

Congram-Commerce

d.o.o. VARAŽDIN

OIB: 55463728334

tel/fax: 042/320-500, 098 330-747, 091 320-5000

e-mail: cec@vz.t-com.hr

Graditeljstvo, inženjering, projektiranje, nadzor,
legalizacija, procjene, energetska certificiranje zgrada

Naručitelj: **BANKA KOVANICA d.d.**

Adresa: Varaždin, Petra Preradovića 29

Lokacija: 42000 VARAŽDIN, Anina ulica 10

Gradovina: STAMBENA JEDINICA –STAN – 7. ETAŽA (udio 4/100), u prizemlju
stambeno-poslovne zgrade

PROCJENA NEKRETNOSTI REVIZIJA



Tržna vrijednost = **880.331,18** kuna ili **115.300,00** eura

U Varaždinu, 24.01.2014.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
MIROSLAV KRAŠ
dipl.ing.građ.

S A D R Ź 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 KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA (internet)

5.4. KATASTAR (internet)

5.5. PROCJENA INGEKSPERTA iz 2010 godine

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

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



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.

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

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
nacrtu (projektiranje) zgrada, nadzor nad
građnjom, izrada nacrtu strojeva i
industrijskih postrojenja;
- * - inženjering, projektni menadžment i tehničke
djelatnosti, i to: inženjering na području
niskograđnje, hidrograđnje, 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 sanitarnu 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



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.

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

DOKAZ OVLAŠTENJA IMENOVANJE STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM ZA GRAĐEVINARSTVO

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-553/12-4

Varaždin, 12. prosinca 2012. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), povodom zahtjeva Miroslava Kraša, dipl. ing. građ. iz Varaždina, K. Hegedušića 13, predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, K. Hegedušića 13, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo, posljednji puta rješenjem predsjednika Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-314/08-2 od 11. prosinca 2008. godine,

ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo

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

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Sabijan

Dostaviti:

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

Komisija za valorizaciju vrijednosti nekretnina - stalne imovine
Klasa: AN-CGC Varaždin
Ur.broj: AN-016-24/01-MMXIV-BK
Varaždin, siječanj 2014.

KOMISIJSKI IZVJEŠTAJ, SA OCJENOM VRIJEDNOSTI ZALOŽNIH NEKRETNINA, u z.k. vlasništvu tvrtke DEGA d.o.o, iz Varaždina, Međimurska 28, a na traženje **BANKA KOVANICA d.d.** Varaždin, P. Preradovića 29, na sljedećoj nekretnini – stambena jedinica – **STAN – 7. ETAŽA** (udio 4/100) u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u gradu Varaždinu, Anina ulica 10, na z.k. čest. br. 2032 upisanoj u z.k.ul. 3157, podul. 7 k.o. Varaždin (u osnivanju), koja odgovara kat. čest. 2032 k.o. Varaždin, a u svrhu osobnih potreba.

I. Uvod

Na temelju osobnog dogovora sa naručiteljem iz siječnja 2014 godine, komisija za valorizaciju vrijednosti nekretnina izvršila je analizu dokumentacije, koja se odnosi na zalog predložene nekretnine, pregledala nakretnine na licu mjesta u siječnju 2014. godine, te se na toj osnovi podnosi sljedeće mišljenje.

Za predmetnu nekretnu –STAN – 8. ETAŽA, u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Anina ulica 10, izrađen je Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine u lipnju 2010 godine, od strane tvrtke ING-EKSPERTA d.o.o, kojim je ista procijenjena na tržišnu vrijednost od 138.435,00 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 Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Anina ulica 10 (blizina centra, škola, trgovina, kazališta, banaka, policije), Komisija smatra da se realna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u momentu procjene kreće oko:

Kn	880331,18	2
Eur	115300,00	0
eur/m2	1503,26	1
tečaj	7,635136	4

U Varaždinu, 24.01.2014.

Prilog: Elaborat vještaka br. 016-24/01-MMXIV-BK

1. Svrha ovog elaborata je određivanje sljedećih vrijednosti:

NOVE - građevinske vrijednosti (**Ng**) s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu siječnju 2014. godine,

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

PROMETNE - građevinske vrijednosti (**Pg**) tj. tržišne 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 uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu siječnju 2014. godine čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² 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 m² 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 ekspropiriranih 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 Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiriranih objekata (N.N. br. 52/84), a osnova proračuna je netto korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² 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 m² 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 1m² 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 gradnji (NN RH 153/13)
- ✓ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12)
- ✓ Pravilnik o energetsom 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 rekonstruiranje 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 vodnom doprinosu za predmetno područje
- ✓ Bilten Standardna kalkulacija (GI Zagreb IX/97.)
- ✓ "Baukosten 1999" (Troškovi gradnje 1999), Baukosteninformationszentrum 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 eksproprijiranih 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

