

mininfo@m-investa.hr
www.m-investa.hr**"međimurje - investa" d.o.o.**HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



| | |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nekretnina: | Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58) |
| Lokacija: | Dravska ulica 21, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija |
| Naručitelj: | STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija OIB: 21611439134 |
| Svrha: | Prodaja u stečajnom postupku |
| Broj elaborata: | 356/24-67 |

Čakovec, studeni 2024.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
 - 8.1. Zakupnina
 - 8.2. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin**
Varaždinska županija
OIB: 21611439134

Lokacija: **Dravska ulica 21, HR-42000 Varaždin**

Nekretnina: **Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58)**

Identifikacija:

U BZP je upisana i u Katastar ucrtana poslovna zgrada uz pozitivnu zabilježbu u pogledu Uporabne dozvole.

| zk.ul.br. | k.o. | zk.čest.br. |
|-----------|----------|-------------|
| 13022 | Varaždin | 13375 |

Vlasništvo: STANOING d.o.o., Varaždin, Jurja Habelića 4 (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola: Ima - nije predložena (vidjeti upis u BZP)
~uporabna dozvola: Ima - nije predložena (vidjeti upis u BZP)
~energetski certifikat: Nije predložen
~površina nekretnine u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 14. studenog 2024. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

115.000,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-270/2020-7
Varaždin, 15. prosinca 2020.



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 "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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. MEDIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Melita Bestvina.

Melita Bestvina
President
HDSVIP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVIP), Frane Petrića 5, HR-10000 Zagreb, Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58)**
Lokacija: **Dravska ulica 21, HR-42000 Varaždin**
Varaždinska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2024.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Varaždin, Procjeniteljsko povjerenstvo (srpanj 2024.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Varaždina
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njezine izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: **14.11.2024.**

Dan kakvoće: **14.11.2024.**

Dan vrednovanja: **14.11.2024.**

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.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

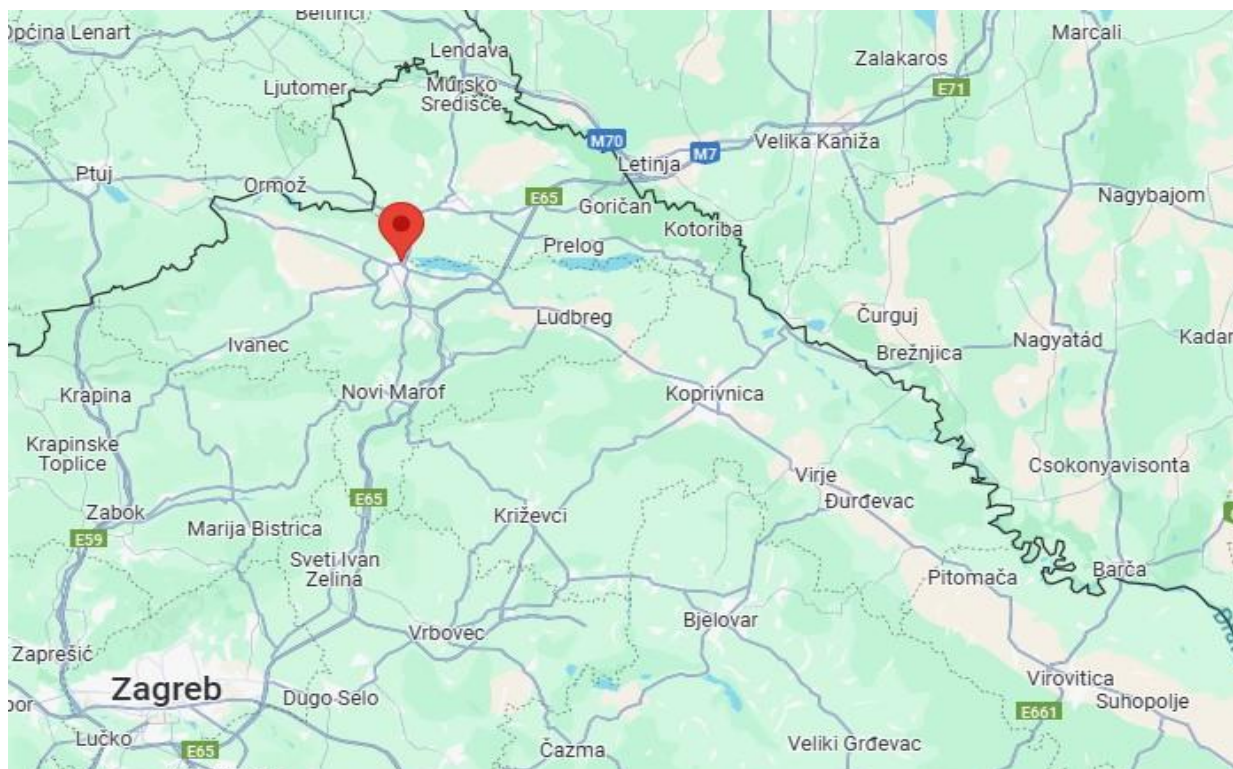
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

| | |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Općinski sud: | Varaždin |
| ZK odjel: | Varaždin |
| Katastarska općina: | Varaždin |
| Uložak broj: | 13022 |
| Čestica: | 13375 |
| Opis nekretnine: | - dvorište 3.671,00 m ² - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Dravska ulica 19, 21 997,00 m ² <hr/> Sveukupno: 4.668,00 m ² |
| Suvlasnički dio: | - 58. Suvlasnički dio: 18160/349090 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) - Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA LVIII - u naravi poslovni prostor u podrumu: poslovni prostor - Fitness sa 175,40 m ² , ulaz sa 6,20 m ² , sveukupne površine 181,60 m ² . |
| Vlasništvo: | STANOING d.o.o., Varaždin, Jurja Habelića 4 (1/1) |
| Katastar: | k.o. Varaždin kat.čest.br. 13375 - dvorište 3.671,00 m ² - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Dravska ulica 19, 21 997,00 m ² <hr/> Sveukupno: 4.668,00 m ² |
| Teret: | - Ima! Vidjeti priloženi Izvadak iz BZP-a! - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i> |
| Legalitet: | - U BZP je upisana i u Katastar ucertana poslovna zgrada uz pozitivnu zabilježbu u pogledu Uporabne dozvole. - Zabilježba: <i>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: Primitljeno: 10.10.2011. Z. 5135/11</i> <i>Temeljem čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zaklona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br.90/11), zabilježuje se da je za građevinu u A, priložen akt za uporabu i to: " Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove " Klasa: UP/I- 361-04/06-01/23, Urbroj: 2186-05-04-06-6 od 29.05.2006. godine.</i> |

- Energetski certifikat: Nije predöčen.
- Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 3468/36, k.o. Varaždin, upisanu kao livada, u naravi Dravska ulica u vlasništvu Grada Varaždina (1/1), preko koje ima posredan pristup na kat.čest.br. 15561, k.o. Varaždin, Dravska ulica i na kat.čest.br. 15463, k.o. Varaždin, Bombellesova cesta, obje Javno dobro u općoj uporabi - nerazvrstane ceste u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina (1/1).
- Ostale napomene: Nekretnina se na dan očevida ne koristi.
- Posebna pretpostavka: Pretpostavka je da se radi o legalnoj nekretnini, odnosno da su izdani akti za gradnju i uporabu zgrade te da je zgrada izgrađena u skladu s istima.

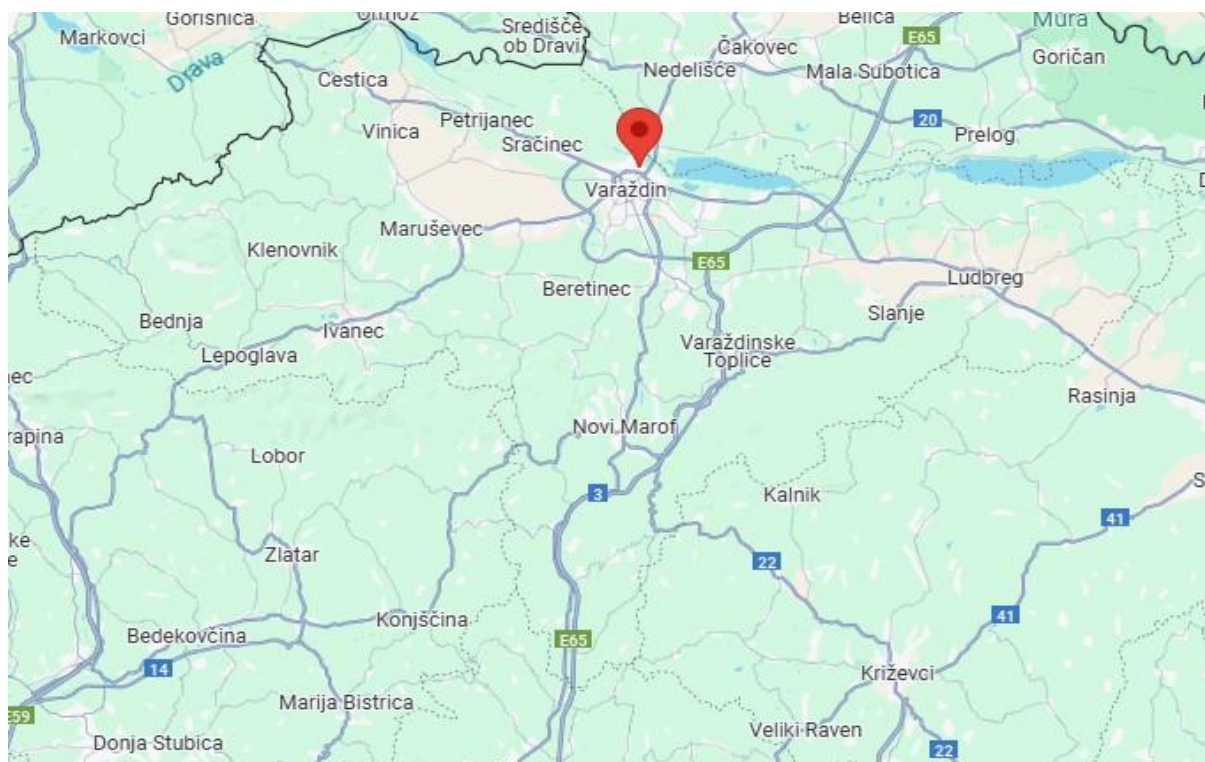
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



