

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**  
**stalni sudski vještaci za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)</b>
Lokacija:	<b>Ulica Miroslava Krležje 1/1 i 1/2, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija</b>
Naručitelj:	<b>STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija OIB: 21611439134</b>
Svrha:	<b>Prodaja u stečajnom postupku</b>
Broj elaborata:	<b>356/24-63</b>

**Čakovec, travanj 2025.**

# SADRŽAJ

## SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog 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
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

## SAŽETAK PROCJENE

**Naručitelj:** STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin  
**Nekretnina:** Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)  
**Lokacija:** Ulica Miroslava Krleže 1/1 i 1/2, HR-42000 Varaždin

**Identifikacija:**

Zgrada je upisana u BZP i ucrtana u Katastar s pozitivnom zabilježbom.

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
15018	141. Suvlasnički dio: 1380/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)	Varaždin	14771

**Vlasništvo:** STANOING d.o.o. u stečaju, OIB: 21611439134, Ulica Jurja Habelića 4, 42000 Varaždin (1/1)

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

~građevinska dozvola: Ima  
~uporabna dozvola: Ima  
~energetski certifikat: Nije predodčen - ne izdaje se za negrijane prostore  
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar  
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 16. travnja 2025. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost  
nekretnine:**

**15.300,00 €**

*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 područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



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

**"M-INVESTA" d.o.o.**  
**ČAKOVEC**



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/734  
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 23. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe MEDIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, podnesenog po Ratku Matoteku iz Čakovca, Ulica dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

## RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi MEDIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, Ulica Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva, procjene vrijednosti nekretnina, elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

## Obrazloženje

Ratko Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MEDIMURJE-INVESTA društvo s ograničenom odgovornošću, Čakovec, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva, procjenu nekretnina, elektrotehniku i procjene iz područja elektrotehnike.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., za Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020., Hrvoja Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/28, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-07 od 25. ožujka 2024. i za Vjerana Mesarića iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu



514|UPI710032401734|7

vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave, KLASA: UP/I-710-03/24-01/14, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 19. ožujka 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. M-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ulica Ruđera Boškovića 16  
– n/r Ratka Matoteka
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401734|7



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/669  
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, građevinskog inženjera iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401669|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR  
Danir Habijan



DOSTAVITI:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401669|6



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623  
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401623|5



# 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](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

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 Habdelića 4, HR-42000 Varaždin**  
Nekretnina: **Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)**  
Lokacija: **Ulica Miroslava Krleže 1/1 i 1/2, HR-42000 Varaždin**

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, 125/19 i 145/24)
- 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](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njene 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: **16.04.2025.**

Dan kakvoće: **16.04.2025.**

Dan vrednovanja: **16.04.2025.**

**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

---

### ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

---

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Varaždin
Katastarska općina:	Varaždin
Čestica:	14771
ZK uložak broj:	15018
Opis nekretnine:	- dvorište 2.256,00 m <sup>2</sup> - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Ulica M. Krleže 1/1, 1/2 1.061,00 m <sup>2</sup> - podzemna garaža, Varaždin, Ulica Miroslava Krleže (1208) m <sup>2</sup> <hr/> Ukupno: 3.317,00 m <sup>2</sup>
Suvlasnički dio:	- 141. Suvlasnički dio: 1380/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141) - Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći opis: ETAŽA 141 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od garaže sa 13,80 m <sup>2</sup> .
Vlasništvo:	STANOING d.o.o. u stečaju, OIB: 21611439134, Ulica Jurja Habdelića 4, 42000 Varaždin (1/1)
Katastar:	kat.čest.br. 14771 k.o. Varaždin Opis: - dvorište 2.256,00 m <sup>2</sup> - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Ulica Miroslava Krleže 1/1, 1/2 1.061,00 m <sup>2</sup> - podzemna garaža, Varaždin, Ulica Miroslava Krleže (1208) m <sup>2</sup> <hr/> Ukupno: 3.317,00 m <sup>2</sup>
Teret:	- Ima! - prema upisu u ZK. - 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:	- Zgrada je upisana u BZP i ucrtana u Katastar s pozitivnom zabilježbom. - Garaža je upisana u BZP kao etažno vlasništvo s određenim omjerom. - Građevinska i uporabna dozvola nisu predložene pa je pretpostavka procjene da su izdane.
Energetski certifikat:	Nije predložen, ali se ne izdaje za negrijane prostore.
Javna prometna površina:	Neposredan pristup na javne prometne površine na kat.čest.br. 17616, k.o. Varaždin, Ulica Miroslava Krleže i kat.čest.br. 15498, k.o. Varaždin, Ulica Krešimira Filića, obje Javno dobro u općoj uporabi - nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina (1/1).

