4/025

Congram-Commerce
d.o.o. VARAŽDIN
OIB: 05403728334

098 390 747, 098 390 5600
congram.hr

Graditeljstvo, inženjering, projektiranje, nadzor, procjene, energetsko cerificiranje zgrada

Naru
Adr
Lok
Gra

BANKA KOVANICA d.d.
Varaždin, Petra Preradovića 29
51000 RIJEKA, Agatićeva 8
STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000, na četvrtom katu visokarne
zgrade mješovite uporabe

PROCJENA NEKRETNINE



Tržna vrijednost = **1.314.398,58** kuna ili **175.000,00** eura

U Varaždinu, 15.10.2012.

C G C Congram-Commerce d.o.o. VARAŽDIN

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
MIROSLAV KRAŠ
dipl.ing.grad.

Sudski vještak graditeljstvo
MIROSLAV KRAŠ
dipl. ing. grad.
Varaždin
Ul. e Hegedušića 13

S A D R Ž A J

1. NASLOVNA STRANA

2. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

3. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

4. PROCJENA

5. PRILOZI

5.1. FOTODOKUMENTACIJA PROČELJA

5.2. FOTODOKUMENTACIJA INTERIJERA

5.3. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

5.4. ODOBRENJE ZA UPORABU

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU Tt-95/1774-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Josip Slaviček, u registarskom predmetu upisa usklađenja općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima, po prijedlogu predlagatelja CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, Varaždin, Kralja Petra Krešimira Iv 32, dana 08.05.1996.

r i j e š i o j e

u sudski registar kod ovoga suda upisati:

usklađenje općih akata sa Zakonom o trgovačkim društvima

pod tvrtkom/nazivom CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, sa sjedištem u Varaždin, Kralja Petra Krešimira Iv 32, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070017501, prema podacima utvrđenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u sudski registar"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 8. svibnja 1996. godine

Republika Hrvatska 2 U VARAŽDINU TRGOVAČKI SUD

S U D A C

Josip Slaviček

Uputa o pravnom sredstvu:

Protiv ovoga rješenja predlagatelj može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka u roku od 8 (osam) dana od dana primitka istog.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-95/1774-2

MBS: 070017501
Datum: 08.05.96.

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU
SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA/NAZIV:
CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu

SKRAĆENA TVRTKA/NAZIV:
CGC d.o.o.

SJEDIŠTE:
Varaždin, Kralja Petra Krešimira Iv 32

PREDMET POSLOVANJA - DJELATNOSTI:

45 - Građevinarstvo
51 - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini
60.2 - Ostali kopneni prijevoz
* - Međunarodni prijevoz putnika i robe (tereta) cestom
* - Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti, i to: zasnivanje i izrada nacrta (projektiranje) zgrada, nadzor nad gradnjom, izrada nacrta strojeva i industrijskih postrojenja;
* - inženjering, projektni menadžment i tehničke djelatnosti, i to: inženjering na području niskogradnje, hidrogradnje, prometa, sistemski inženjering i sigurnosni inženjering,
* - izrada i izvedba projekata iz područja građevinarstva, elektrike, elektronike, rudarstva, kemije, mehanike i industrije, izrada investicijske dokumentacije, izrada tehnološke dokumentacije i tehnički nadzor;
* - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole zagađivanja i projekata akustičnosti;
* - geodetsko premjeravanje, i to: premjeravanje terena, premjeravanje granica, industrijsko i građevinsko premjeravanje
* - Savjetovanje na području industrijske, javne i osobne sigurnosti

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU Tt-10/15-2 MBS:070017501

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu mr. sc. Željko Vukelić u registarskom predmetu upisa promjene sjedišta, promjene osobnih podataka jedinog člana i direktora društva i promjene Izjave po prijedlogu predlagatelja CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, Varaždin, Kralja Petra Krešimira Iv 32, 05.01.2010. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovoga suda upisuje se:

promjena sjedišta, promjena osobnih podataka jedinog člana i direktora društva i promjena Izjave

pod tvrtkom/nazivom CONGRAM-COMMERCE, d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, sa sjedištem u Varaždin, Krste Hegedušića 13, u registarski uložak s matičnim brojem subjekta upisa (MBS) 070017501, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 5. siječnja 2010. godine

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

S U D A C

mr. sc. Željko Vukelić

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4-Su. 314/08-2
Varaždin: 11. prosinca 2008.g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 150/05) i čl. 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 88/08), a u povodu molbe Miroslava Kraša iz Varaždina, K. Hegedušića 13, predsjednik suda donosi

R J E Š E N J E

MIROSLAV KRAŠ, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4-Su.310/06-2 od 09. kolovoza 2006.g.

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo

na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Upravna pristojba u ukupnom iznosu od 70,00 kn po Tarifi br. 1. i Tar. br. 2. Tarife upravnih pristojbi iz Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 131/97 i 68/98, 163/03, 17/04, 150/05, 60/08) naplaćena je u državnim biljezima poništenim na podnesku.

O b r a z l o ž e n j e

Dana 10. prosinca 2008.g. stalni sudski vještak Miroslav Kraš podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom sukladno odredbi čl. 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08) – dalje Pravilnika.

Predmetnom odredbom propisano je da su predsjednici županijskih odnosno trgovačkih sudova dužni provesti postupak imenovanja **postavljenih** stalnih sudskih vještaka u roku od šest mjeseci po odredbama Pravilnika pri čemu se na postavljene stalne sudske vještake ne primjenjuju odredbe Pravilnika o obvezatnoj stručnoj obuci prije imenovanja. Stalnim sudskim vještacima, postavljenim po dosadašnjim propisima, prestaje svojstvo vještaka nakon šest mjeseci od stupanja na snagu Pravilnika ako u tom roku ne podnesu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom odgovarajuće struke po njegovim odredbama.

Obzirom da je predmetni Pravilnik stupio na snagu 06. kolovoza 2008.g., to se i u odnosu na postavljene sudske vještake, bez obzira na dan imenovanja, primjenjuju njegove odredbe, a time i odredba čl. 31.