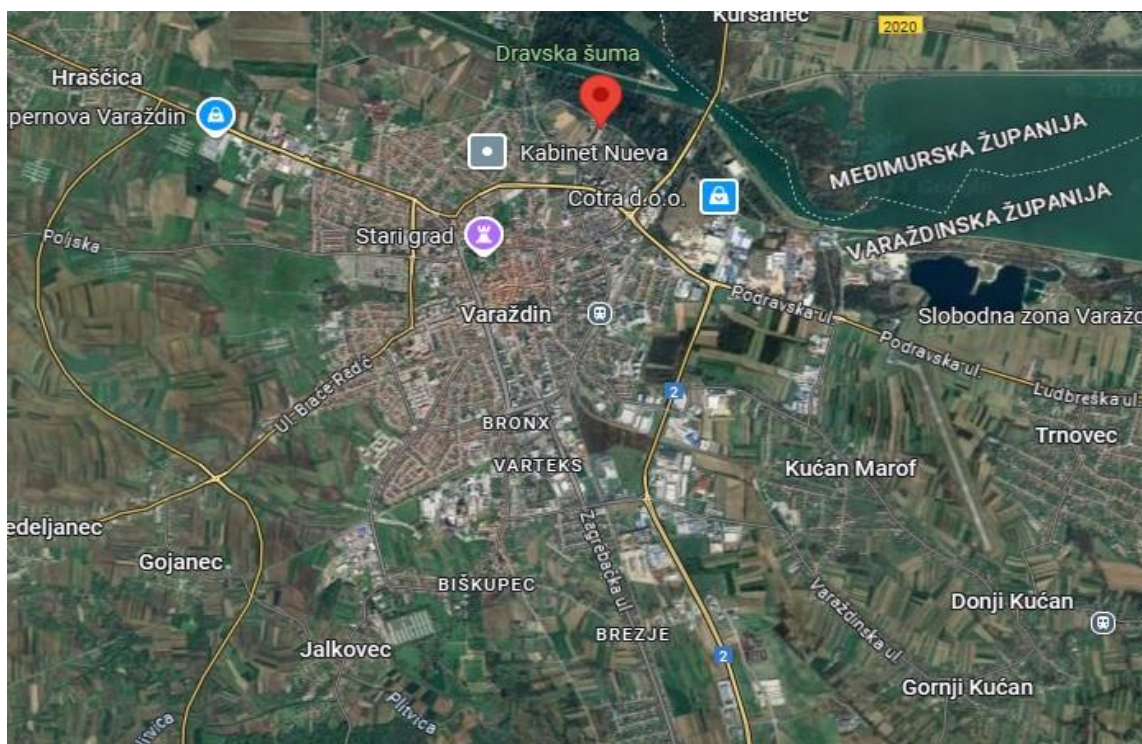
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Dravska ulica 21, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su stambene i/ili poslovne namjene. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parkirališnim mjestima ispred zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| PROSTOR | tlocrtna površina m ² | koeficijent | NGP m ² | BGP m ² | BV m ³ | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|---|
| <i>Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58)</i> | | | | | | |
| Podrum | | | | | | |
| fitness | 175,40 | 1,00 | 175,40 | k = | h = | |
| ulaz | 6,20 | 1,00 | 6,20 | 1,25 | 2,92 | m |
| SVEUKUPNO: | 181,60 | | 181,60 | 227,00 | 662,84 | |
| <i>Izvor podataka: Površine su preuzete iz Izvatka iz BZP-a uz kontrolnu izmjeru na terenu.</i> | | | | | | |

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

| | | | |
|------------|----------|---------------|----------------------|
| NGP | = | 181,60 | m² |
|------------|----------|---------------|----------------------|

| | | | |
|------------|----------|---------------|----------------------|
| BGP | = | 227,00 | m² |
|------------|----------|---------------|----------------------|

| | | | |
|-----------|----------|---------------|----------------------|
| BV | = | 662,84 | m³ |
|-----------|----------|---------------|----------------------|

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

| | |
|--------------|--------------------|
| vodovod | - nije priključen |
| telefon | - nije priključen |
| el. struja | - nije priključena |
| plin | - nije priključen |
| kanalizacija | - nije priključena |

Zgrada -

| |
|-------------------------------------------------------------------|
| Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58) |
|-------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Namjena: | poslovna |
| Godina građenja: | 2006 |
| Godina rekonstrukcije: | |
| Etaže: | podrum + prizemlje + 2 kata + potkrovlje |
| Položaj u zgradi: | podrum |
| Prostorije: | detaljno prikazane u točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka |
| Temelji: | betonski |
| Nosiva konstrukcija: | armiranobetonska |
| Međukatna konstrukcija: | armiranobetonska |
| Krovna kon. + pokrov: | ravni izolirani krov |
| Limarija: | pocinčani lim |
| Pročelje: | ožbukano i obojano |
| Vanjska stolarija: | alu prozori sa zaštitnom metalnom mrežom i alu vanjska ulazna vrata, djelomično ostakljena |
| Pregradni zidovi: | od opeke |
| Obrada zidova: | ožbukani |
| Obrada podova: | glazura |
| Unutarnja stolarija: | nije ugrađena |
| Instalacije: | - Električne: provedene - Telefon: nije proveden - Vodovod: proveden - Kanalizacija: provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: nije ugrađeno - Hlađenje: nema - Dodatne instalacije: nema |
| Sanitarije: | nisu ugrađene |
| Okoliš: | uređen, zgrada je izgrađena uz asfaltiranu prometnicu |
| Opći dojam: | - poslovni prostor je neodržavan i zapušten |

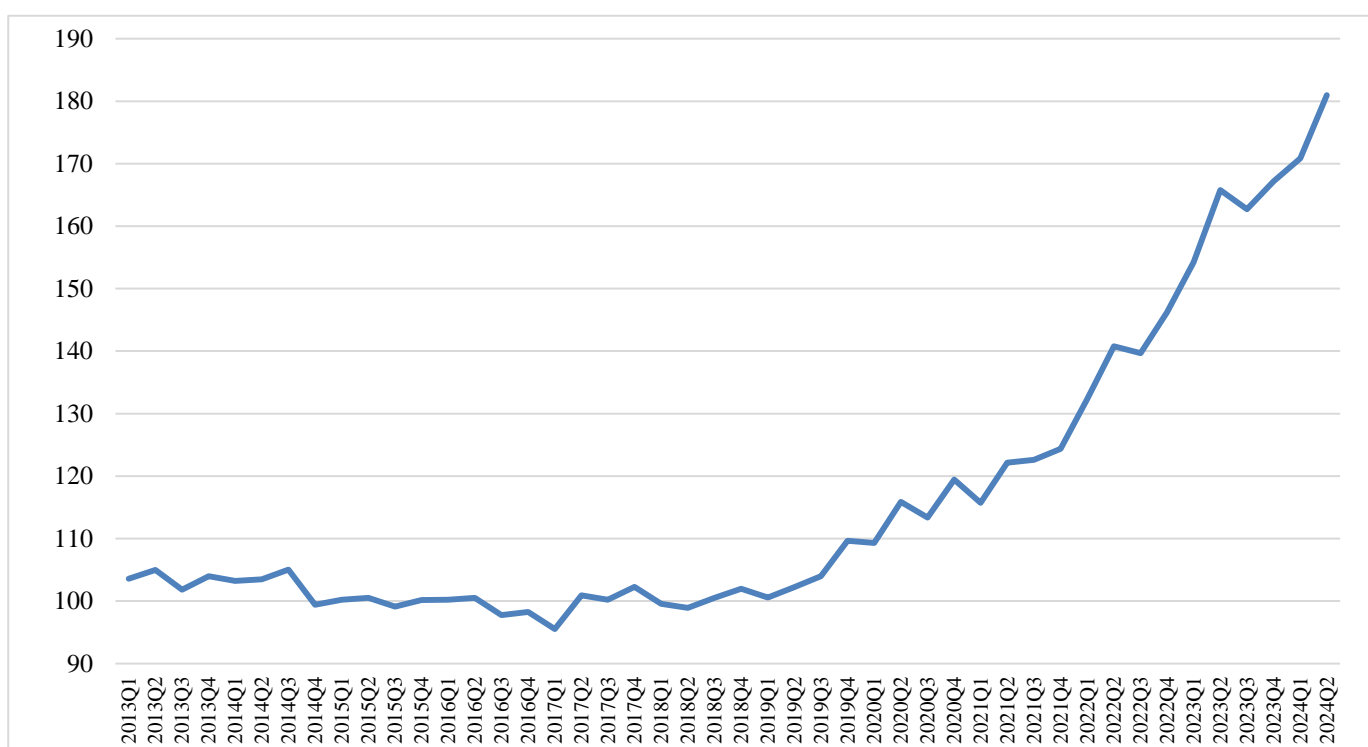
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

| Godina | | Tromjesečje | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|--------|---------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | | 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 | 140,80 |
| | 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 |
| | Q4 | | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |

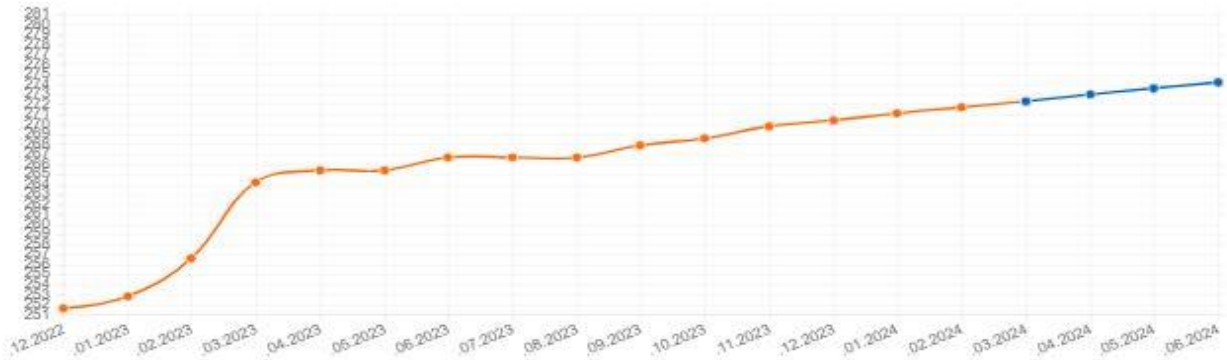
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

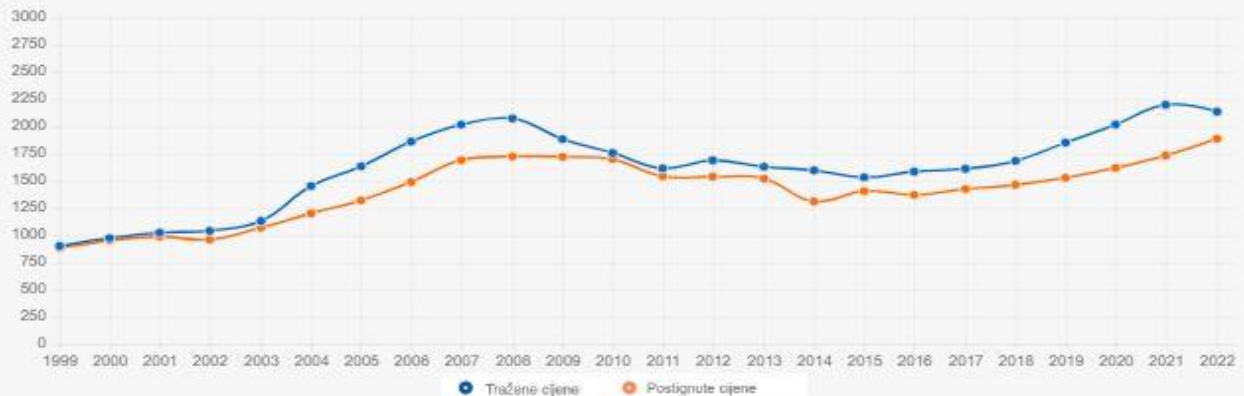
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

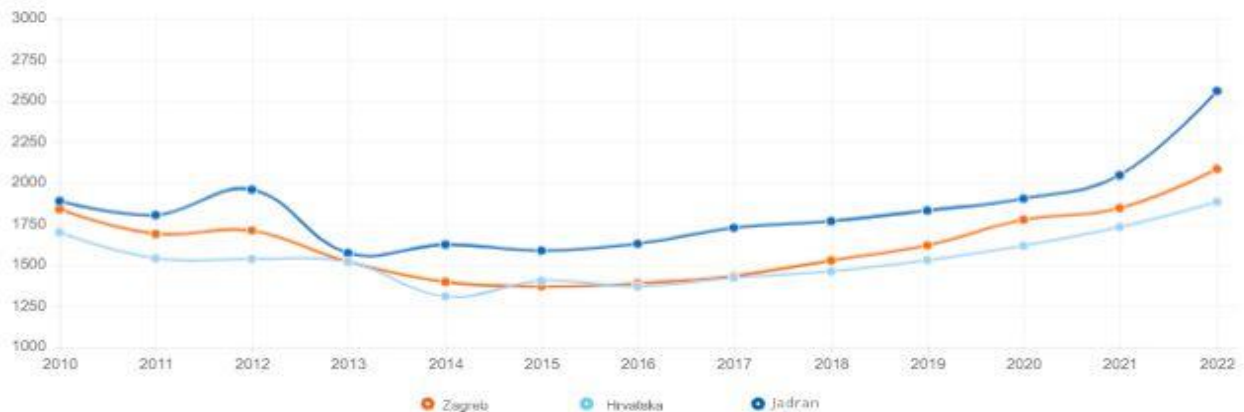
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

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



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Financijska stabilnost (lipanj 2024.) Hrvatska narodna banka*

B.2. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina

Kao i kod stambenih nekretnina, rast traženih cijena poslovnih nekretnina počeo se usporavati. Prema podacima iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju prvorazredne i ostale nekretnine na području cijele Republike Hrvatske, rast traženih cijena prvo se počeo ublažavati u segmentu maloprodaje, a zatim u segmentu hotela te logistike i industrijskih prostora (Slika B.12.). Iznimku čine uredski prostori, kod kojih je unatoč trendu rada od kuće, a pod utjecajem ograničene ponude, rast traženih cijena ostao stabilan i na početku 2024. zadržao se na oko 15%, malo iznad porasta cijena u ostalim segmentima.

Nakon izrazitog pada u prošloj godini, ukupan iznos transakcija poslovnim nekretninama blago se oporavio u 2023. godini. Prema raspoloživim podacima agencije za poslovanje nekretninama Colliers, ukupan promet poslovnim nekretninama u 2023. porastao je za oko 23% u odnosu na prethodnu godinu, čemu je najviše pridonio segment hotela, nakon izrazito slabih ostvarenja u prethodnoj godini (Slika B.13.). Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih prostora vratila na uobičajene relativno niske vrijednosti, nakon iznimnog povećanja u 2022. Takva kretanja pokazuju da je tržište poslovnih nekretnina u Hrvatskoj i dalje plitko, pa nisu neuobičajene znatne oscilacije kupoprodajnih transakcija na pojedinim segmentima tržišta, bilo pod utjecajem promjena u potražnji ili ograničene ponude.

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i nadalje je obilježeno snažnom potražnjom uz razmjerno slabu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta zadržala se na stabilnoj razini u segmentima logističkih prostora i prvorazrednih maloprodajnih prostora,

ra, dok se raspoloživost prvorazrednih uredskih prostora nastavlja smanjivati (Slika B.14.). Razina raspoloživosti slobodnih prvorazrednih uredskih prostora tako se spustila na 2%, a na sličnoj je niskoj razini i stopa raspoloživih logističkih prostora. S obzirom na ograničenu ponudu uredskih prostora i vrlo malu dostupnost objekata na prvorazrednim lokacijama, strukturne promjene poput širenja prakse rada od kuće te porasta energetskih troškova nisu činile zapreku za obnovu postojećih ugovora o zakupu pa stoga nisu ni znatnije utjecale na popunjenost uredskih prostora.

Unatoč ograničenoj ponudi postojećih kapaciteta i znatnoj potražnji cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama tek su blago porasle. Zakupnine su se u segmentu prvorazrednih uredskih prostora zadržale na istim razinama u 2023. godini, što je donekle određeno i većom cjenovnom osjetljivošću zakupaca. S druge strane, cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su pod utjecajem činitelja potražnje zbog izgradnje novih lučkih terminala na obali, ulaska Hrvatske u schengenski prostor i trenda premještanja proizvodnje u blizinu određena finalne potrošnje (engl. *Near-shoring*). Rast raspoloživog dohotka i povoljno ekonomsko okruženje poboljšali su poslovne rezultate trgovaca te doveli do porasta zakupnina prvorazrednih maloprodajnih prostora.