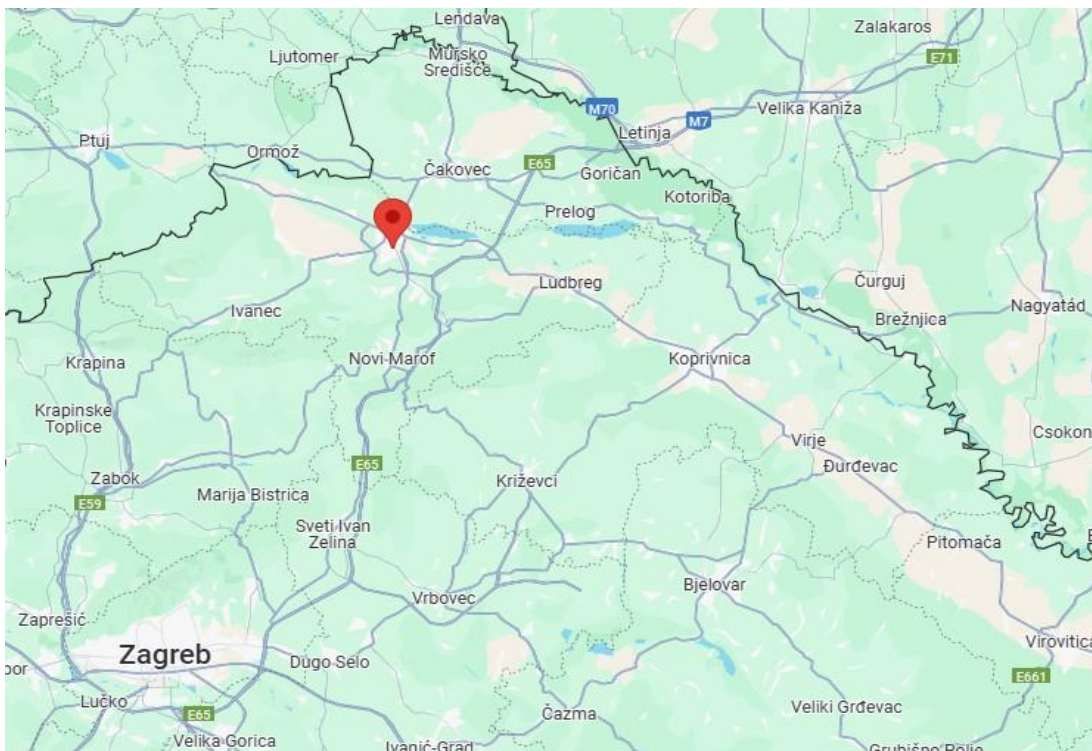
Useljivost: Na dan očevida procenjivana nekretnina se ne koristi.

Posebne pretpostavke: Legalna nekretnina.

## POLOŽAJ I LOKACIJA

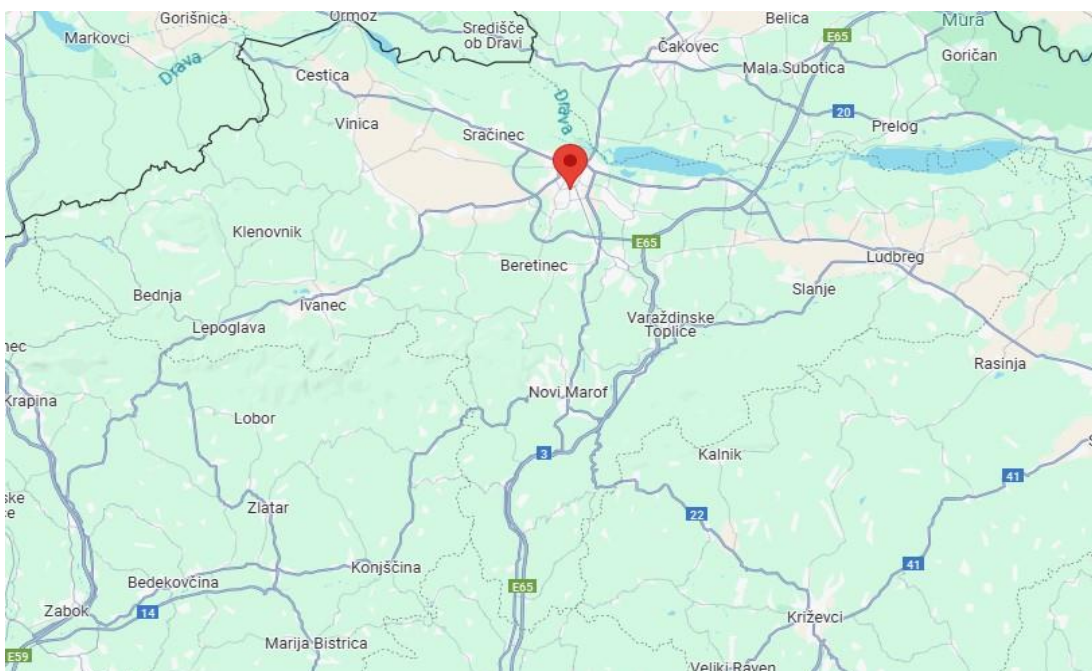
---

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



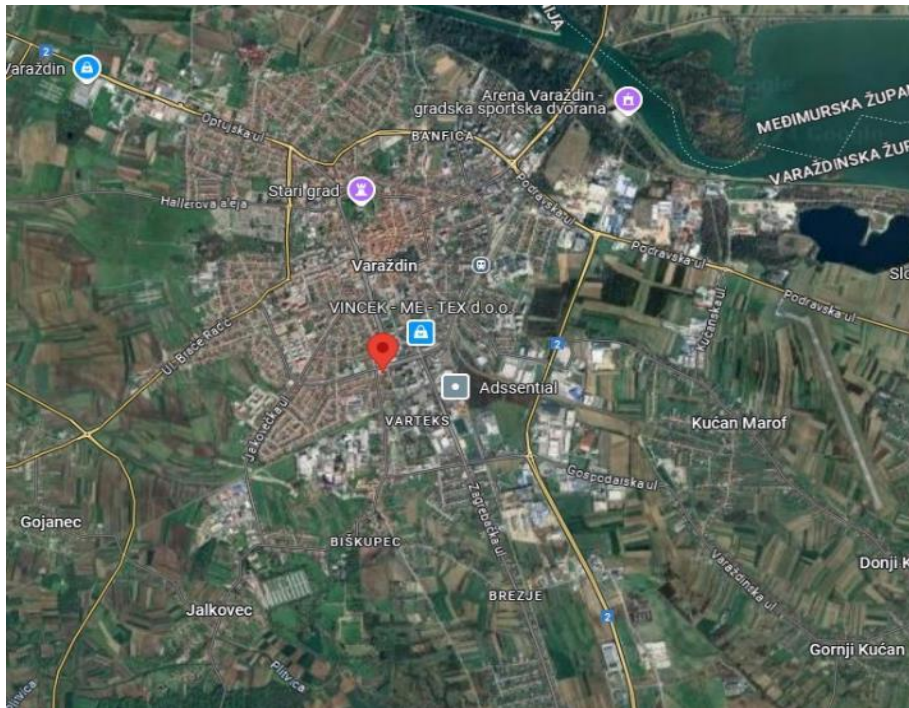
Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Kartografski prikaz - makrolokacija



