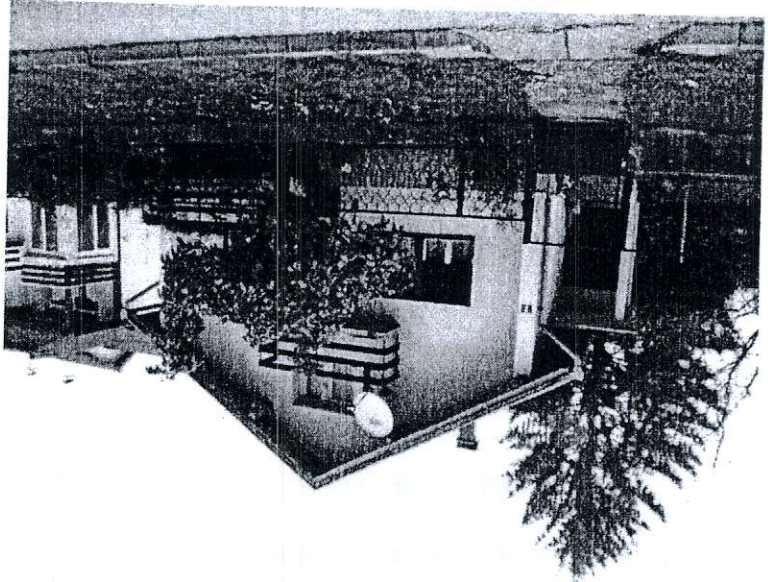


Revizija procjembenog elaborata

Stambena zgrada i zemljište

Brće Radica 3, 42230 Ludbreg, Hrvatska
Zk. uložak 493, Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ludbreg,
Katastarska općina Ludbreg



Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo) 49.300,00 €

Napomena: vidi legalni status na 4. stranici procjene

Izrada: Dragutin Matotek, dipl.ing., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Čakovec, 23.10.2015.

Brće Radica 3, 42230 Ludbreg, Hrvatska
Zk. uložak 493, Općinski sud u Varaždinu, Zemljišnoknjižni odjel Ludbreg, Katastarska općina Ludbreg

4257/15

IFRS 13: LEVEL 3

ID KOLATERALA: 964004

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.	
Revizija procjene vrijednosti nekretnine	
Stambena zgrada i zemljište	
Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	
Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	Datum izrade: 23.10.2015.
Stranica 1	

HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.



Sadržak

HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d		Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg		Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	
				Datum izrade: 23.10.2015.	
				Stranica 2	

HYP0 ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.



Klijent
PUTNIČKA AGENCIJA EXPRESS TOURS VI. Tihomir
Kokolek
Brće Radica 3
HR 42230 Ludbreg

Nekretnina

Stambena zgrada i zemljište
Brće Radica 3
HR 42230 Ludbreg
ZK. uložak 493,
Općinski sud u Varaždinu,
Zemljišnoknjižni odjel Ludbreg,
Katastarska općina Ludbreg

Datum procjene

23.10.2015.

Procjenitelj

Dragutin Matotek, dipl.ing.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Tihomir Kokolek, OIB: 92415294899, Ludbreg, Brće
Radica 3 – 1/1

**Vlasnik sa udjelom
u posjedu**

Tržišna vrijednost zaokruženo
Sve cijene su u eurima

49.300,00


(1)

4	Legalni status
4	Tehnički opis objekta
5	Fotodokumentacija
6	Izračun površina i volumena prostora
7	Procjena vrijednosti nekretnine
8	Metoda procjenjivanja
8	Poredbena metoda
8	Troškovna metoda
8	Zaključak
15	Dokumentacija
17	

Sadržaj

HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d	
Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Lubbreg	
Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	Datum izrade: 23.10.2015.
Stranica 3	


HYP0 ALPE ADRIA
S VAMA, UZ VAS, ZA VAS.



Legalni status

HYP0 ALPE-ADR1A-BANK d.d		Revizija procjene vrijednosti nekretnine		Stambena zgrada i zemljište		Brace Radica 3, 42230 Ludbreg	
Datum izrade: 23.10.2015.		Stranica 4		Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.			

HYP0 ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.



Ulazak u nekretninu nije omogućen. Procjena je temeljem zahtjeva naručitelja izradena bez ulaska u nekretninu, pregledom s javne prometnice, a na temelju procjene HAAB-a br. 3410/12 od 17.12.2012.

Procjena se radi pod pretpostavkom da je stanje nekretnine ostalo nepromijenjeno u odnosu na stanje utvrđeno prilikom posljednjeg očevida. Pretpostavlja se također da na nekretnini ne postoje značajnija oštećenja kojima bi bila izvan okvira normalnog korištenja te da je ista uredno održavana.

