"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
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

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:	**Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada sa zemljištem te izgrađenim i neizgrađenim zemljištem - zk.ul.br. 2146, 2147 i 2289, k.o. Varaždin**
Lokacija:	**Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin** **Varaždinska županija**
Naručitelj:	**MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju** **Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin** **OIB: 86005455742**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**
Broj elaborata:	**484/25**

Čakovec, prosinac 2025.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje
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. Građevinsko zemljište
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
   - 8.1.1. Zakupnina za proizvodno - skladišni dio
   - 8.1.2. Zakupnina za poslovni dio
   - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
   - 8.3. Opća prihodovna metoda

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju**
Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin
OIB: 86005455742
Lokacija: **Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada sa zemljištem te izgrađenim i neizgrađenim zemljištem - zk.ul.br. 2146, 2147 i 2289, k.o. Varaždin**

Identifikacija:

U zk.ul.br. 2146 i katastru su evidentirane poslovna i gospodarska zgrada prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom glede legaliteta (Uporabne dozvole). U zk.ul.br. 2147 i katastru je evidentirana trafostanica prema izvedenom stanju u naravi bez zabilježbe vezane uz legalitet.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
2146	Varaždin	12239
2147		12238
2289		12230

Vlasništvo: MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju (1/1)

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

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Izdan, razred D
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

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

Tržišna vrijednost nekretnine - svi zk. ulošci:	**1.780.890,00 €**

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

Dragutin Matotek
ing. građ.
Braće Vais 13
ČAKOVEC

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 MEĐIMURJE-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

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi MEĐIMURJE-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 MEĐIMURJE-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/O5-24-07 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.

MINISTAR

Damir Habijan

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

R J E Š E NJ E

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 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.

MINISTAR

Damir 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

R J E Š E NJ E

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.

MINISTAR

Damir Habijan

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

514|UPI710032401623|5

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



TEGOVA

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

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

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: **MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju**
Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin
Nekretnina: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada sa zemljištem te izgrađenim i neizgrađenim zemljištem - zk.ul.br. 2146, 2147 i 2289, k.o. Varaždin**
Lokacija: **Optujski odvojak 2, 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, 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 2025.) 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
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2025.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje - Varaždinska županija
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove 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: **21.11.2025.**
Dan kakvoće: **21.11.2025.**
Dan vrednovanja: **21.11.2025.**

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

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:		Varaždin	
ZK odjel:		Varaždin	
Katastarska općina:		Varaždin	
Uložak broj:	*	**2146**	
Čestica:		12239	
Opis nekretnine:		- dvorište	3.880,00 m2
		- oranica	1.975,00 m2
		- poslovna zgrada	2.291,00 m2
		- gospodarska zgrada	26,00 m2
		Sveukupno:	8.172,00 m2
Vlasništvo:		MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju (1/1)	
Uložak broj:	**	**2147**	
Čestica:		12238	
Opis nekretnine:		- dvorište	32,00 m2
		- trafostanica	13,00 m2
		Sveukupno:	45,00 m2
Vlasništvo:		MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju (1/1)	
Uložak broj:	***	**2289**	
Čestica:		12230	
Opis nekretnine:		- oranica	4.396,00 m2
		Sveukupno:	4.396,00 m2
Vlasništvo:		MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju (1/1)	
Katastar:	*	kat.čest.br. 12239	
		k.o. Varaždin	
		- dvorište	3.880,00 m2
		- oranica	1.975,00 m2
		- poslovna zgrada	2.291,00 m2
		- gospodarska zgrada	26,00 m2
		Sveukupno:	8.172,00 m2

Katastar:	**	kat.čest.br.	12238	
		k.o.	Varaždin	
	-	dvorište		32,00 m2
	-	trafostanica		13,00 m2
		Sveukupno:		45,00 m2
Katastar:	***	kat.čest.br.	12230	
		k.o.	Varaždin	
	-	oranica		4.396,00 m2
		Sveukupno:		4.396,00 m2

Teret:

- Nema, vidljivo u Izvatcima iz BZP-a

- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet:

- U zk.ul.br. 2146 i katastru su evidentirane poslovna i gospodarska zgrada prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom glede legaliteta (Uporabne dozvole). U zk.ul.br. 2147 i katastru je evidentirana trafostanica prema izvedenom stanju u naravi bez zabilježbe vezane uz legalitet.

* **zk.ul.br. 2146**

* Za proizvodno-poslovnu i pomoćnu zgradu izdani su sljedeći akti za gradnju i uporabu:

- Građevna dozvola za izgradnju proizvodno-poslovne zgrade od 03.06.1993. godine na pripadajući glavni projekt,
- Građevna dozvola za dogradnju proizvodno-poslovne zgrade i izgradnju spremišta za lako zapaljive materijale od 31.05.2001. godine na pripadajući glavni projekt (predočen),
- Uporabna dozvola od 19.09.2001. godine za dogradnju proizvodno-poslovne zgrade, i
- Uporabna dozvola od 13.09.2002. godine za uporabu spremišta lako zapaljivih materijala.
- Zgrade su izvedene u skladu s predočenom dokumentacijom u pogledu vanjskih tlocrtnih i visinskih gabarita, namjene i etažnosti. Uz pomoćnu zgradu - spremište lako zapaljivih materijala dograđena je garaža za viličar koja se ne uzima u izračun vrijednosti.

- Legalna nekretnina.

** **zk.ul.br. 2147**

- Za trafostanicu nije predočen nikakav akt za gradnju niti uporabu. Pretpostavka je da se radi o legalnoj nekretnini s obzirom da se ne radi o običnoj zgradi već o zgradi koja je dio energetske mreže.

- Pretpostavka je da se radi o legalnoj zgradi.

Javna prometna površina:	- Kat.čest.br. 12239 i 12238 imaju neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 15666, k.o. Varaždin, Optujski odvojak, Javno dobro u općoj uporabi - nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina (1/1) - Kat.čest.br. 12230 ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 15668, k.o. Varaždin, Ulica branitelja Orion, Javno dobro u općoj uporabi - nerazvrstana cesta u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina (1/1)
Energetski certifikat:	Izdan, razred D.
Napomene:	- Na dan očevida nekretnina se ne koristi. U dijelu prizemlja, u prostorijama garderoba i sanitarija za zaposlenike te pregradnom zidu radionice sa sanitarijama, vidljivo značajno otpadanje žbuke sa zidova, vlaga i plijesan koja se povezuje sa prodiranjem vlage iz prostorija sanitarija. Upitna ispravnost vodovodnih i odvodnih instalacija jer nije vidljivo procurijevanje gornjeg dijela zida i stropa. - Potrebna je sanacija nastale štete prije početka korištenja zgrade.
Posebne pretpostavke:	Nema.

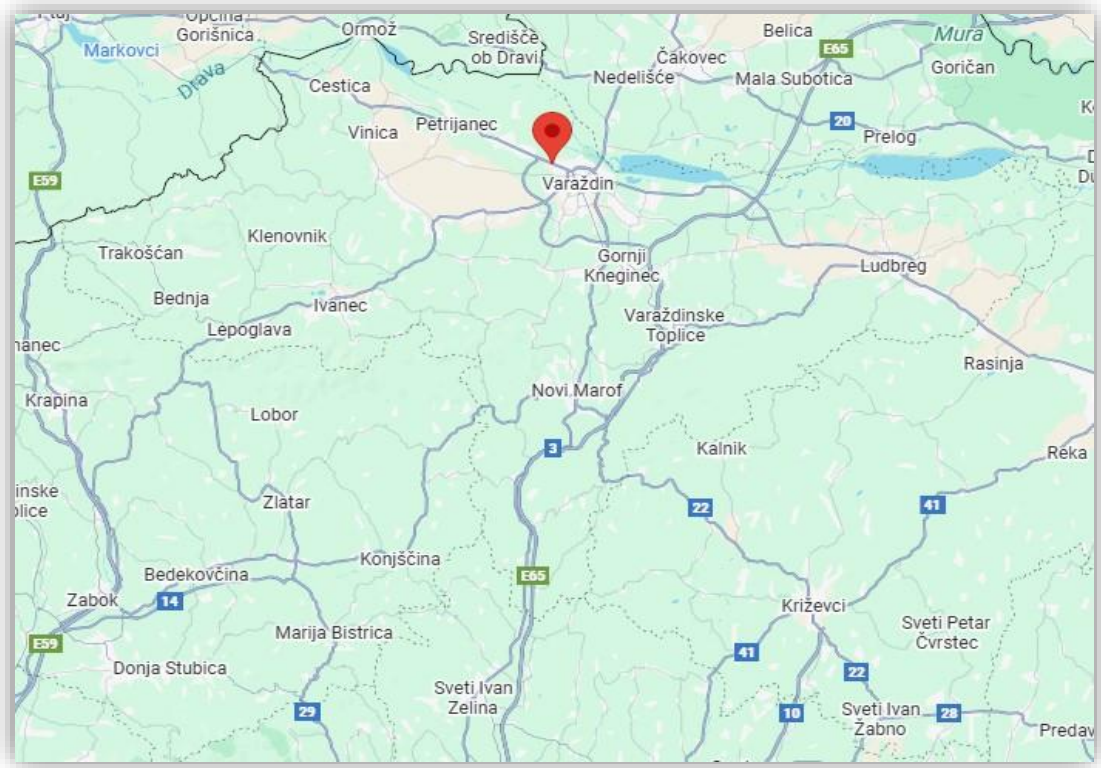
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