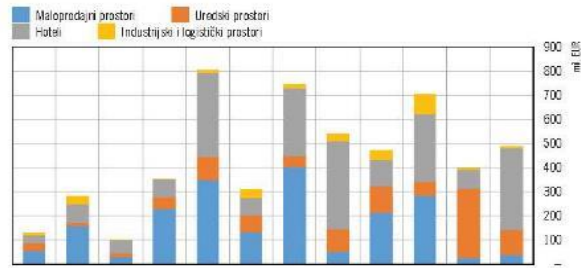
Prinosi na ulaganja na tržištu prvorazrednih poslovnih nekretnina blago su se povećali pod utjecajem porasta zakupnina. Rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen je u segmentu prvorazrednih maloprodajnih prostora i logističkih prostora (Slika B.15.), zahvaljujući relativno većem rastu zakupnina u odnosu na vrijednost poslovnih prostora. Osim toga, kod uredskih se prostora prinos za prvorazredne lokacije zadržao na istim razinama zbog stagnacije zakupnina i stabilnih vrednovanja uredskih prostora. U sva tri segmenta tržišta prosječni prinos u 2023. godini iznosio je između 7,5% i 7,6%.

Slika B.12. Usporava se rast traženih cijena poslovnih nekretnina u internetskim oglasima



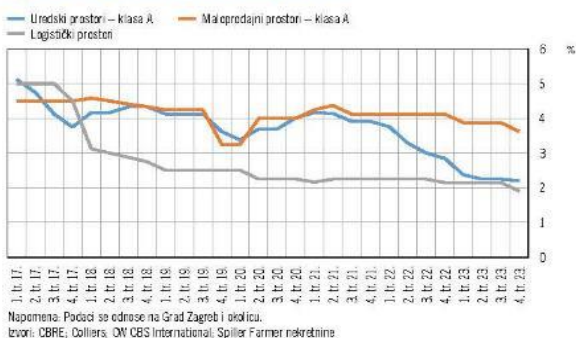
Napomena: Tražena cijena poslovnih nekretnina u internetskim oglasima odnosi se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvori: Izračun HNB-a, www.njuskal.hr

Slika B.13. Volumen transakcija na tržištu poslovnih nekretnina blago se povećao u 2023.

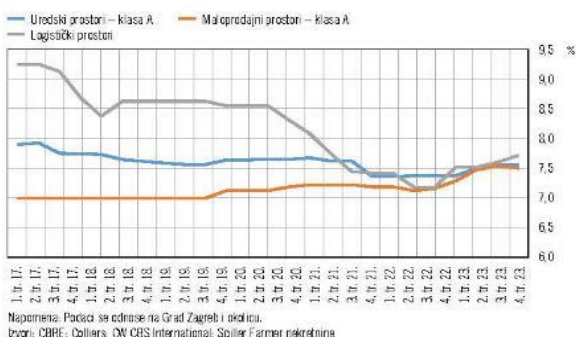


Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Slika B.14. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora

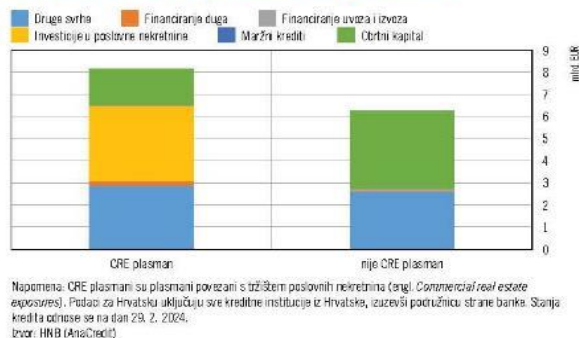


Slika B.15. Prinos na tržištu prvovrzednih poslovnih prostora

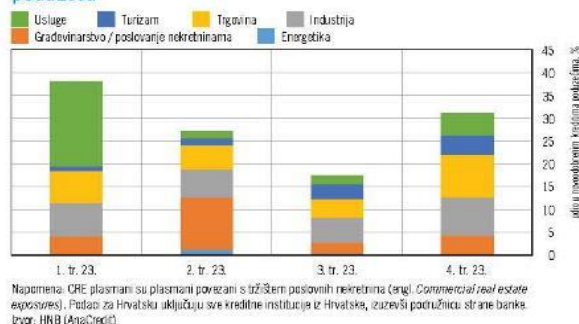


Zbog plitkog tržišta poslovnih nekretnina nepovoljna kretanja na njemu mogu se odraziti na bankovni sustav. Osim relativno niske direktne izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni prihodi ovise o cijenama i aktivnosti tržišta nekretnina (vidi potpoglavlje B.3.), koja iznosi oko 2% ukupne imovine bankovnog sustava, poslovne nekretnine često se koriste kao instrument osiguranja u kreditiranju poduzeća, pri čemu takav oblik izloženosti financijskog sustava tržištu poslovnih nekretnina ima značajno veći utjecaj (za više informacija vidi Okvir 1. Analiza izloženosti banaka nefinancijskim poduzećima vezanim uz poslovne nekretnine, Makroprudencijalna dijagnostika br. 22). Kreditne izloženosti poduzećima u djelatnostima građevinarstva i poslovanja nekretninama te ostali krediti poduzećima kod kojih je instrument zaštite potraživanja u obliku poslovne nekretnine zajedno čine 10% ukupne imovine banaka (slike B.16. i B.17.) te više od polovine plasmana nefinancijskim poduzećima. Banke se često u kreditiranju poduzeća koriste instrumentima osiguranja u obliku poslovnih nekretnina kod financiranja čija je namjena ulaganje poduzeća u postroje-

Slika B.16. Krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina čine više od 50% ukupne izloženosti poduzećima



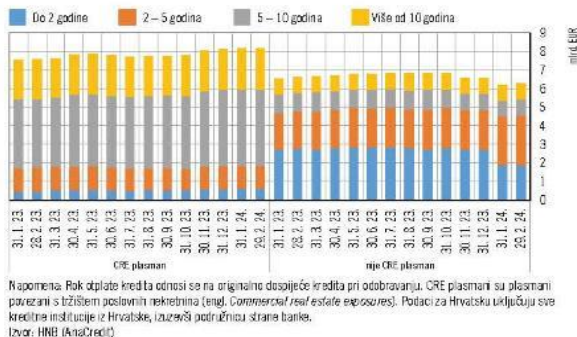
Slika B.17. Krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina imaju manji udio u novim kreditima sektoru nefinancijskih poduzeća



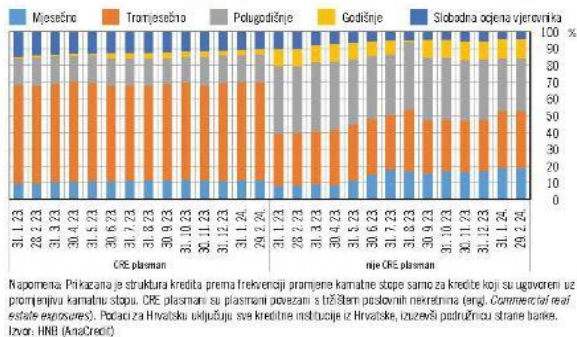
nja, opremu i/ili poslovne nekretnine. S druge strane, izloženosti kod kojih instrument osiguranja nije poslovna nekretnina u pravilu se odnose na kredite za financiranje obrtnoga kapitala, te su i kraćih dospeljeća (Slika B.18.).

Kvaliteta kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina nastavila se poboljšavati. Uzevši u obzir činjenicu da su krediti povezani s tržištem nekretnina u pravilu odobreni na duža razdoblja do dospeljeća, uz veću frekvenciju promjene kamatne stope (Slika B.19.) te veće pojedinačne iznose kredita, njihova je kvaliteta osjetljivija na uspješnost poslovanja poduzeća i njihovu mogućnost servisiranja duga. Stoga, u slučaju negativnog šoka u gospodarstvu, kvaliteta kredita povezanih s tržištem poslovnih nekretnina mogla bi se znatno brže i intenzivnije pogoršati nego kvaliteta ostalih plasmana nefinancijskim poduzećima. U 2023. krediti povezani s tržištem nekretnina kod kojih je došlo do znatnijeg povećanja kreditnog rizika (faza 2) uglavnom su ostali nepromijenjeni, uz blago povećanje u djelatnosti trgovine (Slika B.20.). No, udio neprihodnosnih kredita povezanih s

Slika B.18. CRE plasmani imaju duži rok otplate



Slika B.19. Češća frekvencija promjene kamatne stope CRE plasmana čini ih osjetljivijima na promjene kamatnih stopa

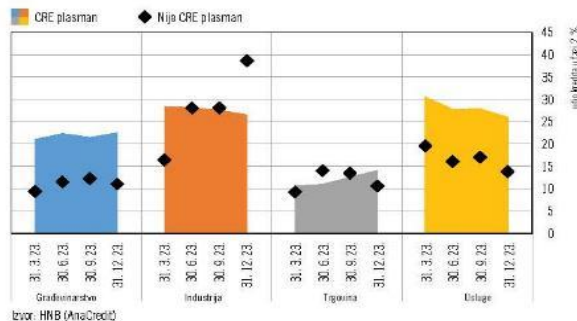


tržištem poslovnih nekretnina smanjio se za 0,5 p. b., na 6% na kraju 2023. (Slika D.21.), iako je taj pad bio sporiji u odnosu na ostale kredite nefinancijskim poduzećima (za 2 p. b.).