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

## Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetne nekretnine nalaze se na lokaciji: Ulica Miroslava Krležice 1/1 i 1/2, HR-42000 Varaždin  
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambeno-poslovne ili višestambene zgrade. 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 vlastitom garažnom mjestu u podzemnoj garaži ili na vanjskim javnim parkirališnim mjestima.

### Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon
- kabelska televizija

### 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 i 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 <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
<i>Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)</i>					
				k =	h =
garaža E-141	13,80	1,00	13,80	1,25	2,60
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>13,80</b>		<b>13,80</b>	<b>17,25</b>	<b>44,85</b>
<b>Izvor površina:</b> Podaci iz BZP-a + kontrolna izmjera na licu mjesta.					

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>13,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>17,25</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>44,85</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	--------------	----------------------

### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

---



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

---

##### Prikljucci

vodovod	-	zgrada je priključena
kanalizacija	-	priključena
el. struja	-	priključena
telefon	-	zgrada je priključena
plin	-	zgrada je priključena

##### Zgrada -

<b>Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)</b>
---------------------------------------------------------

Godina građenja:	2006
Godina uređenja:	-
Etažnost zgrade:	podrum + prizemlje + 7 katova
Temelji:	betonski
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke ili betona
Ispuna:	opeka
Međukatne konstrukcije:	ab pune ploče
Krovnna kon. + pokrov:	ravni krov
Vertikalna komunikacija:	ab stubište + dizalo
Limarija:	obojeni lim
Pročelje:	ožbukano i obojano

<b>Garaža</b>
---------------

Položaj:	podrum
Prostorije:	garažno mjesto
Vanjska stolarija (prozori):	-
Vanjska stolarija (vrata):	-
Lift:	nema
Pregradni zidovi:	od opeke ili ab
Obrada zidova:	beton, boja
Obrada podova:	beton, boja
Unutarnja stolarija:	metalna
Grijanje:	nema
Ventilacija:	prirodna
Klima:	nema
Alarm / video nadzor:	nema
Ostalo:	-
Stanje:	prosječno

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

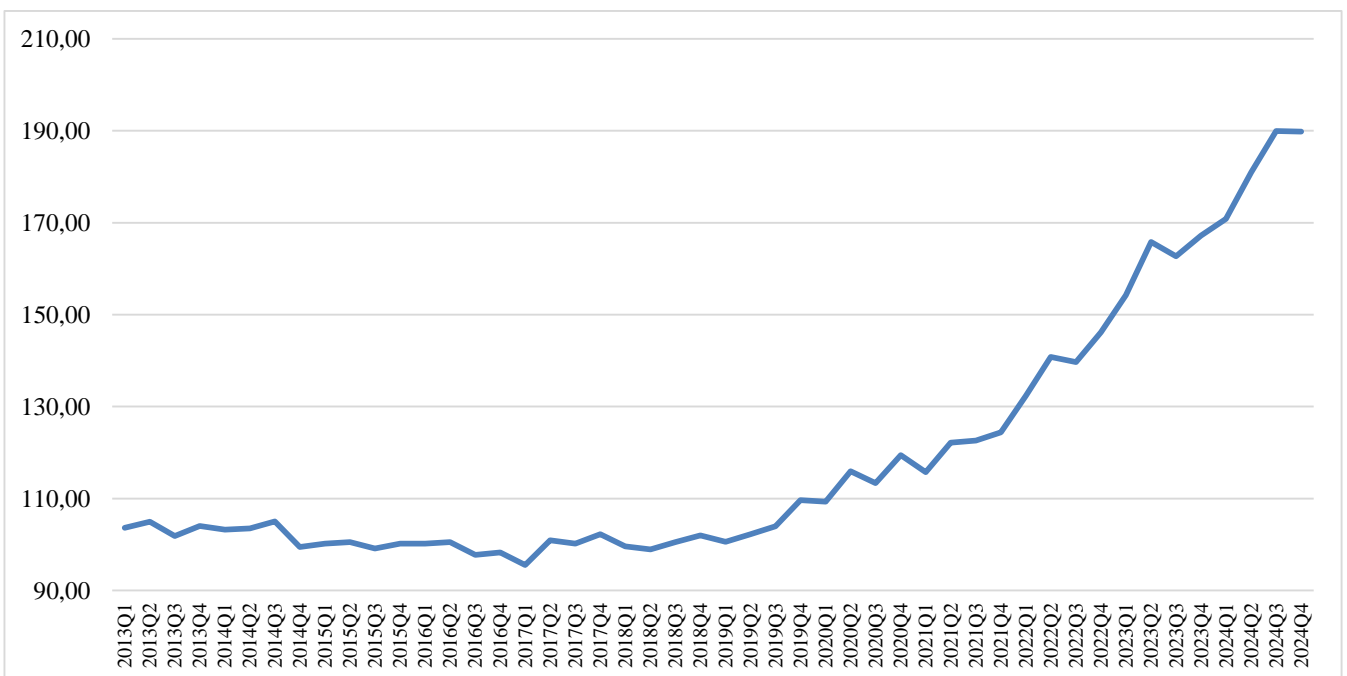
HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

