

KLIJENT VARTEKS d.d.
Zagrebačka 94
42000 Varaždin

NARUČITELJ

IZVRŠITELJ TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

TREZOR INVEST d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
t 01/4686300
f 01/4622173
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

t 01/4686315
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

t 01/6055350
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

t 01/4686309
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

t 01/4686305
projektiranje@trezorinvest.hr

NEKRETNINA

tip

Poslovni prostor - za razne namjene

adresa

Školska 2 VARAŽDIN



PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
BR. TIPR-973

OVLAŠTENJE

Marin Cerić ing. građ. stalni sudski procjenitelj za
procjenu nekretnina

DAN VREDNOVANJA

29.06.2020.

1. UVOD.....	2
1.1. Zadatak procjemenog elaborata.....	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature:	3
2. NEKRETNINA.....	4
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Identifikacija i površine	5
2.3. Pravni status.....	6
2.4. Opis lokacije i okoliša	7
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine.....	8
3. PROCJENA.....	12
3.1. Metodologija procjene	12
3.1.1. Poredbena metoda.....	12
3.1.2. Prihodovna metoda	12
3.1.3. Troškovna metoda.....	13
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	13
3.3. Izračun.....	14
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom.....	14
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	17
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	18
5.1. Općenito.....	18
5.2. Tražene /realizirane cijene.....	18
6. ZAKLJUČAK.....	19
7. DOKUMENTACIJA.....	20
7.1. Vlasnički list.....	20
7.2. Posjedovni list	20
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	20
7.4. Ostalo	20

1. UVOD

1.1. Zadatak procjemenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjemenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor - za razne namjene.

Procjenu obavljamo na temelju očevida na terenu 26.06.2020. te dostupne dokumentacije.

Prema nalogu naručitelja predmet procjene je lokal koji je vanknjižno vlasništvo.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od 29.06.2020. koji je iznosio 1 € = 7.57 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 8. izdanje, 2016. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - za razne namjene
Ulica i k.br.:	Školska 2
Grad/Naselje:	VARAŽDIN/
Županija:	VARAŽDINSKA
Vlasnik nekretnine:	27/96 HORVAT DAVORIN, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6 24/96 HORVAT IDA, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6 9/96 HORVAT MARIJAN, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4 18/96 HORVAT ZDENKA, R. JOVAN, VARAŽDIN 9/96 HORVAT VIKTOR, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4 9/96 HORVAT BRANKA R. TIŠLJARIĆ, VARAŽDIN, B. RADIĆA 49
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU - Varaždin
Z.k. općina:	Varaždin (u osnivanju)
Z.k. uložak:	3080
Poduložak:	
Z.k.č.br.:	1799
Posjedovni list br.:	3080, 6819, 6822, 6821, 6820
PUK/Odjel:	VARAŽDIN - Varaždin
Kat. općina:	Varaždin
K.č.br.:	1799



2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTOR	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NKP (m ²)	VISINA (m)
prizemlje				
prodajni prostor	33,33	1,00	33,33	3,40
prodajni prostor	26,41	1,00	26,41	2,42
spremište	6,37	1,00	6,37	2,57-3,40
degažman	1,79	1,00	1,79	2,57-3,40
UKUPNO:	67,90		67,90	

2.3. Pravni status

Prava i obveze: Prema izvidu ne postoje prava i obveze koje utječu na vijednost nekretnine.

Pravni status: Zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je ucrtana u katastar i zavedena u katastarskom operatu. Zgrada nije etažirana. Zgrada je izgrađena prije 15. veljače 1968. godine te ima status legalne izgradnje. Uporabnu dozvolu za njezinu izgradnju, kao niti za predmetni poslovni prostor nismo dobili na uvid. Legalnost nekretnine nije utvrđena, procjena se radi pod pretpostavkom njezine pune legalnosti. Prema nalogu naručitelja predmet procjene je lokal koji je vanknjižno vlasništvo.

Korištenje: Nekretnina se ne koristi.

