

TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju
i promet nekretnina
tel: 00 385 42 782 066
fax: 00 385 42 488 584
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41
42240 IVANEC
HRVATSKA



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

**DVOSOBNI STAN,
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)
Šibenska ulica 12, Varaždin
42000 Varaždin**
katastarska čestica br. 14534/4 k.o. Varaždin

BROJ PREDMETA:

06/2024

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.

NADNEVAK:

veljača, 2024. godine



TRI PROJEKT d.o.o.
Kaniža 41 42240 IVANEC

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
 Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
 42240 Ivanec
 OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
 k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J

1. REGISTRACIJA TVRTKE I.....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA.....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	12
3. UVOD.....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU.....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK.....	14
5. LOKACIJA.....	16
5.1. POLOŽAJ.....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	19
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE.....	19
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	19
6. METODOLOGIJA PROCJENE.....	20
7. PODACI O NEKRETNINI.....	21
7.1. stambena građevina – ZGRADA.....	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI.....	24
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA.....	24
8.1.1. UVOD.....	24
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA.....	25
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE.....	26
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE.....	26
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	27
9. ZAKLJUČAK.....	30
10. fotodokumentacija.....	31
11. PRILOZI.....	34

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

1. REGISTRACIJA TVRTKE I
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
 Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
 42240 Ivanec
 OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
 k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
 JAVNI BILJEŽNIK
 Šagi-Belcar Nada
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina
- 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)
- Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovanje vlastitim nekretninama
- 1 * - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- 1 * - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- 1 * - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti
- 1 * - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi
- 3 * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 3 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 3 * - Pružanje usluga smještaja
- 3 * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- 3 * - proizvodnja energije
- 3 * - prijenos, odnosno transport energije
- 3 * - skladištenje energije
- 3 * - distribucija energije
- 3 * - upravljanje energetskim objektima
- 3 * - opskrba energijom
- 3 * - trgovina energijom
- 3 * - organiziranje tržišta energijom
- 3 * - proizvodnja naftnih derivata
- 3 * - transport nafte naftovodima
- 3 * - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
 Stranica: 1 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa) |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina |
| 3 | * | - gospodarenje šumama |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude |
| 3 | * | - ostale turističke usluge |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema |
| 3 | * | - sportska rekreacija |
| 3 | * | - sportska poduka |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom |
| 3 | * | - proizvodnja metala |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 6 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156
Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
3 - direktor
3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 7 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: _____
Nagrada: _____



JAVNI BILJEŽNIK
Šagi-Belcar Nada
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004
Stranica: 8 od 8

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-117/2021-4
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.
[Signature]

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifama sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

21.12.2020.
[Signature]

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) 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

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

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.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-307/2020-5
Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda

Zdravko Pantarić

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade ((NN 93/17)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

1

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena nekretnina:

DVOSOBNOG STANA – ETAŽNO VLASNIŠTO (E-33) koji se nalazi u Varaždinu,
Šibenska ulica 12, na z.k.č.br 14534/4, k.o. Varaždin

Predmet procjene:

➤ **Dvosobni stan, na IV.katu, ukupne površine 42,35 m²**

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Naš pregled nekretnine izvršen je 18. siječnja 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Stan se nalazi na lokaciji Šibenska ulica 12, Varaždin, na k.č.br. 14534/4, k.o. Varaždin upisan u izvadku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 14409).