Tehnički opis, iskaz površina i legalni status preuzeti su iz procjene HAAB-a br. 3410/12 od 17.12.2012.

Ovom procjenom daje se isključivo osvrt na aktualnu tržišnu vrijednost.

U procjeni HAAB-a br. 3410/12 od 17.12.2012. navedeno je sljedeće:

„Kuća je u naravi u skladu sa upisom u zemljišniku i katastru.
Uz kuću je izveden vanjski natkriveni ulazni prostor u podrumski dio kuće koji nije upisan u zemljišniku i katastru, te nije uctan u kopiji plana.
Na parceli je izgrađena garaža koja nije upisana u zemljišniku i katastru.
U zemljišnoj knjizi z.k.ul. 493, k.o. Ludbreg nema upisane zabijeljbe da je za gradevinu upisanu na čkb. 772 priložen akt za njezinu uporabu.
Za kuću je dostavljena sljedeća dokumentacija:

1. Rješenje izdano u Ludbregu od 20.09.1972.g., kojim se dozvoljava izgradnja prizemnog stambenog objekta na k.č. 4691, z.k.ul. 6948, k.o. Ludbreg.
2. Rješenje o dozvoli za uporabu izdano u Ludbregu od 20.03.1975.g., kojim se dozvoljava uporaba prizemnog stambenog objekta izgrađenog na k.č. 4691, z.k.ul. 6948, k.o. Ludbreg.


Na predmetnoj parceli vršena je izmjena brojeva katastarskih čestica, a što naručitelj podkrepljuje arhivskom dokumentacijom Općinskog suda u Varaždinu, zemljišno knjžni odjel Ludbreg.
Natkriveni ulaz u podrumski dio kuće i garaža neće biti uzeti u obzir kod izrade procjene. Natkriveni ulaz u podrumski dio kuće i garažu moguće je ukloniti bez ugrožavanja stabilnosti kuće. Eventualni troškovi uklanjanja bi iznosili oko 1.000 €.“