- ✓ E-Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č.br. 2032, upisanu u z.k.ul. 31457, podul. br. 7 k.o. Varaždin (u osnivanju) iz .2014 godine
- ✓ E-katastar od.2014 godine
- ✓ Procjenu ING-EKSPERTA od 28.06.2010 godine

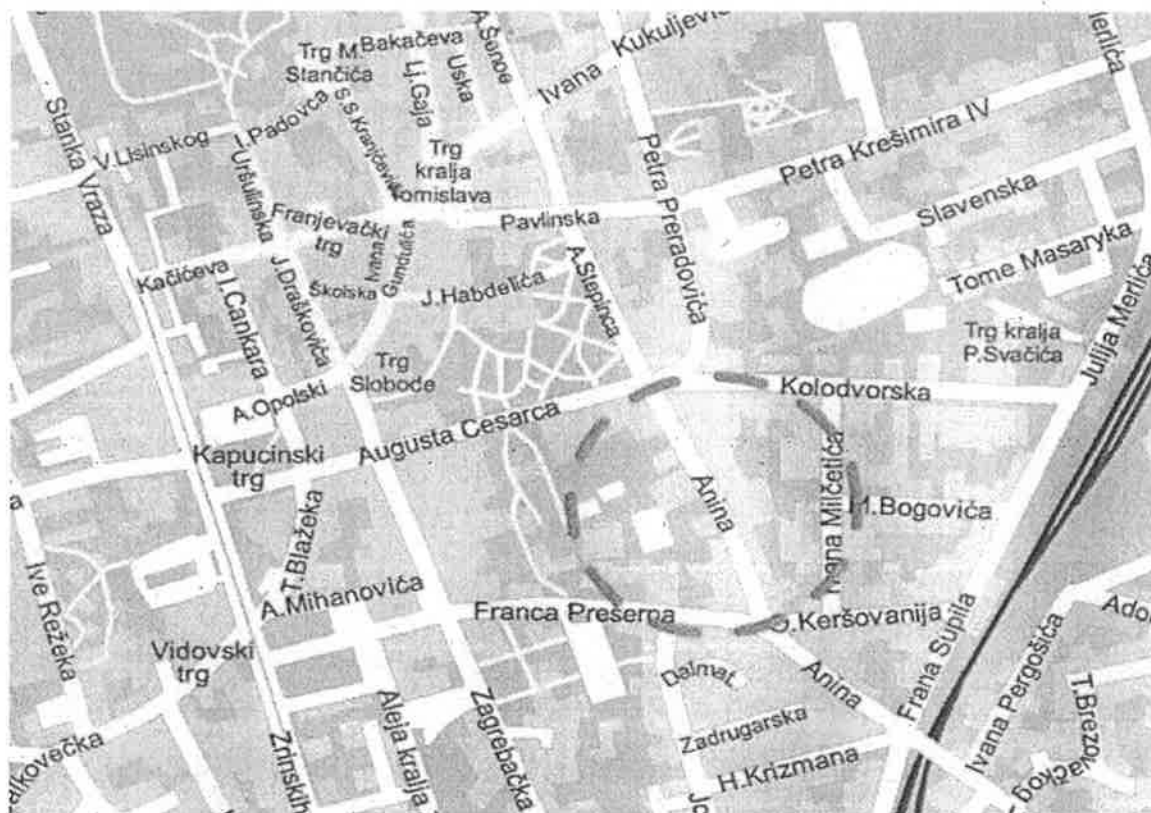
3.2. Osvrt na legalitet zatečenog objekta

- ✓ Na terenu je zatečena jedna višekatna stambeno-poslovna građevina
- ✓ Za gradnju objekta izdana je Građevinska dozvola
- ✓ Za izgrađeni objekat izdano je Uvjerenje za uporabnu građevine klasa: 361-04/12-02/25; urbroj: 2186/01-12-12-04-SS
- ✓ Objekat je upisan u e-zemljišne knjige i e-posjedovnom listu, te je ucrtan u e-katastarskom planu.
- ✓ U zemljišnim knjigama upisana je POZITIVNA ZABILJEŽBA odnosna na legalitet objekta
- ✓ Stanje u katastarskom i zemljišno-knjižnom operatu je u skladu s nomenklaturom i površinama.
- ✓ Stan – predmet procjene - nalazi se u prizemlju navedenog objekta
- ✓ Stan je upisan u ZK Varaždin
- ✓ Izvedeni objekat je unutar obuhvata GUP-a grada Varaždina
- ✓ Nekretnina ima neposredan prilaz na javnu prometnu površinu