Zgrada je legalno izgrađena i upisana je u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama, te je u prilogu ove procjene Z.K. izvadak u kojem je zabilježeno da postoji uporabna dozvola.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj
procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK

– lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj
procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalaze se u Varaždinskoj županiji, u katastarskoj općini Varaždin. Katastarska čestica k.č.br. 14534/4 k.o. Varaždin



Slika: Ortofoto snimak područja nekretnina
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

1

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

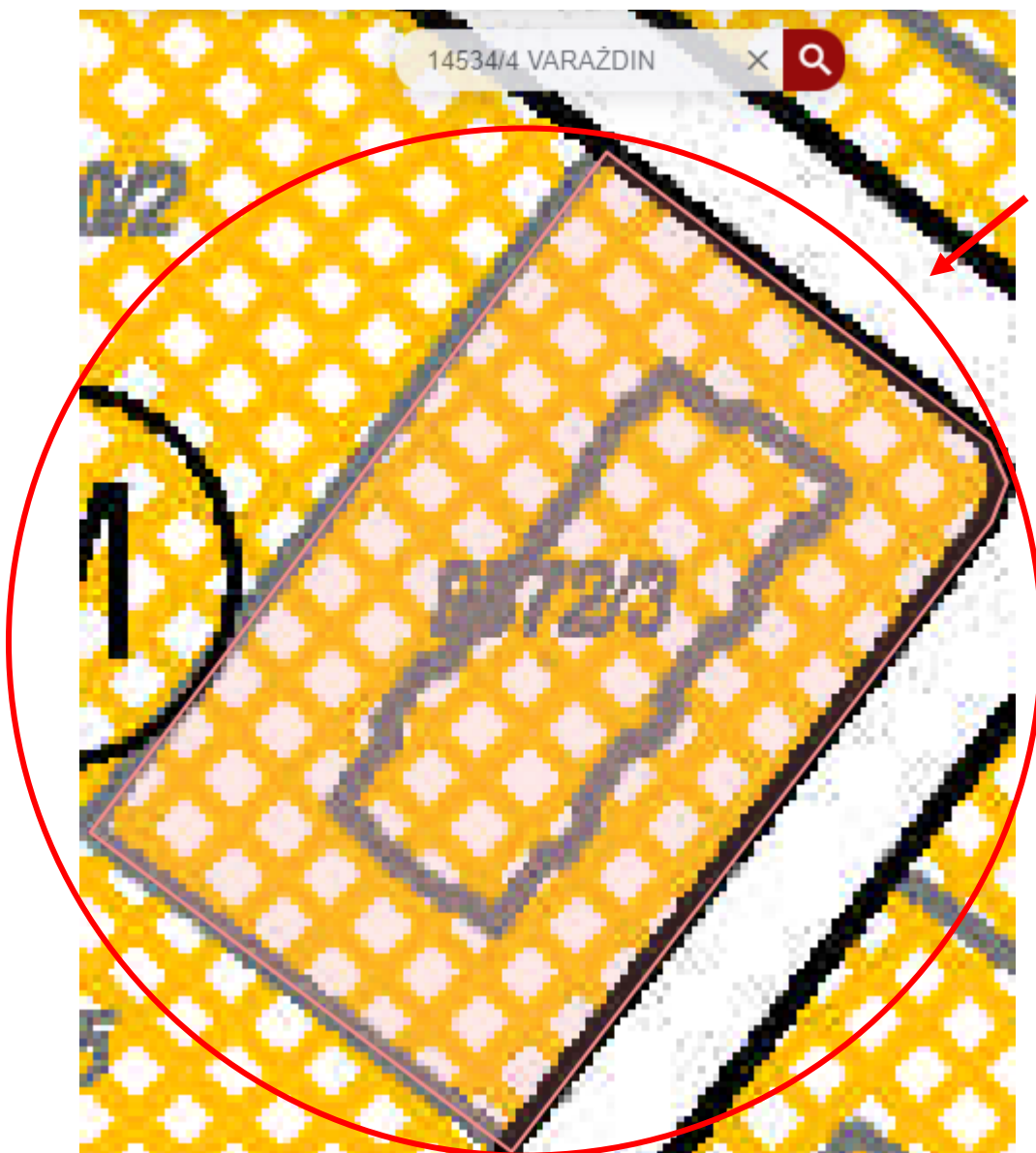
Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN



- predmetna katastarska čestica 14534/4 k.o. Varaždin, nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja – M – mješovita namjena