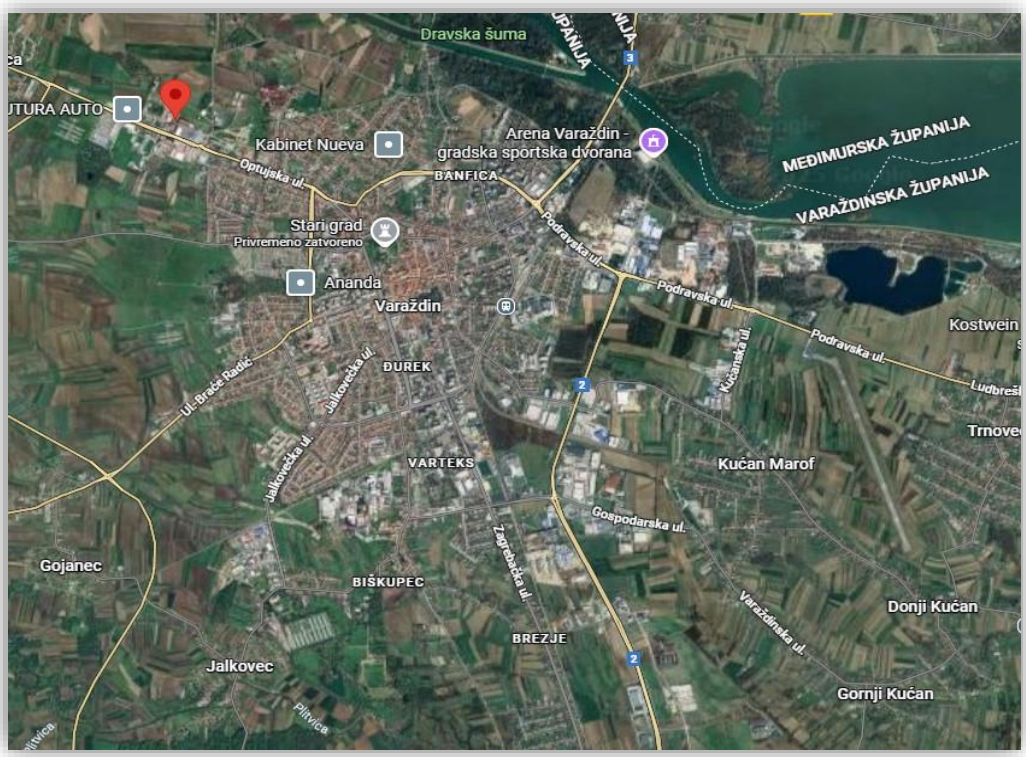
Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar grada)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada kojem dominiraju poslovno-proizvodno-ugostiteljski-uslužni-trgovački objekti.

Okolne nekretnine su poslovno-proizvodno-ugostiteljski-uslužni-trgovački objekti.

Parkiranje je omogućeno na vlastitom parkiralištu unutar predmetne čestice kat.čest.br. 12239. Na ostalim predmetnim česticama nije omogućeno parkiranje.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- električna struja
- plin
- telefon
- kanalizacija

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

zk.ul.br. 2146, k.o. Varaždin						
PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Proizvodno - poslovna zgrada						
Poslovni dio (uprava)						
Prizemlje						
natkriveni ulaz	6,00	0,50	3,00			
ulaz	6,84	1,00	6,84			
hodnik	53,30	1,00	53,30			
soba za sastanke	13,16	1,00	13,16			
wc	1,90	1,00	1,90			
predprostor	2,66	1,00	2,66			
wc	1,90	1,00	1,90			
wc	1,90	1,00	1,90			
direktor	15,98	1,00	15,98	k =	h =	
ured	22,37	1,00	22,37	1,23	3,09	m
Ukupno:	**126,01**		**123,01**	**147,61**	**462,11**	
Kat						
stepenice	17,92	1,00	17,92			
blagovaonica i čajna kuhinja	180,28	1,00	180,28			
garderoba	4,81	1,00	4,81		h =	
wc	1,98	1,00	1,98		2,87	m
spremište	104,40	1,00	104,40	k =	h =	
predprostor	3,60	1,00	3,60	1,06	3,66	m
Ukupno:	**312,99**		**312,99**	**333,02**	**1.128,08**	
Sveukupno - upravni dio:	**439,00**		**436,00**	**480,63**	**1.590,19**	
Proizvodno - skladišni dio						
Prizemlje						
nadstrešnica	40,00	0,35	14,00			
muška garderoba	13,50	1,00	13,50			
muške sanitarije	10,08	1,00	10,08			
muške sanitarije	7,20	1,00	7,20			
ženska garderoba	25,65	1,00	25,65			
ženske sanitarije	18,00	1,00	18,00			
ženske sanitarije	15,48	1,00	15,48			
ured	10,07	1,00	10,07			
sanitet	7,52	1,00	7,52			

tehnička priprema	24,00	1,00	24,00		
tehnička priprema	13,80	1,00	13,80		
tehnička priprema	13,80	1,00	13,80		
skladište	147,20	1,00	147,20		
kompresorska stanica	9,87	1,00	9,87		
kotlovnica	24,91	1,00	24,91		
radionica	23,50	1,00	23,50		
proizvodna hala	889,00	1,00	889,00	k =	prosječno h =
proizvodna hala	807,72	1,00	807,72	1,04	5,90 m
Sveukupno - proizvodno - skladišni dio:	**2.101,30**		**2.075,30**	**2.143,34**	**12.154,07**
SVEUKUPNO PROIZVODNO - POSLOVNA ZGRADA:	**2.540,30**		**2.511,30**	**2.623,97**	**13.744,26**

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³
Pomoćna zgrada					
Prizemlje					
skladište	10,95	1,00	10,95	k =	prosječno h =
skladište	11,01	1,00	11,01	1,18	3,13 m
Ukupno:	**21,96**		**21,96**	**26,00**	**81,11**

zk.ul.br. 2147					
PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³
Trafostanica					
Prizemlje				k =	prosječno h =
Trafostanica	11,02	1,00	11,02	1,18	3,20 m
Ukupno:	**11,02**		**11,02**	**13,00**	**41,61**

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	**=**	**2.544,28**	**m2**
BGP	**=**	**2.662,97**	**m2**
BV	**=**	**13.866,98**	**m3**

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

ZK.UL.BR. 2146
Proizvodno - poslovna zgrada









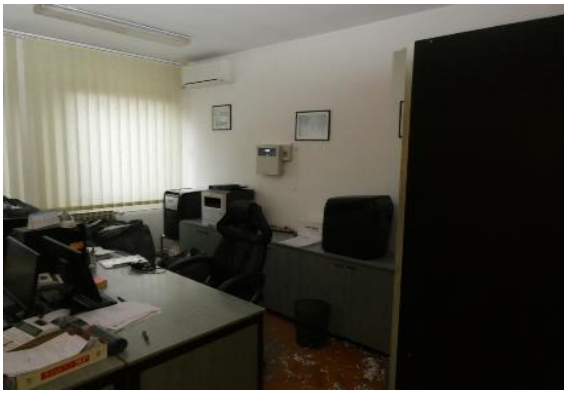




































































































Pomoćna zgrada











Vanjsko uređenje - kat.čest.br. 12239









ZK.UL.BR. 2147
Trafostanica





ZK.UL.BR. 2289
Kat.čest.br. 12230



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci - ZK.UL.BR. 2146

vodovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena -zakupljena snaga 196,06 kW + sunčana elektrana SE snage 30 kW
plin	-	priključen
kanalizacija	-	priključena

ZK.UL.BR. 2146	
Zgrada -	**Proizvodno - poslovna zgrada**

Namjena:	proizvodno - poslovna namjena	
Godina građenja:	1994	upravni dio i dio proizvodnje
Godina dogradnje:	2002	stražnji dio proizvodnje
Godina adaptacije	2019	ugradnja solarnih panela (vidljivo na Geoportalu 2019. godine)
Etaže:	prizemlje + djelomično kat	
Položaj:	u prednjem dijelu kat.čest.br. 12239	
Prostorije:	u svemu prema točci Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	armiranobetonski temelji	
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska montažna konstrukcija	
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska montažna konstrukcija	
Krovna kon. + pokrov:	armiranobetonski elementi s pokrovom od profiliranog aluminijskog lima	
Limarija:	pocinčana, obojana	
Pročelje:	fasadni armiranobetonski paneli, djelomično ukrasna fasadna opeka	
Vanjska stolarija:	aluminijska, dvostruko izo staklo, unutarnje trakaste zavjese; u proizvodnoj hali i skladištima djelomično rolo i metalna, velikoformatna vrata, zaokretna bravarska vrata	
Pregradni zidovi:	armiranobetonska konstrukcija i opeka	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, djelomično keramika	
Obrada podova:	durolit u proizvodnoj hali i skladištima, u uredima parket, laminat, ostalo keramika	
Unutarnja stolarija:	drvena i aluminijska	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	centralno, radijatorsko pomoću plinskih peći + spremnik tople vode za grijanje pomoću solarnih panela i centralnih peći; ventilacijski kanali za upuh toplog zraka za grijanje u hali i skladištima
	- Hlađenje:	izvedeno u uredima
	- Dodatne instalacije:	solarni paneli, panik rasvjeta, vatrogasni aparati, vatrodojava, hidrantska mreža
Sanitarije:	keramičke wc školjke, umivaonici, tuš kade	
Opći dojam:	zgrada je u dobrom stanju, osim dijela oko sanitarija, garderoba i radionice gdje je vidljivo značajno opadanje žbuke i vlaga; upitna ispravnost vodovodnih i odvodnih cijevi; potrebna adaptacija	
Napomena:	na dan očevida zgrada se ne koristi	