4. Općenito, nalaz i lokacija

4.1. Općenito

Temeljem dogovora sa naručiteljem iz mjeseca siječnja 2014. godine, "CONGRAM-COMMERCE" d.o.o. Varaždin, Ulica Krste Hegedušića 13, pozvao je stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjene nekretnina da procjeni vrijednost nekretnine – STAN – 7. ETAŽA (udio 4/100) u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u gradu Varaždinu, Anina ulica 10, na z.k. čest. br. 2032 upisanoj u z.k.ul. 3157, podul. 7 k.o. Varaždin (u osnivanju), koja odgovara kat. čest. 2032 k.o. Varaždin, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke DEGA d.o.o, iz Varaždina, Međimurska 28 u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu siječnju 2014 godine, odbivši od toga umanjene 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 uviđaj 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 – STAN – 7. etaža, u Varaždinskoj županiji, u centru grada Varaždina, Anina ulica (blizina centra, škola, trgovina, kazališta, banaka, policije). Nekretnina je locirana uz javnu prometnu površinu, a prema GUP-u grada Varaždina (Sl. vjesnik Varaždinske županije iz prosinca 2006), smještena je unutar obuhvata istog, odnosno unutar granica građevinskog područja, prema namjeni i korištenju u zoni oznake M (mješovita namjena), a prema oblicima korištena u zoni oznake 1B, na uređenom i komunalno opremljenom zemljištu. Okolne građevine su iste ili slične katnosti i namjene.



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

Građevina se sastoji od poslovnog prizemlja i dva kata u kojima su smještene stambene jedinice

Na objektu nisu primjećena nikakva vanjska oštećenja na zajedničkim dijelovima građevine, koje bi bile posljedice lošeg održavanja.

Pješački i kolni prilaz, izvedeni su iz asfaltirane gradske prometnice.

Parkiranje je omogućeno na vanjskom otvorenom javnom, asfaltiranom parkiralištu ispred objekta.

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

Stambeni prostor je u prizemlju 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. Izvedeni su svi priključci na komunalnu infrastrukturu koja prolazi uz prilaznu asfaltiranu cestu.

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

5. Opis stambenog objekta (7. etaža)

A/ općenito

1. STAN – 7.ETAŽA 4/100, koji se sastoji od hodnika, kupaone, dvije sobe, garderobe, kuhinje, wc-a i spremišta, sveukupne površine 76,70 m²

- namjena stambeni prostor
- katnost objekta pri + 2
- prostor u prizemlju
- prilaz sa javne asfaltirane gradske prometnice
- parkiranje na otvorenom uređenom parkiralištu ispred objekta
- sobnost 3
- svijetla visina prostorija 2,50 m

„CGC“ d.o.o. Varaždin, Ulica Krste Hegedušića 13, tel/faks:042/320-560; mtel:098/390-747; 091/320-5600;
email:cgc@vz.t-com.hr; OIB 55463728334

- orijentacija	dvostrana
- zona	1 komunalna zona grada Varaždina
- okolne građevine	iste ili slične katnosti i pretežno stambene namjene

B/ konstrukcija

- temelji	armirano betonski, samci i a-b grede
- zidovi	nadzemne etaže – armirano-betonski elementi + opeka
- stropovi	montažne a-b ploče
- nosiva konstrukcija	montažna, armirano-betonska, skeletna
- krovšte	kosi krov
- pokrov	lim
- limarija	alumijska
- balkoni	uvučeni iz osnovni tlocrt, oivičeni prozračnom metalnom ogradom
- fasada	toplinska, završno silikat
- stolarija	alu, prozori ostakljeni izbo staklom; zaštita od insolacije – pvc rolete ulazna vrata – drvena, protuprovalna; unutarnja vrata – puna, krila furnirana
-vertikalna komunikacija	unutarnje dvokrako stepenište i automatsko dizalo

C/ instalacije

javna vodovodna mreža, kanalizacija,
elektroinstalacija,
plin, telefon
grijanje – radijatori (etažno)

D/ uređenje

-obrade podova	nije mi bio omogućen ulaz u objekt, pa se za potrebe procjene pretpostavlja klasična obrada i obloga, prosječne kvalitete
- obrade zidova	nije mi bio omogućen ulaz u objekt, pa se za potrebe procjene pretpostavlja klasična obrada i obloga, prosječne kvalitete
- obrade stropova	nije mi bio omogućen ulaz u objekt, pa se za potrebe procjene pretpostavlja klasična obrada
- oprema kupaoane:	pretpostavljam da je montirana sanitarija prosječne kvalitete

E/ gradnja

1998-2003 godine (podatak iz ranije procjene)

F/ održavanje

održavano

G/ vjerojatni rok trajanja

120 godina

H/ legalitet

Građevinska i Uporabna dozvola

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 Varaždinskoj županiji, u centru grada Varaždina, Anina ulica (blizina centra, škola, trgovina, kazališta, banaka, policije). Nekretnina je locirana uz javnu prometnu površinu, a prema GUP-u grada Varaždina (Sl. vjesnik Varaždinske županije iz prosinca 2006), smještena je unutar obuhvata istog, odnosno unutar granica građevinskog područja, prema namjeni i korištenju u zoni oznake M (mješovita namjena), a prema oblicima korištena u zoni oznake 1B.