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMENI ELABORAT

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU

- 1 1-Istražni zatvor Varaždin,
2-Državni hidrometeorološki zavod

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA ŽUPANIJU

- 1 1-helidrom Varaždin,
2-županijska palača,
3-Opća bolnica Varaždin,
4-Centar znanosti Varaždin,
5-Sveučilište sjever Varaždin,
6-Sveučilišni kampus Varaždin,
7-Tehnološki park Varaždin,
8-kamp Varaždin,
9-Regionalni centar za civilnu zaštitu i spašavanje
- moguća lokacija -

NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	GRANICA GUP-a
	RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
	KORIDOR PROMETNICA
	MOGUĆI KORIDOR PROMETNICA
	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA U PERIVIJOM ZELENILU P - Dvorac i park Letevec - Vrnjača
	POSLOVNO TURISTIČKA NAMJENA
	POSLOVNA NAMJENA U PERIVIJOM ZELENILU PR - poslovna namjena i razabrak
	PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA
	GOSPODARSKA KOMUNALNA NAMJENA
	KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA K1 - uređaj za protušumljenje, K4 - gospodarske stajanje
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA T1 - hotel T3-5 - mali kamp
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - inženjering, IS2 - planirano-razvrstavanje, IS3 - materijalno-redistribucija površine
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sport i rekreacija, R2 - otvoreni sportski teren, R3 - kupalište, R4 - kopanje sport R5-park, R6 - mali kamp - moguća lokacija
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređeni parkovi Z1 - uređena parkirna površina
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređene zelene površine Z2 - uređena zelena površina
	ZAŠTIĆENE ZELENE POVRŠINE - park šuma Z3 - zaštićena park šuma
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE Z4 - zaštićeno zelenilo
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE Z5 - parkirna uređena šuma pojedine namjene
	GROBLJE
	SPOMEN GROBLJE
	VODENE POVRŠINE
	AUTOBUSNI KOLODVOR AK - ALTERNATIVNA LOKACIJA
	ZONA ŽELJEZNICE I ŽELJEZNIČKIH POSTROJENJA
	ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
	ŽELJEZNIČKA STANICA
	TEHNIČKI PUTNIČKI KOLODVOR
	TERETNI KOLODVOR
	PRIJELAZ PRUGE U JEDNOJ RAZINI
	PJEŠAČKI PRIJELAZ U DVIJE RAZINE
	PRIJELAZ PRUGE U DVIJE RAZINE
	MOGUĆI - ALTERNATIVNI PRIJELAZ PRUGE U JEDNOJ ILI U DVIJE RAZINE
	NASIP
	ZAŠTITNI KORIDOR PLINOVODA

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

NAPOMENA: Karte K1A (sjeverni dio) i K1B (južni dio) objedinjene u jednu zajedničku. Učitani obrazci samo karte K1A

Županija: VARAŽDINSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD VARAŽDIN	
Naziv prostornog plana: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - Izmjene i dopune V	
Naziv kartografskog prikaza: NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA - PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
Broj Plana: A - 737/2020	
Broj kartografskog prikaza: 1. (A)	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 5/20	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 9/22
Javna rasprava/ponovna javna rasprava (datum objave): 29.09.2021./16.03.2022. Jutarnji list 29.09.2021./16.03.2022. www.varazdin.hr 29.09.2021./16.03.2022. www.mgph.hr	Javni uvid održan: od 05.10.2021. do 20.10.2021. Ponovni javni uvid održan: od 18.03.2022. do 28.03.2022.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba: Vlado Podbrežnički, dipl.ing.građ. ime, prezime i potpis
Mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 38/19 i 98/19): Klasa: 350-02/22-02/9, Ubroj: 2186-1-16/1-22-17, od 30.06.2022.g.	
Pravna osoba koja je izradila Plan: URB/ING d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštitu okoliša, Av.V. Holjevca 20, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: 	Odgovorna osoba: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. ime, prezime i potpis
Odgovorni voditelj: Petra Igrec, dipl.ing.arh. 	
Stručni tim u izradi plana: Petra Igrec, dipl.ing.arh. dr.sc. Filip Šrajer, dipl.ing.arh.	Danko Martinec, dipl.ing.arh. Maja Martinec Čunčić, dipl.ing.arh. Ivana Čelić, mag.ing.prosp.arch.
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Zdravka Grđan, prof. ime, prezime i potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela: 