Zgrada -	**Pomoćna zgrada**
Namjena:	spremište lako zapaljivih materijala
Godina građenja:	2002
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u središnjem dijelu kat.čest.br. 12239, u nastavku proizvodno-poslovne zgrade
Prostorije:	u svemu prema točci Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke s ab ojačanjima
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovna kon. + pokrov:	montažna betonska konstrukcija s pokrovom od profiliranog aluminijskog lima
Limarija:	pocinčana, obojana
Pročelje:	ožbukano i obojeno
Vanjska stolarija:	aluminijska, ventilacijski otvori
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni
Obrada podova:	betonska podloga, djelomično metalna rešetka
Unutarnja stolarija:	nema
Instalacije:	- Električne: provedene - Telefon: nije proveden - Vodovod: nije proveden - Kanalizacija: nije provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: radijatorsko pomoću plinskih peći iz glavne proizvodno-poslovne zgrade - Hlađenje: nije izvedeno - Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	nema
Opći dojam:	zgrada je u konstruktivno dobrom stanju i održavana je primjereno namjeni
Napomena:	na dan očevida zgrada se ne koristi

ZK.UL.BR. 2147

Zgrada -	**Trafostanica**
Namjena:	trafostanica
Godina građenja:	1994 *pretpostavka*
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	na kat.čest.br. 12238
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska montažna konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovna kon. + pokrov:	armiranobetonska
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	kulir
Vanjska stolarija:	bravarska vrata s ventilacijskim rešetkama
Obrada zidova:	nepoznato
Obrada podova:	betonska podloga
Opći dojam:	zgrada je u konstruktivno dobrom stanju i održavana je primjereno namjeni
Napomena:	na dan očevida zgrada se koristi

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)]

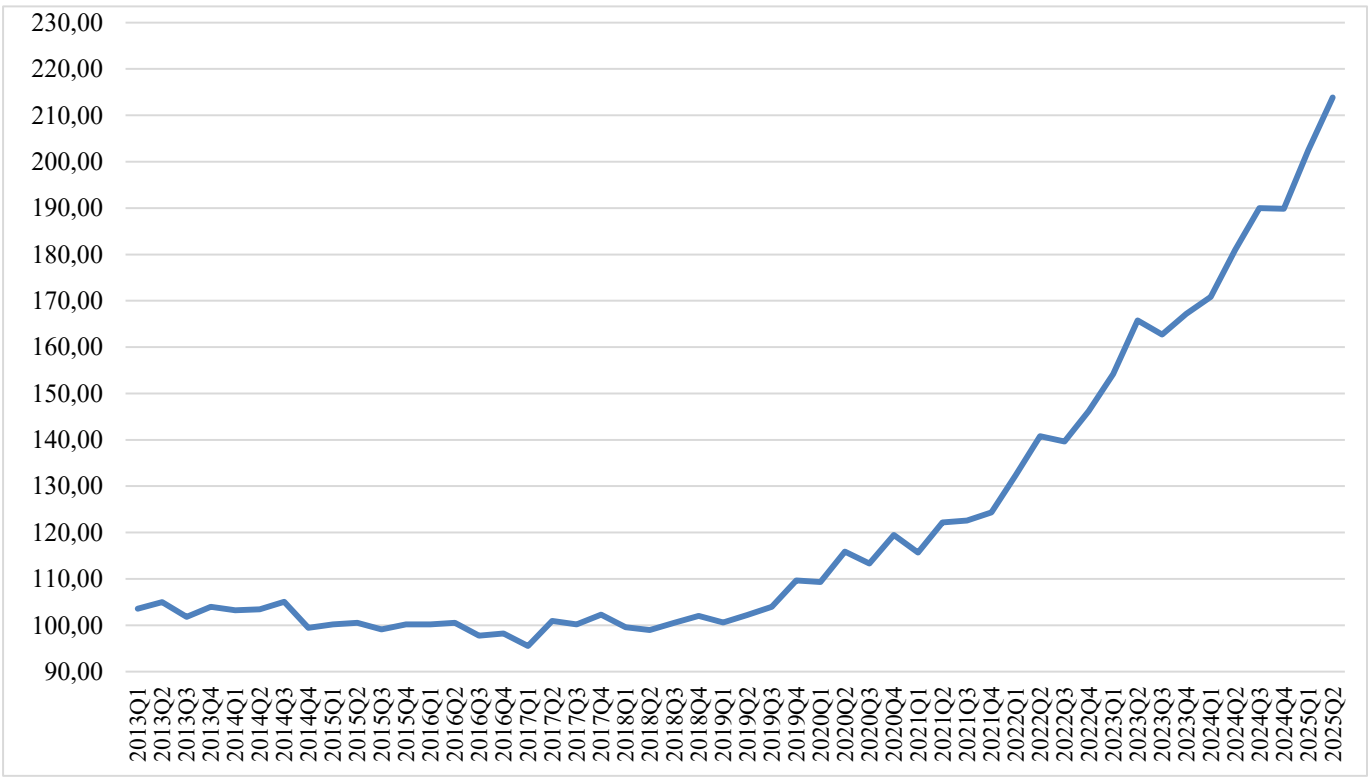
HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100) [2)]*					
		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
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

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

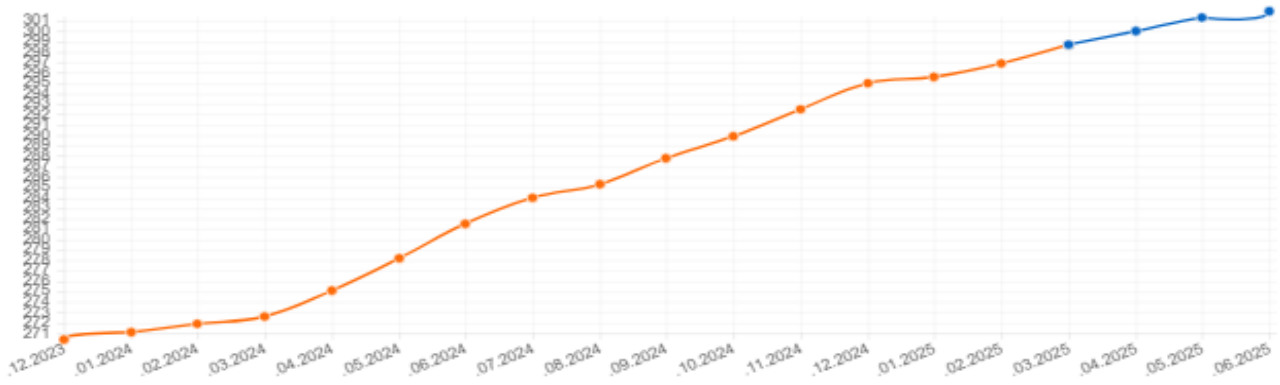


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

Izvor podataka: Burza nekretnina (*www.burza-nekretnina.com/statistike)*

BN Index

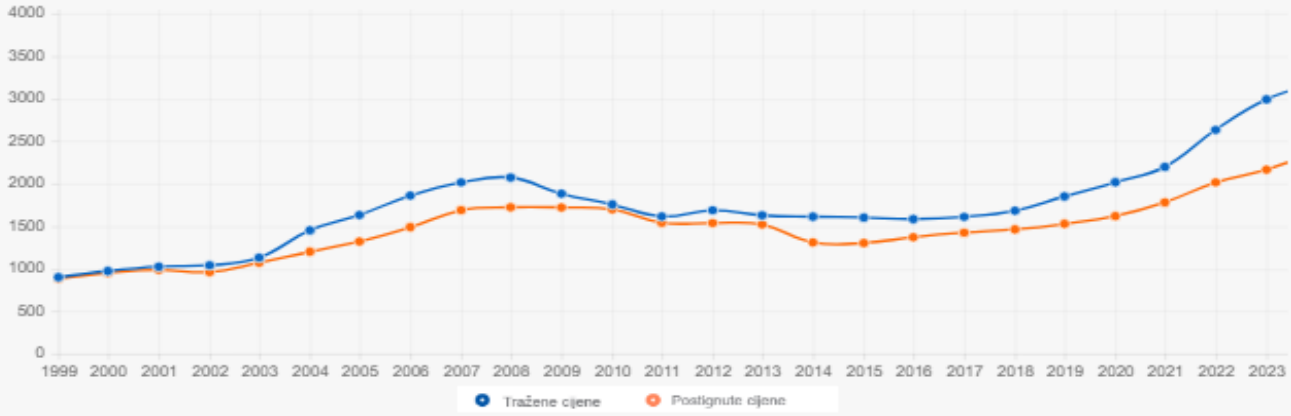
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
298,7	0,64%	9,60%	9,07%

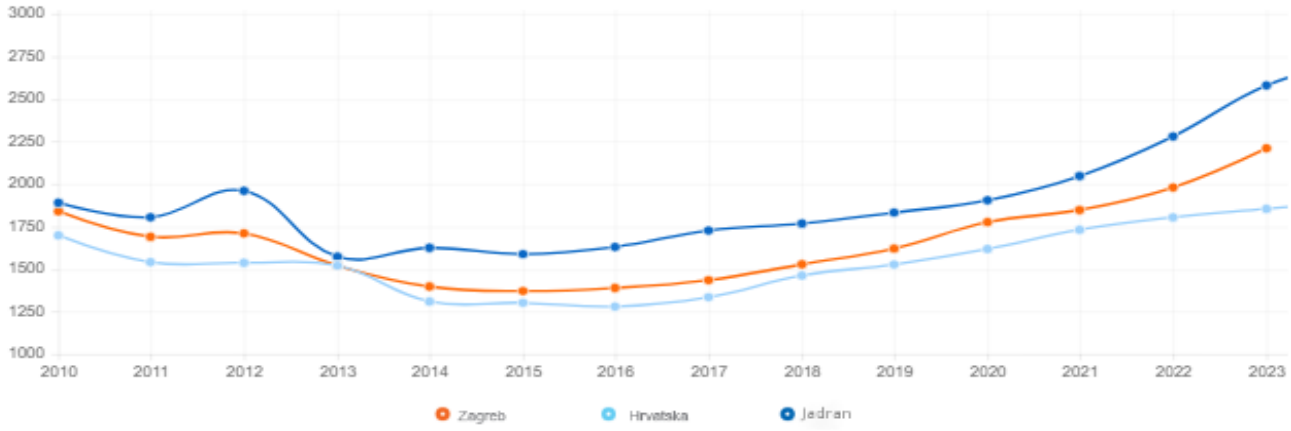
Tražene i postignute cijene

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.