Sukladno navedenom, sudski vještak Miroslav Kraš, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem predsjednika ovoga suda broj: 4-Su.310/06-2 od 09. kolovoza 2006.g. bio je također dužan u gore navedenom roku ponovo podnijeti zahtjev za imenovanje sa svom potrebnom dokumentacijom sukladno čl. 31. Pravilnika, što je isti i učinio, pa je i slijedom toga valjalo odlučiti kao u izreci.

Republika Hrvatska
PREDSJEDNIK SUDA:
Ivan Mašten
PREDSJEDNIK SUDA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU

Dna:
1. Miroslav Kraš, K. Hegedušića 13, Varaždin
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1-4
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. u spis

Komisija za valorizaciju vrijednosti nekretnina - stalne imovine
Klasa: AN-CGC Varaždin
Ur.broj: AN-053-10/15-CGC-BK/2012.
Varaždin, listopad 2012.

KOMISIJSKI IZVJEŠTAJ, SA OCJENOM VRIJEDNOSTI ZALOŽNIH NEKRETNINA, u vlasništvu tvrtke MEGALOS d.o.o, iz Rijeke, Krešimirova 10, a na traženje **BANKA KOVANICA d.d.** Varaždin, P. Preradovića 29, na sljedećoj nekretnini – **STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000** na četvrtom katu višekatne zgrade mješovite uporabe, u gradu Rijeci, Agatićeva 8, na z.k.čest.br. 644/1A, upisanoj u z.k.ul. 5626; podul: 3, k.o. Rijeka, a u svrhu ostvarenja prava hipotekarnog kredita.

I. Uvod

Na temelju osobnog dogovora sa naručiteljem iz mjeseca listopada ove godine, komisija za valorizaciju vrijednosti nekretnina izvršila je analizu dokumentacije, koja se odnosi na zalog predložene nekretnine, pregledala nakretnine na licu mjesta dana 10.10.2012. godine, te se na toj osnovi podnosi sljedeće mišljenje.

Za predmetnu nekretnu – STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000 u Rijeci, Agatićeva 8, izrađen je Elaborat procjene tržne vrijednosti nekretnine (br. 628/09) u ožujku 2009 godine, od strane HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o, iz Zagreba, Slavonska avenija 6, kojim je ista procijenjena na tržnu vrijednost od 216.940,73 eura.

II. Mišljenje

Uzimajući u procjenu ukupnu sadašnju zamjensku vrijednost građevinskog zemljišta, kvalitetu i dovršenost objekata i njihovu starost, atraktivnost lokacije, kao i odnos ponude i potražnje nekretnina te vrste u Primorsko-goranskoj županiji, u gradu Rijeci (predio Delta, blizina Korza), Komisija smatra da se realna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u momentu procjene kreće oko:

Kn	1314398,58	2
Eur	175000,00	0
eur/m2	2664,03	1
tečaj	7,510849	2

U Varaždinu, 15.10.2012.

Prilog: Elaborat vještaka br. 053-10/15-CGC-BP/2012

1. Svrha ovog elaborata je određivanje sljedećih vrijednosti:

NOVE - građevinske vrijednosti **(Ng)** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj.u mjesecu listopadu 2012. godine,

SADAŠNJE - građevinske vrijednosti **(Sg)** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i

PROMETNE - građevinske vrijednosti **(Pg)** tj. tržne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

OBJAŠNJENJE POJMOVA

*NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (**Ngv**)*

To je vrijednost svih radova i uporabljanih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu listopadu 2012. godine čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m^2 netto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površina prema propisu HRN.U.C2.100 (preuzeto N.N 53/91 iz Sl. list br. 3/66.).

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje, tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko - tehničke dokumentacije, troškove građevinske dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu "Standardna kalkulacija" u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća, te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m^2 netto korisne površine (NKP), a koriste se podaci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnine pripadaju.

*SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (**Sgv**)*

To je vrijednost Ng umanjena određenim postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim procjendbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

Metode procjene

Metoda procjene temeljena je na postupku u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.1. i Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (N.N. br. 52/84), a osnova proračuna je netto korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m^2 iste. U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m^2 netto površine.

TROŠKOVNA METODA (Tv)

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali uz obaveznu primjenu ostalih metoda procjenjivanja.

METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih

svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode.

METODA KAPITALIZACIJE DOBITI (DOHODOVNA METODA)

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim brutto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

Nekretnina se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnine u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretninom. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnina koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena brutto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnine. Nadalje se procjenjuje nepopunjenost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog brutto prihoda te se dobiva netto prihod. Vrijednost nekretnine se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog brutto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnine.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnina namijenjenih za najam, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnine industrijske namjene.

2. Kod izrade ovog elaborata korišteni su sljedeći zakoni, propisi, smjernice i odredbe:

- ✓ Zakon o prostornom uređenju i gradnji i (NN RH 76/07 i 38/09, 55/11, 90/11, 50/12.)
- ✓ Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN36/2010) od 15.03.2010 godine.
- ✓ Zakon o građevinskom zemljištu (NN 53/90.)
- ✓ 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
- ✓ Odluke općine u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta, te troškova komunalne infrastrukture
- ✓ Podatak o etalonskoj cijeni građenja – N.N. 109/01
- ✓ Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta kojima raspolaže potpisani vještak, prikupljenim od agencija za promet nekretnina, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- ✓ Generalni urbanistički ili prostorni plan za predmetnu lokaciju
- ✓ Prijedlog agencije za rekonstrukturiranje i razvoj Republike Hrvatske /Fond za privatizaciju RH/ o načinu utvrđivanja vrijednosti nekretnina.
- ✓ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- ✓ Podaci o cijenama građevinskog zemljišta za adekvatnu i lokaciju
- ✓ Odluka o komunalnom i vodnoom doprinosu za predmetno područje
- ✓ Bilten Standardna kalkulacija (GI Zagreb IX/97.)
- ✓ "Baukosten 1999" *(Troškovi gradnje 1999),* Baukosteniformationszentrum Deutscher Architekten-kammern, Stuttgart.
- ✓ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- ✓ U p u t s t v o o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52 / 84)
- ✓ Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture

3. Utvrđivanje legaliteta

3.1.Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ Internetski prikaz izvatka iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Rijeci, Zemljišno – knjižni odjel Rijeka, za z.k.čest..br. 644/1A, upisanu u z.k.ul. 5626, podul. 3 k.o. Rijeka, od 14.10.2012 godine
- ✓ Uvjerenje za uporabu građevine klasa: 361-03/08-06/265; urbroj: 2170/01-13-02-08-5 /MŽ/ izdano u Rijeci 18.prosinca 2008 godine
- ✓ Procjena tržne vrijednosti nekretnine (el.br. 628/09) izrađen u ožujku 2009 godine od strane HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba Slavonska avenija 6.