Urbanizam:



2.4. Opis lokacije i okoliša

Predmetna nekretnina se nalazi u Varaždinu. Smještena je u središtu grada, sjeverno uz Školsku ulicu. Lokacija je visokourbanizirana, pristupna ulica je popločana i dio je pješačke zone gradskog središta. Centralni gradski trgovi, Franjevački trg i Trg kralja Tomislava su udaljeni oko 100 metara od nekretnine, a u njezinoj neposrednoj blizini je veliki broj trgovačkih i ugostiteljskih lokala, ureda uslužnih djelatnosti kao i ureda službi javne uprave. Varaždin je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, smješten u Zagorju, uz desnu obalu rijeke Drave. Sjedište je Varaždinske županije, njezino je gospodarsko, kulturno, povijesno, sportko i turističko središte. Sa gradovima u okolici je povezan magistralnim prometnicama, autocestom i željezničkom prugom.

Mikrolokacija	u centru naselja
Okoliš:	uređen, održavan
Okolni objekti:	su slične tipologije, katnosti i namjene
Sadržaji u blizini:	u neposrednoj blizini su glavni javni i društveni sadržaji
Prometne veze:	javnim gradskim prijevozom - autobusom
Pristup nekretnini:	osiguran je dvosmjernom dvotračnom prometnicom
Parkiranje:	javni vanjski parking
Onečišćenje zraka:	sukladno očekivanjima razmjerno odvijanju kolnog prometa
Zvučno onečišćenje:	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje



2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je poslovni prostor, lokal, smješten u središtu Varaždina. Sastoji se od prodajnog prostora, spremišta i degažmana. Prodajni prostor je gips-kartonskim pregradnim zidom podijeljen u dva dijela, istočni i zapadni. Svaki dio ima zaseban ulični ulaz, a međusobno su povezani kroz degažman i spremište. Ulazi u prodajni prostor su orijentirani prema jugu, odnosno prema ulici. Pristup im je direktan sa popločane ulice koja je dio pješačke zone, a ulazi i izlozi su jasno vidljivi iz Školske ulice i sa sjevernog dijela Trga slobode. Putem degažmana predmetni poslovni prostor ima izlaz na atrijsko dvorište zgrade. Nekretnina se ne koristi, njezino održavanje je u osnovama. Zgrada u kojoj se nalazi ima manje pukotine vidljive na uličnim fasadama, a u zadnjem desetljeću na zgradi je obnovljena dvorišna fasada te zgrada ima zamijenjen pokrov krovišta.



Godina izgradnje/adaptacije:	oko 1900./
Tip objekta:	poluugrađeni
Orijentacija:	jug
Kat/ Katnost:	priz/po, pr, 1
Vertikalna komunikacija:	stubište
Temelji:	betonski propisne izvedbe
Nosiva konstrukcija:	zidana - ciglom
Stropna konstrukcija:	drveni grednik
Krovište:	drveno - višestrešno
Pokrov:	utoreni (falc) crijep
Fasada:	izvedena - klasična
Pregradni zidovi:	zidani ciglom, gipsani
Obrada zidova:	bojani
Obrada podova:	kamen
Obrada stropova:	bojani-istočni prodajna prostorija, spremište, degažman; spušteni gips-kartonskim pločama tip Armstrong-zapadna prodajna prostorija
Unutarnja stolarija:	drvena, ob. furnirana i bojena
Vanjska stolarija:	drvena
Izvedene instalacije:	električne energije, javne kanalizacije, vodovoda, telefona
Grijanje:	centralno iz plinske kotlovnice
Hlađenje:	
Sigurnosna oprema:	
Opće stanje:	umjereno ispodprosječno
Energetski certifikat:	podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu dostupni
Posebne napomene:	





3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishoda dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Poslovni prostor - za razne namjene procjena se obavlja prihodovnom metodom.

Obračun površina korišten u izračunu sukladan je obračunu površina poredbenih nekretnina.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