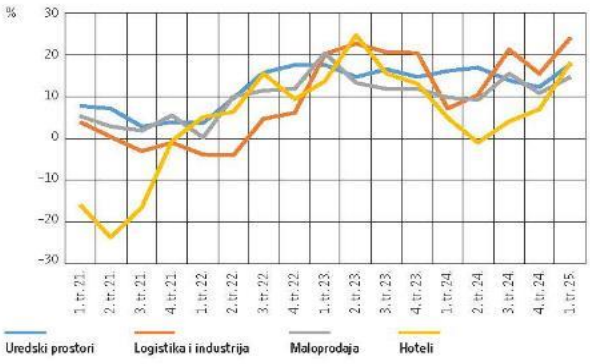
Izvor podataka: *Financijska stabilnost (lipanj 2025.) Hrvatska narodna banka*

B.2. Tržište poslovnih nekretnina

Tražene cijene za prodaju poslovnih nekretnina nastavljaju rasti po visokim stopama. Podaci iz internetskih oglasa, koji obuhvaćaju sve vrste nekretnina na području Republike Hrvatske, osobito upućuju na ubrzanje rasta cijena nekretnina u segmentu logistike i industrijskih prostora te u segmentu hotelskog smještaja (Slika B.7.). Rast traženih cijena uredskih i maloprodajnih prostora već je dulje vrijeme stabilan na razini iznad 10%, što je, između ostalog, rezultat ograničene ponude takvih prostora. Regulatorne izmjene[6] koje od početka 2024. omogućuju veća ulaganja mirovinskih fondova u poslovne nekretnine u Hrvatskoj, potencijalno mogu dodatno pojačati potražnju na tržištu i pridonijeti dodatnom pritisku na rast cijena.

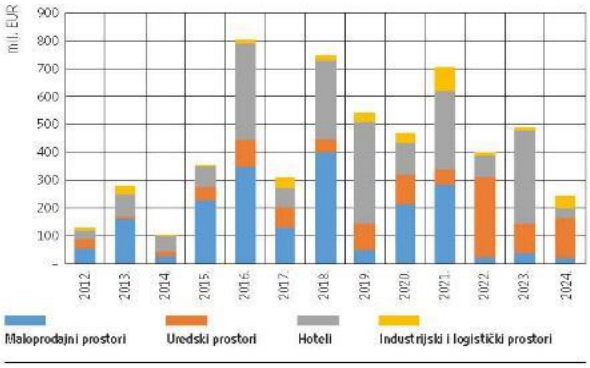
Iako se ukupna vrijednost transakcija na tržištu poslovnih nekretnina u 2024. smanjila, zamjetno se povećala u segmentu uredskih prostora. Prema raspoloživim procjenama jedne agencije (Slika B.8.) ukupni promet poslovnih nekretnina u 2024. godini prepolovio se u odnosu na 2023., što odražava pad aktivnosti u segmentu hotela i maloprodajnih prostora. Istodobno se investicijska aktivnost u segmentu uredskih te industrijskih i logističkih prostora povećala. Pri tome, zbog iznimno plitkog tržišta poslovnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma transakcija ne upućuje nužno na pad potražnje, nego na ograničenu ponudu u navedenim tržišnim segmentima.

Slika B.7. Nastavak rasta traženih cijena poslovnih nekretnina na *web*-oglasima



Napomena: Tražene cijene poslovnih nekretnina na *web*-oglasima odnose 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; Njuškalo

Slika B.8. Pad broja transakcija na tržištu poslovnih nekretnina



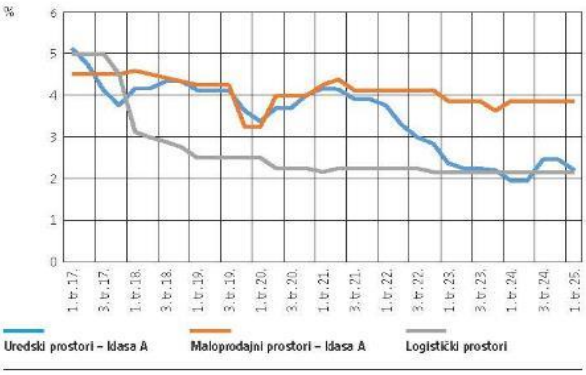
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Tržište prvorazrednih poslovnih nekretnina i dalje karakterizira snažna potražnja uz ograničenu ponudu. Prema podacima agencija za poslovanje nekretninama stopa slobodnih kapaciteta ostala je stabilna u segmentima logističkih i prvorazrednih maloprodajnih prostora, a dostupnost vrhunskih uredskih prostora stabilizirala se na niskoj razini, nakon znatnog smanjenja u

6 Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o obveznim mirovinskim fondovima i Pravilnik o dozvoljenim ulaganjima i dodatnim ograničenjima ulaganja obveznog mirovinskog fonda

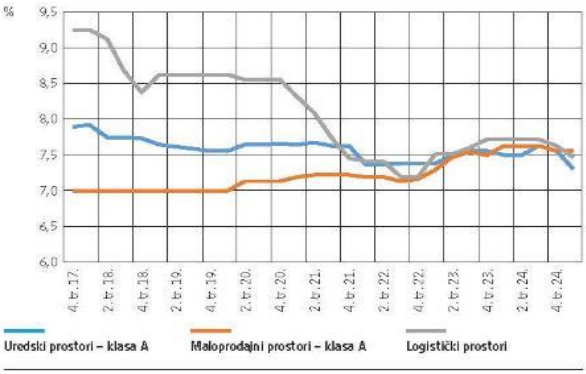
godinama nakon pandemije (Slika B.9.). Stopa slobodnih prvorazrednih uredskih kao i logističkih prostora i nadalje iznosi oko 2%, dok je dostupnost maloprodajnih prostora nešto viša.

Slika B.9. Pad stope slobodnih kapaciteta upućuje na ograničenu ponudu poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Slika B.10. Prinos na tržištu prvorazrednih poslovnih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; CW CBS International

Početkom 2025. godine prinosi na ulaganja u prvorazredne poslovne nekretnine blago su pali, pod utjecajem slabijeg rasta zakupnina u odnosu na rast vrijednosti poslovnih prostora. Pad prinosa bio je izraženiji u segmentima maloprodajnih i logističkih prostora, a u maloprodajnim je prostorima bio nešto blaži (Slika B.10.). Iako je tržište obilježeno snažnom potražnjom i ograničenom ponudom, cijene zakupa poslovnih prostora na prvorazrednim lokacijama u istom razdoblju rasle su umjereno.

Tržište poslovnih nekretnina nalazi se i dalje u uzlaznoj fazi ciklusa, no ostaje osjetljivo na moguće nagle promjene. Niske stope slobodnih uredskih kapaciteta i umjeren rast zakupnina u svim segmentima upućuju na pozitivne izglede sektora. Ipak, zbog relativno male dubine i niske likvidnosti tržišta ono ostaje ranjivo na iznenadne šokove, koji bi mogli narušiti poslovanje tvrtki izloženih ovom tržištu i potencijalno uzrokovati značajniji pad cijena poslovnih nekretnina.

B.3. Djelatnosti povezane s tržištem nekretnina

Građevinska aktivnost u Hrvatskoj nastavlja rasti po vrlo visokim stopama potaknuta robusnom domaćom potražnjom i snažnim optimizmom. Dok se rast obujma građevinskih radova u Hrvatskoj u 2024. znatno ubrzao, s 8,9% u 2023. na 19,1%, građevinska aktivnost u EU-u nakon blagog se smanjenja u navedenom razdoblju tek početkom 2025. počela neznatno oporavljati (Slika B.11.). Pokazatelji poslovnog optimizma za domaće građevinarstvo i dalje su znatno iznad dugoročnog prosjeka te podupiru pojačanu građevinsku aktivnost.

Nastavlja se obnova nakon potresa, ojačala je novogradnja, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola. Iako rast obujma građevinskih radova djelomično proizlazi iz obnove nakon potresa, broj dozvola za rekonstrukcije ostaje stabilan. S druge strane, porast broja građevinskih

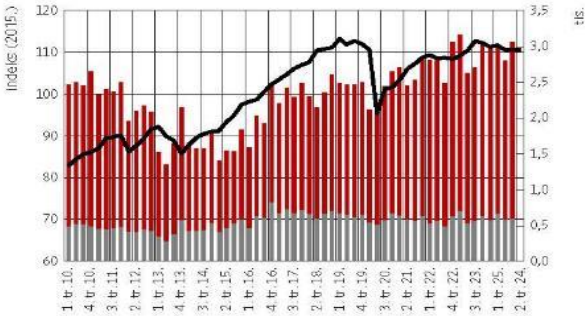
dozvola za izgradnju novih nekretnina upućuje na nastavak jačanja građevinske aktivnosti, koja bi mogla donekle ublažiti pritiske na porast cijena stambenih nekretnina (Slika B.12.).