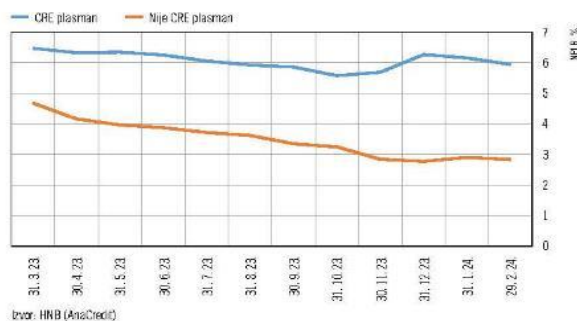
Krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina uglavnom se odobravaju uz relativno stroge standarde odobravanja (Slika B.23.), pri čemu je omjer iznosa kredita i vrijednosti nekretnine (engl. *Loan-to-value*, LTV) niži u segmentu kredita s poslovnim nekretninama⁷ u zalogu i nekretnina za vlastitu upotrebu nego kod kredita uz zalog stambenih nekretnina. Međutim, postoje određeni segmenti kreditnog portfelja s vrlo niskom pokrivenošću kredita vrijednošću nekretnine koja je kolateral (tj. uz visoki LTV). Pritom, prema distribuciji trenutnog LTV omjera po namjeni kredita, veći udio rizičnijih plasmana prisutan je kod kredita za investicije u vlastito poslovanje (zgrade,

⁷ Poslovne nekretnine one su nekretnine čiji novčani tokovi i vrijednost utječu na kreditni rizik njihova vlasnika. Prema vrsti mogu se dijeliti na urede, maloprodajne prostore, industrijske nekretnine, stambene nekretnine u vlasništvu poduzeća i drugo.

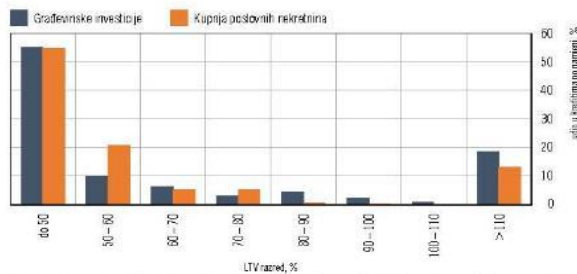
Slika B.20. Najveći udio kredita povezanih s tržištem nekretnina u fazi 2 jest u djelatnosti industrije



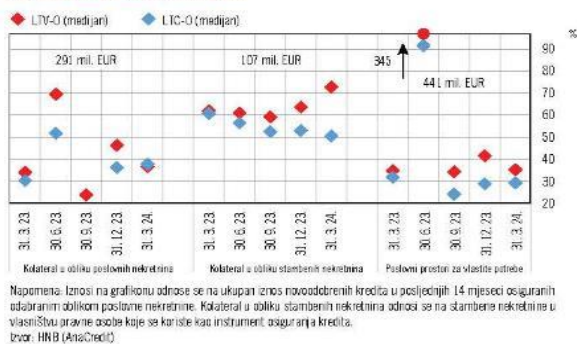
Slika B.21. Veća rizičnost kredita povezanih s tržištem nekretnina u odnosu na ostale kredite



Slika B.22. Pojedine koncentracije izloženosti imaju visoke LTV omjere



Slika B.23. CRE plasmani odobravaju se uz relativno stroge uvjete odobravanja kredita



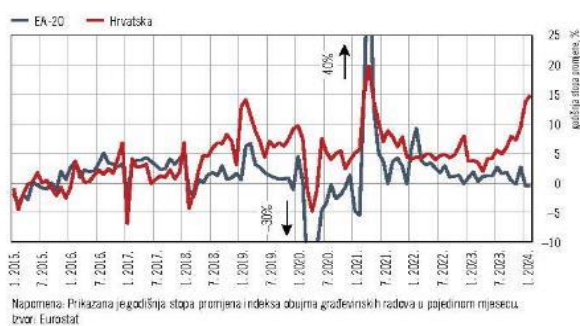
postrojenja, poslovne prostore i zemljišta) u odnosu na kredite za kupnju poslovnih nekretnina (Slika B.22.). Polovina kredita s vrlo visokim iznosima LTV omjera osim kolaterala u obliku poslovne nekretnine ima i dodatan instrument osiguranja kreditnih potraživanja pa je i ukupno pokriva kredita instrumentima osiguranja (engl. *Loan-to-collateral*, LTC) snažnije, dok je kod druge polovine znatno veći iznos odobrenoga kredita u odnosu na procijenjenu vrijednost kolaterala.

B.3. Poslovanje poduzeća u djelatnostima građevinarstva i poslovanja nekretninama

Ponuda nekretnina postupno reagira na snažnu potražnju pa raste broj nekretninskih projekata. Rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj se ubrzao s 3,8% u veljači 2023. na 14,8% u veljači 2024., za razliku od europskog područja gdje je obujam građevinskih radova stagnirao (Slika B.24.). Dok rast obujma građevinskih radova djelomično odražava i obnovu od potresa kao i ulaganja u infrastrukturu financirana rekordnim priljevima sredstava iz europskih fondova, porast izdanih građevinskih dozvola za stambene nekretnine upućuje na nastavak jačanja stanogradnje (Slika B.25.). Poslovni optimizam i dalje je iznad dugoročnog prosjeka, što upućuje na nastavak povećanog broja novih građevinskih projekata.

Rast troškova gradnje novih građevinskih objekata znatno se usporio u odnosu na 2022. i smanjio troškovne pritiske na rast cijena nekretnina. Tako je oslabio rast troškova građevinskih materijala (Slika B.26.), koji su se snažno povećali tijekom pandemije zbog poremećaja u logistici u uvjetima snažne potražnje. Nasuprot tome, troškovi rada nastavili su iznimno snažno rasti pod utjecajem i nadalje izraženog nedostatka radne snage. Unatoč rastu troškova rada i materijala stope rasta ukupnih troškova gradnje stabilizirale su se u drugoj polovini 2023., što implicira stabilizaciju profitnih marža u građevinskom sektoru u istom razdoblju. Smirivanje rasta troškova gradnje moglo bi

Slika B.24. Jačanje građevinske aktivnosti



Slika B.25. Broj novoizdanih građevinskih dozvola u porastu



usporiti pritiske na rast cijena novoizgrađenih nekretnina, ali i povoljno djelovati na profitne marže poduzeća u građevinarstvu.

Okruženje uzlaznih cijena nekretnina povoljno je djelovalo na poslovne rezultate poduzeća u građevinarstvu i poslovanju nekretninama (Slika B.27.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od otprilike 13% te su smanjila zaduženost. S druge strane, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivija ostvarenja poslovnih prihoda, profitnih marža i realizirane dobiti nakon poreza te ovise u znatno većoj mjeri o vanjskom financiranju. S obzirom na fundamentalne razlike poslovnih modela, moguće usporavanje na tržištu nekretnina moglo bi se u većoj mjeri odraziti na poslovanje poduzeća u djelatnosti poslovanja nekretninama i povećati njihov kreditni rizik.

Izloženost bankovnog sustava poduzećima povezanim s tržištem nekretnina povećala se u posljednje tri godine, uz

Slika B.26. Smanjili su se troškovni pritisci



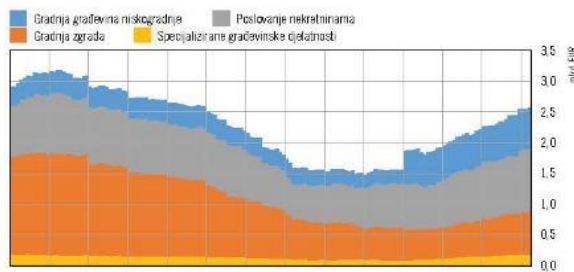
Izvor: Eurostat, DZS

Slika B.27. Rast cijena odrazio se na zadovoljavajuće poslovne rezultate u građevinarstvu



Napomena: Profita marža odnosi se na EBITDA maržu, koja je delirirana kao omjer zarada prije kamata, poreza i amortizacije i poslovnih prihoda. Zaduženost se odnosi na omjer ukupnog duga (zbir kratkoročnih i dugoročnih obveza) i ukupne imovine.
Izvor: Fina

Slika B.28. Banke su sve izloženije poduzećima povezanim s tržištem nekretnina



Izvor: HNB

stabilnu kvalitetu kredita. Navedeni je porast rezultat veće izloženosti poduzećima koja posluju unutar djelatnosti izgradnje zgrada te poduzeća koja se bave poslovanjem nekretninama (Slika B.28.) na osnovi zaduživanja za investicijske kredite, kojima se financiraju ulaganja u nove projekte. Kvaliteta kredita donekle zadovoljava jer se udio neprihodonosnih kredita u ukupnim kreditima građevinarstvu i poslovanju nekretninama spustio na 7%, što je najniži udio od 2010. otkad se prati statistika. Pritom se znatan udio neprihodonosnih kredita odnosi na starije kredite, koji se nalaze u statusu neurednog ispunjavanja obveza duže od pet godina. Udio kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika (faza 2) stabilan je na razini nešto nižoj od 16%. Ipak, specifičnosti poslovnih modela i financiranje putem subjekata posebne namjene (engl. *Special Purpose Vehicle*, SPV), koji se uglavnom osnivaju za potrebe izgradnje pojedinog projekta te čija je povezanost s drugim pravnim osobama otežano pratiti, mogu dovesti do brze materijalizacije kreditnog rizika i otežane naplate loših kredita ako dođe do usporavanja potražnje praćenog smanjenjem cijena nekretnina.