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: u blizini javne prometne površine,

Udaljenost: 2,4 km od centra grada Varaždina

Udaljenost od autoputa: cca 8,8 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – cca 82 km

Parkiranje: na vlastitoj parceli

Komunalna infrastruktura: građevina nema priključaka

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

Buka: Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 1453/4 k.o. Varaždin je izgrađena stambena zgrada sa pripadajućim zemljištem u kojoj se nalazi stan koji je i predmet ove procjene. Predmetni stan nalazi se na IV.katu. Katastarska čestica nalazi se u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, unutar zone građevinskog područja- mješovite namjene M, prema Generalnom urbanističkom planu grada Varaždina. Teren parcele je bez nagiba. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevine.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194
Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin
Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti stana**.

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetne građevine trenutno mogu koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće = 31.01.2024. Dan vrednovanja

2

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O NEKRETNINI

7.1. STAMBENA GRAĐEVINA – ZGRADA

STAN NA IV. KATU STAMBENE ZGRADE

ETAŽA 33 - u naravi 2-sobni stan na 4. katu, koji se nalazi u Varaždinu, Šibenska ulica 12, na z.k.č.br 14534/4, k.o. Varaždin

Predmet procjene:

- **ETAŽA 33 - u naravi 2-sobni stan na 4. katu, ukupne površine 42,35 m²**

Za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je neto korisna površina. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
 Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
 42240 Ivanec
 OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
 k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Šibenska ulica 12, 42000 Varaždin
TIP GRAĐEVINE	Stan u stambenoj zgradi
BROJ ETAŽA	Prizemlje + 5, stan se nalazi na 4.katu
GODINA GRADNJE	2011.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno, ožbukano i obojeno, toplinska izolacija
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Da
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB nosiva konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Blok opeka
OBRADA ZIDOVA	/
OBRADA STROPOVA	Ožbukani
PODNA OBLOGA	Betonska ploča
PROZORI	PVC
ZAŠTITA PROZORA	PVC rolete
VRATA	/
INSTALACIJE VODE	/
INSTALACIJE KANALIZACIJE	/
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	/
INSTALACIJE PLINA	/
GRIJANJE	/
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Nema
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	Stan je u nedovršenom stanju

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stan, za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI – STAMBENA GRAĐEVINA

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m ²
14534/4 k.o. Varaždin	Dvosobni stan, 4.kat	42,35

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
Hodnik	3,90	1,00	3,90
Kupaonica	4,20	1,00	4,20
Spavaća soba	12,90	1,00	12,90
Dnevni boravak	12,10	1,00	12,10
Kuhinja	5,30	1,00	5,30
Loggia	3,10	1,00	3,10
Spremište u prizemlju	0,85	1,00	0,85
SVEUKUPNO			42,35

KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 42,35 m²

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 50,82 m²

BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 132,13 m³

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194
Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin
Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice Varaždina, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

8.1.1. UVOD

VRIJEDNOST GRAĐEVINE UTVRDITI ĆU PO M² NETTO POVRŠINE,

tako da u cijenu uključim način gradnje, kvalitetu i stupanj opremljenosti građevine, troškove građenja sa svim pripremno završnim radovima, troškove dokumentacije i nadzora, vrijednost pripadajućeg zemljišta, uređenje okoliša, troškove izvedbe infrastrukture i priključka sa svim doprinosima, ocjenu vrijednosti lokacije s obzirom na položaj i mogućnost korištenja nekretnine kao samostalne jedinice, te uviđajem na terenu, pregledom završne obrade, stanja objekta, izmjerama na licu mjesta, uvidom u postojeću tehničku dokumentaciju.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području za apartaman pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama aplikacije eNekretnine, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata, a iste se nalaze na sličnim lokacijama u promatranom području.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