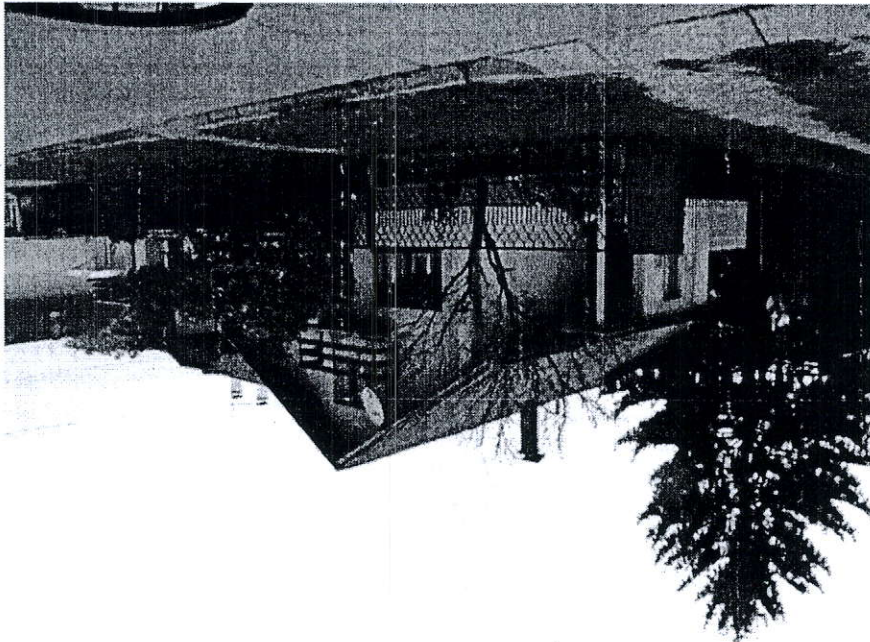
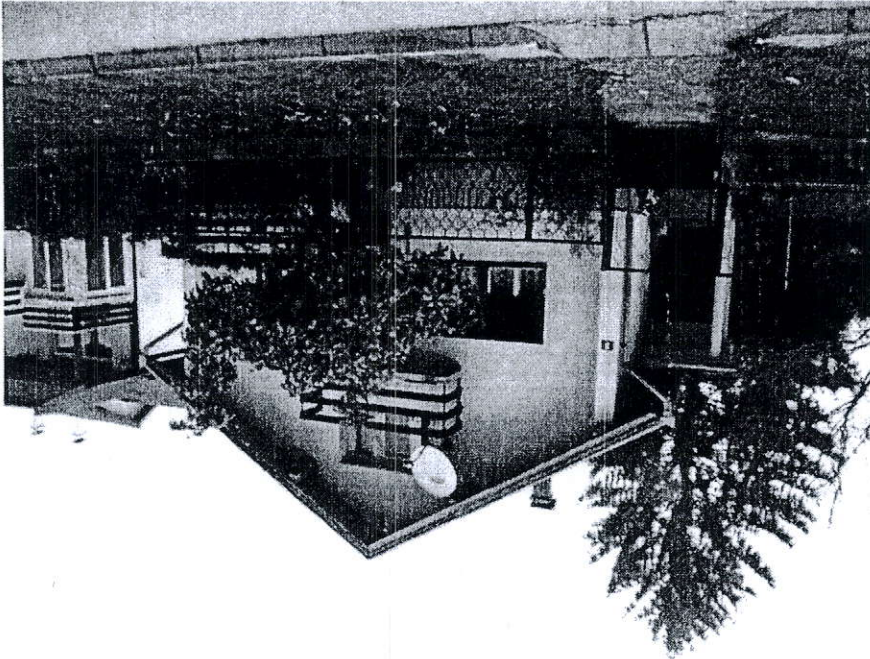
Gradevinske dozvole i tehnička dokumentacija nam nisu dostavljene na uvid od strane naručitelja procjene pa se ne možemo očitovati o legalnosti zgrade.
Površine zemljišta u ZK i katastru su usklađene.
Priložena dokumentacija je neslužbena.
Teret vidljivi iz neslužbenog z.k. izvataka koji prilazemo uz procjenu.
Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Generalni opis objekta:	Obiteljska stambena kuća
Tlocrt / koncepcija:	Kuća se koristi kao stambeni prostor
Katovi:	Podrum, prizemlje i tavan
Godina izgradnje:	Gradnja kuće: 1973.g.
Konstrukcija:	Zidana od opeke
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelj / podne ploče	Armirani beton
Nosivi zidovi i stropovi	Zidani od opeke, montažna konstrukcija / fero strop
Krova konstrukcija i pokrov:	Drevena dvostrešna krovništa
Saloni i ploče	Saloni i ploče
Pročije, balkoni:	Ožbukano i obojano
Unutarnji zidovi:	Zidani od opeke
Prozori:	Drveni sa običnim ostakljenjem
Vrata:	Ulazna drvena vrata, unutarnja drvena furnirana
Podne obloge:	Keramika, tapisoni, topili pod
Stubište:	-
Griljanje / ventilacija:	Plinske peći
Sanitarije / kupaoznica:	Srednjeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Srednjeg standarda
IT:	-
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	Adekvatno starost / osnovni
Vanjski sadržaji:	U skladu sa osnovnim standardima
Parkirišta:	Na parceli, u garazi
Kategorija nekretnine	C
Izgradnja i održavanje	Stanje u odnosu na starost objekta - prosječno
Nedostaci	-
gradnje/gradevine	-
Izvešća nadzora	-
Certifikat energetske učinkovitosti	-

(u potpunosti preuzet iz procjene HAAB-a br. 3410/12 od 17.12.2012.)

Tehnički opis objekta

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.	Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 5
 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.				



Zgrada izvana – snimljeno s javne prometnice 22.10.2015

Fotodokumentacija


HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d		Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg		Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	
Datum izrade: 23.10.2015.		Stranica 6			

HYPO ALPE ADRIA
S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

PROSTOR	ločna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	bruto površina m ²	BVO m ³
PODRUM					
spremište	14,82	0,75	11,12		
UKUPNO:	14,82		11,12	13,89	34,73
PRIZEMLJE					
natkriveni ulaz	2,70	0,50	1,35		
šetobran	2,24	1,00	2,24		
hodnik	11,27	1,00	11,27		
izba	1,80	1,00	1,80		
kupaonica i wc	6,53	1,00	6,53		
dnevni boravak	16,58	1,00	16,58		
kuhinja	16,66	1,00	16,66		
balcon	3,80	0,25	0,95		
soba	15,48	1,00	15,48		
soba	14,40	1,00	14,40		
UKUPNO:	91,45		87,25	109,06	272,66
TAVAN					
tavan	85,00	0,35	29,75		
balcon	3,50	0,25	0,88		
UKUPNO:	88,50		30,63	38,28	95,70
SVEUKUPNO:	194,77		128,99	161,24	403,09

(u potpunosti preuzet iz procjene HAAB-a br. 3410/12 od 17.12.2012.)

Izračun površina i volumena prostora

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Revizijska procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 7
	 HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.	