Slika B.11. Građevinska aktivnost u Hrvatskoj se snažno ubrzala, za razliku od EU-a, gdje se tek na početku 2025. zaustavio pad



Napomena: Prikazana je godišnja stopa promjene indeksa obujma građevinskih radova (zgrade).
Izvori: Eurostat; DZS

Slika B.12. Broj novoizdanih građevinskih dozvola nastavlja rasti



Izvor: DZS

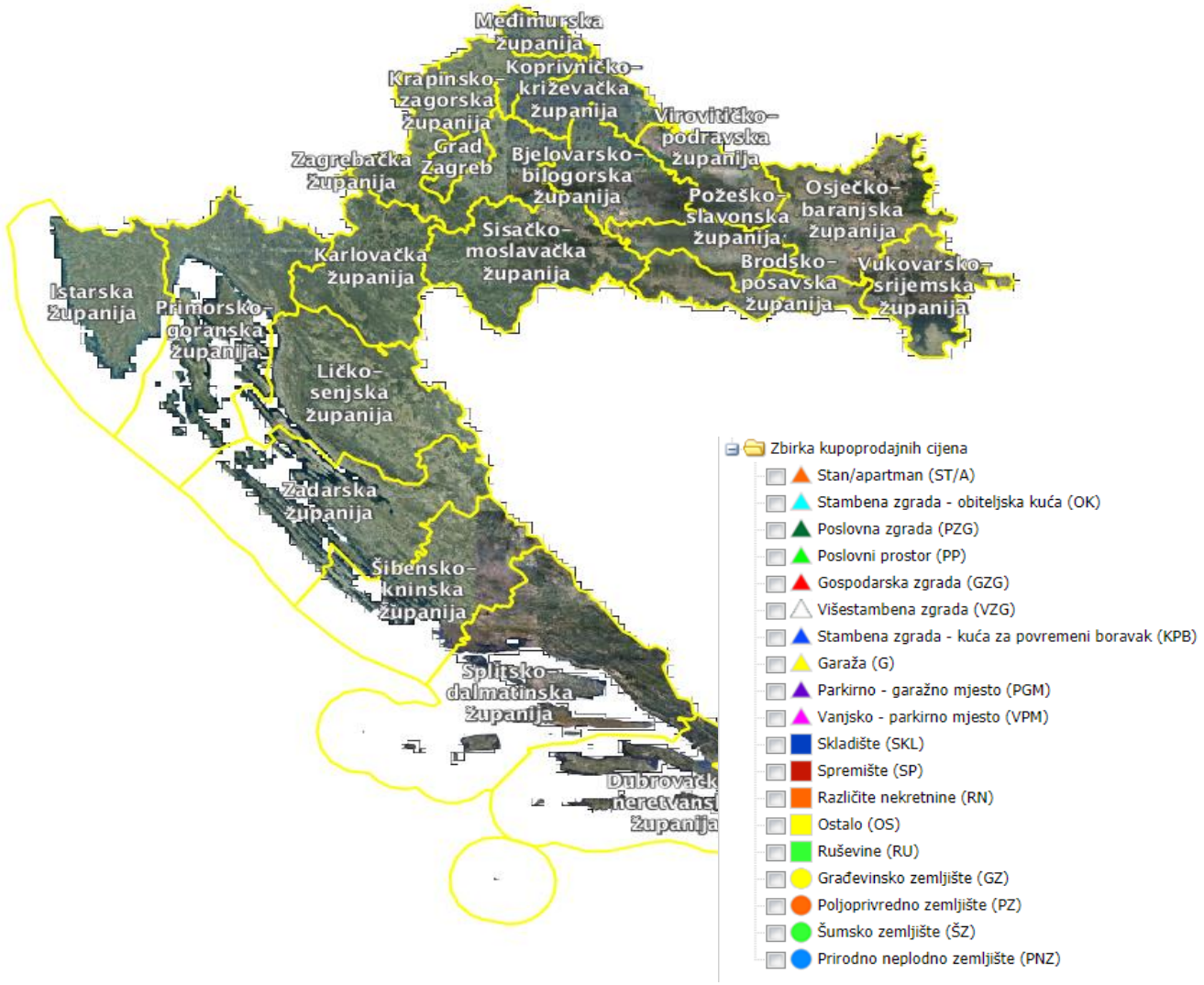
Iako se rast troškova gradnje novih objekata blago usporio, i dalje je znatno viši nego u pretpandemijskom razdoblju. Rast cijena građevinskog materijala nastavio se blago usporavati nakon nagloga postpandemijskog skoka izazvanog logističkim poremećajima (Slika B.13.). Rast troškova rada također se nastavio usporavati, iako je i dalje ostao visok u uvjetima izraženog manjka radne snage i snažnog rasta plaća.

Visok rast cijena nekretnina povoljno je djelovao na poslovne rezultate poduzeća u djelatnostima povezanima s nekretninama (Slika B.14.). Poduzeća u djelatnosti građevinarstva proteklih godina uspjela su ostvariti kontinuiran rast prihoda uz stabilne profitne marže na razini od 13% te su smanjila zaduženost. Nasuprot tome, poduzeća koja posluju u djelatnosti poslovanja nekretninama imaju znatno kolebljivije poslovne prihode, ali i više profitne marže, te ovise u znatno većoj mjeri o eksternom financiranju, pa su i osjetljivija na eventualne promjene ciklusa na tržištu nekretnina.

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:	**poslovna zgrada**		
Broj ponuda:			**Izvor podataka:** Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	**139**		
- za naselje:	**112**		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	**1.862**	**€/m2**	
- za naselje:	**-**	**€/m2**	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2021 =**	**1**	**Izvor podataka:** eNekretnine
	2022 =	**10**	
	2023 =	**5**	
	2024 =	**5**	
	2025 =	**3**	

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	04.07.2023.	29.02.2024.	12.04.2024.	02.11.2023.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	12255/2	780/9	10121	15308/5
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	145.591,00	150.000,00	123.369,00	430.000,00
Površina (m2)	2.173,00	2.677,00	2.459,00	7.000,00
Cijena (€/m2)	67,00	56,03	50,17	61,43

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 za proizvodno - skladišni dio

Datum ugovora	27.06.2024.	16.04.2025.	11.10.2024.	01.08.2024.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	15304/6	1.843	13924	1796
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos zakupa (€)	23.230,95	4.000,00	3.747,00	270,00
Površina (m2)	4.561,00	1.001,00	1.249,00	90,00
Cijena (€/m2)	5,09	4,00	3,00	3,00

Zakupnina za poslovni dio

Datum ugovora	04.07.2023.	8.10.2024.	08.10.2024.	01.10.2024.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	1603/1	3553/15	1775	2869/1
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Iznos zakupa (€)	1.613,00	351,65	366,00	300,00
Površina (m2)	360,00	76,31	78,60	56,00
Cijena (€/m2)	4,48	4,61	4,66	5,36

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, 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, pribiližne 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:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$
$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$
$$q = 1 + (p/100)$$

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. Građevinsko zemljište

	Datum kupoprodaje	04.07.2023.	29.02.2024.	12.04.2024.	02.11.2023.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
		kat.čest.br.			
		12255/2	780/9	10121	15308/5
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	145.591,00	150.000,00	123.369,00	430.000,00
	Površina (m2)	2.173,00	2.677,00	2.459,00	7.000,00
	Cijena (€/m2)	67,00	56,03	50,17	61,43
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 (€/m2)	67,00	56,03	50,17	61,43
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm$ 30%)		25,12%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	162,69	170,84	180,96	167,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	213,86			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,31	1,25	1,18	1,28
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	87,77	70,04	59,20	78,63
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	"Grubo čišćenje" - previsoka cijena, ne ulazi u daljnji izračun vrijednosti	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova		0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja		0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja		0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta		0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija		0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura		0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik		0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)		0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)		**70,04**	**59,20**	**78,63**

Srednja vrijednost (€/m2)	**69,29**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	---	0,00	-10,84	8,59
Relativno odstupanje od medijana		0,00%	-15,48%	12,26%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja		0,00	10,84	8,59
Kvadrat odstupanja		0,00	117,51	73,79
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	70,04			
Standardna devijacija	7,99			
Dvostruka standardna devijacija	15,97			
Prosječno apsolutno odstupanje	6,48			

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

odabrano: 69,30 €/m2

Kat.čest.br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
12239	8.172,00	69,30	1,00	1,00	566.319,60	I
12238	45,00	69,30	1,00	1,00	3.118,50	I
12230	4.396,00	69,30	0,50	1,00	152.321,40	II
UKUPNO:					721.759,50	

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).

7.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost Komunalnog doprinosa:

K11=	13.744,26	m3 ×	9,30 €/m3 BV =	127.821,62 €	proizvodno-poslovna zgrada
K12=	81,11	m3 ×	9,30 €/m3 BV =	754,32 €	pomoćna zgrada
K13=	41,61	m3 ×	9,30 €/m3 BV =	386,97 €	trafostanica

Vrijednost vodnog doprinosa:

K21=	1.590,19	m3 ×	0,67 €/m3 BV =	1.065,43 €	poslovni dio proizvodno-poslovne zgrade
K22=	12.235,18	m3 ×	0,12 €/m3 BV =	1.468,22 €	proizvodni dio + pomoćna zgrada
K23=	41,61	m3 ×	0,67 €/m3 BV =	27,88 €	trafostanica