3.2.Osvrt na legalitet zatečenog objekta (predmet procjene)

- ✓ Projektna dokumentacija nije mi dana na uvid
- ✓ Građevinska dozvola nije mi dana na uvid
- ✓ Za izgrađeni objekat izdano je Uvjerenje za uporabu građevine u gradu Rijeci 18.prosinca 2008 godine
- ✓ Građevina je etažirana
- ✓ Etažni elaborat nije mi dan na uvid
- ✓ Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama
- ✓ Stanje u zemljišnim knjigama nije usklađeno sa katastrom (brojevi čestica – identiufikacija)
- ✓ Zgrada ima neposredan izlaz na javnu prometni površinu

ZAKLJUČAK!

Na temelju priloženog Uvjerenja za uporabu građevine klasa: 361-03/08-06/265; urbroj: 2170/01-13-02-08-5 /MŽ/ izdano u Rijeci 18.prosinca 2008 godine smatram je je izgarđeni objekat u potpunosti LEGALAN.

U Varaždinu, 15. listopad 2012.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Sudski vještak za graditeljstvo
MIROSLAV KRAŠ
dipl. ing. grad.
Varaždin, Hegedušića 13

4. Općenito, nalaz i lokacija

4.1.Općenito

Temeljem usmenog dogovora sa naručiteljem, iz. rujna 2012. godine, a kod urvrđivanja nove, sadašnje građevne i prometne vrijednosti nekretnine – **STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000** na četvrtom katu višekatne zgrade mješovite uporabe, u gradu Rijeci, Agatićeva 8, na z.k.čest.br. 644/1A, upisanoj u z.k.ul. 5626; podul: 3, k.o. Rijeka, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke MEGALOS d.o.o, iz Rijeke, Krešimirova 10, u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu listopadu 2012 godine, odbivši od toga umanjenje vrijednosti za starost i trošnost.

Svrha ove procjene sastoji se u tome da se ustanovi sadašnja građevna i prometna vrijednost navedene nekretnine i da se u tom smislu izda nalaz, mišljenje i procjena.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova

Ova procjena biti će sastavni dio dokumentacije za reguliranje visine kredita, na temelju hipotekom obuhvaćenih nekretnina.

U tu svrhu je potpisani vještak obavio detaljan uviđaj, izmjeru i pregled odgovarajuće tehničke dokumentacije nekretnina, koje su predmet ove procjene, te nakon prikupljenih relevantnih podataka dao svoje mišljenje, nalaz i procjenu na način kako je to napravljeno u ovom elaboratu.