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškova vrijednost nekretnine iz troškove vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškova metoda

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- korištenjem oglasenih cijena zbog nedostupnosti podataka o stvarnim transakcijama, ali uz odgovarajuće umanjenje obzirom da se radi o traženim cijenama.

Za izvođenje poređenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poređenih nekretnina.


Poredbena metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.


Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda procjenjivanja

Procjena vrijednosti nekretnine

Izrada: Dragutin Matetek dipl.ing.		Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 8
HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d		Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	
		S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.	

Troškova vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškova vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskusstvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d	
Revizija procjene vrijednosti nekretnine	
Stambena zgrada i zemljište	
Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	
Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.	Datum izrade: 23.10.2015.
Stranica 9	
 S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.	


Redni broj	Katastarska čestica	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti preračunavana	Koeficijent	Uljecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Uljecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	Uljecaj prava služnosti zbog uljeca za spremnosti za gradnju i prava služnosti
1	Ludbreg	I	100%	1,00	1,00	1,00	19,65
2	Sračinec	I	100%	1,00	1,00	1,00	18,00
3	Ludbreg	I	100%	1,00	1,00	1,00	15,61
4	Ludbreg	I	100%	1,00	1,00	1,00	18,52
5	Sračinec	I	100%	1,00	1,00	1,00	22,50

Redni broj	Katastarska čestica	Datum	Umanjena cijena - korekcija potražnje (-10%) EUR/m ²	Bazni indeks vrednovanja na dan (A)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Meduvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Ludbreg	IIS-15	19,65	80,20	80,20	1,00	19,65
2	Sračinec	IIS-15	18,00	80,20	80,20	1,00	18,00
3	Ludbreg	IIS-15	15,61	80,20	80,20	1,00	15,61
4	Ludbreg	IIS-15	18,52	80,20	80,20	1,00	18,52
5	Sračinec	IIS-15	22,50	80,20	80,20	1,00	22,50

Redni broj	Mjesto	Datum	Površina iskoristivosti (K _{is})	Koeficijent iskoristivosti	Namjena	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	Ludbreg	IIS-15	687,00 m ²	2,00	S	15.000	21,83
2	Sračinec	IIS-15	1.000,00 m ²	2,00	S	20.000	20,00
3	Ludbreg	IIS-15	1.326,00 m ²	2,00	S	23.000	17,35
4	Ludbreg	IIS-15	918,00 m ²	2,00	S	20.000	21,79
5	Sračinec	IIS-15	742,00 m ²	2,00	S	18.550	25,00

Obilježja procjenjivane nekretnine	Datum vrednovanja	Površina iskoristivosti (K _{is})	Namjena
k.o. Ludbreg k.č. 772	23.10.2015.	428,00 m ²	S

Tržišna vrijednost

HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d. Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg		Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.
 HYP0 ALPE ADRIA S VAMA, UZ VAS, ZA VAS.		Stranica 10

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d.
 Revizija procjene vrijednosti nekretnine
 Stambena zgrada i zemljište
 Brće Radica 3, 42230 Ludbreg
 Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015. Stranica 11

HYPO ALPE ADRIA
 S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.

Redni broj	Katastarska čestica	Jednaka cijena zbog utjecaja a) i b) EUR/m ²	Koeficijent iskoristivosti (K _s)	Koeficijent preračunavan	Meduvremenski interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i njere zemljišta EUR/m ²	Lokacija	Veličina zemljišta	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Interkvalitativno izjednačavanje	
									1,00	19,65
1	Ludbreg	19,65	2,00	1,00	19,65	1,00	0,95	20,63	1,00	0,95
2	Sračinec	18,00	2,00	1,00	18,00	0,90	0,90	21,60	0,90	0,90
3	Ludbreg	15,61	2,00	1,00	15,61	0,95	0,85	18,73	0,95	0,85
4	Ludbreg	18,52	2,00	1,00	18,52	0,95	0,90	21,30	0,95	0,90
5	Sračinec	22,50	2,00	1,00	22,50	0,90	0,95	25,88	0,90	0,95
									Srednja vrijednost EUR/m²	
									21,63	

Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	21	-0,66	-3%	0,66	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	22	0,30	1%	0,30	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	19	-2,56	-12%	2,56	7	prihvatljivo	prihvatljivo
4	21	0,00	0%	0,00	-	prihvatljivo	prihvatljivo
5	26	4,58	22%	4,58	21	prihvatljivo	prihvatljivo

Kontrola - statistička obrada

Medijan 21,30
 Standardna devijacija 2,37
 Dvostruka standardna devijacija 4,74
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,62