B.4. Izgledi tržišta nekretnina

Tržište stambenih nekretnina nalazi se u zreloj fazi ekspanzije obilježenoj nastavkom smanjivanja broja transakcija i postupnim usporavanjem rasta cijena. Razni pokazatelji odnosa cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica i dalje su na povišenim razinama, iako su vidljive naznake njihove stabilizacije (Slika B.29.). Tako se nešto smanjio jaz omjera cijena stambenih nekretnina i dohotka kućanstava u odnosu na dugoročni trend, iako je taj omjer još visok. Povišen je omjer rate kredita i raspoloživog dohotka, koji se malo povećao u uvjetima rasta kamatnih stopa, a porastao je i omjer cijena nekretnina i troška gradnje, koji se ujedno vratio iznad dugoročnog trenda.

Slika B.29. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Napomena: Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobiveni na osnovi jednostranoga rekurzivnog HP filtra (N = 400,000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
Izvor: DZS, Porezna uprava, Eurostat, HNB

Kontinuirano povišena razina cijena nekretnina u odnosu na njihove makroekonomske odrednice povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku pada cijena kao i intenziteta mogućeg pada cijena. Takav bi preokret na tržištu moglo potaknuti naglo smanjenje potražnje, pod utjecajem nepovoljnih gospodarskih ili financijskih šokova. No, i bez takvih šokova vidljivo je slabljenje potražnje za stambenim nekretninama. To je slabljenje osobito izraženo u segmentu inozemne potražnje, što odražava pooštavanje uvjeta financiranja i slabu gospodarsku aktivnost u europodručju, a nakon završetka programa subvencioniranja stambenih kredita nešto je oslabjela i domaća potražnja.

Tržište poslovnih nekretnina i dalje je u uzlaznoj fazi ciklusa, međutim ono je ranjivo s obzirom na moguće iznenadne promjene. Pad stope slobodnih kapaciteta uredskih prostora i

blagi porast zakupnina u svim segmentima pružaju povoljnu sliku izgleda tržišta poslovnih nekretnina. No, tržište je i dalje razmjerno plitko i slabo likvidno, što jača osjetljivost na potencijalne šokove, koji mogu dovesti do poremećaja u poslovanju poduzeća čiji prihodi ovise o kretanjima na tržištu, kao i do znatnog pada cijena poslovnih nekretnina. Izloženost banaka poduzećima u djelatnostima građevinarstva i poslovanja nekretninama porasla je, usporedno s jačanjem građevinske aktivnosti. Ipak, s obzirom na veću izloženost bankovnog sustava tržištu poslovnih nekretnina putem kanala kolaterala, i to u obliku nekretnina o čijim novčanim tokovima ovisi kreditni rizik dužnika, i onih za vlastitu upotrebu, pad vrednovanja na tržištu poslovnih nekretnina mogao bi dodatno smanjiti pokriće plasmana vrijednošću primljenog instrumenta zaštite te smanjiti mogućnost naplate loših potraživanja zbog pogoršanja kvalitete kredita.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Županija: | Varaždinska |
| Grad/Općina: | Varaždin |
| Naselje: | Varaždin |
| Razvojna skupina: | 8. od 8 Izvor podataka: MRRFEU |
| Indeks razvijenosti: | 111,831 |
| Tip nekretnine: | poslovni prostor (PP) |
| Broj ponuda: | Izvor podataka: Go home / Njuškalo |
| - za grad/općinu: | 119 |
| - za naselje: | 103 |
| Prosječna cijena ponuda: | |
| - za grad/općinu: | - €/m2 |
| - za naselje: | 1.468 €/m2 |
| Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine: | 2020 = 3 Izvor podataka: eNekretnine 2021 = 38 2022 = 33 2023 = 12 2024 = 4 |

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

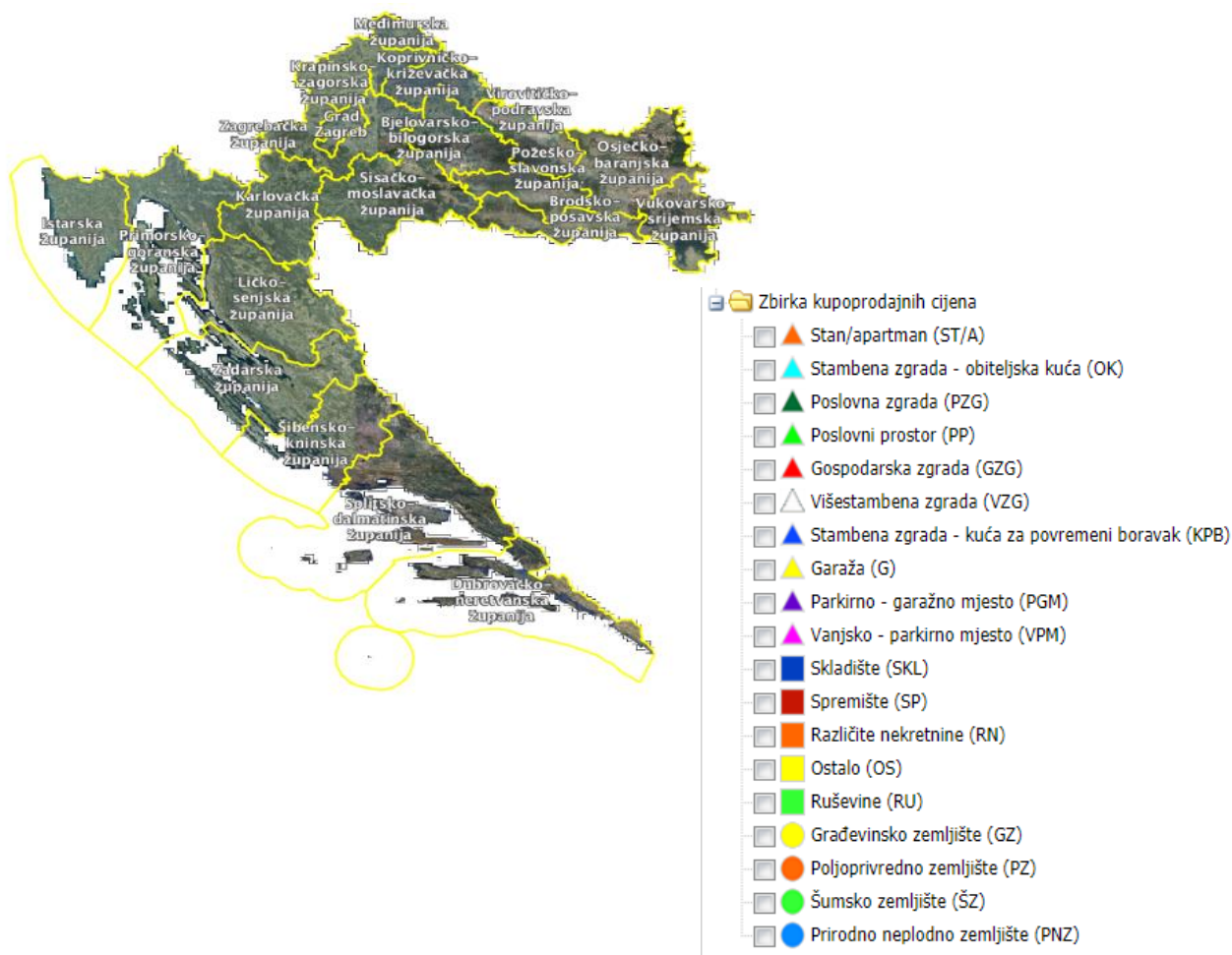
U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

| Datum kupoprodaje | 21.02.2022. | 29.05.2024. | 19.05.2023. | 02.02.2021. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>) | k.o. | | | |
| | Varaždin | Varaždin | Varaždin | Varaždin |
| | kat.čest.br. | | | |
| | 2313/16 | 14579 | 2315/63 | 1030/1 |
| Kategorija zemljišta | I | I | I | I |
| Izvor podataka o cijeni | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Prodajna cijena (€) | 82.039,49 | 161.700,00 | 92.000,00 | 53.000,00 |
| Površina (m2) | 712,00 | 1.078,00 | 708,00 | 419,00 |
| Cijena (€/m2) | 115,22 | 150,00 | 129,94 | 126,49 |

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zakupnina

| | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Datum ugovora | 03.01.2024. | 23.01.2024. | 15.03.2024. | 12.03.2024. |
| Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>) | k.o. | | | |
| | Varaždin | Varaždin | Varaždin | Varaždin |
| | kat.čest.br. | | | |
| | 252/1 | 139 | 14037 | 1810/2 |
| Izvor podataka o cijeni | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine |
| Iznos zakupa (€) | 2.170,40 | 2.700,00 | 3.222,50 | 1.100,00 |
| Površina (m2) | 271,30 | 216,00 | 322,25 | 93,00 |
| Cijena (€/m2) | 8,00 | 12,50 | 10,00 | 11,83 |