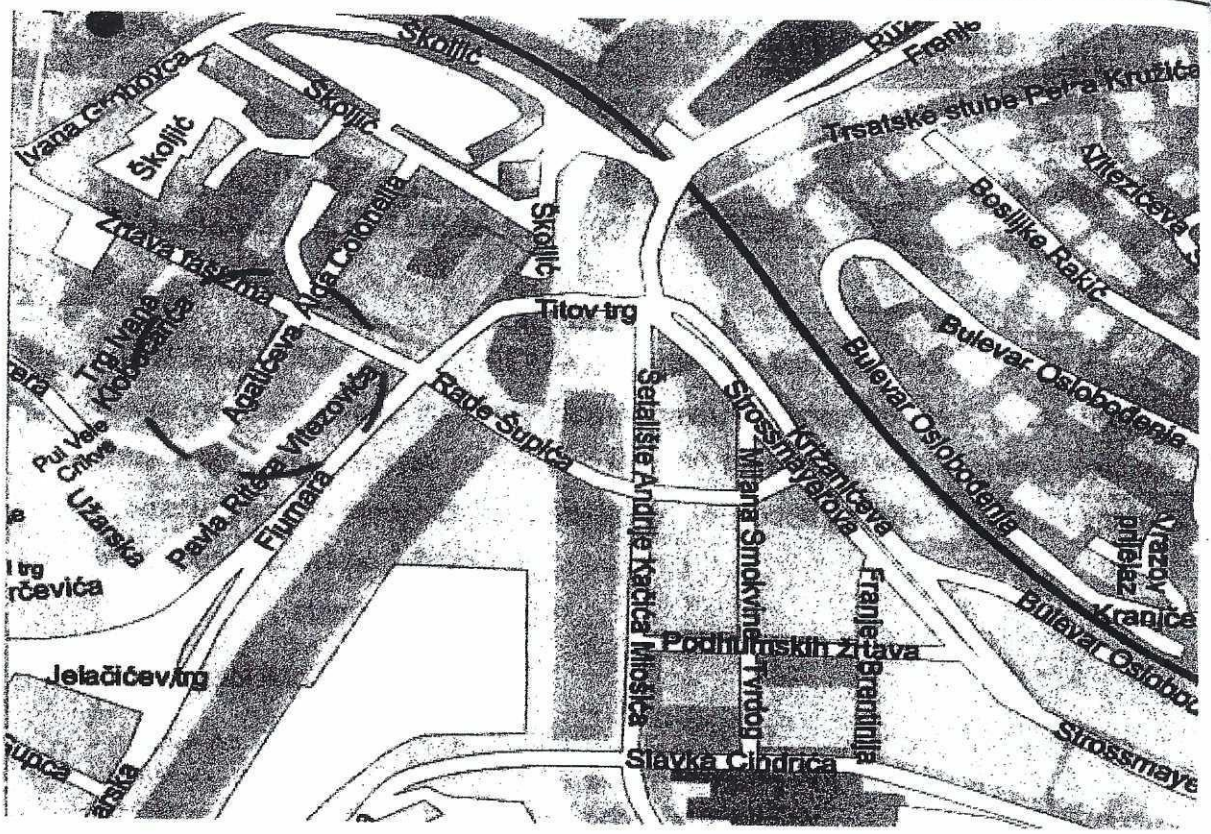
4.2.Nalaz

Predmet ove procjene je nekretnina – STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000 smješten u zgradi mješovite uporabe u Primorsko-goranskoj županiji, u gradu Rijeci, predio Delta, u Agatićevoj ulici (blizina Korza). Prema GUP-u grada Rijeke smještena je unutar obuhvata istog, odnosno unutar granica građevinskog područja, prema namjeni i korištenju u zoni oznake M (mješovita namjena), na uređenom i komunalno opremljenom zemljištu. Okolne građevine su iste ili slične katnosti i pretežno mješovite namjene.

Građevina je jednostavnog približno pravokutnog tlocrta, sa odvojenim ulazima u stambene i poslovne prostore na uličnom pročelju.

U svojoj visinskoj osnovi građevina se sastoji od podruma u kojem su smještene garaže i spremišta, prizemlja i tri kata u kojima su smješteni poslovni prostori, te četvrtkog i petog kata u kojima je smješteno šesnaest stambenih jedinica.

Građevina je izgrađena cca 2008 godine



U trenutku obilaska, nekretnina zgrada je u potpunosti dovršena i privedena osnovnoj namjeni.

Građavina je redovito održavana, tako da nisu primjećena nikakva vanjska oštećenja na zajedničkim dijelovima građevine, koje bi bile posljedice lošeg održavanja.

Pješački i kolni prilaz, izvedeni su iz asfaltirane javne gradske prometnice. Prilazi su asfaltirani, a ispred objekta izveden je prošireni asfaltirani plato koji se koristi kao otvoreni parkirališni prostor, postoje i garaže u podrumu objekta, kao i javna podzemna garaža.

Do poslovne jedinice koja je predmet ove procjene, dolazi se iz ulaza, preko zajedničkih dijelova zgrade i hodnika. Vertikalna komunikacija omogućena je dvokrakim betonskim stepeništem i automatskimn dizalom.

Stambeni prostor je na četvrtom katu navedene zgrade.

Građevina je locirana na način kako je to prikazano u položajnom nacrtu.

Teren je ravan u odnosu na kotu nivelete prilazne ceste, odnosno vizualno nije primjećena njegova veća denivelacija.

Oprema poslovnog prostora u smislu namještaja neće biti predmet ovog procjenbenog elaborata, odnosno neće biti njegov sastavni dio kod formiranja tržišne vrijednosti objekta.

NAPOMENA!
Pošto mi nije bio omogućen obilazak nekretnine u smislu ulaska u istu, kao ni vlastita izmjera, sav opis interijera i površine prostorija preuzete su iz procjene izrađene u HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o. iz ožujka 2009 godine.

Ova revizija procjene je rađena uz predpostavku da površina etaže nije u međuvremenu promijenjena, te da je opremljenost i uređenost stambenog prostora opisanog u ranijoj procjeni ostala nepromijenjena.

5. Opis objekta (stambene jedinice) – preuzet iz procjene HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o iz ožuka 2009 godine

A/ općenito

1. STAMBENII PROSTOR – 3.ETAŽA 18/1000, na četvrtom katu, stan br.1, koji se sastoji od ulaza, wc-a, kuhinje s blagovanjem, dnevnog boravka, predsoblja, dvije sobe i kupaone, ukupne podne površine 60,11 m2, te kao sporedni dijelovio u suterenu: garažno mjesto br.3, spremište br. 15, podne površine 2,72 m2 i spremište br. 16 podne površine 2,72 m2.

- namjena -stambena
- katnost objekta- pd + pri + 5
- prostor na - četvrtom katu
- prilaz - sa javne asfaltirane gradske prometnice
- parkiranje - na vanjskom otvorenom parkiralištu ispred objekta
- sobnost - 3
- svijetla visina prostorija- 2,70 m
- orjentacija - jednostrana (sjeverozapad)
- zona - I gradska zona
- okolne građevine- iste ili slične katnosti i pretežno mješovite namjene

B/ konstrukcija

- temelji – armirano-betonske temeljna ploča
- zidovi - podrum – armirano-bentonski
  - nadzemne etaže – betonski sa djelom zidanom ispunom
  - unutarnji pregradni zidovi od opeke širine 10 i 20 cm;
- stropovi - a-b ploče (tipa omnia)
- nosiva konstrukcija – armirano betonska (skeletna konstrukcija) sa zidanom ispunom i ukrućenjima a-b VS na sudarima nosivih zidova i a-b HS na visini etaža

- krovište - višestrešno, čelični nosači, al.krovni paneli
-limarija - aluminijski lim
- pročelje - aluminijski fasadni paneli ostakljeni toniranim izzo staklom
- stolarija - vanjska – aluminijska, tonirano izzo staklo, sustav automatskog zatvaranja, zaštita od insolacije – venecijaneri na elektro pogon
- ulazna vrata – drvena, protuprovalna
- vertikalna komunikacija – unutarnje dvokrako stepenište, automatsko dizalo

C/ instalacije - javna vodovodna mreža,
- gradska kanalizacija,
- elektroinstalacija
- telefon,
- plin
- grijanje – podno gijanje, vlastita dizalica topline
- klima

D/ uređenje
- obrade podova- keramičke pločice, barket od bambusa
- obrade zidova - ožbukani, završno bojani; keramika u kupaoni, wc-u i dijelu kuhinje kod radne plohe
- obrade stropova - ožbukani, završno bojani
- oprema sanitarija –umivaonik, wc školjka sa vodokotlićem, hidromasažna kada

