

Predmet: Ovr-8/2025

ARS 03-81/2026

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49 (nedovršena zgrada)
LOKACIJA: Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin
NARUČITELJ: Općinski sud u Varaždinu, Kapucinski trg 5, Varaždin
OVRHOVODITELJ: Imex banka d.d., Tolstojeva 6, Split
OVRŠENIK: Slobodan Samolec, Trg kralja Tomislava 2, Hrašćica, Varaždin
SVRHA: Ovršni postupak



Tržišna vrijednost

Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49
(nedovršena zgrada), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4
k.o. Varaždin

60.680,00 €

Varaždin, 18.06.2026.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ POVRŠINE
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA STANA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GARAŽE - POREDBENA METODA
- 7. REZIME
- 8. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA

Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE

**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/803
URBROJ: 514-03-04-02/05-26-05

Zagreb, 13. siječnja 2026.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 36/24. i 136/25.), povodom zahtjeva pravne osobe ARSING društvo s ograničenom odgovornošću za nadzor, projektiranje i konzalting u građevinarstvu, Varaždin, Fabijanska ulica 23, OIB: 96795844378, koji je u svojstvu osobe ovlaštene za zastupanje podnio Aleksandar Samac iz Varaždina, Fabijanska ulica 23, OIB: 90892878742, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ARSING društvo s ograničenom odgovornošću za nadzor, projektiranje i konzalting u građevinarstvu, Varaždin, Fabijanska ulica 23, OIB: 96795844378, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 13. siječnja 2026.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Aleksandar Samac iz Varaždina, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ARSING društvo s ograničenom odgovornošću za nadzor, projektiranje i konzalting u građevinarstvu, Varaždin, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Aleksandra Samca, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska ulica 23, OIB: 90892878742, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-273/2022 od 19. rujna 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim



514|UPI710032501803|5

sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. ARSING društvo s ograničenom odgovornošću za nadzor, projektiranje i konzalting u građevinarstvu, Varaždin, Fabijanska ulica 23
– n/r Aleksandar Samac
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032501803|5

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja Općinski sud u Varaždinu, Kapucinski trg 5, Varaždin, izvršen je uviđaj i pregled predmetnih nekretnina - Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49 (nedovršena zgrada), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnina na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine je ovršni postupak.

Dana 20.12.2024. godine izvršio sam uviđaj na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena. Unutrašnjost stana nije bilo moguće pregledati jer ulazak nije bio omogućen (zgrada je nedovršena).

1.1. Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: **Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49 (nedovršena zgrada), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:**

1.1.1. zk.ul. 14409 k.o. Varaždin

1. čkbr. 14534/4 Šibenska ulica

DVORIŠTE	1763 m2
STAMBENA ZGRADA, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 12	596 m2
UKUPNO:	2359 m2

25. Suvlasnički dio: 4380/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)

Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: **ETAŽA 25 - u naravi 2-sobni stan na 3. katu, a koji se sastoji od : hodnik 6,80 m2, kupaona 4,20 m2, kuhinja 4,80 m2, spavaća soba 10,10 m2, dnevni boravak 15,80 m2, balkon 2,10 m2, ukupne površine 43,80 m2.**

SAMBOLEC SLOBODAN, HRAŠĆICA, KRALJA TOMISLAVA 2

49. Suvlasnički dio: 1940/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)

Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: **ETAŽA 49 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.9 sa 19,40 m2, ukupne površine 19,40 m2.**

SAMBOLEC SLOBODAN, HRAŠĆICA, KRALJA TOMISLAVA 2

Tereti: teret je naveden u zk.ul. 14409 k.o. Varaždin pod "C", E-25 i E-49.

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Stanje u gruntovnici je u skladu sa stanjem u katastru. Oznake i površina zgrade, stana i garaže su usklađene.

1.2. Legalitet stana E-25 i garaže E-49 na čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Uzk.ul. 14409 k.o. Varaždin pod 1.1. je zabilježba:

Temeljem čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu u A priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/11-01/16, Urbroj: 2186/01-12-11-03-SS od 31.05.2011. godine.

Provedeno je etažiranje i građevina je upisana i ucrтана u zemljišne knjige.

Zaključno, navedene činjenice dokazuju legalitet predmetnog stana i garaže.

1.3. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovna propisana i odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je:

- za stan POREDBENA METODA,
- za garažu POREBENA METODA.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zakružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zakružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zakružuju na cijele desetstisućice.

Dan vrednovanja i dan kakvoće: 09.06.2026. godine.

1.4. Napomene:

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1.5. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevitom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne stvari nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost. Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 155/2025)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

2.1. Zemljište čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin

Zemljište čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin se nalazi u zapadnom dijelu grada Varaždina (naselje Grabanice) na potpuno komunalno opremljenom području. To je u naravi zemljište ispod o oko zgrade. Prilaz do zemljišta čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin je iz Šibenske ulice na jugu, a mogući prilaz je i iz Trogirske ulice na istoku. Teren čestice je približno vodoravne nivelete. Zemljište je neograđeno. U okolici su sjeveroistočno i jugoistočno Trogirska i Šibenska ulica, stambene zgrade i u nastavku izgrađene čestice pretežno individualne stambene namjene. Prema zapadu i sjeveru su dvije stambene zgrade te u nastavku neizgrađena zemljišta.