POREDBENA METODA ZAKUP Poslovni prostor										
Obilježja predmetne nekretnine										
	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)	Vrsta zgrade	Dan vrednovanja	Kat/ Katnost/ Dizalo	Cjenovni blok	God izgradnje		
0	Varaždin	Školska 2	67,90	pos/stam	29.06.2020.	Pr/1/Ne	I. MO Centar Varaždin-pj. zona oko 1900.			
Obilježja poredbenih nekretnina										
Izv. podataka	Grad	Ulica i kućni broj	Površina (m ²)	Vrsta zgrade	Nadnevak sklapanja ugovora	Kat/ Katnost/ Dizalo	Cjenovni blok	God izgradnje	Iznos zakupa (€/m ²)	
I	Varaždin	Zagrebačka 2	87,00	pos/stam	13.05.2020.	Pr/1/Ne	I.MO Centar Varaždin-mješt. 2	oko 1900.	7,60	
II	Varaždin	Stanka Vraza 7	46,33	poslovna	12.03.2020.	Pr/Pr/Ne	I.MO Centar Varaždin-mješt. 2	oko 1930.	10,03	
III	Varaždin	Janka Draškovića 8	80,00	pos/stam	28.02.2020.	Pr/1/Ne	I.MO Centar Varaždin-mješt. 2	oko 1900.	8,09	
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun										
	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Index** pored.	Index** proc.	Korekcijski faktor	Prilagodba po lokaciji		
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m ²)	(C)	(D)	(D)/(C)	(€/m ²)		
1	109,64		1,0000	7,60	100,00		1,0000	7,60		
2	109,64	109,64	1,0000	10,03	100,00	100,00	1,0000	10,03		
3	109,64		1,0000	8,09	100,00		1,0000	8,09		
*Izvor DSZ indeks ICSN **Izvor MRRFE indeks razvijenosti na lokalnoj razini										
	Opći dojam	Stanje/ atraktivnost zgrade	Mikrolokacija	Vrsta zgrade	Položaj u zgradi	Stanje prostora	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		
							(€/m ²)	%	(apsolutno)	
0	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	ne koristi se				
1	dobra	dobra	prosječna	dobra	dobra	ne koristi se	7,83	-14%	-1,22	
2	prosječna	prosječna	prosječna	prosječna	dobra	ne koristi se	11,23	24%	2,18	
3	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	ne koristi se	8,09	-11%	-0,96	
						Prosjek:	9,05			
						Standardno odstupanje (±):	1,90	20,94%		
						Pravilo dva-sigma (±):	3,79			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST										
Indikator tržišne vrijednosti zakupa:							614,53 €			
			€/kn HNB				Tržišna vrijednost:	614,53 €	9 €/m ²	
			7,57					5.000 kn	74 kn/m ²	
Izvori podataka										
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja					ID ZKC	ID PN (PU)				
I	eNekretnine				1266193	-				
II	eNekretnine				1260450	-				
III	eNekretnine				1260873	-				

PRIHODOVNA METODA

Obilježja predmetne nekretnine

Grad	Ulica i kbr.	Ukupna površina (m ²)	Površina za zakup (m ²)	Kat/Katnost	Vrsta nekretnine	Tržišna vrijednost zakupa (€/m ²)
VARAŽDIN	Školska 2	67,90	67,90	priz/1	poslovni prostor	9,05

Tržišna vrijednost zakupa

Zakup mjesečno (€)	Zakup godišnje (€)	Zakup godišnje ukupno (€)
614,53	7.374,37	7.374,37

Čisti prihod - izračun

Upravljanje i marketing (%)	Održavanje (€/m ²)	Ostali operativni troškovi (%)	Rizik naplate, popunjenost (%)	Ukupni god. troškovi (€)	Čisti god. prihod(€)
1,00% 73,74	0,20 162,96	4,00% 294,97	10,00% 737,44	1.269,12	6.105,26

FK Matrica

	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	2,0	2,0	2,0

Stopa kapitalizacije - odabir

Prilagođavanje stope	poslovni prostori (4,5 - 6,0%)	6,0%	
	položaj	-0,5%	dobar
	kvaliteta građevine	0,0%	prosječna
	gospodarska situacija	0,0%	prosječna
	razvojni potencijal	0,0%	ne postoji
	Odabrana stopa kapitalizacije	5,5%	

Multiplikator - izračun

Godina procjene		2020
Godina izgradnje		1900
Starost zgrade G		120
OVK		120
Relativna starost $R_s=G/OVK$		100,00%
Faktor korištenja FK		2,0
OOVK	50%	60
Stopa kapitalizacije		5,5%
Multiplikator		17,45

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine: 106.535,87

Procjenjeni troškovi uređenja/adaptacije: 8.000,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	98.535,87 €	€/kn HNB
	746.000 kn	7,57