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

U POVRŠINI JE ZEMLJIŠTE ISPOD STANA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA						
1	Pgz	površina parcela, ukupno	etažirani udio	4/100	70,08	m2
2	Jcgz	jedinicna cijena grad.zemlj.	1500,00			eur/m2
3	Pvz	procijenjena vrijednost zemljišta				
		$Pvz = Pz \times Jcz$	105.120,00	Kn	0,00	EUR
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			105.120,00	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.

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA						
KOMUNALNI DOPRINOS						
1	BGV	brutto građevinski volumen	278,04	m3		
2	JCKD	jedinicna cijena komunalnog doprin.	75,00	Kn/m3	1. zona	eur/m3
3	K1	JCKD x BGV	20853,00	Kn		EUR
4		VODNI DOPRINOS - ZONA B	2919,42		10,5 Kn/m3	
PRIKLJUCCI NA OBJEKAT						
1	VP	ukupno vodovodni priključak	3.500,00	Kn		EUR
2	KP	kanalizacijski priključak	3.000,00	Kn		EUR
3	EP	ukupno elektro priključak	10.500,00	Kn		EUR
4	PP	ukupno plinski priključak	14.000,00	Kn		EUR
5	TP	telefonski priključak	900,00	Kn		EUR
6	KL	klima	5500,00	Kn		EUR
6	K2	PRIKLJUCCI UKUPNO	37.400,00	Kn		EUR
		SVEUKUPNO K = K1 + K2	61.172,42	Kn		EUR

Geometrijski podaci (NGP, BRP, BV)

(prema Pravilniku o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 111/2010))

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ³	BVO m ³
STAN					
7. ETAŽA					
kuhinje	17,60	1,00	17,60		
hodnik	3,80	1,00	3,80		
kupaona	5,30	1,00	5,30		
soba	13,90	1,00	13,90		
garderoba	5,30	1,00	5,30		
wc	4,10	1,00	4,10		
kupaona	5,20	1,00	5,20		
soba	16,00	1,00	16,00		
spremište	5,50	1,00	5,50		
UKUPNO:	76,70		76,70	95,88	278,04
USVOJENO			76,70	95,88	278,04

				btto/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 ($SV = NV \times U$).

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

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

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

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

$$U = P_{u_i} \times u_1$$

- ukupno umanjeње
- U_i - umanjeње dijela građevine
- n - starost građevine
- N - prosječni vjerojatni vijek trajanja građevine
- A - apsolutni vjerojatni vijek trajanja građevine
- P_{u_i} - postotak učešća dijela u ukupnoj građevini
- u_1 - procjena fizičkog stanja upotreblivosti

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:

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

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

STAN -7. ETAŽA						
POVRŠINA NETTO	m2	76,70	6.489,87	Kn/m2	850,00	eur/m2
POVRŠINA BRUTTO	m2	95,88	5.191,62	Kn/m2		eur/m2
JEDINIČNA CIJENA EKVIVALENTNE IZGRADNJE				850,00	eura/m2	
KOEFIČIJENT KOREKCIJE		1,00 x		850,00	=	850
NOVA VRIJEDNOST GRADEVINE (NV)				497.772,69 Kn	65.195,00 EUR	
IZRACUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI GRADEVINE						
VRSTA RADOVA	NOVA VRJEDNOST		UMANJENJE		SADAŠNJA VRJEDNOST	
	Kn/m2	%	Kn/m2	%	Kn/m2	
KONSTRUKCIJA	3176,79	48,95	230,42	7,25	2946,37	
OBRT. RADOVI	1381,04	21,28	138,10	10,00	1242,94	
ZAVRŠNI RADOVI	1124,04	17,32	112,40	10,00	1011,64	
INSTALACIJE	807,99	12,45	80,80	10,00	727,19	
UKUPNO	6489,87	25,00	561,73	8,66	5928,13	
PRORACUN UMANJENJA VRIJEDNOSTI						
		1998				
godina izgradnje	n	1998			16	godine
vijek trajanja građev	N				120	godina
umanjenje vrijednosti	U	U = 0,8 x n/N x (n + N) / 2N			7,25	
SADAŠNJA VRIJEDNOST GRADEVINE -						
NGP netto građevinska površina					76,70	m2
sadašnja vrijednost eur/m2					5928,13	Kn/m2
UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST Sv = NGP x Fu -						
			454.687,94 Kn		59.552,04	EURA