RB	ID ZIC	ID PN	Županja	Grad/Općina	Načelo	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta upotrebe	Datum upotrebe	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u gromadu
<input checked="" type="checkbox"/>	5	198087	513659	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	14534/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	RP - KUPOPRODAJA	03.11.2023.	688.677,99 KN	91.538,00 EUR	47,32 HP
<input checked="" type="checkbox"/>	8	201188	516946	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	2889/63	STAN/APARTMAN (ST/A)	RP - KUPOPRODAJA	16.11.2022.	744.824,28 KN	98.457,00 EUR	50,67 HP
<input checked="" type="checkbox"/>	20	1952925	5089634	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	14771	STAN/APARTMAN (ST/A)	RP - KUPOPRODAJA	30.09.2022.	610.294,59 KN	81.000,00 EUR	42,30 HP

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:


k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m ²]
14534/12	Varaždin	03.01.2023.	91.536,00	47,32	stan	1.934,40
2989/63	Varaždin	16.11.2022.	98.457,00	50,67	stan	1.943,10
14771	Varaždin	30.09.2022.	81.000,00	42,30	stan	1.914,89

8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
03.01.2023.	1.934,40	154,22	162,69	1,0549215	2.040,64	-4,85
16.11.2022.	1.943,10	146,19	162,69	1,1128668	2.162,41	0,83
30.09.2022.	1.914,89	139,65	162,69	1,1649839	2.230,82	4,02
Prosječna vrijednost:					2.144,63	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2023. godine, koji iznosi 162,69.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,90
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č. br. 14534/4 k.o. Varaždin	k.č. br. 14534/12 k.o. Varaždin	k.č. br. 2989/63 k.o. Varaždin	k.č. br. 14771 k.o. Varaždin
Površina [m ²]	42,35	47,32	50,67	42,30
Cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.230,82
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.230,82
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.230,82
Datum ponude	2024	2023	2022	2022
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.230,82
Vlasnička prava (0,90-1,10)	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo	etažno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.230,82
Potražnja u odnosu na lokaciju	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
Prilagodba		1,00	1,00	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.342,36
FIZIČKI ASPEKTI				
Veličina prostora	55,65	47,32	50,67	42,30
Prilagodba		1,00	1,00	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		2.040,64	2.162,41	2.459,48
Atraktivnost nekretnine	ispod prosjeka	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.836,58	1.946,17	2.213,53
Cestovni pristup i parkiranje	ispod prosjeka	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba		0,90	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.652,92	1.751,56	1.992,18
Pristup javnom prijevozu	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [euro/m ²]		1.652,92	1.751,56	1.992,18

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		0,90 1.487,63	1,00 1.751,56	1,00 1.992,18
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.487,63	1,00 1.751,56	1,00 1.992,18
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	nije opremljena lokacija	kompletno opremljena	kompletno opremljena	kompletno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		0,90 1.338,87	0,90 1.576,40	0,90 1.792,96
Gospodarska mogućnost korištenja	stambena	stambena	stambena	stambena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.338,87	1,00 1.576,40	1,00 1.792,96
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.338,87	1,00 1.576,40	1,00 1.792,96
Ostale prilagodbe - katnost				
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.338,87	1,00 1.576,40	1,00 1.792,96
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [euro/m²]		1,00 1.338,87	1,00 1.576,40	1,00 1.792,96
Usklađena vrijednost [euro/m²]	1.569,41	1.338,87	1.576,40	1.792,96
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	1.569,41 euro/m² x 42,35 m² = 66.464,51 eura			
Usklađena vrijednost nekretnine euro/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	34,39% u redu	27,10% u redu	19,63% u redu	

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 1.569,41 eura/m².