E/ gradnja - 2008 godine

F/ održavanje - vrlo dobro

G/ vjerojatni rok trajanja – 120 godina

H/ legalitet - Uvjerenje za uporabu građevine

H/ energetski certifikat – NE

I/ energetski razred – NEPOZNAT

6. P R O C J E N A

A TROŠKOVNA METODA

Zemljište

Zemljište je locirano u Primorsko-goranskoj županiji, u gradu Rijeci, u Agatićevoj ulici, predio Delta. Prema GUP-u grada Rijeke smještena je unutar obuhvata istog, odnosno unutar granica građevinskog područja, prema namjeni i korištenju u zoni oznake M (mješovita namjena).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Procjena vrijednosti zemljišta iskazuje se donjom tabelom koja je izrađena na temelju cijena od strane Porezne uprave i podataka od Gradskog poglavarstva grada Rijeke i cijena za to područje

U POVRŠIN JE ZEMLJIŠTE ISPOD POSLOVNOG PROSTORA - etažirani udio

	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA					
1	Pgz	površina parcela, ukupno			15,21	m2
2	Jcgz	jedinična cijena građ.zemlj.	3250,00			eur/m2
3	Pvz	procijenjena vrijednost zemljišta Pvz = Pz x Jcz	49.432,50	Kn	0,00	EUR
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			[illegible]	Kn	0,00	EUR

Priključci i komunalni, te vodni doprinos

Uvažavajući vrijednost stvarnih troškova priključaka prethodno nevedenih u Opisu nekretnine, a prema podacima distributera i iskustvu vještaka, vrijednost priključaka obračunava se u postotku u odnosu na novu vrijednost građevine, dok su komunalni vodni doprinos određeni Odlukama lokalne samouprave i nadležnih državnih tijela.

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUCAKA

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koje odgovara trošku izgradnje komunalne ir frastrukture po 1 m3 BGV građevine

	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUCAKA					
	KOMUNALNI DOPRINOS					
1	BGV	brutto građevinski volumen	239,09	m3		
2	JOKD	jedinicna cijena komunalnog doprin.	96,80	Kn/m3	I zona	eur/m3
3	K1	JOKD x BGV	23143,91	Kn		EUR
4		VODN DOPRINOS - ZONA B	3765,67		15,75 Kn/m3	
	PRIKLJUCI NA OBJEKAT					
1	VP	ukupno vodovodni priključak	7.500,00	Kn		EUR
2	KP	kanalizacijski priključak	7.500,00	Kn		EUR
3	EP	ukupno elektro priključak	10.500,00	Kn		EUR
4	PP	ukupno plinski priključak	18.000,00	Kn		EUR
5	TP	telefonski priključak	1200,00	Kn		EUR
6	KL	klima	7500,00	Kn		EUR
6	K2	PRIKLJUCI UKUPNO	52.200,00	Kn		EUR
		SVEUKUPNO K= K1 + K2	79.109,58	Kn		EUR

Geometrijski podaci (NGP, BRP, BV)

RAČUNSKI ISKAZ POVRŠINA ZA STAMBENU *preuzet iz procjene HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o iz ožujka 2009 godine*
(prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 111/2010)

PROSTORIJA	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²	bruto površine m²	BVO m³
STAN 3. ETAŽA 18/1000					
ulaz	3,28	1,00	3,28		
wc	2,47	1,00	2,47		
kuhinja, blagovanje	15,04	1,00	15,04		
boravak	14,18	1,00	14,18		
hodnik	3,91	1,00	3,91		
soba	7,07	1,00	7,07		
kupaona	4,54	1,00	4,54		
soba	9,62	1,00	9,62		
UKUPNO:	60,11		60,11	75,14	217,90
GARAŽNO MJESTO					
garažno mjesto br.3	12,50	0,25	3,13		
UKUPNO:	12,50		3,13	3,91	11,33
SPREMIŠTE					
spremište br. 15	2,72	0,50	1,36		
UKUPNO:	2,72		1,36	1,70	4,93
SPREMIŠTE					
spremište br. 16.	2,72	0,50	1,36		
UKUPNO:	2,72		1,36	1,70	4,93
USVOJENO					
				bto/netto	1,25
				visina	2,90

Nova i sadašnja vrijednost građevina

Nova građevinska vrijednost /NV/ izračunava se kao umnožak Netto građevinske površine /NGP/ i jedinične cijene ekvivalentne građevine. Jedinična cijena ekvivalentne građevine dobivena je prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova Instituta građevinarstva Hrvatske za tipske građevine u RH na određenoj lokaciji te prema podacima vodećih građevinskih poduzeća u RH, a u sebi uključuje način gradnje, kvalitetu i opremljenost građevine istih karakteristika, izgrađene do iste funkcionalnosti, kao što je predmetna građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost /SV/ izračunava se kao umnožak između nove građevinske vrijednosti i ukupnog umanjenja (SV = NV x U).

Umanjenje zbog starosti i trošnosti građevine /U/ izračunava se kao zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije /U_k/, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, obrtničkih radova, završnih radova i instalacija u određenom postotku učešća

$(U = 1{,}00 - \sum U_i)$.

$U_i = 0{,}8 \times n/N \times (N+n)/2N \times Pu_i$ ako je $n \leq N$

$U_i = (0{,}8 + 0{,}20 \times (n-N)/(A-N)) \times Pu_i$ ako je $N < n \leq A$

$U = Pu_i * u_1$

- U - ukupno umanjenje
- U_1 - umanjenje dijela građevine
- n - starost građevine
- N - prosječni vjerojatni vijek trajanja građevine
- A - apsolutni vjerojatni vijek trajanja građevine
- Pu_1 - postotak učešća dijela u ukupnoj građevini
- u_1 - procjena fizičkog stanja upotrebivosti

Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije /U_k/ je funkcija starosti konstrukcije, prosječnog vremena trajanja građevine, apsolutnog vremena trajanja građevine i postotka učešća, a izračunava se prema slijedećim izrazima:

$U_k = 0{,}8 \times n/N \times (N+n)/2N$ ako je $n \leq N$

$U_k = (0{,}8 + 0{,}20 \times (n-N)/(A-N))$ ako je $N < n \leq A$

STAMBENI PROSTOR - ETAŽA 18/1000

POVRŠINA NETTO	m2	65,96	7.135,31	Kn/m2	950,00	eur/m2
POVRŠINA BRUTTO	m2	82,44	5.708,94	Kn/m2		eur/m2