Vanjsko uređenje

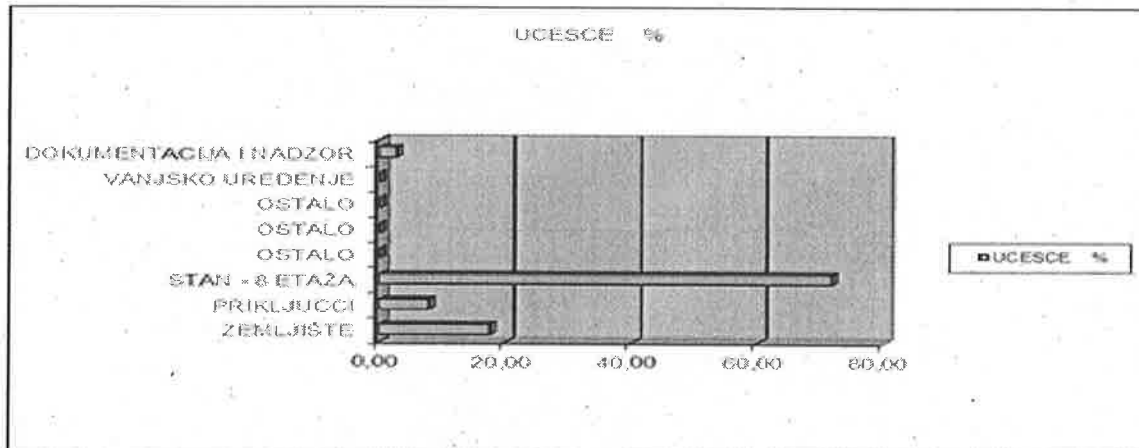
Vrijednost stvarnih troškova vanjskog uređenja nevedenog u Opisu nekretnine, prema podacima sa tržišta i iskustvu vještaka, obračunava se u odnosu na ukupnu površinu zemljišta ili prema stvarno izvedenim količinama ako su one mjerljive.

PROCJENA SADAŠNJE VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA					
Pp	ukupna površina građ. parcele	građevinska		95,88	m2
Bp	brutto površina pod građevinama			95,88	m2
Jcw	jedinicna cijena vanjskog urede.			0,00	Kn/m2
U	umanjenje vrijednosti			10,00	%
Nwu	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 GRADEVINA	497.772,69	Kn	65.195,00	eura
Cpr	cijena teh. dokum. prema HDAI	9.955,45	Kn	977,93	eura
Cnad	cijena nadzora prema HDAI	7.466,59	Kn	325,98	eura
Upr	UKUPNA VRIJEDNOST	17.422,04	Kn	1.303,90	eura

PROCJENA SADAŠNJE ZAMJENSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE					
VRSTA NEKRETNINE		VRIJEDNOST		VRIJEDNOST	UCESCE
		Kn		EURO	%
1	ZEMLJIŠTE	105.120,00		0,00	16,47
2	PRIKLJUCCI	61.172,42		0,00	9,58
3	STAN -7. ETAŽA	454.687,94		0,00	71,22
4	OSTALO	0,00		0,00	0,00
5	OSTALO	0,00		0,00	0,00
6	OSTALO	0,00		0,00	0,00
7	VANJSKO UREĐENJE	0,00		0,00	0,00
8	DOKUMENTACIJA I NADZOR	17.422,04		0,00	2,73
SVEUKUPNO		638.402,41		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 tržišnu cijenu procjenjivane nekretnine.

Informacijsku osnovu za procjenjivanje tržišne 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 tržišnoj 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.

$$Tv = Sg \times Fk$$

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

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

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 dijela građevine kao novogradnje

yn - težina – ponder

ISKAZ CJELOKUPNE SADAŠNJE CIJENE GRADEVINA U ODNOSU NA NGP				
NETTO GRAD.	VRIJEDNOST	VRIJEDNOST	ODNOS	ODNOS
POVRŠINA	NEKRETNINA	NEKRETNINA	SV/NGP	SV/NGP
m2	Kn	EURO	Kn/m2	Euro/m2
76,70	829.923,13	108.697,88	10.820,38	1503,26
TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINA				
$Tv = Sv * (1 + OB + Z + St + Pov + Os + Pos + Fpp) * Fu$				
Sv	sadašnja vrijednost nekretnina	638.402,41	0,00	
OB	broj stambenih jedinica		0,00	
Z	zona lokacije		0,25	
St	starost građevine		-0,05	
Pov	ukupna korisna površina		0,00	
Os	opće stanje građevine		0,00	
Pos	posebni elementi		0,05	
Fpp	faktor ponude i potražnje		0,05	
Fu	faktor useljivosti		1,00	
	zbirni koeficijent		1,30	
TVN	TRŽISNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	829.923,13	108.697,88	109.000,00
24.01.2014 USVOJENI TEČAJ 1 EUR =			7,635136 Kn	