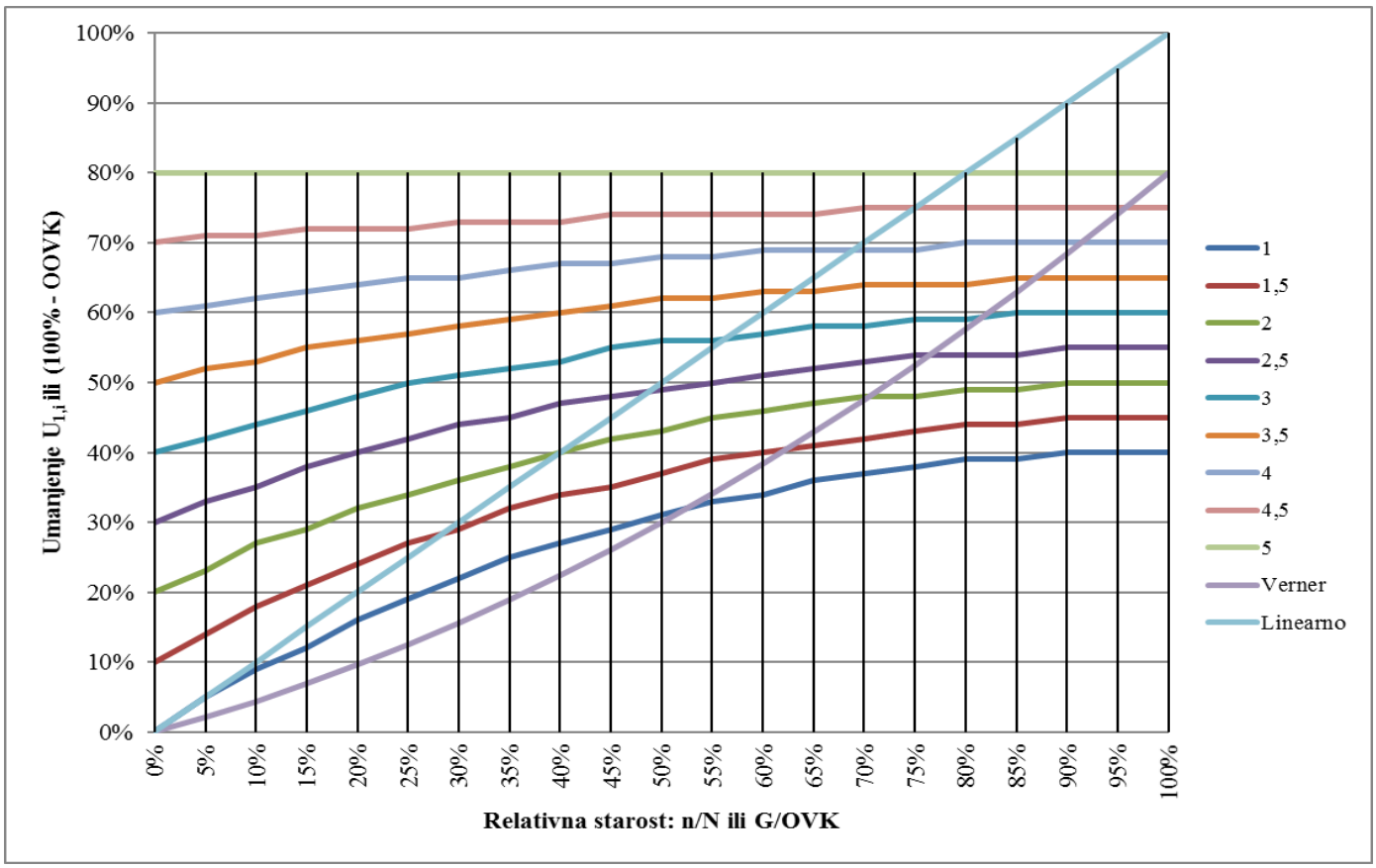
Vrijednost komunalnih priključaka: K3 = 40.100,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

128.962,91 + 2.561,53 + 40.100,00 = 171.624,44 €

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna 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*

7.3.1. Zgrada - Proizvodno - poslovna zgrada

NGP = 2.511,30 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **980 €/m2 NGP**
ili **938 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 2.511,30 × 980 = 2.461.074,00 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 980 × 1,00 = 980 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

2.511,30 × 980 = 2.461.074,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				1994
Godina dogradnje:				2002
Starost zgrade:			*prosjek*	27
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	10%	× OVK =		6 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				54 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				27 god

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	4,0	4,0

Relativna starost (Rs=G/OVK'):				50,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	32,0%	× 54	=	17 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				37 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-68,5%
				-1.685.835,69 €

Preostala vrijednost:	**775.238,31 €**

7.3.2. Zgrada - Pomoćna zgrada

NGP = 21,96 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **555 €/m2 NGP**
ili **469 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 21,96 × 555 = 12.187,80 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 555 × 1,00 = 555 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

21,96 × 555 = 12.187,80 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				2002
Starost zgrade:				23
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				50 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				50 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				27 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,5	3,5
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				46,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	39,0%	× 50 =		20 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				30 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-60,0%
				-7.312,68 €

Preostala vrijednost: 4.875,12 €

7.3.3. Zgrada - Trafostanica

NGP = 11,02 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **1.105 €/m2 NGP**
ili **937 €/m2 BGP**

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 11,02 × 1.105 = 12.177,10 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 1105 × 1,00 = 1.105 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

11,02 × 1.105 = 12.177,10 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:					2025
Godina građenja:					1994
Starost zgrade:					31
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):					50 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =			0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):					50 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):					19 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,0		
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0		
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,0		3,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):					62,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	43,0%	× 50	=		22 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):					28 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):					-56,0%
					-6.819,18 €

Preostala vrijednost: 5.357,92 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Proizvodno - poslovna zgrada	2.461.074,00 €
- Pomoćna zgrada	12.187,80 €
- Trafostanica	12.177,10 €
Ukupno:	2.485.438,90 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

7.4.1. Vanjsko uređenje

Procijenjeni troškovi vanjskog uređenja:

- Asfaltirane i manipulativne površine:

3.000,00 m2 × 32,00 €/m2 = 96.000,00 €

UKUPNO = 96.000,00 €

Linearni otpis: -75% × 96.000,00 € = -72.000,00 €

Vu1 = 24.000,00 €

7.4.2. Sunčana elektrana

- Sunčana elektrana: 30,00 kW × 900,00 €/kW = 27.000,00 €

Ukupno = 27.000,00 €

Linearni otpis: -15% × 27.000,00 € = -4.050,00 €

Vu2 = 22.950,00 €

Vu-ukupno = 46.950,00 €

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,0% = **74.563,17 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
SVI PREDMETNI ZK. ULOŠCI

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Građevinsko zemljište	721.759,50	€
2.	Doprinosi i priključci	171.624,44	€
UKUPNO:		**893.383,94**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Proizvodno - poslovna zgrada	775.238,31	€
3.2.	Pomoćna zgrada	4.875,12	€
3.3.	Trafostanica	5.357,92	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	46.950,00	€
5.	Uzgredni troškovi	74.563,17	€
UKUPNO:		**906.984,52**	**€**

SVEUKUPNO:	**1.800.368,46**	**€**

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:	**1.800.368,46**	**€**

NGP =	2.573,28	m2	GV / NGP =	700	€/m2
NGP reducirano =	2.544,28	m2	GV / NGP reducirano =	708	€/m2
PZ =	12.613,00	m2	GV / PZ =	143	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**1,00**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**1.800.368,46 €**

** 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.*

TV / NGP =	700	€/m2
TV / NGP reducirano =	708	€/m2
TV / PZ =	143	€/m2

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

ZK.UL.BR. 2146

8.1.1. Zakupnina za proizvodno - skladišni dio

	Datum ugovora	27.06.2024.	16.04.2025.	11.10.2024.	01.08.2024.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
		kat.čest.br.			
		15304/6	1843	13924	1796
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Zakupnina (€)	23.230,95	4.000,00	3.747,00	270,00
	Površina (m2)	4.561,00	1.001,00	1.249,00	90,00
	Cijena (€/m2)	5,09	4,00	3,00	3,00
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 (€/m2)	5,09	4,00	3,00	3,00
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan ugovora (A)	180,96	213,86	189,84	189,95
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	213,86			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,18	1,00	1,13	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	6,01	4,00	3,39	3,39
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	"Grubo čišćenje" - previsoka cijena; ne odgovara statistika	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija		0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura		5,00%	5,00%	5,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)		20,00%	20,00%	20,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)		**5,00**	**4,24**	**4,24**

Srednja vrijednost (€/m2)	**4,49**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	---	0,76	0,00	0,00
Relativno odstupanje od medijana		17,92%	0,00%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja		0,76	0,00	0,00
Kvadrat odstupanja		0,58	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,24			
Standardna devijacija	0,44			
Dvostruka standardna devijacija	0,88			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,25			

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

odabrano:	**4,50**	**€/m2**	**100%**	za	Proizvodno - skladišni dio
	2,30	**€/m2**	**50%**	za	Nadstrešnica
	4,10	**€/m2**	**90%**	za	Pomoćna zgrada

8.1.2. Zakupnina za poslovni dio

	Datum ugovora	04.07.2023.	8.10.2024.	08.10.2024.	01.10.2024.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	k.o.			
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
		kat.čest.br.			
		1603/1	3553/15	1775	2869/1
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Zakupnina (€)	1.613,00	351,65	366,00	300,00
	Površina (m2)	360,00	76,31	78,60	56,00
	Cijena (€/m2)	4,48	4,61	4,66	5,36
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 (€/m2)	4,48	4,61	4,66	5,36
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan ugovora (A)	162,69	189,94	189,84	189,84
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	213,86			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,31	1,13	1,13	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,87	5,21	5,27	6,06
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	0,00%	-5,00%	-5,00%	-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.)	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm$ 40%)	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**7,04**	**5,99**	**6,06**	**6,97**

Srednja vrijednost (€/m2)	**6,52**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,53	-0,52	-0,46	0,46
Relativno odstupanje od medijana	8,06%	-8,06%	-6,98%	6,98%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,53	0,52	0,46	0,46
Kvadrat odstupanja	0,28	0,28	0,21	0,21
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	6,52			
Standardna devijacija	0,49			
Dvostruka standardna devijacija	0,98			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,49			

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

odabrano:	**6,50**	**€/m2**	**100%**	za	Poslovni prostori - prizemlje
	6,20	**€/m2**	**95%**	za	Poslovni prostori - kat
	3,30	**€/m2**	**50%**	za	Natkriveni ulaz