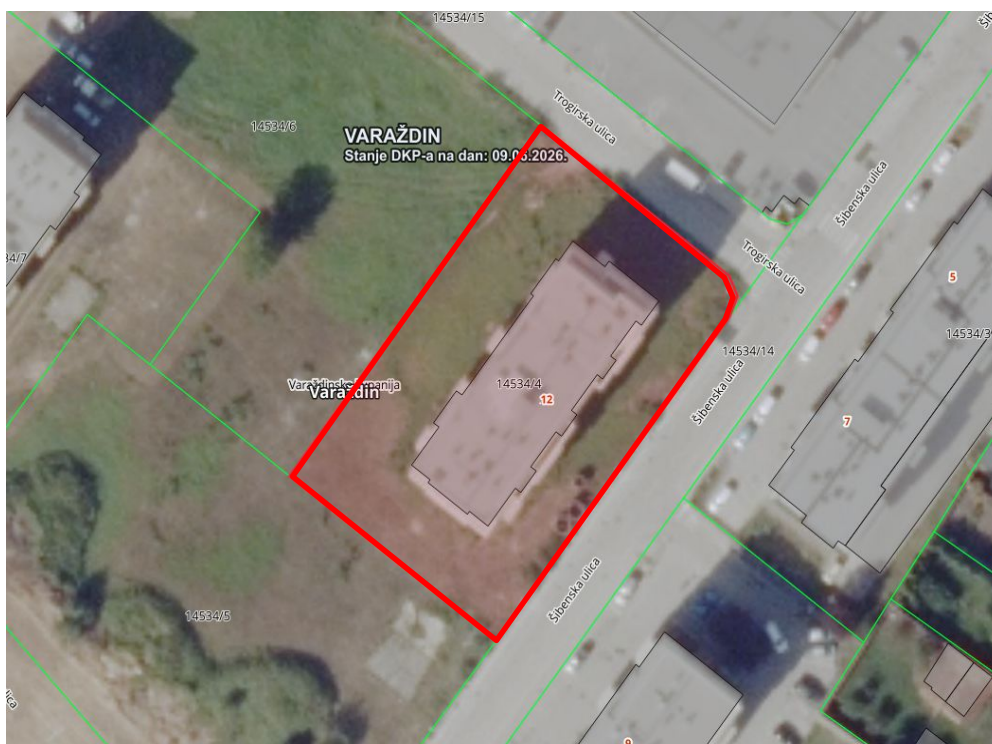
Čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin je pravokutnog oblika, smjera pružanja sjeveroistok-jugozapad, dimenzije čestice su duljina cca 62 x 38 m.

Podaci o površini čestica navedeni su u iskazu površina, a sve prema podacima iz zk. uložka (t.3.).

Na Slici 1. je prikazana je lokacija, a na Slici 2. položaj i oblik predmetne čestice - označeno crveno.



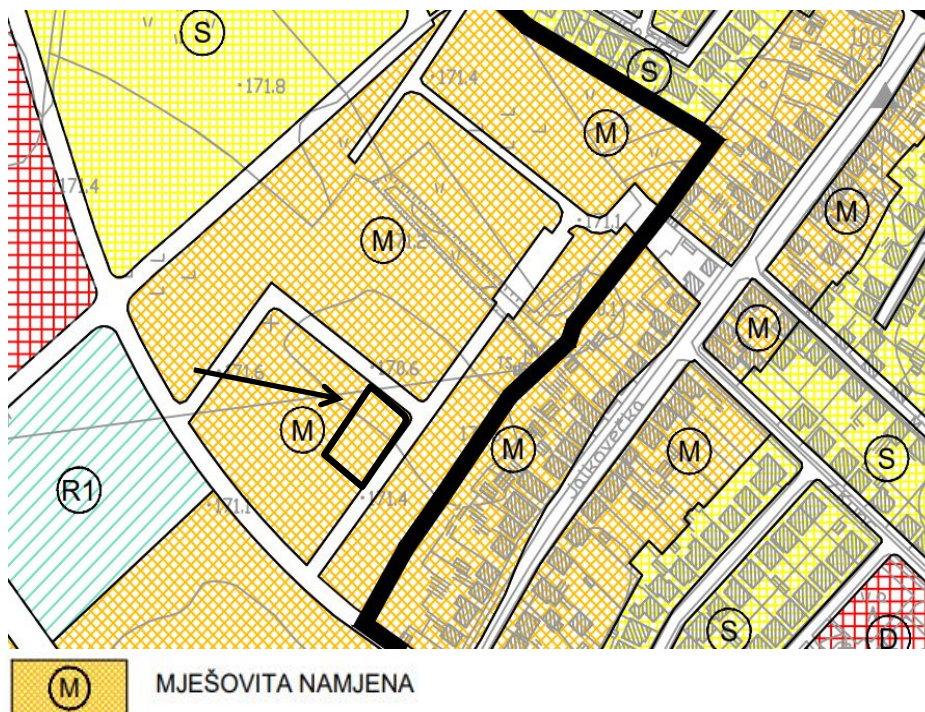
Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika

2.2. Osvrt na prostorni plan

Iz podataka u GUP Grada Varaždina - V. izmjene i dopune - UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA B (izvor https://varazdin.hr/upload/2022/08/43b_uvjeti_koristenja_i_zastite_prostora_oblici_ko_62f391931b413.pdf) vidljivo je da se predmetna čestica čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin nalazi unutar građevinskog područja i to u zoni MJEŠOVITE NAMJENE, oznake M, oblik korištenja 4C (Slika 3).



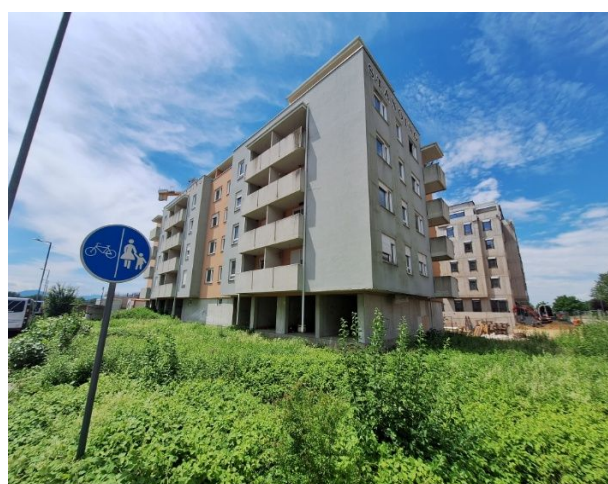
2.4. Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49 (nedovršena zgrada)