JEDINIČNA CIJENA EKVIVALENTNE IZGRADNJE 950,00 eura/m2

KOEFICIJENT KOREKCIJE 1,00 x 950,00 = 950

NOVA VRIJEDNOST GRADEVINE (NV) 470.644,82 Kn 62.662,00 EUR

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

VRSTA RADOVA	NOVA VRIJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA VRIJEDNOST
	Kn/m2	%	Kn/m2	%	Kn/m2
KONSTRUKCIJA	3492,73	48,95	57,75	1,65	3434,99
OBRT. RADOVI	1518,39	21,28	45,55	3,00	1472,84
ZAVRŠNI RADOVI	1235,84	17,32	37,08	3,00	1198,76
INSTALACIJE	888,35	12,45	26,65	3,00	861,70
UKUPNO	**7135,31**	**25,00**	**167,02**	**2,34**	**6968,28**

PRORAČUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI

		2008		
godina izgradnje	n	2008	4	godine
vijek trajanja građev	N		120	godina
umanjenje vrijednosti	U	U = 0,8 x n/N x (n + N) / 2N	1,65	

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE -

NGP neto građevinska površina		65,96	m2
sadašnja vrijednost eur/m2		6968,28	Kn/m2
UMANJENA SADAŠNJA VRIJEDNOST SV = NGP x EU -			
	459.627,96 Kn	**61.195,20**	**EURA**

Vanjsko uređenje

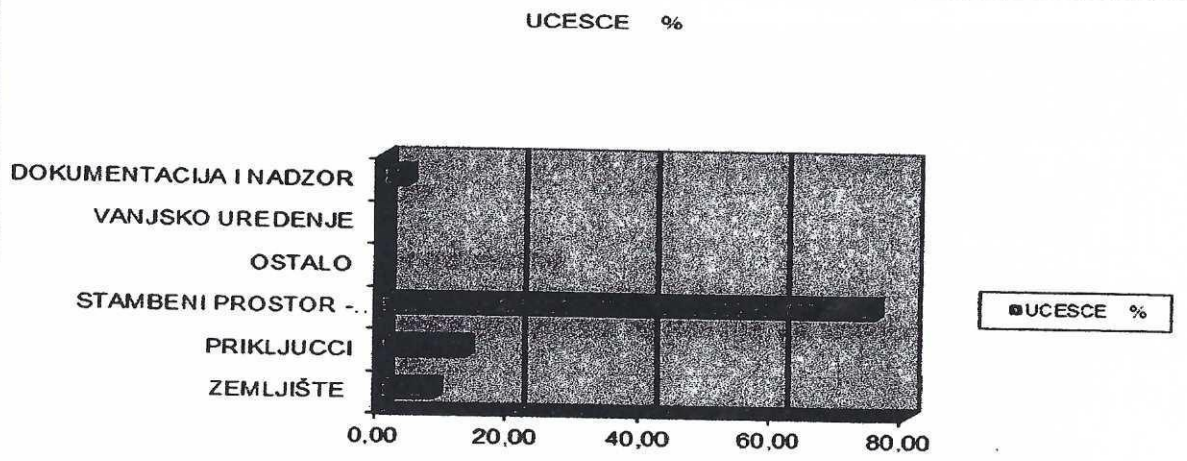
Vrijednost stvarnih troškova vanjskog uređenja nevedenog u Opisu nekretnine, prema podacima sa tržišta i iskustvu vještaka, obračunava se u odnosu na ukupnu površinu zemljišta ili prema stvarno izvedenim količinama ako su one mjerljive.

PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA					
Pp	ukupna površina građ. parcele	građevinska		15,21	m2
Bp	brutto površina pod građevinama			15,21	m2
Jcvu	jedinična cijena vanjskog uređe			0,00	Kn/m2
U	umanjenje vrijednosti			10,00	%
Nvu	nova vrijednost vanjskog uređenj	0,00	Kn	0,00	eura
Svvu	sadašnja vrijednost vanjskog	0,00	Kn	0,00	eura

PROCJENA VRIJEDNOSTI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA				
NV	nova vrijednost GRAĐEVINA	470.644,82 Kn	62.662,00	eura
Cpr	cijena teh. dokum. prema HDAI	11.766,12 Kn	939,93	eura
Cnad	cijena nadzora prema HDAI	11.766,12 Kn	313,31	eura
Upr	UKUPNA VRIJEDNOST	[illegible] Kn	1.253,24	eura

PROCJENA SADAŠNJE ZAMJENSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
	VRSTA NEKRETNINE	VRIJEDNOST Kn	VRIJEDNOST EURO	UCESCE %
1	ZEMLJIŠTE	49.432,50	0,00	8,08
2	PRIKLJUCCI	79.109,58	0,00	12,93
3	STAMBENI PROSTOR - ETAŽA	459.627,93	0,00	75,14
4	OSTALO	0,00	0,00	0,00
5	VANJSKO UREĐENJE	0,00	0,00	0,00
6	DOKUMENTACIJA I NADZOR	23.532,24	0,00	3,85
	SVEUKUPNO	[illegible]	0,00	100,00

DIJAGRAMSKI PRIKAZ



Tržna vrijednost /Tv/

Temelj za određivanje prometne /tržišne/ vrijednosti nekretnina čini cijena koja je utvrđena na podlozi zakona, odluka i metodologije Agencije za restrukturiranje i razvoj, korigirana faktorom Fk. Navedeni faktor rezultat je srednje vrijednosti sume pet različito ponderiranih koeficijenata. Koeficijenti uzimaju u obzir ekonomska kretanja u regiji, utjecaj mikrolokacije-položajna renta, utjecaj ponude i potražnje za istim ili sličnim nekretninama, tehničku mogućnost i ekonomsku opravdanost prenamjene nekretnine. Ponderi su određeni od procjenitelja na osnovi ocjene utjecaja pojedine karakteristike promatrane nekretnine, izraženih kroz koeficijente na tržnu cijenu procjenjivane nekretnine.