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	TIPR-973	Dan vrednovanja:	29.06.2020.
		Dan kakvoće:	29.06.2020.
Mjesto izrade:	ZAGREB	Dat izrade:	29.06.2020.
Klijent:	VARTEKS d.d. Zagrebačka 94 42000 Varaždin		
Vrsta nekretnine:	Poslovni prostor - za razne namjene	Površina (m²):	67.9
Ulica i k.br.:	Školska 2		
Grad/Naselje:	VARAŽDIN/		
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU - Varaždin		
Z.k. općina:	Varaždin		
Z.k. uložak:	3080		
Vlasnik:	27/96 HORVAT DAVORIN, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6 24/96 HORVAT IDA, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6 9/96 HORVAT MARIJAN, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4 18/96 HORVAT ZDENKA, R. JOVAN, VARAŽDIN 9/96 HORVAT VIKTOR, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4 9/96 HORVAT BRANKA R. TIŠLJARIĆ, VARAŽDIN, B. RADIĆA 49		
Iznos procjene (€):	98.535,87	Tečaj €/HNB (kn) :	7,57
Iznos procjene (kn):	746.000		
Za Trezor-invest d.o.o.:	Marin Cerić ing. građ. stalni sudski procjenitelj za procjenu nekretnina		
	Tomislav Barić dipl.oec. zamjenik direktora		

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Ostalo

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
VARAŽDIN, 01.07.2020

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **VARAŽDIN (U OSNIVANJU)**

Broj zemljišnoknjižnog uloška: **3080**

Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**

A
Popisni list
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvati m2	
1.	1799	GUNDULIĆEVA KUĆA DVOR			771 711 60 771
		UKUPNO:			771

B
Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
1.	UDIO: 27/96 1. HORVAT DAVORIN, MAKSOV, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080
2.	UDIO: 24/96 1. HORVAT IDA, HERMANOVA, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080
3.	UDIO: 9/96 1. HORVAT MARIJAN, VIKTOROV, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080
4.	UDIO: 18/96 1. HORVAT ZDENKA, STJEPANOVA R. JOVAN, VARAŽDIN, GUNDULIĆEVA 6	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080
5.	UDIO: 9/96 1. HORVAT VIKTOR, VIKTOROV, VARAŽDIN, KUKULJEVIĆEVA 4	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080
6.	UDIO: 9/96 1. HORVAT BRANKA R. TIŠLJARIĆ, VARAŽDIN, B. RADIĆA 49	PREUZETI POSJEDNIK IZ P.L. 3080

C
Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Sa ovim z.k. uloškom za k.o. Varaždin (u osnivanju) postupit će se kao sa zemljišnom knjigom kada bude udovoljeno čl. 193 ZZK ("Narodne novine" 63/2019).

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-3433/2020.

ZK referent:

MAŠIĆ MAGDALENA



Tavašić

Zemljišni list (datum i vrijeme izrade)

01.07.2020. 8:23:27

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (Mbr. 331325)

Posjedovni list: 3080

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HORVAT DAVORIN MAKSIMILJANOV, VARAŽDIN, IVANA GUNDULIĆA 6	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1795/2	ŠKOLSKA	202	35	KD	
			KUĆA, ŠKOLSKA	45			
			DVORIŠTE	157			
D		1799	IVANA GUNDULIĆA	285	35	KD	
			KUĆA, IVANA GUNDULIĆA	260			
			DVORIŠTE	25			
Ukupna površina katastarskih čestica				487			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (Mbr. 331325)

Posjedovni list: 6819

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HORVAT IDA UD.MAKSIMILJANOVA, VARAŽDIN, IVANA GUNDULIĆA 6	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1795/2	ŠKOLSKA	136	35	KD	
			KUĆA, ŠKOLSKA	26			
			DVORIŠTE	110			
D		1799	IVANA GUNDULIĆA	196	35	KD	
			KUĆA, IVANA GUNDULIĆA	180			
			DVORIŠTE	16			
Ukupna površina katastarskih čestica				332			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (Mbr. 331325)

Posjedovni list: 6822

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HORVAT VIKTOR VIKTOROV, VARAŽDIN, IVANA KUKULJEVIĆA 4	32015723300

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1795/2	ŠKOLSKA	57	35	KD	
			KUĆA, ŠKOLSKA	11			
			DVORIŠTE	46			
D		1799	IVANA GUNDULIĆA	75	35	KD	
			KUĆA, IVANA GUNDULIĆA	70			
			DVORIŠTE	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				132			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (Mbr. 331325)