Katnost zgrade :	Priz + 3 kata + Potkr
Pristup :	pješački i kolni, s kolnika i pločnika ulice i dvorišta
Orijentacija stana:	-
Mogućnost parkiranja :	garaže (nedovršeno), zajednički parking uz zgradu
Godina izgradnje / uređenja:	oko 2011. godine, nezavršena zgrada do danas
Zatečeno stanje održavanja :	zapušteno 10-tak godina, roh-bau stupanj uređenosti, fasada i vanjska stolarija završeni, osim fasadne obloge prizemlja (garaže)
Kom. priključci i instalacije :	pretp. nema
Temelji objekta :	armirano-betonski, trakasti
Nosivi zidovi:	armiranobetonski zidovi
Međukatne konstrukcije :	armiranobetonska ploča
Krovnna konstrukcija :	armiranobetonska, ravni krov
Krov :	pretp. polietilenska folija / pokrovni lim
Razdjelni zidovi :	zidani NF opeka, pretp. dio gipskartonski
Obrada zidova :	stan: pretp. zidovi neobrađeni, garaža: neobrađeno
Obrada stropova :	stan: pretp. stropovi neobrađeni, garaža: neobrađeno
Podovi :	stan: pretp. cementna glazura, garaža: betonska podloga
Ulazna vrata :	stan: pretp. nema, garaža: nema garažnih vratiju
Unutarnja vrata :	-
Prozori :	PVC, dvostruko izolacijsko staklo
Zaštita prozora :	rolete
Instalacije :	pretp. djelomični razvod vodovodna instalacija, odvodnja, elektroinstalacije
Obrada pročelja zgrade :	termoizolacijska žbuka
Odvodnja oborinskih voda :	vertikale odvodnje, odvodnja u okoliš
Obrada ulaza i stubišta:	ulazna vrata od PVC profila / stubište bez podnih obloga, ograde, zidovi neobrađeni
Dizalo:	ne
Uređenje okoliša zgrade:	nezavršeno i neuređeno, bez staza, asfaltiranih površina, ograde...
Energetski razred:	-
Portafon:	-
Opći dojam:	nezavršena zgrada, zapušteno 10-tak godina, za dovršenje je potrebno čišćenje, uređenje, obnova, zamjena pojedinih dijelova i dovršetak svih radova.

*napomena: unutrašnjost zgrade nije bilo moguće pregledati jer ulazak nije bio omogućen

FOTODOKUMENTACIJA:

vanjski izgled zgrade:



vanjski izgled garaža



3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7) .

- površine su preuzete iz zk.ul. 14409 k.o. Varaždin, etaže E-25 i E-49.

3.1. Dvosobni stan na 3. katu E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

r.br.	opis	neto površina (m2) - bez koef.	bruto površina (m2)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
3. KAT, v = cca 2,50 m					
1.	2-sobni stan na 3. katu, a koji se sastoji od: hodnik 6,80 m2, kupaona 4,20 m2, kuhinja 4,80 m2, spavaća soba 10,10 m2, dnevni boravak 15,80 m2, balkon 2,10 m2, ukupne površine 43,80 m2.	43,80	54,75	1,00	43,80
UKUPNO etaža E-25:		43,80	54,75		43,80 m2

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	43,80 m2
netto građevinska površina (bez koef.):	43,80 m2
brutto građevinska površina:	54,75 m2
bruto volumen:	153,30 m3

3.2. Garaža u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

r.br.	opis	neto površina (m2) - bez koef.	bruto površina (m2)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
PRIZEMLJE, v = cca 2,50 m					
1.	garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.9 sa 19,40 m2, ukupne površine 19,40 m2	19,40	24,25	1,00	19,40
UKUPNO etaža E-49		19,40	24,25		19,40 m2

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	19,40 m2
netto građevinska površina (bez koef.):	19,40 m2
brutto građevinska površina:	24,25 m2
bruto volumen:	67,90 m3

4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/prices>)

BN Komentar

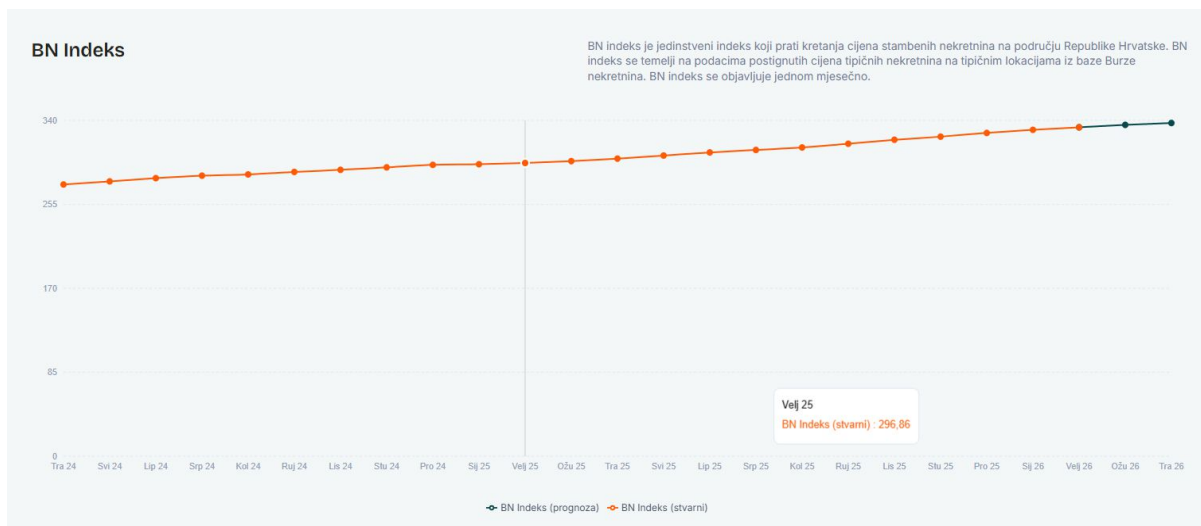
U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnosti zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend.

Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnosti, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.

26. ožujka 2026.

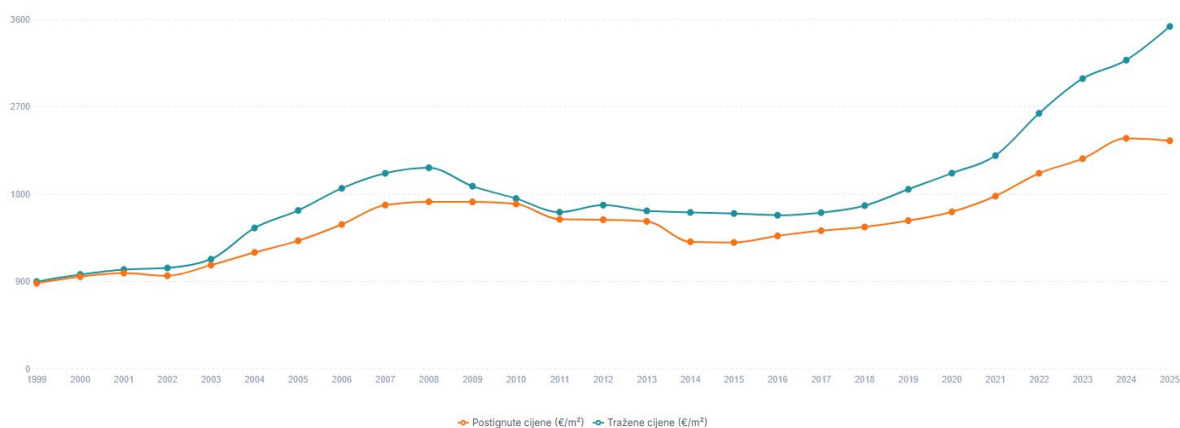
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnosti

* Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnosti



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnosti - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



Prosječne postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnosti.