Tržišna vrijednost k.č. 772 428,00 m² x 22 €/m² = 9.416,00 €
 Tržišna vrijednost 9.416,00 €


Tržišna vrijednost 71.797,00 kn

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRADEVINE

PROJENA VRIJEDNOSTI GRADEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

neto korisna površina - m ²	128,99		
jedinična cijena - kn/m ²	4.200,00	100%	
dovršenos objekt - %			
NOVA GRADEVINSKA VRIJEDNOST	403,09		541.758,00 kn
bruto volumen građevine m ³			
cijena komunalnog doprinosa kn/m ³	55,00		
vrijednost komunalnog doprinosa			22.169,95 kn
cijena vodnog doprinosa kn/m ³	7,50		
vrijednost vodnog doprinosa			3.023,18 kn
priključci - kn			30.576,25 kn

 <p>HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.</p>	IZRADA: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 12
	HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	

HYP0 ALPE-ADRIA-BANK d.d. Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg			Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 13
 HYP0 ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.				

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA
 UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI
 NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Upotrebljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Upotrebljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena uporabivost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Upotrebljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena uporabivost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Upotrebljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezaovoljavajuća lokacija, - jedva postojeće potražnja za vrstom objekta,	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija,	- znatna oštećenja, - smanjena uporabivost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

2	2	2,00
---	---	------

G - starost građevine :

OVK - održivi vijek korištenja:

FK - faktor korištenja:

relativna starost (G/OVK %) :

OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (OVK-OVK) :

zamjenska starost (OVK-OVK) :

linearni otpis = 36 / 80

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 541.758,00 kn x 55% =

297.966,90 kn

376.000,00 kn	!!!	49.300,00 €
---------------	-----	-------------

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: $TV = 417.908,28 \text{ kn} \times 0,90 = 376.117,45 \text{ kn}$

Tf = 0,90

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, konstitui procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU


UKUPNO 417.908,28 kn
 VANJSKI OBJEKTI - kn
 UMANJENJA 7.625,00 kn
 ZEMLIŠTE 71.797,00 kn
 TRŽKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE 353.736,28 kn

PRELIMINARNA - PRIVREMENA VRIJEDNOST

UKUPNO 353.736,28 kn
 PRIKLJUČCI: 30.576,25 kn
 KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS: 25.193,13 kn
 SADAŠNJA VRIJEDNOST GRADEVINE: 297.966,90 kn

TRŽKOVNA VRIJEDNOST GRADEVINE

Nema vanjskih objekata
 TRŽKOVNI GRADNJE VANJSKIH OBJEKATA - kn
 Troškovi uklanjanja nelegalnih objekata
 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOVOLJNE GRADNJE - 7.625,00 kn
 Nema uočenih nedostataka i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade
 UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKAI ŠTETA - kn

 <p>HYPO ALPE ADRIA S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.</p>	Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 14
	HYP0 ALPE-ADR1A-BANK d.d. Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brace Radica 3, 42230 Ludbreg	

Goran Kozjak s.s.i.a.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

Dragutin Matotek d.i.g.
 stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina



Ovjera:

Procjenitelj:

U Čakovcu, 23.10.2015.

Alternativna namjena	nema mogućnosti
Iznajmljivost	Srednja
Utrživost	Srednja
pozitivna svojstva	...
Negativna svojstva	nije poznato stvarno stanje nekretnine

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HYPO ALPE-ADRIA BANK d.d. 23.10.2015. godine i iznosi 7,625 kn/€ (srednji tečaj)

49.300,00 €
 376.000,00 kn

Tržišna vrijednost na dan 23.10.2015. (zaokruženo)

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i usporedivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzeti u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Zaključak

HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d. Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing. Datum izrade: 23.10.2015.
	Stranica 15

HYPO ALPE ADRIA
 S VAMA. UZ VAS. ZA VAS.



Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Javne površine koje se odnose na objekt su pregledane. Pregled objekta izvršen je nasumično. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahyevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata! Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.


U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma i slobodnih prostora, u izvješću procjene, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti objekata.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za uskladjivanjem sa iskusvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Procjenitelj jasno navodi da je ova procjena namijenjena samo za internu upotrebu unutar Hypo Group Alpe Adria, i ne može se koristiti u druge svrhe.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Izrada: Dragutin Matotek dipl.ing.		Datum izrade: 23.10.2015.	Stranica 16
HYP0 ALPE-ADR1A-BANK d.d.		Revizija procjene vrijednosti nekretnine Stambena zgrada i zemljište Brće Radica 3, 42230 Ludbreg	
		S VAMA, UZ VAS, ZA VAS.	