Cijena stana - na promatranoj lokaciji, iznosi 66.500,00 eura.

Napomena : iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.

2

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Varaždina, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Varaždina i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 66.500,00 \times 1,00 = 66.500,00 \text{ eura}$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 66.500,00 eura.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Vrijednost građevine se neće umanjivati jer je građevina legalna.

$$S_p = S_v \times T_f = 66.500,00 \times 1,00 = 66.500,00 \text{ eura}$$

Sadašnja vrijednost stana iznosi 66.500,00 eura.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

9. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

66.500,00 eura

Slovima: šezdesetšestisućapetsto eura i 00/100

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. *Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
2. *Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
3. *Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
4. *Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
5. *Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
6. *Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
7. *Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
8. *Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, veljača 2024.

Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-307/2020-5
21.prosinca 2020.
Stalni sudski vještak
za područje graditeljstva i za
procjenu nekretnina



Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

10. FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj
procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj
procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj procjene: 06/2024
PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 14409



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 31.07.2023. 10:12

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14409

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 33 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

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 slijedeći 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
3.	Suvlasnički dio: 5565/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 3 - u naravi 3-sobni stan na 1. katu, a koji se sastoji od : hodnik 7,80 m2, kupaona 4,40 m2, spavaća soba 9,30 m2, spavaća soba 8,20 m2, dnevni boravak 11,50 m2, kuhinja 10,10 m2, loggia 3,10 m2, spremište u prizemlju 1,25 m2, ukupne površine 55,65 m2. ELKOM D.O.O., OIB: 32820563204, IVANEČKO NASELJE 1/D, IVANEC	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.10.2014. broj Z-4054/14 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Nagodbenog vijeća ZG17 broj Klasa: UP-I/110/07/14-01/6942, Urbroj: 04-06-14-6942-22 od 29.09.2014. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na etaži 3 u A.	

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
33. Suvlasnički dio: 4235/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)		
Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis:		
ETAŽA 33 -u naravi 2-sobni stan na 4. katu, a koji se sastoji od : hodnik 3,90 m2, kupaona 4,20 m2, kuhinja 5,30 m2, spavaća soba 12,90 m2, dnevni boravak 12,10 m2, loggia 3,10 m2, spremište u prizemlju 0,85 m2, ukupne površine 42,35 m2.		
ELKOM D.O.O., OIB: 32820563204, IVANEČKO NASELJE 1/D, IVANEC		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 02.10.2014. broj Z-4054/14 Na temelju Rješenja Financijske agencije, Nagodbenog vijeća ZG17 broj Klasa: UP-I/110/07/14-01/6942, Urbroj: 04-06-14-6942-22 od 29.09.2014. godine zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na etaži 33 u A.	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 08.07.2015. broj Z-3646/15. Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br.9 St-71/2015-8 od 06. srpnja 2015.godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama etaže 33 u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Primiteno: 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: 3 (5565/255570)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 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 dospijanja u skladu sa Sporazumom, na etaži 3 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: 33 (4235/255570)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimiteno 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 dospijanja u skladu sa Sporazumom, na etaži 33 kao sporednom ulošku, za korist:	1.700.000,00 EUR	

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
 Ulica Ivanuševec 1C, Ivanec
 42240 Ivanec
 OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
 k.o. Varaždin

**Broj
procjene:** 06/2024
 PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 14409

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6		
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.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 31.07.2023.

Naručitelj: Stečajna masa iza ELKOM d.o.o. u stečaju
Ulica Ivanuševac 1C, Ivanec
42240 Ivanec
OIB: 83648643194

Građevina: DVOSOBNI STAN (E-33) k.č.br. 14534/4
k.o. Varaždin

Broj 06/2024
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

Stanje na dan: 31.01.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 14534/4

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