5. PROCJENA STANA - Dvosobni stan na 3. katu E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih 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) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: stan površine 37,75 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

Informacije
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2255808
Datum pregleda	11.2.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5480119
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.02.2025
Površina u prometu	37,75
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.000,00
Datum ugovora	14.08.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODOBOR VARAŽDIN - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

The background image is a satellite map of an urban area in Varaždin. A red rectangular overlay highlights a specific building, labeled 'VARAŽDIN 14534/4'. A red dashed arrow points from the information window to this building. Other buildings and green spaces are visible in the surrounding area.

Primjer 2: stan površine 103,50 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

Informacije
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2375135
Datum pregleda	10.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5625392
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.09.2025
Površina u prometu	103,50
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	187.200,00
Datum ugovora	15.10.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODOBOR VARAŽDIN - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

The background image is a satellite map of an urban area in Varaždin. A red rectangular overlay highlights a specific building, labeled 'VARAŽDIN 14534/4'. A red dashed arrow points from the information window to this building. Other buildings and green spaces are visible in the surrounding area.

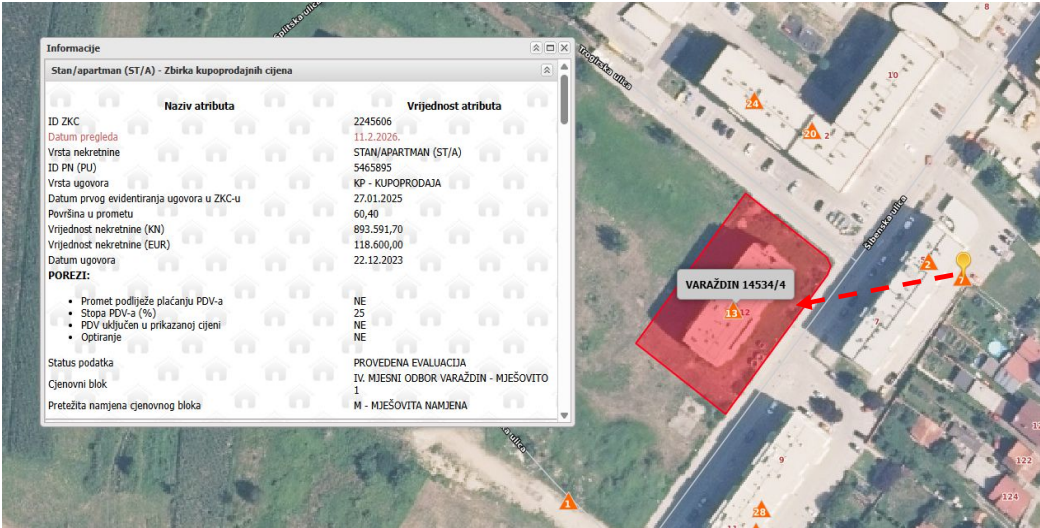
Primjer 3: stan površine 47,40 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

Informacije
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

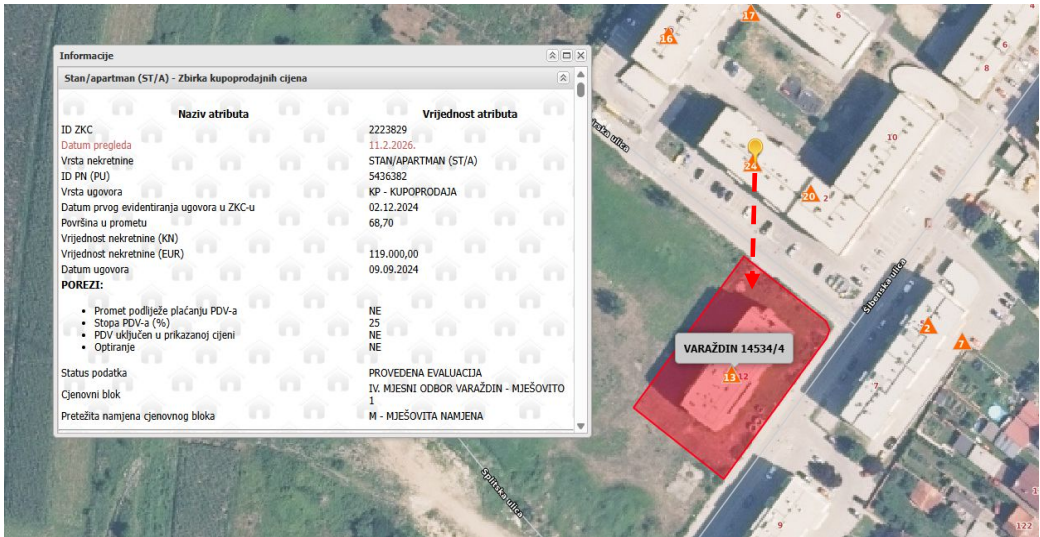
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2223821
Datum pregleda	10.6.2026.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5436341
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2024
Površina u prometu	47,40
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	115.640,00
Datum ugovora	28.10.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODOBOR VARAŽDIN - MJESOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

The background image is a satellite map of an urban area in Varaždin. A red rectangular overlay highlights a specific building, labeled 'VARAŽDIN 14534/4'. A red dashed arrow points from the information window to this building. Other buildings and green spaces are visible in the surrounding area.

Primjer 4: stan površine 60,40 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.