8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

R.br.	ZGRADA	TV (€)	UDIO U (%)	OOVK godina	OOVK' = U × OOVK
1.	Proizvodno - poslovna zgrada	775.238,31	99,38%	27	26,83
2.	Pomoćna zgrada	4.875,12	0,62%	27	0,17
UKUPNO		**780.113,43**	**100%**	∑	**27,00**
OOVK' (zaokruženo)					**27**

*** trafostanica ne ulazi u izračun u prihodovnoj metodi jer se ne može dati zasebno u zakup**

8.3. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
Z A K U P N I N A			
Proizvodno - skladišni dio	2.061,30	4,50	9.275,85
Nadstrešnica	40,00	2,30	92,00
Pomoćna zgrada	21,96	4,10	90,04
Poslovni prostori - prizemlje	120,01	6,50	780,07
Poslovni prostori - kat	312,99	6,20	1.940,54
Natkriveni ulaz	6,00	3,30	19,80
UKUPNO	**2.562,26**	**4,76**	**12.198,30**
		UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)	**146.379,60**

** trafostanica ne ulazi zasebno u izračun jer se ne može dati u zaseban zakup već je sastavni dio nekretnine kao nužan dio za poslovanje!*

T R O Š K O V I G O S P O D A R E NJ A			
upravljanje nekretninom		1,00%	121,98
održavanje, pogon (režije) i zaštita		1,00%	121,98
rizik od gubitka zakupnine		15,00%	1.829,75
UKUPNO		**17,00%**	**2.073,71**
		UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)	**24.884,52**

		ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)	**121.495,08**
oportunitetni trošak zemljišta - zk.ul.br. 2146	70,00%	× 566.319,60 €	
	396.423,72 €	7,50%	**29.731,78**
		ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)	**91.763,30**

Prilagodba		
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	7,00%	
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%	
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	0,00%	
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	0,50%	
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%	
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	**7,50%**	
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	27	god
multiplikator M	11,44	

VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)	**1.049.772,15**
DODACI (€)	**0,00**
ODBICI (€)	**0,00**
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - zk.ul.br. 2146 (€)	**566.319,60**
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	**1.616.091,75**
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 - ZK.UL.BR. 2146	**1.616.091,75 €**

NGP =	2.573,28	m2	TV / NGP =	628	€/m2
NGP reducirano =	2.544,28	m2	TV / NGP reducirano =	635	€/m2
PZ =	12.613,00	m2	TV / PZ =	128	€/m2

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

zk.ul.br. 2146			
PRIMIJENJENA METODA	**PROCIJENJENA VRIJEDNOST**	**PONDER**	**PONDERIRANA VRIJEDNOST**
Troškovna metoda	1.639.155,79 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	1.616.091,75 €	100%	1.616.091,75 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			**1.616.091,75 €**
			628 €/m2

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:	**moguća bez većih ulaganja za slične djelatnosti**
Iznajmljivost:	**dobra**
Utrživost:	**u određenom razdoblju**
Pozitivna svojstva:	**lokacija, površina**
Negativna svojstva:	**potrebna adaptacija dijela zgrade**

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Proizvodno - poslovna i pomoćna zgrada sa zemljištem te izgrađenim i neizgrađenim zemljištem - zk.ul.br. 2146, 2147 i 2289, k.o. Varaždin**

na lokaciji: **Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin**
Varaždinska županija

predloženih od: **MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o. u stečaju**
Optujski odvojak 2, HR-42000 Varaždin

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) zk.ul.br. 2146 iznosi:**

1.616.091,75 €

1.620.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) zk.ul.br. 2147 iznosi:**

8.891,27 €

8.890,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) zk.ul.br. 2289 iznosi:**

152.321,40 €

152.000,00 €

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.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 16. prosinca 2025. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

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

REV TM Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSVIP.2022 7
TEGOVA

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek
ing. građ.
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 obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni 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 područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

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

Recognised European Valuer
Ratko Matotek
REV-HR.HDSViP.2022 7

Stručni suradnik:
DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Dragutin Matotek
ing. građ.

P R I L O Z I

Izvadak iz BZP-a

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.11.2025. 08:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN **Broj ZK uloška: 2146**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5654/2025
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.	12239	76,91	**Optujski odvojak**	**8172**	
			DVORIŠTE	3880	
			ORANICA	1975	
			POSLOVNA ZGRADA, Varaždin, Optujski odvojak 2	2291	
			GOSPODARSKA ZGRADA	26	
		UKUPNO:		**8172**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 26.04.2024.g. pod brojem Z-7324/2024 ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR VARAŽDIN, KLASA: 932-01/24-02/62, URBROJ: 541-16-02/4-24-2 26.04.2024, temeljem čl. 149. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) zabilježuje se da su za građevine na kčbr. 12239 (poslovna zgrada od 2291 m2, gospodarska zgrada od 26 m2) priloženi akti za uporabu odnosno Uporabna dozvola broj Klasa: UP/I-361- 04/01-01/63, Urbroj: 2186-04-03-01-2 od 19.09.2001. izdana od Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša i Uporabna dozvola broj Klasa: UP/I-361-04/02-01/16, Urbroj: 2186-05-04-02-4 od 13.09.2002. izdana od Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MOD-DIZ-OBUĆA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86005455742, OPTUJSKI ODVOJAK 2, 42000 VARAŽDIN		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.11.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **20.11.2025. 08:17:03** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.11.2025. 08:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN **Broj ZK uloška: 2147**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
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.	12238	91	**Optujski odvojak**	**45**	
			DVORIŠTE	32	
			TRAFOSTANICA	13	
		UKUPNO:		**45**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MOD-DIZ-OBUĆA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86005455742, OPTUJSKI ODVOJAK 2, 42000 VARAŽDIN		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.11.2025. 08:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN **Broj ZK uloška: 2289**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
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.	12230	76	**Ulica branitelja Orion**	**4396**	
			ORANICA	4396	
		UKUPNO:		**4396**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MOD-DIZ-OBUĆA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86005455742, OPTUJSKI ODVOJAK 2, 42000 VARAŽDIN		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.11.2025.

Izvod iz katastarskog plana

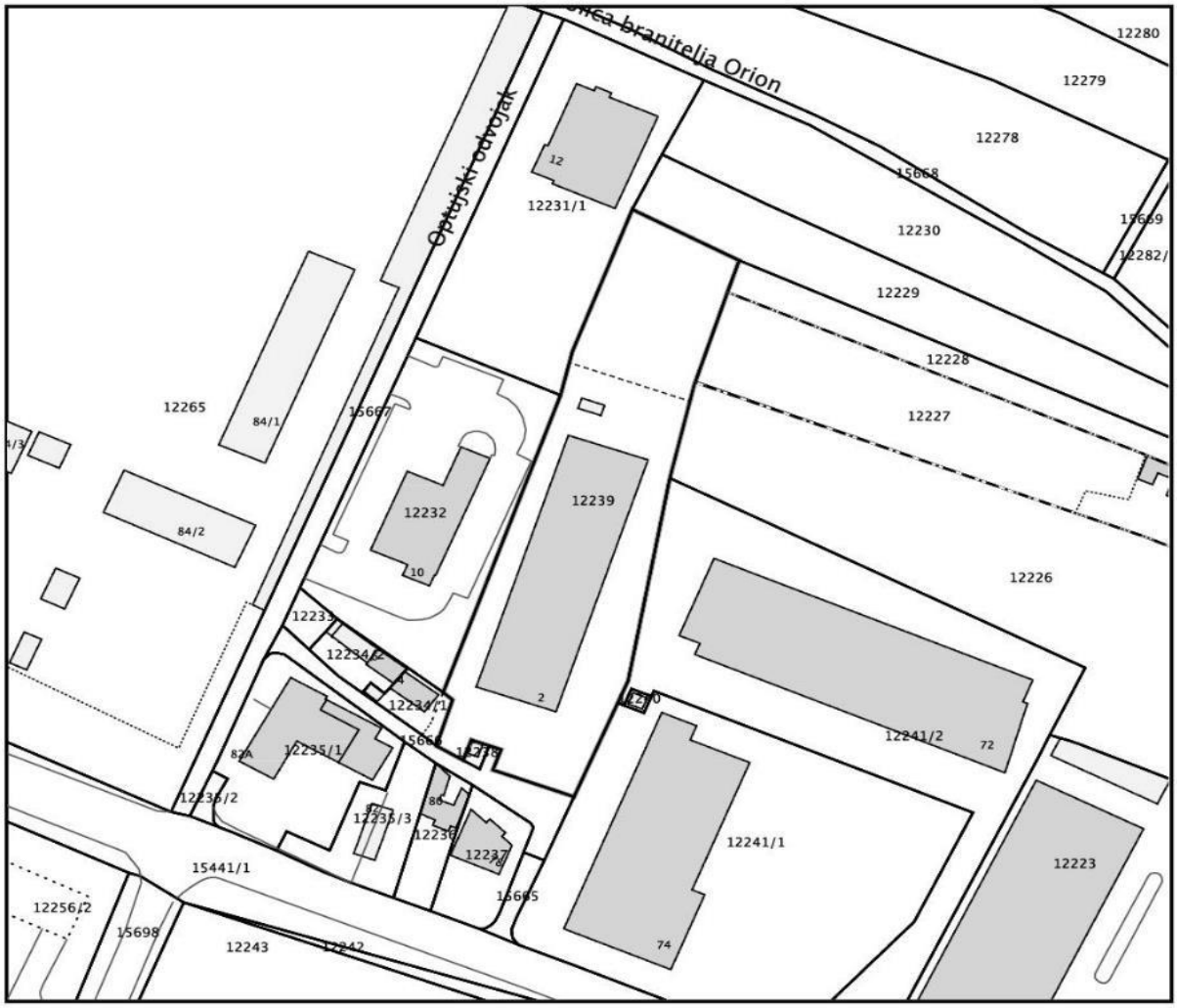
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 12239