Posjedovni list: 6821

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HORVAT MARIJAN VIKTOROV, VARAŽDIN, IVANA KUKULJEVIĆA 4	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1795/2	ŠKOLSKA	57	35	KD	
			KUĆA, ŠKOLSKA	11			
			DVORIŠTE	46			
D		1799	IVANA GUNDULIĆA	75	35	KD	
			KUĆA, IVANA GUNDULIĆA	70			
			DVORIŠTE	5			
Ukupna površina katastarskih čestica				132			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2020. 23:57

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VARAŽDIN (Mbr. 331325)

Posjedovni list: 6820

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HORVAT LEVIN MAKSIMILJANOV, BOLNICA,, POPOVAČA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		1795/2	ŠKOLSKA	102	35	KD	
			KUĆA, ŠKOLSKA	22			
			DVORIŠTE	80			
D		1799	IVANA GUNDULIĆA	140	35	KD	
			KUĆA, IVANA GUNDULIĆA	131			
			DVORIŠTE	9			
Ukupna površina katastarskih čestica				242			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 1524/2019
Zagreb, 18. studeni 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezor-invest d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZOR-INVEST d.o.o. (OIB 90546120571)**, sa sjedištem u Zagrebu, Ul. grada Vukovara 269d ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezor-invest d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Trezor-invest d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenja Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-1118/2017 od 6.6.2017. o imenovanju Marka Konte stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Trezor-invest d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.

2

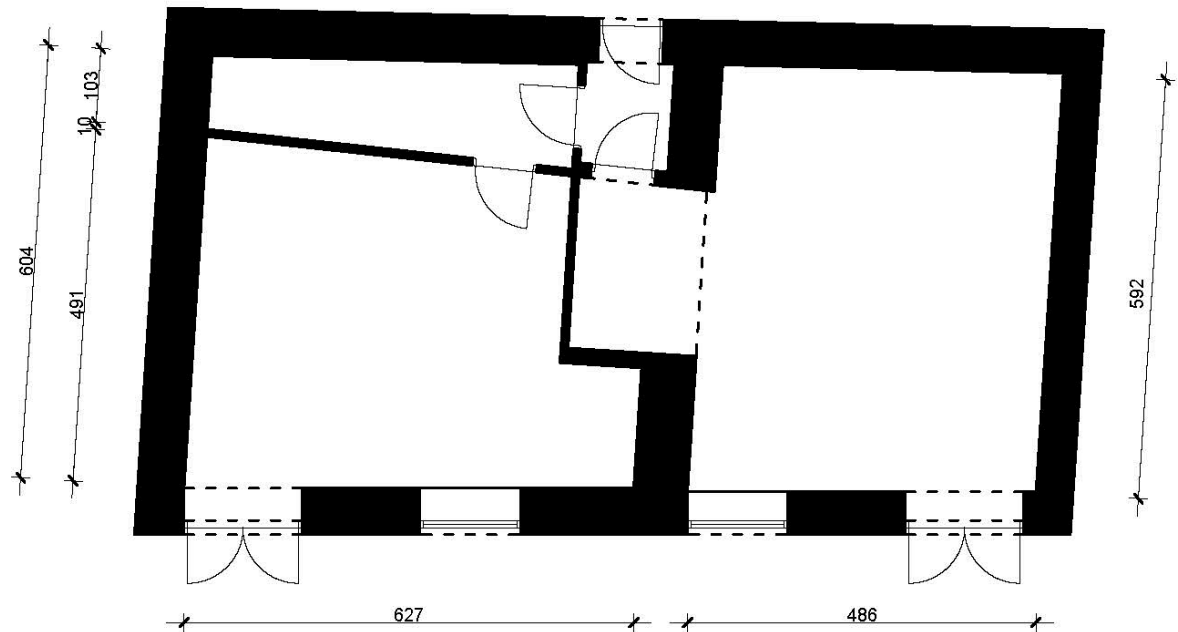
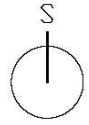
S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. TREZOR-INVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571 MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb
t 01/4686300 f 01/4622173)
info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

ORGANIZACIJSKA SHEMA DJELATNOSTI

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROCIJENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i konačnih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže

Izrada vizualnog identiteta i projekata oglašavanja

- reklamni stupovi (totemi, panoi...)

- projekti postavljanja reklamnih panoa i stupova

- grafički i web dizajn

LEGALIZACIJE

Izrada arhitektonskih snimaka i snimaka izvedenog stanja

- za sve vrste objekata