Primjer 5: stan površine 68,70 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	5480119	5625392	5436341	5465895	5436382
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	14.08.2024.	15.10.2024.	28.10.2024.	22.12.2023.	09.09.2024.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnine	stan	stan	stan	stan	stan
	Kupoprodajna cijena (€)	55.000,00	187.200,00	115.640,00	118.600,00	119.000,00
	Površina nekretnine (m2)	37,75	103,50	47,40	60,40	68,70
Kupopr. jedinična cijena (€/m2)		1.456,95	1.808,70	2.439,66	1.963,58	1.732,17

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

(izvor: [https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene___Indeksi %20cijena %20 stambenih %20objekata /ME_PS7.px/table/tableViewLayout1/](https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene___Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata/ME_PS7.px/table/tableViewLayout1/))

	Indeksi (2015. = 100)											
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07	237,93
Novi stambeni objekti	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81	192,38
Postojeći stambeni objekti	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99	247,07
Grad Zagreb	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03	260,18
Jadran	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36	223,91
Ostalo	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02

5.4. Tablica - izračun jedinične cijene stanova:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	189,95	180,96	189,84	167,17	189,95
	Indeks na dan vrednovanja	234,02	234,02	234,02	234,02	234,02
	Koeficijent korekcije	1,23	1,29	1,23	1,40	1,23
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	1.794,98	2.339,03	3.007,43	2.748,80	2.134,05
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Uređenost	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	Stanje građevine	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	Koeficijent povoljnosti Kp	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1.453,93	1.894,61	2.436,02	2.226,52	1.728,58
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Prosjek (medijan)		1.947,93				
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Statistika	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-494,00	-53,32	488,08	2.226,52	1.728,58
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-25,36%	-2,74%	25,06%	14,30%	-11,26%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	244.035,88	2.842,84	238.224,33	4.957.409,60	2.987.981,06
	Suma kvadrata aps. odstupanja	8.430.493,71				
	Standardno odstupanje (±):	2.053,11			105,40%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	4.106,21			210,80%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
		Odabrana jedinična cijena	1.947,93			

Izračun Koeficijent povoljnosti:

- prema Pravilniku - Prilog 5:

PRILOG 5.

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = ax_k + bx_k + cx_{gr} + dx_{st} + ex_{sk}$$

Postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p :

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_k + 0,22x_{gr} + 0,27x_{st} + 0,14x_{sk}$$

k_k = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I. kat – predzadnja etaža
k_k	0,84	0,92	1,00	1,08

k_{gr} = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
k_{gr}	0,92	1,00	1,08

k_{st} = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
k_{st}	0,92	1,00	1,08

k_{sk} = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
k_{sk}	0,92	1,00	1,08

k_{sk} = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORTA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
k_{sk}	0,50	1,00

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_k + 0,22x_{gr} + 0,27x_{st} + 0,14x_{sk}$$

$k_k=1,00$ $k_{gr}=1,00$ $k_{st}=1,00$ $k_{sk}=1,00$ $k_{sk}=1,00$

$K_p =$ **1,00**

JEDINIČNA VRIJEDNOST - Dvosobni stan na 3. katu E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Usklađena vrijednost u €/m2:	1.947,93
------------------------------	-----------------

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Dvosobni stan (dovršeni) na 3. katu, E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Dvosobni stan (dovršeni) na 3. katu, E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin	43,80	1.947,93	85.319,47 €

5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) - Dvosobni stan na 3. katu E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

- vrijednost dovršenog stana prema poredbenim primjerima (t.5.5.) potrebno je umanjiti obzirom na sadašnje nezavršeno stanje (roh-bau).

U nastavku će se procijeniti vrijednost troškova uređenja predmetnog poslovnog prostora koristeći podatak o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine TIP I Zagreb: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten XII 2025 - nadogradnja I - zadnji izdani bilten.

Bilten ima široku primjenu od planiranja investicija u javnoj nabavi, usporedbe cijena u troškovnicima, procjene vrijednosti nekretnina i sudskih vještačenja građevinskih radova. Materija se prikazuje kroz šest poglavlja: A) Cjenik materijala; B) Cjenik materijala; C) Prosječne bruto satnice radnika; D) Cjenik strojeva i vozila; E) Cjenik radova; F) Proračun cijene građenja tipskih građevina.

Izvor: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/Bilten_N_I_12_25_26_cor4.pdf

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP I ZAGREB

POVRŠINA:		bruto građevinska (m ²)	5.700		
		netto korisna (m ²)	4.243		
VRSTA RADA		UKUPNO EUR	EUR/m ² NETTO	UČEŠĆE	
				u grupi	ukupno
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	143,60	0,03	0,24%	0,00%
	- iskop	16.015,00	3,77	26,94%	0,20%
	- nasipavanje i razastiranje	29.152,36	6,87	49,04%	0,36%
	- transport	14.130,30	3,33	23,77%	0,18%
	UKUPNO	59.441,16	14,01	100,00%	0,74%
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	53.988,49	12,72	1,34%	0,67%
	- armiranobetonski radovi	515.575,54	121,51	12,83%	6,39%
	- mont. konstr. i elementi	914.624,22	215,56	22,76%	11,34%
	- armirani radovi	1.189.743,04	280,40	29,61%	14,75%
	- tesarski radovi	538.732,57	126,97	13,41%	6,68%
	- zidarski radovi	718.575,21	169,36	17,88%	8,91%
	- građ. radovi za instalacije	87.001,62	20,50	2,17%	1,08%
UKUPNO	4.018.240,69	947,03	100,00%	49,83%	
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- krovopokrivački radovi	16.552,16	3,90	1,21%	0,21%
	- tlocrtni radovi	212.435,05	50,07	15,56%	2,63%
	- stolarski radovi	541.418,47	127,60	39,66%	6,71%
	- bravarski radovi	561.925,40	132,44	41,17%	6,97%
	- staklarski radovi	32.686,95	7,70	2,39%	0,41%
	- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	1.365.018,03	321,71	100,00%	16,93%
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	14.157,70	3,34	1,85%	0,18%
	- keramičarski radovi	182.976,45	43,12	23,91%	2,27%
	- podovi	146.954,01	34,63	19,21%	1,82%
	- tlocrt. i soboslikarski radovi	421.086,74	99,24	55,03%	5,22%
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- oblaganja	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	765.174,90	180,34	100,00%	9,49%
	ELEKTROINSTALACIJE	- jaka struja	236.761,59	55,80	54,00%
- razvodni uređaji		105.227,37	24,80	24,00%	1,30%
- rasvjetna tijela		17.537,90	4,13	4,00%	0,22%
- slaba struja, telefon		78.920,53	18,60	18,00%	0,98%
UKUPNO		438.447,38	103,33	100,00%	5,44%
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije hladne vode	234.178,71	55,19	43,60%	2,90%
	- instalacije tople vode	698,84	0,16	0,13%	0,01%
	- instalacije kanalizacije	175.218,98	41,30	32,62%	2,17%
	- sanitarni uređaji i armature	127.045,33	29,94	23,65%	1,58%
	- požarna zaštita u objektima	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- uređaji za povišenje tlaka	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	537.141,86	126,59	100,00%	6,66%
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA	- instalacija centralnog grijanja	463.888,47	109,33	68,29%	5,73%
	- automatska regulacija	132.539,56	31,24	19,51%	1,64%
	- oprema klima uređaja	16.594,66	3,91	2,44%	0,21%
	- instalacija klime i ventilacije	66.269,78	15,62	9,76%	0,82%
	UKUPNO	679.292,47	160,10	100,00%	8,42%
OSTALO	- instalacija plina	117.351,74	27,66	58,42%	1,46%
	- dizala	83.511,04	19,68	41,58%	1,04%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	200.862,78	47,34	100,00%	2,49%
SVEUKUPNO EUR		8.063.619,28	1.900,45	100,00%	100,00%