Informacijsku osnovu za procjenjivanje tržne vrijednosti nekretnina čine podaci o tehničkim i tehnološkim karakteristikama nekretnine, trendova u tehnološkom razvoju, očevid u fizičko i tehničko stanje procjenjivane nekretnine od strane procjenitelja, uvjeti i način na koji se nekretnina koristi i održava, podaci o tržnoj cijeni sličnih nekretnina (podaci Porezne uprave i vlastiti podaci vještaka o postignutim i realiziranim kupoprodajama), te procjeni ponude i potražnje za istom ili sličnom nekretninom na tržištu.

$$Tv = Sg \times Fk$$

$$Fk = (E1 \times y11 + P1 \times y12 + MP1 \times y13 + N1 \times y14 + NT1 \times y15) / 5$$

$$SUMA\ y = 1{,}00$$

Tv - tržišna vrijednost

Sg - sadašnja građevinska vrijednost

Fk - faktor korekcije

E1 - ekonomska kretanja u široj regiji u kojoj je locirana nekretnina

P1 - položajne karakteristike nekretnine koje nisu obuhvaćene tehničkim dijelom elaborata – faktor korekcije

MP1 - mogućnost prodaje nekretnine

N1 - mogućnost prenamjene predmetne nekretnine, na temelju uvjeta korištenja procjenjivanja nekretnine

NT1 -odnos troškova potrebnih kod adaptacije radi prenamjene i vrijednosti građevine ili dijjela građevine kao novogradnje

yn - težina – ponder

ISKAZ CJELOKUPNE SADAŠNJE CIJENE GRAĐEVINA U ODNOSU NA NGP

NETTO GRAĐ. POVRŠINA	VRIJEDNOST NEKRETNINA	VRIJEDNOST NEKRETNINA	ODNOS SV/NGP	ODNOS SV/NGP
m2	Kn	EURO	Kn/m2	Euro/m2
65,96	1.101.064,06	146.596,48	16.692,91	2.223,12

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

	Tv = Sv* (1+ OB+Z+St+Pov+Os+Pos+Fpp)*Fu		
Sv	sadašnja vrijednost nekretnina	611.702,26	0,00
OB	broj stambenih jedinica		0,00
Z	zona lokacije		0,20
St	starost građevine		0,00
Pov	ukupna korisna površina		0,05
Os	opće stanje građevine		0,20
Pos	poseban elementi		0,10
Fpp	faktor ponude i potražnje		0,25
Fu	faktor useljivosti		1,00
	zbirni koeficijent		1,80
UVN	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.101.064,06	166.836,48

	15.10.2012 USVOJEN TEČAJ 1 EUR=	7,510849 Kn

B) METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA

Informacijsku osnovu za procjenjivanje tržne vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama čine podaci o trenutnoj ponudi sličnih nekretnina prema podacima lokalnih agencija i internetske hrvatske burze nekretnina - korištene stranice – „centar nekretnina" i „nekretnine.net" , „njuškalo", „nekretnine 24 sata"

Prema vlastitom iskustvu odstupanje tržne vrijednosti dobivene prema svojstvima nekretnine od prosječne cijene slične nekretnine koje su trenutno u ponudi kreću se u odstupanjima do 5 %. Prema gore navedenom, prosječna tržna vrijednost slične nekretnine, na temelju usporedbe od dvije ponuđene nekretnine, na udaljenosti od cca 200 m od predmetne nekretnine iznosi cca 1500 – 2900 eura/m2.

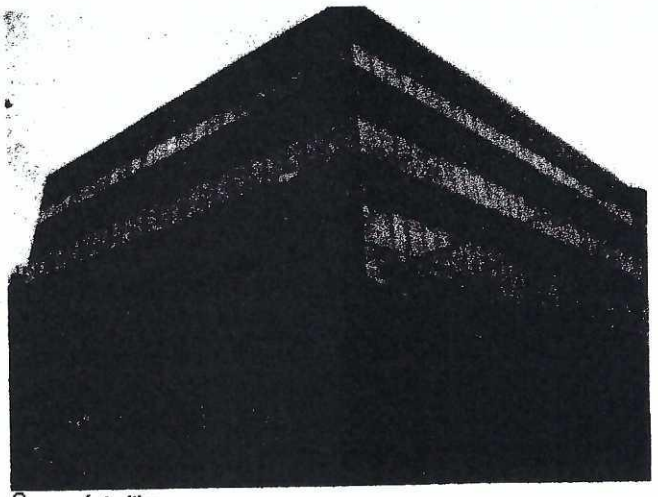
Primjer 1**Stan: Rijeka, Centar 52.91 m2 novogradnja (prodaja)**

cijena: 1.110.000 kn

broj oglasa: 4004934

približno: 150.000 EUR

Županija:	Primorsko-goranska
Grad/Općina:	Rijeka
Naselje:	Delta
Tip stana:	u stambenoj zgradi
Broj etaža:	jednoetažni
Broj soba:	1-1.5 sobni
Kat:	1
Lift:	✓
Stambena površina:	52.91
Godina izgradnje:	2008
Novogradnja:	✓
Šifra objekta:	28210



povećaj sliku

Opširnije:

Stan se nalazi u "inteligentnoj" zgradi sa svim pogodnostima koje moderan projekt takve vrste može ponuditi. Ulazni holl, liftovi i ostatak prostora kojim se koriste svi stanari na visokom je nivou s concierge-om 24 sata svakodnevno na raspolaganju.
Stan se prodaje kompletno namješten.
Oprema stana:
- sanitarije DURAVIT STARCK 3 i HANDSGROHE
- keramičke pločice APPIANI (mozaik 2,5x2,5cm)
- parket bambus
- automatska klimatizacija (sustav za grijanje i hlađenje)
- alarm i video nadzor
- vatrodojava
- protuprovalna vrata ALIAS
- unutarnja vrata TRE-P & TRE - PIU
- klizna stijena