B) METODA USPOREDNIH TRANSAKCIJA

Informacijsku osnovu za procjenjivanje tržišne 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 tržišne 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 tržišna vrijednost slične nekretnine, na temelju usporedbe od dvije ponuđene nekretnine, na udaljenosti od cca 2000 m od predmetne nekretnine iznosi cca :

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

1. EKSKLUZIVNI 4 - SOBNI STAN, NISKOENERGETSKA ZGRADA, CENTAR !!! (prodaja)

- Cijena: 1.471.612 kn
- Približno: 192.389 €



Podaci o stanu

Županija:	Varaždinska
Grad/Općina:	Varaždin
Naselje:	Centar
Tip stana:	u stambenoj zgradi
Broj etaža:	jednoetažni
Broj soba:	4+
Kat:	1
Lift:	Da
Stambena površina:	117,31
Godina izgradnje:	2012
Novogradnja:	Da
Broj parkirnih mjesta:	7
Energetski razred:	B

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

- Cijena: **1.070.881 kn**
- Približno: **140.000 €**



Podaci o stanu

Županija:	Varaždinska
Grad/Općina:	Varaždin
Naselje:	Centar
Tip stana:	u stambenoj zgradi
Broj etaža:	jednoetažni
Broj soba:	3-3.5 sobni
Kat:	1
Lift:	Da
Teretni lift:	Da
Stambena površina:	96,50
Novogradnja:	Da

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
 Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
 Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
 Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
 Datum: siječanj 2014
 Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 R E V I Z I J A

Iz gore navedenih primjera vidljivo je sljedeće:

	Procjenjivana nekretnina Varaždin	Usporedba Nr.1 Varaždin	Usporedba Nr.2 Varaždin
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna/trazena cijena	–	192.389	140.000
Netto korisna površina	77	117	97
Cijena po metru kvadratnom	–	1.640	1.451
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	–	oglas	oglas
Prilagodba	–	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena	–	182.770	133.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.378
Datum transakcije	–	2014	2014
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.378
Vlasnička prava	Apsolutno vlasništvo	Apsolutno vlasništvo	Apsolutno vlasništvo
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.378
FIZIČKI ASPEKTI			
Tehničko stanje	vrlo dobro	isto	isto
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.378
Odnos bruto/netto kvadrature	vrlo dobar	isti	isti
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.378
Lokacija	vrlo dobra	slična	manje
Prilagodba	–	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.447
Mogućnost parkiranja	vrlo dobra	ista	ista
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.447
Cestovni pristup	vrlo dobar	sličan	sličan
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.447
Pristup sredstvima javnog prijevoza	vrlo dobar	isti	isti
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.447
Atraktivnost nekretnine	atraktivna	ista	manje
Prilagodba	–	1,00	1,05
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.520
Komunalna infrastruktura	sva	ista	ista
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.520
Etaža	prizemlje	1.kat	1.kat
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.520
Veličina prostora	77	117	97
Prilagodba	–	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	–	1.558	1.520
Indikator vrijednosti po m2	1539	1.558	1.520
TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK			
Usklađena vrijednost po m2	1.539		
	118.041		
ZAOKRUŽENO	118.000		

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.

ova metoda neće se koristiti

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine – stambena jedinica – STAN – 7. ETAŽA (udio 4/100) u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u gradu Varaždinu, Anina ulica 10, na z.k. čest. br. 2032 upisanoj u z.k.ul. 3157, podul. 7 k.o. Varaždin (u osnivanju), koja odgovara kat. čest. 2032 k.o. Varaždin, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke DEGA d.o.o, iz Varaždina, Međimurska 28 u 1/1 dijela u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu siječnju 2014 godine iznosi:

Krajna tržišna vrijednost koristi se kao ponderirana vrijednost korištenih metoda

metoda	vrijednost eur	ponder	ukupno
TROŠKOVNA METODA	109.000,00	30%	32.700,00
METODA KAPITALIZACIJE DOBITI	0,00	0%	0,00
USPOREDNA METODA	118.000,00	70%	82.600,00
UKUPNO		100%	115.300,00
	OKRUGLO		115.300,00
	115.300,00 Eur	Kn	880331,18
SLOVIMA: OSAMSTOOSAMDESETTISUĆATRISTOTRIDESETJEDNA Kn			
OSAMNAEST Lp			