- umanjenje izraženo u postocima (%) i obzirom na potrebno uređenje predmetnog stana obuhvaća sljedeće radove: stolarske, bravarske, staklarske, podne obloge, završne radove, elektroinstalacije, vodovod i kanalizaciju, centralno grijanje i klimu te ostalo.
- postotak umanjenja prema tablici iznosi: stolarske, bravarske, staklarske, podne obloge ukupno 14,09%, završni radovi 9,49%, elektroinstalacije 5,44%, vodovod i kanalizacija 6,66%, centralno grijanje i klima 8,42% te ostalo 2,49%, ukupno 46,59%.

5.6.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) STANA - Dvosobni stan na 3. katu, E-25, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Nekretnina	VRIJED. DOVRŠENOG STANA (€)	Umanjenje vrijednosti OPREMLJ - ROH-BAU (%)	SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) (€)
Dvosobni stan na 3. katu, E-25 (nedovršeni stan), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin	85.319,47	46,59%	45.569,13 €

ili	€/m2 NGP	1.040,39
-----	-----------------	-----------------

6. PROCJENA GARAŽE - Garaža u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin - POREDBENA METODA

6.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih 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) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

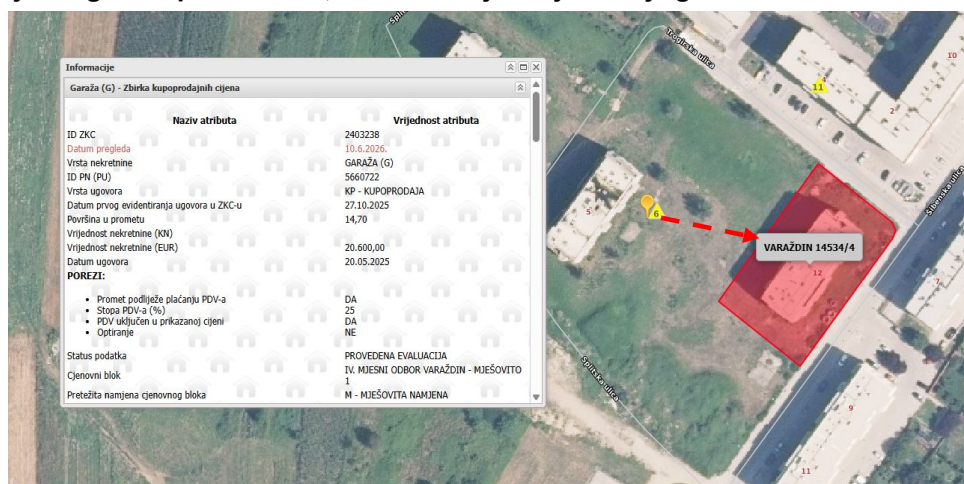
Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih

6.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: garaža površine 14,70 m² u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

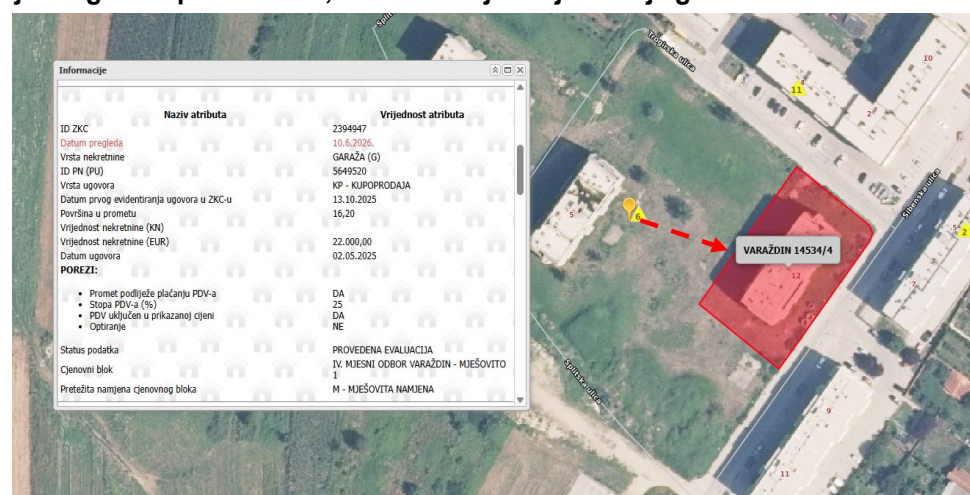


Informacije
Garaža (G) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2403238
Datum pregleda	10.6.2026.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5660722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.10.2025
Površina u prometu	14,70
Vrijednost nekretnine (KN)	20.600,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.05.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJESOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

VARAŽDIN 14534/4

Primjer 2: garaža površine 16,20 m² u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

