poslovni prostor 2	145,05	1,00	145,05	1,20	174,06
<b>Potkrovlje ukupno:</b>	<b>145,05</b>		<b>145,05</b>		<b>174,06</b>
<b>POSLOVNI PROSTOR U PRIZEMLJU SA POTKROVLJEM UKUPNO:</b>	<b>298,02</b>		<b>298,02</b>		<b>357,63</b>

### III. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta objavljenih od GZIU- a grad Zagreb, odjel za pripremu zemljišta
- JUS U. C2. 100. Standard za obračunavanje površina objekata u korištenju prihvaćen u RH
- Bilten Standarda kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekta NN 52/ 84 RH

HAAN d.o.o.

### III.I. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrijednost predmetne nekretnine odrediti će se kao zbroj procjenjenih vrijednosti:

1. Priključaka , tj. komunalnog doprinosa
2. Predmetnih nekretnina

### III.II. SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinačna cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, 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 jedinačnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija , svi građevinsko- obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjena 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:

### III.III. IZRAČUN SADAŠNJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sadašnja tržišna građevinska vrijednost objekta računa se prema izrazu:

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

$$St_g = NKP \times C_{sg} \times F_1 \times F_{kp} \times F_{pp} \times F_{ki}$$

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

F <sub>1</sub>	faktor lokacije
F <sub>kp</sub>	faktor korisne površine
F <sub>pp</sub>	faktor ponude i potražnje
F <sub>ki</sub>	faktor kvalitetne izgrađenosti

F <sub>1</sub>	od 0,70 do 1,50	ovisi o području i mikro lokaciji, položaju u prostoru, o infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
F <sub>kp</sub>	od 0,80 do 1,20	ovisi o korisnoj površini nekretnine, za poslovne nekretnine ovisi
F <sub>pp</sub>	od 0,20 do 2,00	za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti, djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla,
F <sub>ki</sub>	od 0,20 do 1,50	ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom sektoru u RH, te o kvaliteti materijala i opreme

$$St_g = 1,0 \text{ kn} \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 1,0 \text{ Kn}$$

54



HAAN d.o.o.

**IV. IZRAČUN**  
**- poslovni prostor u prizemlju sa potkrovljem**

A/POVRŠINE NEKRETNINE	
NKP (m <sup>2</sup> ) =	298,02
BRP (m <sup>2</sup> ) =	357,63
BVO (m <sup>3</sup> ) =	1072,89
PPZ (m <sup>2</sup> ) =	840,33

B/ IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA I PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA						
rt.	Vrsta troška	BRP- m <sup>2</sup> / PPZ- m <sup>2</sup>	BVO- m <sup>3</sup>	Cj - kn/m <sup>2</sup>	Cj - kn/m <sup>2</sup>	UKUPNO kn
1.	Komunalni dopr.	357,63	1.072,89	126,00		135.184,14
2.	Pripadajuće zemljište	840,33			180,00	151.259,40
3.	UKUPNO KN:					286.443,54

C/UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZICKE ISTROŠENOSTI	
Starost objekta u godinama n =	4,00
Vijek trajanja objekta u godinama N =	100,00
$U = 0,80 \times n / N \times (N + n) / 2 N =$	0,02
U %	1,66

D/ IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	grad. vrijednost kn/m <sup>2</sup>	%	Umanjenje kn/m <sup>2</sup>	Sadašnja grad. Vrijednost kn/m <sup>2</sup>
				kn/m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>
Konstrukcija	55	2.299,00	1,66	38,26	2.260,74
Obrtnički radovi	20	836,00	5,00	41,80	794,20
Završni radovi	15	627,00	5,00	31,35	595,65
Instalacije	10	418,00	5,00	20,90	397,10
ukupno dovršeno	100	4.180,00		132,31	4.047,69

Neto komercijalna površina - m <sup>2</sup>	298,02	Sadašnja cijena - kn/m <sup>2</sup>	4.047,69	Sadašnja građevinska vrijednost - kn	1.206.293,96
---	--------	-------------------------------------	----------	--------------------------------------	--------------

E/ IZRAČUN SADAŠNJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
Stg=	Sg x	F1 x	F2 x	F3 x	F4
Stg=	1.206.293,96	0,90	0,85	1,00	1,00
Stg=		922.814,88			

F/ REKAPITULACIJA UKUPNE TRŽNE VRIJEDNOST NEKRETNINE	
VRIJEDNOST KOM. DOPRINOSA I PRIP. ZEMLJIŠTA	286.443,54
VRIJEDNOST OBJEKTA	922.814,88
<b>UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST</b>	<b>1.209.258,42</b>

HAAN d.o.o.

**V. ZAKLJUČAK I OBRAZLOŽENJE**

**Procjenjena tržišna vrijednost poslovnog prostora u prizemlju sa potkrovljem stambeno-poslovne zgrade i pripadajućeg zemljišta, Rijeka, Draga, Orlići 9a, na današnji dan iznosi:**

**1.209.258,42 KN ili 165.199,24 EUR 1 EUR(KN) 7,32**

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HYPO-ALPE-ADRIA-BANKE 23.06.2005. godine i iznosi 7,32 Kn za 1 EUR (tečaj).

Elaborat procjene nekretnina izrađen je na zahtjev tvrtke Ortomedical d.o.o. iz Rijeke, Kalvarija 12, učinjen je u tri primjerka, od toga dva za potrebe naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Elaborat izradila:  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
Dolores Turak d.i.g.



HAAN d.o.o.

**VI. DOKUMENTACIJA**

**VI.I. FOTODOKUMENTACIJA**