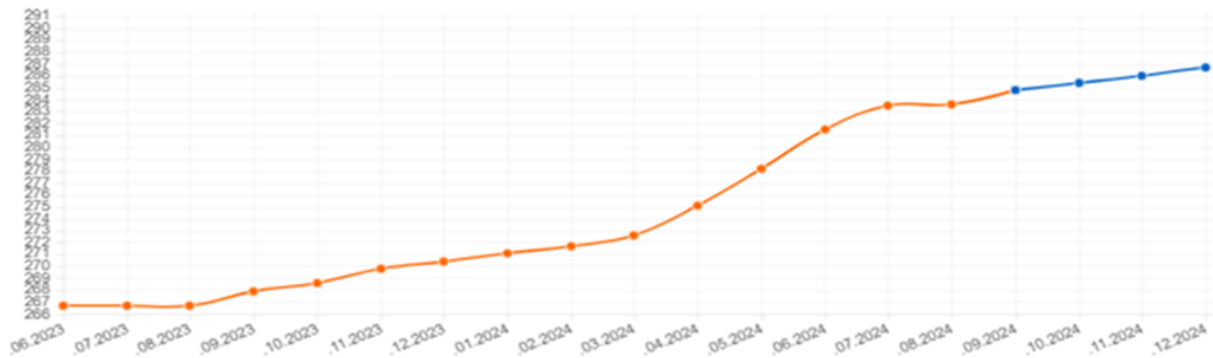
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://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 09/2024

**284,8**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,40%**

Promjena u odnosu na godinu dana

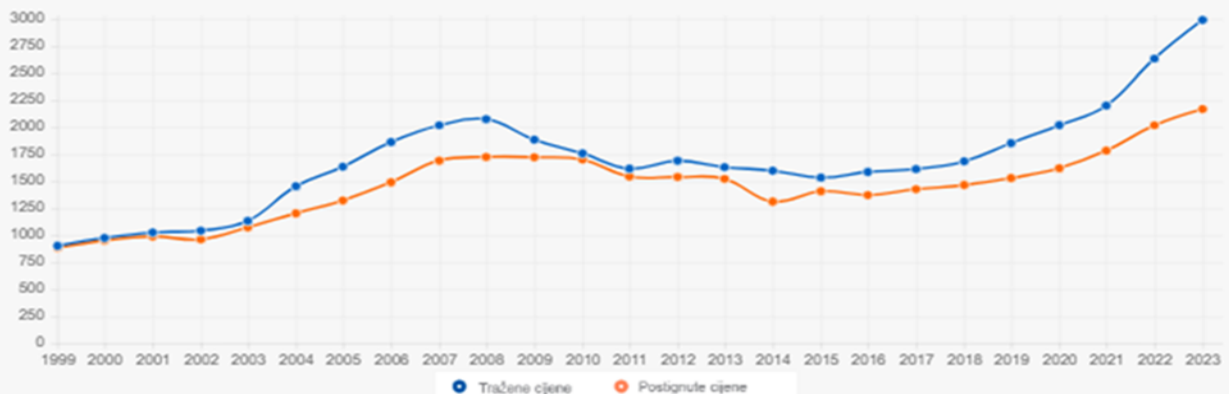
**6,29%**

U odnosu na početak godine

**5,30%**

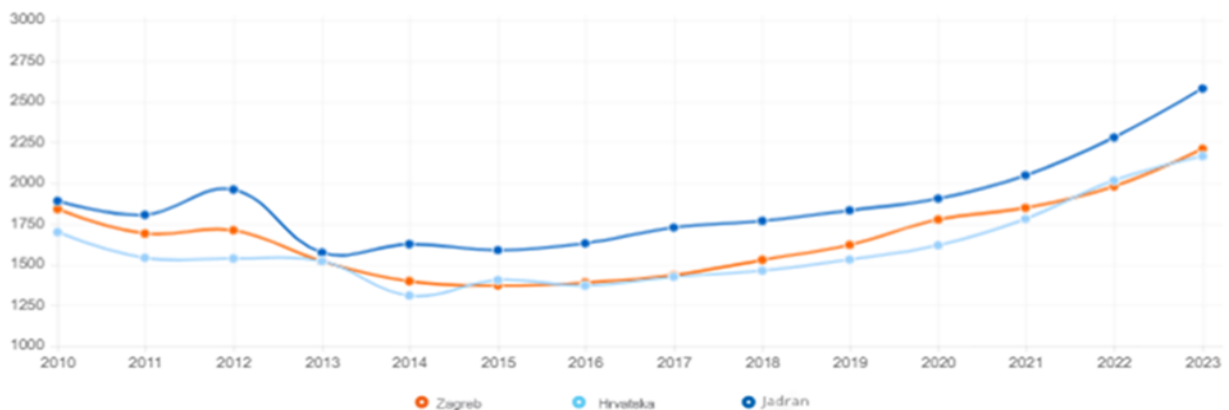
## Tražene i postignute cijene

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.



# B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

## B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

**Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine.** Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%<sup>4</sup> (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internetskog oglasnika<sup>5</sup>) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

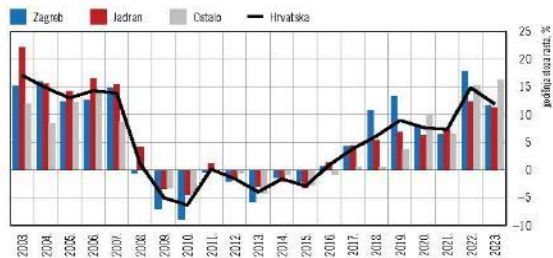
<sup>4</sup> Od toga se polovina (6 p. b.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

**Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo.** Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).

**Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama.** Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini

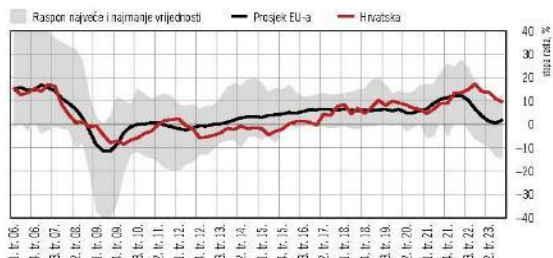
<sup>5</sup> Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala [www.njuskalo.hr](http://www.njuskalo.hr). Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijena stambene nekretnine u oglasju objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi Pregled HNB-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotlarac (2019.): "Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj".