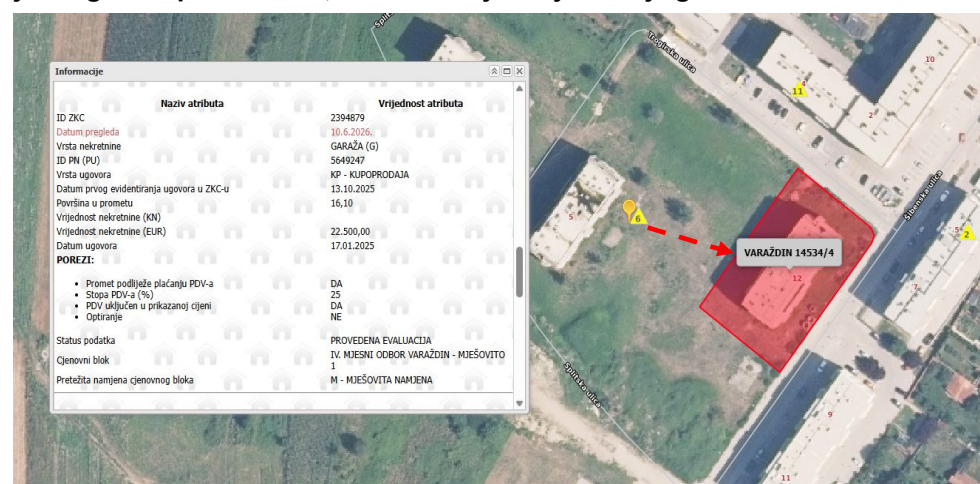


Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2394947
Datum pregleda	10.6.2026.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5649520
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2025
Površina u prometu	16,20
Vrijednost nekretnine (KN)	22.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	02.05.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJESOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

VARAŽDIN 14534/4

Primjer 3: garaža površine 16,10 m² u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.

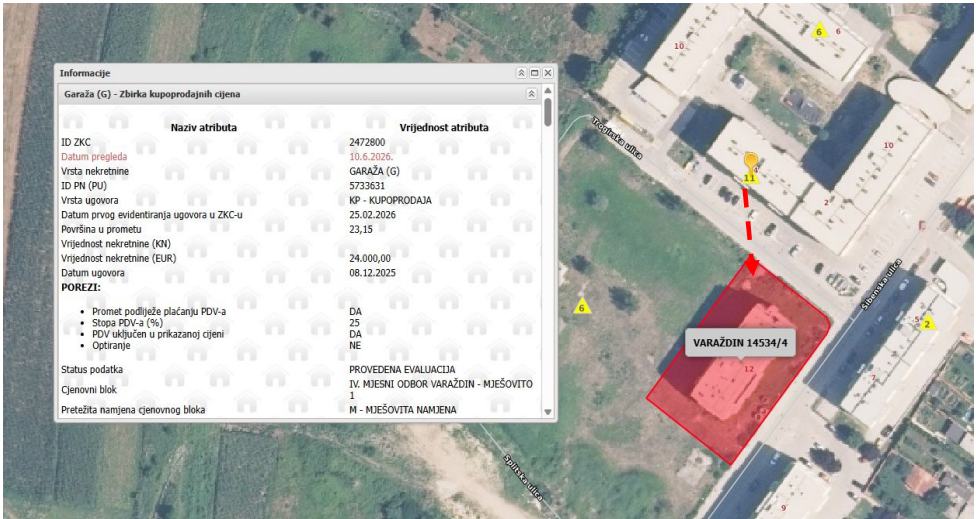


Informacije

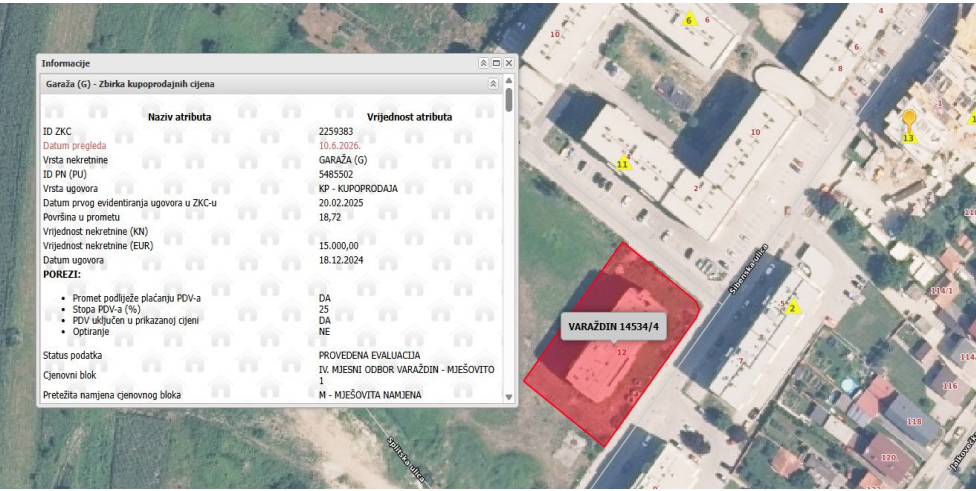
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2394879
Datum pregleda	10.6.2026.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5649247
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2025
Površina u prometu	16,10
Vrijednost nekretnine (KN)	22.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.01.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJESOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

VARAŽDIN 14534/4

Primjer 4: garaža površine 23,15 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.



Primjer 5: garaža površine 18,72 m2 u susjednoj sličnoj zgradi u Varaždinu.



6.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	5660722	5649520	5649247	5733631	5485502
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	20.05.2025.	02.05.2025.	17.01.2025.	08.12.2025.	18.12.2024.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnine	garaža	garaža	garaža	garaža	garaža
	Kupoprodajna cijena (€)	20.600,00	22.000,00	22.500,00	24.000,00	15.000,00
	Površina nekretnine (m2)	14,70	16,20	16,10	23,15	18,72
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	1.401,36	1.358,02	1.397,52	1.036,72	801,28

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

(izvor: [https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene___Indeksi %20cijena %20 stambenih %20objekata](https://web.dzs.hr/PxWeb/pxweb/hr/Cijene/Cijene___Indeksi%20cijena%20stambenih%20objekata))

	Indeksi (2015. = 100)											
	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65	230,07	237,93
Novi stambeni objekti	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03	185,81	192,38
Postojeći stambeni objekti	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18	238,99	247,07
Grad Zagreb	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11	257,03	260,18
Jadran	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31	213,36	223,91
Ostalo	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86	222,36	234,02

6.4. Tablica - izračun jedinične cijene garaže:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	213,86	213,86	202,52	234,02	189,84
	Indeks na dan vrednovanja	234,02	234,02	234,02	234,02	234,02
	Koeficijent korekcije	1,09	1,09	1,16	1,00	1,23
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	1.533,46	1.486,04	1.614,89	1.036,72	987,76
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Uređenost	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
	Stanje građevine	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1.242,11	1.203,69	1.308,06	839,74	800,08
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-19%	-19%	-19%	-19%	-19%
Prosjek (medijan)		1.078,74				
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	163,37	124,96	229,32	839,74	800,08
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	15,14%	11,58%	21,26%	-22,16%	-25,83%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	26.689,36	15.614,44	52.588,08	705.164,65	640.134,70
	Suma kvadrata aps. odstupanja	1.440.191,23				
	Standardno odstupanje (±):	848,58			78,66%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	1.697,17			157,33%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
	Odabrana jedinična cijena	1.078,74				

JEDINIČNA VRIJEDNOST - Garaža (dovršena) u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Usklađena vrijednost u €/m2:	1.078,74
-------------------------------------	-----------------

6.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Garaža (dovršena) u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Garaža (dovršena) u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin	19,40	1.078,74	20.927,48 €

6.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) - Garaža u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

- vrijednost dovršene garaže prema poredbenim primjerima (t.6.5.) potrebno je umanjiti obzirom na sadašnje nezavršeno stanje (roh-bau).