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - za zemljište i zakup

PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda

TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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 procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogleđno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

| Datum kupoprodaje | | 21.02.2022. | 29.05.2024. | 19.05.2023. | 02.02.2021. | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>) | | k.o. | | | | |
| | | Varaždin | Varaždin | Varaždin | Varaždin | |
| | | kat.čest.br. | | | | |
| | | 2313/16 | 14579 | 2315/63 | 1030/1 | |
| Kategorija zemljišta | | I | I | I | I | |
| Izvor podataka o cijeni | | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | |
| Prodajna cijena (€) | | 82.039,49 | 161.700,00 | 92.000,00 | 53.000,00 | |
| Površina (m ²) | | 712,00 | 1.078,00 | 708,00 | 419,00 | |
| Cijena (€/m ²) | | 115,22 | 150,00 | 129,94 | 126,49 | |
| Indeks razvijenosti MRRFEU | Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A) | | 111,831 | 111,831 | 111,831 | 111,831 |
| | Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B) | | 111,831 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²) | | 115,22 | 150,00 | 129,94 | 126,49 |
| Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$) | | 23,19% | | | | |
| Međuvremensko izjednačenje DZS | Bazni indeks na dan kupoprodaje (A) | | 132,32 | 180,96 | 165,78 | 115,71 |
| | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | | 180,96 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | | 1,37 | 1,00 | 1,09 | 1,56 |
| | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²) | | 157,85 | 150,00 | 141,63 | 197,32 |
| Interkvalitativno izjednačenje | Utjecaj prava služnosti puta ili građenja | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Utjecaj buke i/ili zagađenja | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Mjera građevinskog korištenja | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Veličina zemljišta | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Lokacija | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Infrastruktura | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Oblik | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ostalo (pogled, zona i sl.) | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$) | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Ukupna korigirana cijena (€/m²) | | 157,85 | 150,00 | 141,63 | 197,32 | |

| | |
|---------------------------------------------|---------------|
| Srednja vrijednost (€/m²) | 161,70 |
|---------------------------------------------|---------------|

| Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana | 3,92 | -3,93 | -12,30 | 43,40 |
| Relativno odstupanje od medijana | 2,55% | -2,55% | -7,99% | 28,19% |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja | 3,92 | 3,93 | 12,30 | 43,40 |
| Kvadrat odstupanja | 15,41 | 15,41 | 151,17 | 1.883,13 |
| Pravilo 2-sigma | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan | 153,93 | | | |
| Standardna devijacija | 22,72 | | | |
| Dvostruka standardna devijacija | 45,44 | | | |
| Prosječno apsolutno odstupanje | 15,89 | | | |

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranjoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **161,70** €/m²

| Kat. čest. br. | Površina (m ²) | Jedinična cijena (€/m ²) | Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika) | Koeficijent za ostale prilagodbe | Ukupno zemljište (€) | Kategorija zemljišta |
|----------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 13375 | 242,83 | 161,70 | 1,00 | 1,00 | 39.265,61 | I |
| UKUPNO: | | | | | 39.265,61 | |

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

| Kategorije zemljišta | Udjel vrijednosti u postotcima |
|----------------------|--------------------------------|
| I | 100% |
| II | 50-80% |
| III | 25-60% |

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K1 = 662,84 \text{ m}^3 \times 9,95 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 6.595,26 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K2 = 662,84 \text{ m}^3 \times 1,50 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 994,26 \text{ €}$$

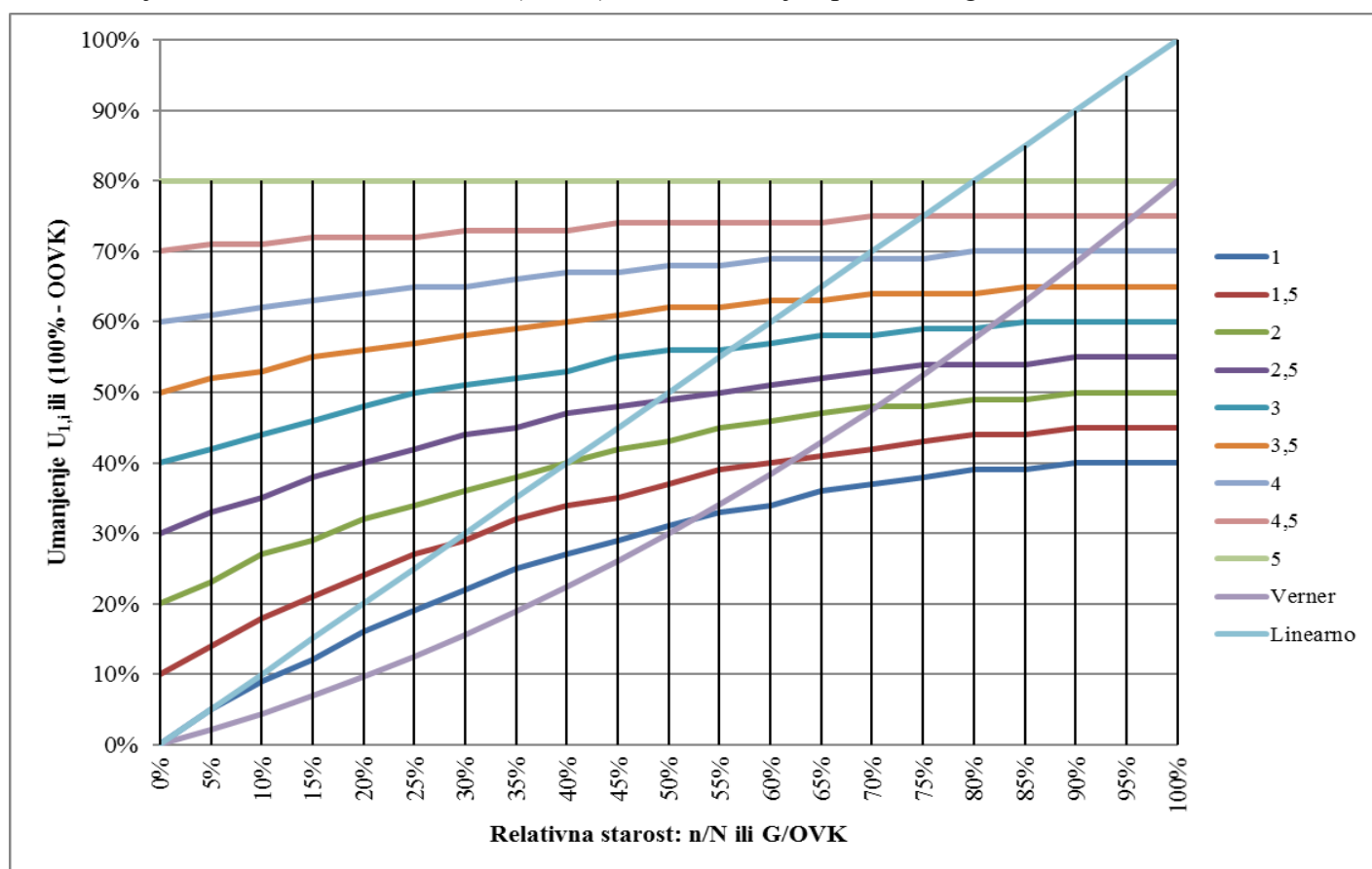
$$\text{Vrijednost komunalnih priključaka iznosi: } K3 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =}$$

$$6.595,26 + 994,26 + 0,00 = \boxed{7.589,52} \text{ €}$$

| FK matrica | | | | |
|-------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kriterij | | A – lokacija/ tržište | B – zgrada općenito | C – stanje zgrade |
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude | vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost | nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno |
| | 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda | vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost | mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno |
| | 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost | jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno |
| | 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda | dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost | jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno |
| | 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda | nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti | znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno |

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58)NGP = 181,60 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 1.580 €/m² NGP
 ili 1.264 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 181,60 × 1.580 = 286.928,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 1.580 × 0,55 = 869 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

181,60 × 869 = 157.810,40 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------------|---|-----------------|-----|---|---------------|-----|--|--|-----|
| Godina procjene: | | | | 2024 | | | | | | | | | |
| Godina građenja: | | | | 2006 | | | | | | | | | |
| Godina rekonstrukcije: | | | | 0 | | | | | | | | | |
| Starost zgrade: | | | | 18 | | | | | | | | | |
| Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): | | | | 80 god | | | | | | | | | |
| Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): | 0% | × OVK = | | 0 god | | | | | | | | | |
| Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): | | | | 80 god | | | | | | | | | |
| Preostali vijek korištenja (OVK' - G): | | | | 62 god | | | | | | | | | |
| Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: | | | | | | | | | | | | | |
| Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0) | <table border="1"><tr><td>A</td><td>lokacija/tržište</td><td>2,5</td></tr><tr><td>B</td><td>zgrada općenito</td><td>2,0</td></tr><tr><td>C</td><td>stanje zgrade</td><td>3,5</td></tr></table> | A | lokacija/tržište | 2,5 | B | zgrada općenito | 2,0 | C | stanje zgrade | 3,5 | | | 3,5 |
| A | lokacija/tržište | 2,5 | | | | | | | | | | | |
| B | zgrada općenito | 2,0 | | | | | | | | | | | |
| C | stanje zgrade | 3,5 | | | | | | | | | | | |
| Relativna starost (Rs=G/OVK'): | | | | 22,5% | | | | | | | | | |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): | 43,0% | × 80 = | | 34 god | | | | | | | | | |
| Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): | | | | 46 god | | | | | | | | | |
| Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): | | | | -57,5% | | | | | | | | | |
| | | | | -90.740,98 € | | | | | | | | | |