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretna u Hrvatskoj ostaje visok



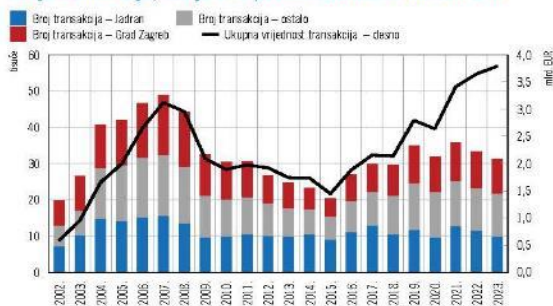
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnih indeksa vidi D. Kuravac i K. Adžarac (2019.). Cijene stambenih nekretna u Hrvatskoj.  
Izvor: OZS

Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretna



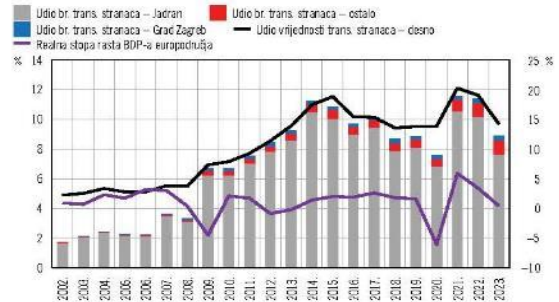
Napomena: Sviom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretna u članicama EU-a.  
Izvor: Eurostat

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



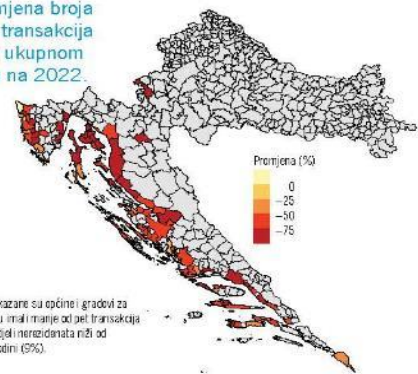
Izvor: Baza Podataka uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



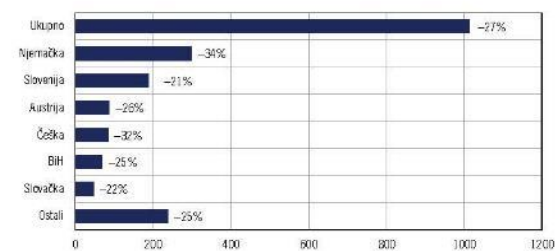
Izvor: Baza Podataka uprave, Eurostat

Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022.



Napomena: Sviom bojom prikazane su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (5%).  
Izvor: Baza Podataka uprave

Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Napomena: Na osi x nalazi se nominalni pad u broj kupoprodaja, a relativna su promjene prikazane brojevima pokraj stupaca.  
Izvor: Baza Podataka uprave

Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



Napomena: Prikazan je omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i indeksa najammina, i to plaćeni inijom zasnovano na podacima indeksa najammina stambenih nekretnina (CP041) objavljenog u Izračun indeksa potrošačkih cijena (CPI) Eurostat), a izvornom inijom prema podacima o traženim cijenama najma dostupnima na internetnom oglašivačkom portalu www.njuskalo.hr. Za praćenje indeksa traženih cijena primijenjen je pristup historičske regresije u kojem se logaritmi cijene najma u uglasu obježavaju s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu.  
Izvori: Eurostat; Izračun HNB-a (podaci: Porazna uprava; www.njuskalo.hr)

smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio nerezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2025. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglašivača) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021.<sup>6</sup> Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja

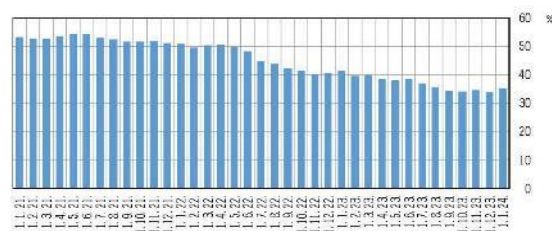
<sup>6</sup> Različito kretanje cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neprijavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću/kašnjenjem u izvještavanju o naknadnim izmjenama ugovorenih najamnina.

Slika B.8. Iako rast dohotka nadmašuje rast cijena i olakšava kupnju nekretnina, kreditno je financiranje sve teže



Napomena: Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/Research/03/susa-on-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-germany-3026946>.  
Izvori: DZS; Eurostat; HNB

Slika B.9. Udio oglasa za nekretnine čiju je traženu cijenu moguće financirati bez dodatnih vlastitih sredstava znatno se smanjio u posljednje tri godine

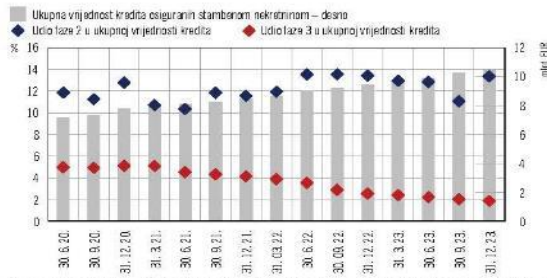


Napomena: Prikazan je udio oglasa za nekretnine čija kupnja prema traženim cijenama može biti financirana stambenim kreditom uz standardno uvjete (uz prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna oblatna ne plaćaju potpunu dohotka za kućanstvo s dvije prosječne plaće).  
Izvori: www.njuskalo.hr; baza Porazna uprava; HNB

naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu (vidi Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj).

Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita. Budući da je rast raspoloživog dohotka u 2023. nadjačao rast cijena stambenih nekretnina, i lani se blago popravila njihova priuštivost (Slika B.8.). S druge strane, pooštavanje uvjeta financiranja uz porast kamatnih stopa na stambene kredite nastavilo je pogoršavati priuštivost kupnje nekretnina na kredit. Tako je potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti za kupnju stana od 50 m<sup>2</sup> uz prosječan dohodak i uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja), nastavio rasti sporije od cijena nekretnina. U posljednje tri godine znatno se smanjio i udio oglašanih nekretnina za čiju kupnju, prema traženim cijenama

Slika B.10. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitaka.  
Izvor: HNB

i uz standardne kreditne uvjete, tj. prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna otplata ne prelazi polovinu dohotka, a kreditom bi ih moglo financirati kućanstvo s dvije prosječne mjesečne plaće (Slika B.9.).

**Umjerna izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina.** U Hrvatskoj stambeni krediti čine 24% ukupnih kredita banaka, a prosjek je europskog područja oko 30%. Kvaliteta tih kredita i dalje se blago poboljšava: udio kredita osiguranih stambenom nekretninom u fazi 2 (sa znatnim porastom kreditnog rizika) u ukupnim kreditima ostao je relativno stabilan u usporedbi s istim razdobljem prošle godine, dok se

Slika B.11. U razdobljima bez isplate subvencioniranih kredita novi se krediti odobravaju uz relativno niske omjere kredita i vrijednosti nekretnine (LTV)



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u izračunu LTV koristi se i obično visoka vrijednost (or sa kao vrijednost instrumenta osiguranja uzima vrijednost zemljišta, a ne očekivana vrijednost nekretnine pa završetu gradnje pa su ti krediti uključeni u skupinu "LTV nije dostupan". Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".  
Izvor: HNB

udio kredita u fazi 3 (tj. neprihodonosnih kredita) blago smanjio (Slika B.10.). Razmjerno blag porast kamatnih stopa na nove stambene kredite, snažan rast zaposlenosti i plaća i široko rasprostranjena praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite ublažavaju sistemske rizike povezane s tržištem stambenih nekretnina (vidi poglavlje I.C. o rizicima kreditiranja i povišenim kamatnih stopa). Također, omjeri glavnice kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) nastavili su i u 2023. pratiti sezonski obrazac, uz snažan rast za vrijeme isplate subvencioniranih kredita i pad nakon njega, kada se prosječni LTV spuštao ispod 80% (Slika B.11.).

### 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:	Parkirno - garažno mjesto (PGM)
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	-
- za naselje:	-
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	- €/m <sup>2</sup>
- za naselje:	- €/m <sup>2</sup>
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2021 = 21 Izvor podataka: eNekretnine 2022 = 36 2023 = 24 2024 = 8 2025 = 0

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 garažna - parkirna mjesta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti garažnog - parkirnog mjesta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	12.05.2022.	06.02.2023.	04.12.2023.	21.01.2022.
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.			
	2678/1	14534/12	14771	2565/2
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	10.008,35	16.388,00	12.000,00	15.546,46
Površina (m <sup>2</sup> )	12,70	17,39	13,80	18,25
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	788,06	942,38	869,57	851,86

## 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 - odabrana metoda**

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

Poredbenom metodom 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 dogledno 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:

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

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

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

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje	12.05.2022.	06.02.2023.	04.12.2023.	21.01.2022.	
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.				
	2678/1	14534/12	14771	2565/2	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Kupoprodajna cijena (€)	10.008,35	16.388,00	12.000,00	15.546,46	
Površina (m <sup>2</sup> )	12,70	17,39	13,80	18,25	
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	788,06	942,38	869,57	851,86	
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 <sup>2</sup> )	788,06	942,38	869,57	851,86
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		16,38%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	140,80	154,22	167,17	132,32
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,84			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,35	1,23	1,14	1,43
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	1.063,88	1.159,13	991,31	1.218,16
Interkvalitativno izjednačenje	Tehničko stanje	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Odnos bruto/neto površine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mogućnost parkiranja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Cestovni pristup	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Pristup sredstvima javnog prijevoza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Atraktivnost nekretnine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Komunalna infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Položaj	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.063,88</b>	<b>1.159,13</b>	<b>991,31</b>	<b>1.218,16</b>

<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.108,12</b>
---------------------------------------------	-----------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-47,63	47,63	-120,20	106,66
Relativno odstupanje od medijana	-4,28%	4,28%	-10,81%	9,60%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	47,63	47,63	120,20	106,66
Kvadrat odstupanja	2.268,14	2.268,14	14.446,84	11.375,29
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1.111,51			
Standardna devijacija	87,12			
Dvostruka standardna devijacija	174,24			
Prosječno apsolutno odstupanje	80,53			

**Usklađena vrijednost:** 13,80 m<sup>2</sup> × 1.108,12 €/m<sup>2</sup> = 15.292,06 €

GV / NGP = 1.108 €/m<sup>2</sup>

**Ostale okolnosti:**

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

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>15.292,06 €</b>
---------------------------------------	--------------------

TV / NGP = 1.108 €/m<sup>2</sup>

**Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja:**

13,80 m<sup>2</sup> × 750,00 €/m<sup>2</sup> = 10.350,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine = 10.400,00 €

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Garaža u podumu stambeno-poslovne zgrade (E-141)**

na lokaciji: **Ulica Miroslava Krleže 1/1 i 1/2, HR-42000 Varaždin**

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

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

**15.300,00 €**

**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 eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, dana 16. travnja 2025. godine.

### ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.grad. REV

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Ratko Matotek  
dipl.ing.grad.  
Dr. Rudolfa Horvata 52  
ČAKOVEC

REV  
Certified European Valuer  
Ratko Matotek  
REV-HR.HDSVIP.2022.7  
TEG-VA

Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek  
dipl.ing.grad.  
Braca Peka 13  
ČAKOVEC

## 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 obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу 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 obje 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 područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina  
dipl. ing. građ.  
Dr. Rudolfa Horvata 52  
ČAKOVEC



Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za područja  
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



# **PRILOZI**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 06.11.2024. 14:58

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 15018

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 115, 132, 141, 143, 146 (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.	14771	152	Ulica Miroslava Krleže DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE 1/1, 1/2 PODZEMNA GARAŽA, VARAŽDIN, ULICA MIROSLAVA KRLEŽE	3317 2256 1061 (1208)	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>3317</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Primljeno:01.02.2012. Z. 573/2012	
1.1	Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na čkbr.14771 (prije čkbr.2899/1) stambeno-poslovni objekat u M.Krleže 1/1 i 1/2, priložena pravomoćna uporabne dozvola od 07. ožujka 2006. godine izdana od strane Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove Ureda državne uprave u varaždinskoj županiji broj Klasa:UP/I-361-04/05-01/100 Ur.broj:2186-05-04-06-4.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<b>115. Suvlasnički dio: 180/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115)</b>	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: <b>ETAŽA 115 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od spremišta u podrumu sa 1,80 m2.</b> <b>STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN</b>	
115.3	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	
	<b>132. Suvlasnički dio: 4145/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-132)</b>	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: <b>ETAŽA 132 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od prostorije sa 41,45 m2.</b> <b>STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
132.3	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	
<b>141. Suvlasnički dio: 1380/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-141)</b>		
Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 141 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od garaže sa 13,80 m2. <b>STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN</b>		
141.3	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	
<b>143. Suvlasnički dio: 1380/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-143)</b>		
Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 143 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od garaže sa 13,80 m2. <b>STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN</b>		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Primijeno: 06.04.2012. Z. 1991/2012.  Zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja, Tokić Ankice iz Varaždin Brega, Halić 10, koji je podnjet radi uknjižbe prava vlasništva na etaži 144 u A.	
143.3	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	
<b>146. Suvlasnički dio: 4005/723658 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-146)</b>		
Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 146 - u naravi prostorija u podrumu koja se sastoji od prostorije sa 40,05 m2. <b>STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN</b>		
146.3	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
<b>1. Na suvlasnički dio: 115 (180/723658)</b>			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-1522/12  Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-865/12-4 od 04.06.2012.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.170.522,88 kn (glavnica 1.167.242,51 kn i kamata 3.280,37 kn), te zakonske zatezne kamate tekuće na iznos glavnice 1.167.242,51 kn od 21. veljače 2012. do isplate, na posebnom dijelu nekretnine u A, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</b>		
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: temeljem istih isprava zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		
<b>2. Na suvlasnički dio: 115 (180/723658)</b>			