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, 24. siječanj 2014.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

PRILOZI

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

Izvadak iz zemljišne knjige

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: **12.02.2014.**

Katastarska općina: **VARAŽDIN (U OSNIVANJU)**
Broj zadnjeg dnevnika: **POČETNO STANJE**
Aktivne plombe:

Broj uložka: **3157**
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 7

ZK uložak u prijepisu (NIJE VERIFICIRAN!)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u		Primjedbe
			m ²	jutra čhv	
1.	2032	ANINA UL.	1752		
		STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT	854		
		DVORIŠTE	898		

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Primljeno: 02.07.2012. Z-3465/12 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za stambeno-poslovni objekt na č.kbr. 2032 u A priložen akt za uporabu i to: Uvjerjenje za uporabu građevine Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, Klasa: 361-04/12-02/25, Urbroj: 2186/01-12-12-04-SS od 26.06.2012. godine.	

B
Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
7.	UDIO 4/100	
1.	ETAŽA 7 koja se sastoji od prostorija u prizemlju: kuh 9 sa 17,6 m ² , hod 3 sa 3,8 m ² , kup 11 sa 5,3 m ² , soba 5 sa 13,9 m ² , gard 2 sa 5, 3 m ² , wc 4 sa 4,1 m ² , kup 12 sa 5,2 m ² , soba 6 sa 16,0 m ² , sprem 3 sa 5,5 m ² , ukupne površine 76,7 m ² .	
1.	DEGA D.O.O. VARAŽDIN VARAŽDIN, MEĐIMURSKA 28	

C
Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.		356.202,36 EUR	

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

Izvadak iz zemljišne knjige

Na udio pod rednim brojem 7.

primlj: 2.03.2009. Z 1529/2009.

Temeljem Ugovora o kreditu broj 301000018850 od dana 27. veljače 2009. godine ovjerenog pod brojem OV- 1624/2009. kod javnog bilježnika uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 356.202,36 EUR-a preračunato u kune na dan sklapanja Ugovora iznosi 2.654.000,00 Kn sa kamatom i svim ostalim troškovima u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 7 te se upisuje nositelj prava:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29

1.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se izvršivost tražbine na nekretninama Etaže 7 upisane u A.

2.1. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se zajednička hipoteka i postojanje glavnog uložka u z.k.ul. 562 k.o. Bregi kod Općinskog suda u Opatiji dok je sporedni uložak z.k.ul. 9741 k.o. Ivanec kod Općinskog suda u Varaždinu-stalna služba Ivanec.

3.1. Na udio pod rednim brojem 7.

405.000,00 EUR

primlj: 16.04.2009. Z 2676/2009.

Temeljem Ugovora o kreditu broj 30100019066 sa sporazumom od dana 15. travnja 2009. godine ovjerenog pod brojem OV- 3242/2009. kod javnog bilježnika uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 405.000,00 EUR-a u kunsjoj protivvrijednosti sa kamatom i svim ostalim troškovima i naknadama u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 7 kao sporedni uložak te se upisuje nositelj prava:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29
OIB: 33039197637

3.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se zajednička hipoteka i postojanje glavnog uložka u z.k.ul. 3157 k.o. Varaždin u osnivanju PU- 8, te sporednih uložaka u z.k.ul. 9741 k.o. Ivanec, kod Općinskog suda u Varaždinu, zemljišno-knjižni odjel u Ivanju i z.k.ul. 562 k.o. Bregi kod Općinskog suda u Opatiji.

4.1. Na udio pod rednim brojem 7.

Primljeno: 20.01.2012. Z-354/12

Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr.4156/11-2 od 16.01.2012.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 770.195,99 kn te zakonske zatezne kamate tekuće na iznos glavnice od 721.893,03 kn od 05.10.2011.g. do isplate, kao i troška prijedloga, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospijeća sukladno rješenju, na etaži 7, za korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA,
PODRUČNI URED VARAŽDIN

4.2. Na udio pod rednim brojem 7.

temeljem istih isprava zabilježuje se izvršivost gornje tražbine.

5.1. Na udio pod rednim brojem 7.

444.550,00 EUR

primlj: 23.03.2012. Z. 1669/12.