U nastavku će se procijeniti vrijednost troškova uređenja predmetnog poslovnog prostora koristeći podatak o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine TIP I Zagreb: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten XII 2025 - nadogradnja I - zadnji izdani bilten.

Bilten ima široku primjenu od planiranja investicija u javnoj nabavi, usporedbe cijena u troškovnicima, procjene vrijednosti nekretnina i sudskih vještačenja građevinskih radova. Materija se prikazuje kroz šest poglavlja: A) Cjenik materijala; B) Cjenik materijala; C) Prosječne bruto satnice radnika; D) Cjenik strojeva i vozila; E) Cjenik radova; F) Proračun cijene građenja tipskih građevina.

Izvor: https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/Bilten_N_I_12_25_26_cor4.pdf

- umanjenje izraženo u postocima (%) i obzirom na potrebno uređenje predmetnog stana obuhvaća sljedeće radove: stolarske, bravarske, staklarske, podne obloge, završne radove, elektroinstalacije, vodovod i kanalizaciju, centralno grijanje i klimu te ostalo.
- postotak umanjenja prema tablici iznosi: stolarske, bravarske, staklarske, podne obloge ukupno 14,09%, završni radovi 9,49%, elektroinstalacije 5,44%, vodovod i kanalizacija 6,66%, centralno grijanje i klima 8,42% te ostalo 2,49%, ukupno 46,59%.

koeficijent umanjenja za garaže iznosi 0,60, približno umanjenje za garaže iznosi $46,59 \times 0,60 = 27,95\%$.

6.6.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) GARAŽE - Garaža u prizemlju E-49, Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin:

Nekretnina	VRIJED. DOVRŠENE GARAŽE (€)	Umanjenje vrijednosti OPREMLJ - ROH-BAU (%)	SADAŠNJE NEDOVRŠENO STANJE (ROH-BAU) (€)
Garaža u prizemlju E-49 (nedovršena garaža), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin	20.927,48	27,95%	15.078,25 €

ili	€/m2 NGP	777,23
-----	----------	--------

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - Dvosobni stan na 3. katu E-25 i garaža u prizemlju E-49 (nedovršena zgrada), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

	Dvosobni stan na 3. katu E-25 (nedovršeni stan), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin (t.5.6.1.):	45.569,13 €
7.1.	Zaokruženo (na cijele stotice):	45.600,00 €
	Garaža u prizemlju E-49 (nedovršena garaža), Šibenska ulica, Varaždin, čkbr. 14534/4 k.o. Varaždin (t.6.6.1.):	15.078,25 €
7.2.	Zaokruženo (na cijele desetice):	15.080,00 €
7.3.	Ukupno (7.1. + 7.2.):	60.680,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 18.06.2026. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



8. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 10.06.2026. 08:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14409

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5266/2025
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 25, 49 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14534/4	165	Šibenska ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Varaždin, Šibenska ulica 12	2359 1763 596	
			UKUPNO:	2359	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 07.09.2011. Z-4598/11	
1.1	Temeljem čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu u A priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/11-01/16, Urbroj: 2186/01-12-11-03-SS od 31.05.2011. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.	Suvlasnički dio: 4380/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se sljedeći upis: ETAŽA 25 - u naravi 2-sobni stan na 3. katu, a koji se sastoji od : hodnik 6,80 m2, kupaona 4,20 m2, kuhinja 4,80 m2, spavaća soba 10,10 m2, dnevni boravak 15,80 m2, balkon 2,10 m2, ukupne površine 43,80 m2. SAMBOLEC SLOBODAN, OIB: 01468596042, HRAŠĆICA, KRALJA TOMISLAVA 2	
49.	Suvlasnički dio: 1940/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se sljedeći upis: ETAŽA 49 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.9 sa 19,40 m2, ukupne površine 19,40 m2. SAMBOLEC SLOBODAN, OIB: 01468596042, HRAŠĆICA, KRALJA TOMISLAVA 2	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14409

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 24.09.2010. Z.5384/2010 Temeljem Uknjižbenog očitovanja od 21. rujna 2010.godine uknjižuje se nepravilna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije kanalizacijske instalacije na čkbr.14534/4 (prije čkbr. 9372/3) upisane u A za korist čkbr.14534/6 (prije čkbr.9370/2) upisane u z.k.ul.13137 k.o.iste.		
1. Na suvlasnički dio: 25 (4380/255570)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.11.2011. broj Z-5749/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 09.11.2011.g. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 1.700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospijeća u skladu sa Sporazumom, na etaži 25 kao sporednom ulošku, za korist: IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6	1.700.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: temeljem iste isprave zabilježuje se da je glavni z.k.ul. 3254 poduložak 3 k.o. Okrug kod Općinskog suda u Trogiru.		
1. Na suvlasnički dio: 49 (1940/255570)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.11.2011. broj Z-5749/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 09.11.2011.g. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 1.700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospijeća u skladu sa Sporazumom, na etaži 49 kao sporednom ulošku, za korist: IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6	1.700.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: temeljem iste isprave zabilježuje se da je glavni z.k.ul. 3254 poduložak 3 k.o. Okrug kod Općinskog suda u Trogiru.		
34. Na suvlasnički dio: 25 (4380/255570)			
34.1	Zaprimljeno 17.03.2025.g. pod brojem Z-5266/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. OVR-8/2025-4 06.03.2025, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 03.01.2025		vezano uz B 25 (1.1)
35. Na suvlasnički dio: 49 (1940/255570)			
35.1	Zaprimljeno 17.03.2025.g. pod brojem Z-5266/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. OVR-8/2025-4 06.03.2025, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 03.01.2025		vezano uz B 49 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 10.06.2026.