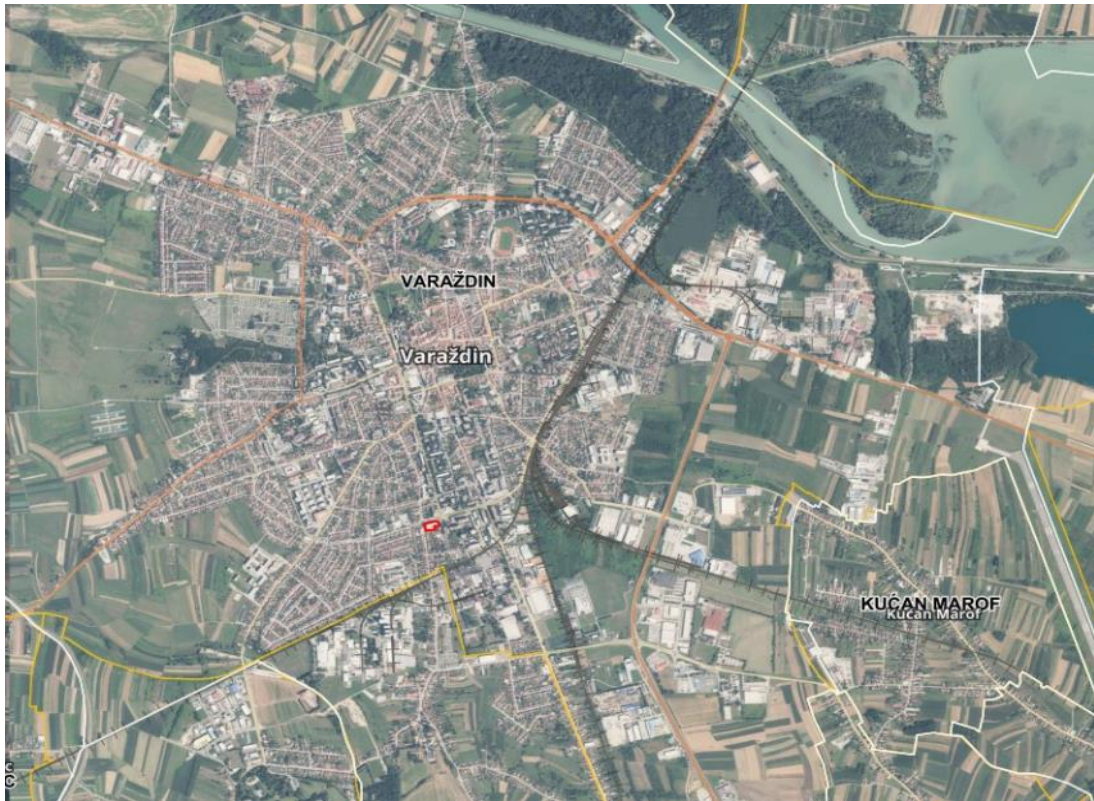
C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.08.2017. broj Z-10725/17</p> <p>Na temelju ovosudnog pravomoćnog Rješenje br. Ovr-1110/12-123. od 6.7.2017. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.739.576,42 Eura, te ostalim iznosima i sa svim kamatama, troškovima i uvjetima u skladu sa Rješenjem Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-1110/12-123 od 6. srpnja 2017., s time da se prednosni red ovog založnog prava računa od dana upisa obrisane zabilježbe ovrhe pod brojem Z-1578/12, i nositelj tog prava:</p> <p><b>PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, VONČININA ULICA 2, 10000 ZAGREB</b></p>		PREDNOSNI RED POD BR. Z-1578/12.
<b>1. Na suvlasnički dio: 141 (1380/723658)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-1522/12</p> <p>Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-865/12-4 od 04.06.2012.g. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.170.522,88 kn (glavnica 1.167.242,51 kn i kamata 3.280,37 kn), te zakonske zatezne kamate tekuće na iznos glavnice 1.167.242,51 kn od 21. veljače 2012. do isplate, na posebnom dijelu nekretnine u A, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</b></p>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 141 (1380/723658)</b>			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: temeljem istih isprava zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 141 (1380/723658)</b>			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.06.2012. broj Z-3327/12</p> <p>1.1. Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr. 2413/12-8 od 17. listopada 2012. godine uknjižuje se pravo zalogu na etaži 141 (prije 142) u A,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 1.170.522,88 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 1.167.242,51 kn od 20. veljače 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 647.927,70 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 635.033,10 kn od 04. lipnja 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troška u iznosu od 18.180,00 kn, sve za korist:</p> <p>1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</p> <p>1.2. Temeljem iste isprave zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
<b>4. Na suvlasnički dio: 141 (1380/723658)</b>			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 02.07.2012. Z-3467/12</p> <p>Na temelju Rješenja Županijskog suda u Varaždinu broj Kir.755/12-2 od 29. lipnja 2012. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na etaži 141 (prije 142) u A.</p>		
<b>5. Na suvlasnički dio: 141 (1380/723658)</b>			
5.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-2237/13. (Veza Z.4302/12)</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. god., predbilježuje se pravo zaloge za iznos od 6.425.931,81 kuna sa zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 5.507.122,02 kuna od 19.05.2012.god., do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijednija zdanjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 57.130,00 kuna na nekretnini u A te se upisuje nositelj tog prava:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, ISPOSTAVA VARAŽDIN</p>		zabilježba opravdanja predbilježbe pod 5.7.
5.7	<p>Zaprimljeno 12.09.2023.g. pod brojem Z-14857/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. Z-14857/2023 13.10.2023, te se pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn sa pripadajućim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.</p>		na 5.2
<b>1. Na suvlasnički dio: 143 (1380/723658)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.03.2012. broj Z-1522/12</p> <p>Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-865/12-4 od 04.06.2012.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.170.522,88 kn (glavnica 1.167.242,51 kn i kamata 3.280,37 kn), te zakonske zatezne kamate tekuće na iznos glavnice 1.167.242,51 kn od 21. veljače 2012. do isplate, na posebnom dijelu nekretnine u A, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</p>		
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: temeljem istih isprava zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
<b>2. Na suvlasnički dio: 143 (1380/723658)</b>			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 19.03.2012. Z-1533/12 (Z-1680/12)</p> <p>Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu broj R1-23/12-2 od 23.03.2012.g. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, kao i radi troškova postupka u iznosu od 16.250,00 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokovima dospjeća sukladno rješenju, na posebnom dijelu nekretnine u A, za korist:</p> <p>OZONE PLUS D.O.O., OIB: 83769358350, KARLOVAČKA CESTA 4J, 10000 ZAGREB</p>		
2.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/15018 prenosi se slijedeći upis: temeljem istih isprava zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
<b>3. Na suvlasnički dio: 143 (1380/723658)</b>			







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
 Stanje na dan: 06.11.2024. 14:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14484

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18192/2023  
 Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

**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.	17616	152,153	ULICA MIROSLAVA KRLEŽE NERAZVRSTANA CESTA	23894 23894	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>23894</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NERAZVRSTANA CESTA, U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14484 prenosi se slijedeći upis:  Primljeno:15.11.05. Z. 4225/05  Temeljem uknjižbe očitovanja od 10.11.04. uknjižuje se nepravilna služnost postojanja zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr.17616 upisane u A (prije dio čkbr.2893/3, čkbr.2939/1) i nositelj tog prava: <b>TERMOPLIN D. D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2024.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 06.11.2024. 14:58

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 11562

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18192/2023

Aktivne plombe:

## Izvadak iz BZP-a

### 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.	15498	152,164	ULICA KREŠIMIRA FILIĆA NERAZVRSTANA CESTA	4376 4376	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>4376</b>	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NERAZVRSTANA CESTA, U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU GRADA VARAŽDINA, OIB: 13269011531, VARAŽDIN, TRG KRALJA TOMISLAVA 1	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/11562 prenosi se slijedeći upis:  Primljeno:15.11.05. Z. 4225/05  Temeljem uknjižbenog očitovanja od 10.11.04. uknjižuje se nepravilna služnost postojanja zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr.15498 (prije dio čkbr.3152) i nositelj tog prava: <b>TERMOPLIN D. D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.11.2024.