Temeljem Ugovora o kreditu broj 004/03/2012. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od dana 1. ožujka 2012. godine broj Ovr- 1743/12. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 444.550,00 EUR-a sa

Izvadak iz zemljišne knjige

kamatama i svim ostalim troškovima i rokom dospijeća u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 7 kao sporedni uložak i nositelj prava:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29
OIB: 33039197637

5.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se zajednička hipoteka i postojanje sporednih uložaka u z.k.ul. 3157 k.o. Varaždin u osnivanju PU-7, z.k.ul. 9741 k.o. Ivanec, Stalna služba Ivanec, z.k.ul. 562 k.o. Bregi, Općinski sud u Opatiji, z.k.ul. 1974 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu, z.k.ul. 822 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu.

6.1. Na udio pod rednim brojem 7.

503.000,00 EUR

primlj: 23.03.2012. Z. 1672/12.

Temeljem Ugovora o kreditu broj 003/03/2012. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od dana 1. ožujka 2012. godine broj Ov-1742/12. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 503.000,00 EUR-a sa kamatama i svim ostalim troškovima i rokom dospijeća u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 7 kao sporedni uložak i nositelj prava:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29
OIB: 33039197637

6.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se zajednička hipoteka i postojanje sporednih uložaka u z.k.ul. 3157 k.o. Varaždin u osnivanju PU-7, z.k.ul. 9741 k.o. Ivanec, Stalna služba Ivanec, z.k.ul. 562 k.o. Bregi, Općinski sud u Opatiji, z.k.ul. 1974 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu, z.k.ul. 822 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu.

7.1. Na udio pod rednim brojem 7.

307.350,00 EUR

primlj: 23.03.2012. Z. 1675/12.

Temeljem Ugovora o kreditu broj 005/03/2012. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od dana 1. ožujka 2012. godine broj Ov-1744/12. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 307.350,00 EUR-a sa kamatama i svim ostalim troškovima i rokom dospijeća u skladu sa Ugovorom na nekretninama Etaže 7 kao sporedni uložak i nositelj prava:

1. BANKA KOVANICA D.D. VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29
OIB: 33039197637

7.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Temeljem iste isprave zabilježuje se zajednička hipoteka i postojanje sporednih uložaka u z.k.ul. 3157 k.o. Varaždin u osnivanju PU-7, z.k.ul. 9741 k.o. Ivanec, Stalna služba Ivanec, z.k.ul. 562 k.o. Bregi, Općinski sud u Opatiji, z.k.ul. 1974 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu, z.k.ul. 822 k.o. Jelsa, Općinski sud u Starom Gradu.

8.1. Na udio pod rednim brojem 7.

Primljeno: 31.01.2013. Z-542/13 (Z-957/13)

Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-405/13-2 od 22.02.2013.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 184.512,63 kn, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokovima dospijeća sukladno rješenju, na posebnom dijelu nekretnine, za korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA,
PODRUČNI URED VARAŽDIN
OIB: 52634238587

8.2.

Izvadak iz zemljišne knjige

Na udio pod rednim brojem 7.

temeljem istih isprava zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.

9.1. Na udio pod rednim brojem 7.

Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-4668/13.

Temeljem Rješenja Općinskog suda u Varaždinu od dana 10.listopada 2013.godine broj Ovr. 2327/13. zabilježuje se ovrha na nekretninama Etaže 7 u A.

10.1. Na udio pod rednim brojem 7.

Primljeno: 11.12.2013. Z-5556/13

Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr.3027/2013-3 od 03. prosinca 2013. godine uknjižuje se pravo zalogu na etaži 7 u A, u iznosu 240.616,59 kn sa zakonskim zateznim kamatama u iznosu od 148.481,87 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 11.719,22 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 8.961,00 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 473,29 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 197,07 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 35.157,68 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 30.469,93 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 1.171,92 kn koja teče od 05.09.2013., u iznosu od 3.984,51 kn koja teče od 05.09.2013., koje se obračunavaju po čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 5 postotnih poena, kao i za troškove ovog ovršnog postupka, također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovog rješenja do naplate, za korist:

1. REPUBLIKA HRVATSKA

OIB: 52634238587

10.2. Na udio pod rednim brojem 7.

Zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.

10.3. Na udio pod rednim brojem 7.

Zabilježuju se sporedni z.k.ul. 6361 - etaža 5, 6 i 11 k.o. Varaždin (u osnivanju), z.k.ul. 12441 - etaža 17 k.o. Varaždin (u osnivanju) i z.k.ul. 13923 k.o. Varaždin (u osnivanju).

Naručitelj: BANKA KOVANICA d.d, Varaždin, Petra Preradovića 29
Lokacija: Varaždinska županija, Varaždin, Anina 10
Građevina: Stambena jedinica – ETAŽA 8
Procjenitelj: Miroslav Kraš, dipl.ing.građ, ovl.projektant i stalni sudski vještak

TD 016-24/01-MMXIV-BK
Datum: siječanj 2014
Predmet: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
R E V I Z I J A

E-katastar