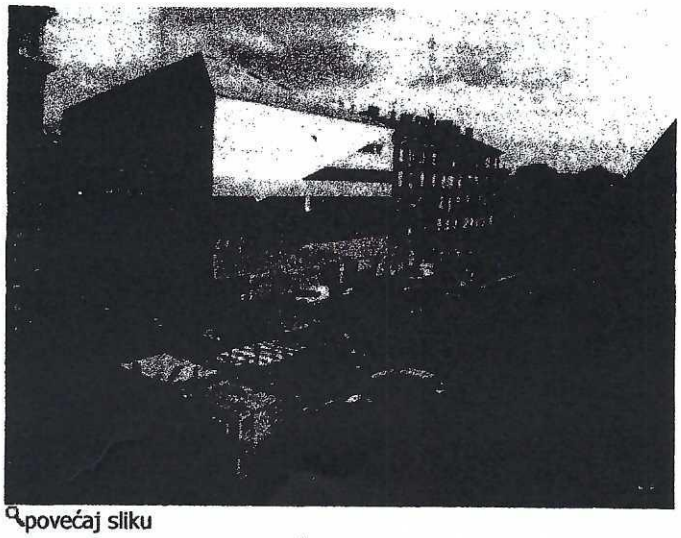
Primjer 2**Stan: Rijeka, 100 m2 (prodaja)**

cijena: 1.258.000 kn

broj oglasa: 4393514

približno: 170.000 EUR

Županija:	Primorsko-goranska
Grad/Općina:	Rijeka
Naselje:	Delta
Tip stana:	u stambenoj zgradi
Broj etaža:	jednoetažni
Broj soba:	3-3.5 sobni
Kat:	3
Lift:	✓
Stambena površina:	100.00
Šifra objekta:	5121



povećaj sliku

Opširnije:

CENTAR 3S+DB 100 M2 U ZGRADI SA LIFTOM, 2 BALKONA, ODLIČNA ZGRADA, PLIN, GRIJANJE NA STRUJU ILI DRVA, BLIZINA ŠKOLE, VRTIĆA I SVIH SADRŽAJA.

Grijanje:

- Tip: drva

Iz gore navedenih primjera vidljivo je sljedeće:

	Procjenjivana nekretnina Rijeka	Usporedba N:1 Rijeka	Usporedba N:2 Rijeka
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna/tražena cijena	–		
Netto korisna površina			
Cijena po metru kvadratnom	–		
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	–		
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Datum transakcije	–		
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Vlasnička prava			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
FIZIČKI ASPEKTI			
Tehničko stanje			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Odnos bruto/netto kvadrature			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Lokacija			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Mogućnost parkiranja			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Cestovni pristup			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Pristup sredstvima javnog prijevoza			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Atraktivnost nekretnine			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Komunalna infrastruktura			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Etaža			
Prilagodba			
Prilagođena prodajna cijena po m2			
Veličina prostora			
Prilagodba	–		
Prilagođena prodajna cijena po m2	–		
Indikator vrijednosti po m2	2662	2886	2389
		1	1

TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost po m2	2662
	176.666
ZAOKRUŽENO	180000

C) METODA KAPITALIZACIJE DOBITI

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode (od predmetne nekretnine) u budućnosti, uzevši u obzir rizike (nenaplaćena najamnina, neiskorištenost, porezi, inflacija, rizik poslovanja i sl.), te troškove (održavanje, upravljanje, osiguranje, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti.

Prema vlastitom iskustvu procijenjena je brutto najamnina, koju je moguće ostvariti za predmetnu nekretninu.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - METODA KAPITALIZACIJE DOBITI			
PARAMETAR			**VRIJEDNOST**
NKP	65,96	m²	
Najamnina	14	€	923,44
Održavanje i zaštita	5	%	
očekivani troškovi (neupotrebljivost, manja najamnina)	0	%	
Porez	20	%	
Neto mjesečni prihod najam x (1-0,25)			692,58
Netto godišnji prihod			8.310,96
Stopa kapitalizacije (ponded average)	7	%	
optimalna vrijednost ulaganja			[illegible] 118.728,00 €
vrijednost procijenjena metodom kapitalizacije dobiti 8.310,96			

ZAKLJUČAK

Tržna vrijednost nekretnine:– **STAMBENI PROSTOR – 3. ETAŽA 18/1000** na četvrtom katu višekatne zgrade mješovite uporabe, u gradu Rijeci, Agatićeva 8, na z.k.čest.br. 644/1A, upisanoj u z.k.ul. 5626; podul: 3, k.o. Rijeka, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke MEGALOS d.o.o, iz Rijeke, Krešimirova 10, u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu listopadu 2012 godine iznosi:

Krajna tržišna vrijednost koristi se kao ponderirana vrijednost korištenih metoda

metoda	vrijednost Eur	ponder	ukupno
TROŠKOVNA METODA	146.596,48	5%	7.329,82
METODA KAPITALIZACIJE DOBITI	118.728,00	5%	5.936,40
USPOREDNA METODA	180.000,00	90%	162.000,00
UKUPNO		100%	175.265,22
	OKRUGLO		175.000,00
	175.000,00 Eur	Kn	1314398,58

SLOVIMA: JEDANMILIJUNTRISTOČETRNAESTTISUĆATRISTODEVEDESETOSAM Kn PEDESETOSAM Lp

NAPOMENA!
Pošto mi nije bio omogućen obilazak nekretnine u smislu ulaska u istu, kao ni vlastita izmjera, sav opis interijera i površine prostorija preuzete su iz procjene izrađene u HYPO ALPE-ADRIA-NEKRETNINE d.o.o. iz ožujka 2009 godine.
Ova revizija procjene je rađena uz predpostavku da površina etaže nije u međuvremenu promijenjena, te da je opremljenost i uređenost poslovnog prostora opisanog u ranijoj procjeni ostala nepromijenjena.

OBRAZLOŽENJE

Procjena je napravljena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobija naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

U Varaždinu, 15. listopad 2012.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:

MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.

C G Congram-Commerce
C d.o.o. VARAŽDIN

Sudski vještak za graditeljstvo
MIROSLAV KRAŠ
dipl. ing. građ.
Varaždin
Krste Hegedušića 13