Preostala vrijednost: 67.069,42 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

286.928,00 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$Vu = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$Ut = Nv \times 3,0\% = \boxed{8.607,84} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

| | | | |
|----------------|------------------------|------------------|----------|
| 1. | Zemljište | 39.265,61 | € |
| 2. | Doprinosi i priključci | 7.589,52 | € |
| UKUPNO: | | 46.855,13 | € |

Zgrada i ostalo:

| | | | |
|----------------|------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| 3. | Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58) | 67.069,42 | € |
| 4. | Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema | 0,00 | € |
| 5. | Uzgređni troškovi | 8.607,84 | € |
| UKUPNO: | | 75.677,26 | € |

| | | | |
|-------------------|--|-------------------|----------|
| SVEUKUPNO: | | 122.532,39 | € |
|-------------------|--|-------------------|----------|

Ostale okolnosti:

| | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 6. | Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) | 0,00% | |
| | | × | 0,00 € |
| | | = | 0,00 € |
| 7. | Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) | 0,00% | |
| | | × | 0,00 € |
| | | = | 0,00 € |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|
| Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST: | | 122.532,39 | € |
|---------------------------------|--|-------------------|----------|

NGP ukupno = 181,60 m² GV / NGP ukupno = 675 €/m²

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika: | 1,00 |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | 122.532,39 € |
| <i>* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.</i> | |

TV / NGP ukupno = 675 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------|
| Datum ugovora | 03.01.2024. | 23.01.2024. | 15.03.2024. | 12.03.2024. | |
| Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>) | k.o. | | | | |
| | Varaždin | Varaždin | Varaždin | Varaždin | |
| | kat.čest.br. | | | | |
| | 252/1 | 139 | 14037 | 1810/2 | |
| Izvor podataka o cijeni | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | eNekretnine | |
| Zakupnina (€) | 2.170,40 | 2.700,00 | 3.222,50 | 1.100,00 | |
| Površina (m ²) | 271,30 | 216,00 | 322,25 | 93,00 | |
| Cijena (€/m ²) | 8,00 | 12,50 | 10,00 | 11,83 | |
| Indeks razvijenosti MRRFEU | Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A) | 111,831 | 111,831 | 111,831 | 111,831 |
| | Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B) | 111,831 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²) | 8,00 | 12,50 | 10,00 | 11,83 |
| Međuvremensko izjednačenje DZS | Bazni indeks na dan ugovora (A) | 170,84 | 170,84 | 170,84 | 170,84 |
| | Bazni indeks na dan vrednovanja (B) | 180,96 | | | |
| | Koeficijent korekcije (B/A) | 1,06 | 1,06 | 1,06 | 1,06 |
| | Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²) | 8,47 | 13,24 | 10,59 | 12,53 |
| Interkvalitativno izjednačenje | Veličina prostora | 10,00% | 10,00% | 20,00% | -5,00% |
| | Lokacija | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Infrastruktura | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Ostalo (pogled, zona i sl.) | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$) | 10,00% | 10,00% | 20,00% | -5,00% |
| Ukupna korigirana cijena (€/m²) | 9,32 | 14,56 | 12,71 | 11,90 | |

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Srednja vrijednost (€/m²) | 12,12 |
|---------------------------------------------|--------------|

| Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Apsolutno odstupanje od medijana | -2,99 | 2,26 | 0,41 | -0,41 |
| Relativno odstupanje od medijana | -24,26% | 18,33% | 3,29% | -3,29% |
| Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja | 2,99 | 2,26 | 0,41 | 0,41 |
| Kvadrat odstupanja | 8,91 | 5,09 | 0,16 | 0,16 |
| Pravilo 2-sigma | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Pojedinačno odstupanje od medijana | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo | prihvatljivo |
| Medijan | 12,31 | | | |
| Standardna devijacija | 1,89 | | | |
| Dvostruka standardna devijacija | 3,78 | | | |
| Prosječno apsolutno odstupanje | 1,51 | | | |

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **12,10** €/m²

8.2. Opća prihodovna metoda

| PARAMETAR | NGP (m ²) | CIJENA (€/m ²) | VRIJEDNOST (€) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------|
| ZAKUPNINA | | | |
| Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58) | 181,60 | 12,10 | 2.197,36 |
| UKUPNO | 181,60 | 12,10 | 2.197,36 |
| UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€) | | | 26.368,32 |
| TROŠKOVI GOSPODARENJA | | | |
| upravljanje nekretninom | 1,00% | | 21,97 |
| održavanje, pogon (režije) i zaštita | 3,00% | | 65,92 |
| rizik od gubitka zakupnine | 20,00% | | 439,47 |
| UKUPNO | 24,00% | | 527,36 |
| UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€) | | | 6.328,32 |
| ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€) | | | 20.040,00 |
| oportunitetni trošak zemljišta | 100,00% | × | 39.265,61 € |
| | 39.265,61 € | 8,00% | 3.141,25 |
| ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€) | | | 16.898,75 |
| Prilagodba | | | |
| odabrana kamatna stopa na nekretnine p | 6,00% | | |
| prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%) | 0,50% | | |
| kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%) | 0,50% | | |
| gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%) | 1,00% | | |
| razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%) | 0,00% | | |
| korigirana kamatna stopa na nekretnine p' | 8,00% | | |
| predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK | 62 | | god |
| multiplikator M | 12,39 | | |
| VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€) | | | 209.375,51 |
| DODACI (€) | | | 0,00 |
| ODBICI (€) - troškovi dovršenja | | | -129.117,60 |
| ODBICI (€) - troškovi komunalnih priključaka | | | -4.760,00 |
| VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€) | | | 39.265,61 |
| PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€) | | | 114.763,52 |
| Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika | | | 1,00 |
| * Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji. | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | | | 114.763,52 € |

NGP reducirano = 181,60 m² TV/ NGP reducirano = 632 €/m²

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

| PRIMIJEJENA METODA | PROCIJENJENA VRIJEDNOST | PONDER | PONDERIRANA VRIJEDNOST |
|--------------------------------------|-------------------------|--------|-----------------------------|
| Troškovna metoda | 122.532,39 € | 0% | 0,00 € |
| Prihodovna metoda | 114.763,52 € | 100% | 114.763,52 € |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE | | | 114.763,52 € |
| | | | 632 €/m ² |

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

| | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Alternativna namjena: | moguće različite "tihe i čiste" djelatnosti bez većih ulaganja |
| Iznajmljivost: | prosječna |
| Utrživost: | u određenom razdoblju |
| Pozitivna svojstva: | lokacija |
| Negativna svojstva: | prostor je potrebno dovršiti, položaj u zgradi |

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovni prostor u podrumu stambeno-poslovne zgrade (E-58)**

na lokaciji: **Dravska ulica 21, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija**

predloženih od : **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija**

utvrđuje se da Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

115.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 14. studenog 2024. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Ratko Matotek
REV-HR.HDSVIP.2022.7



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 08.11.2024. 12:43

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13022

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18725/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 58 (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. | 13375 | 73 | DRAVSKA ULICA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, DRAVSKA ULICA 19, 21 | 4668 3671 997 | |
| | | | UKUPNO: | 4668 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 10.10.2011. Z. 5135/11 | |
| 1.1 | Temeljem čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zaklona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br.90/11), zabilježuje se da je za građevinu u A, priložen akt za uporabu i to: "Uporabna dozvola Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove" Klasa: UP/I- 361-04/06-01/23, Urbroj: 2186-05-04-06-6 od 29.05.2006. godine. | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| | 58. Suvlasnički dio: 18160/349090 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) | |
| | Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA LVIII - u naravi poslovni prostor u podrumu: poslovni prostor - Fitness sa 175,40 m2, ulaz sa 6,20 m2, sveukupne površine 181,60 m2. | |
| | STANOING D.O.O., VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA 4 | |
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 18.10.2012. broj Z-5084/12 Na temelju Kupoprodajnog ugovora br. 3/10 od 29.11.2010. godine predbilježuje se pravo vlasništva na etaži 58 u A, za korist: ZAKMARDY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 91690558135, VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA 4 | |
| 58.2 | Zaprimljeno 08.11.2023.g. pod brojem Z-18725/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-98 08.11.2023 | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| 1. Na suvlasnički dio: 58 (18160/349090) | | | |
| 1.1 | Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 28.01.2011. Z.548/2011 Temeljem Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 24. siječnja 2011.godine uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 4.500.000,00 kuna sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospijecha u skladu s Ugovorom na etaži 58 i nositelj tog prava zaloga: AK "VARAŽDIN", OIB: 68581456127, GOSPODARSKA ULICA 58, 42000 VARAŽDIN | 4.500.000,00 KN | |
| 2. Na suvlasnički dio: 58 (18160/349090) | | | |
| 2.1 | Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13022 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.07.2012. broj Z-3467/12 Na temelju Rješenja Županijskog suda u Varaždinu broj Kir.755/12-2 od 29. lipnja 2012. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na posebnom dijelu nekretnine u A. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.11.2024.