Stanje na dan: 20.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



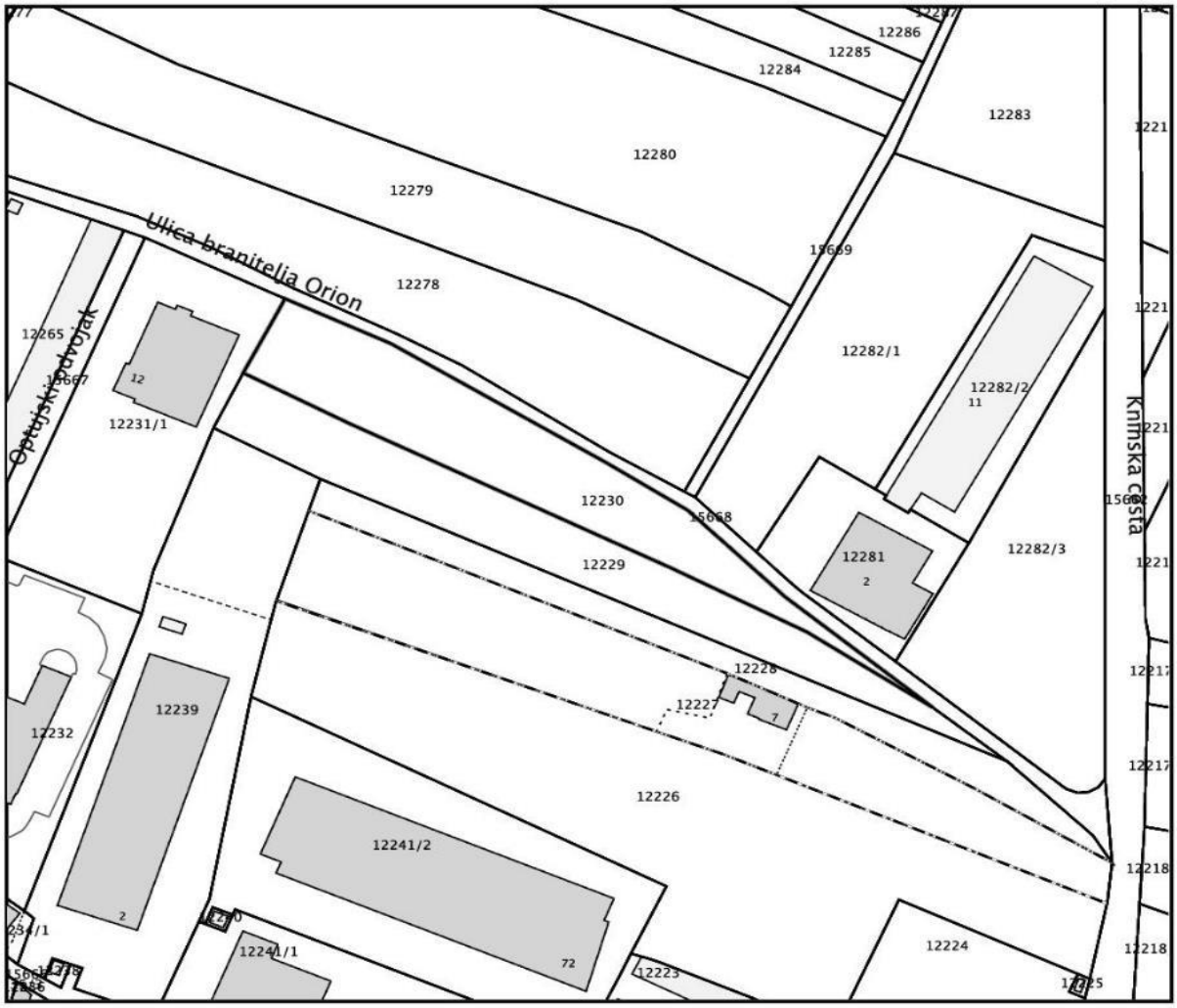
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 12230

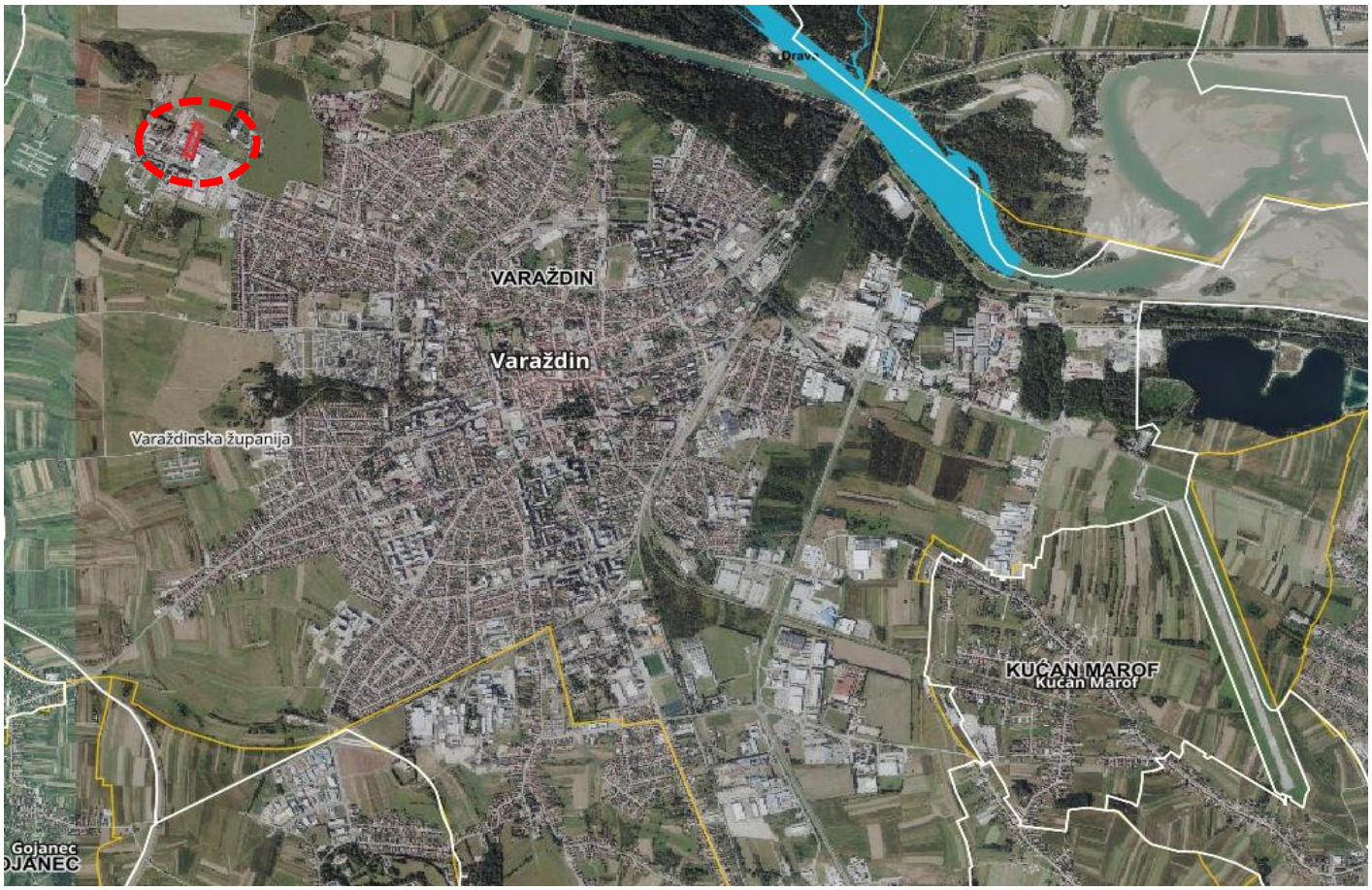
Stanje na dan: 20.11.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000



Geoportal DGU





Uporabne dozvole

OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRAVOMOĆNO

Varaždin: 5. 11. 2018 Potpis:

REPUBLIKA HRVATSKA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO
VARAŽDIN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

Klasa:UP/I-361-04/01-01/63
Urbroj:2186-04-03-01-2
Varaždin, 19.09.2001.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Varaždinske županije, povodom zahtjeva investitora "MOD-DIZ-OBUĆA" d.o.o. Varaždin, Optujska br.72b., za izdavanje uporabne dozvole za:

a) **halu za proizvodnju gornjišta obuće**
b) **dogradnju proizvodno-poslovne građevine**

u Varaždinu, Optujska br.72b, na osnovu čl.68.st.1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br.52/99., 57/99. i 75/99.) i čl.202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine",br.75/93. izdaje

U P O R A B N U D O Z V O L U

Investitoru "MOD-DIZ-OBUĆA" d.o.o. Varaždin, Optujska br.72b, DOZVOLJAVA SE korištenje:

a) **hale za proizvodnju gornjišta obuće**
b) **dogradnju proizvodno-poslovne građevine**

u Varaždinu, Optujska br.72b, izgrađene na građevinskom zemljištu čkbr.6349/1 k.o. Varaždin..

Za predmetne građevine izdane su građevne dozvole Klasa:UP/I-361-03/93-01/142 od 03.06.1993. godine i Klasa: UP/I-361-03/01-01/102 od 31.05.2001. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor "MOD-DIZ-OBUĆA" d.o.o. Varaždin, Optujska br.72b, podnio je dana 22.08.2001. godine zahtjev ovom Uredu, za izdavanje uporabne dozvole za:

a) **halu za proizvodnju gornjišta obuće**
b) **dogradnju proizvodno-poslovne građevine**

u Varaždinu, Optujska br.72b.

Dana 06.09.2001. godine izvršen je tehnički pregled izvedenih radova, te sastavljen zapisnik s mišljenjem da se dozvola za uporabu predmetnih poslovnih građevina može izdati.

Naknadno je dostavljen zapisnik o tehničkom pregledu Sanitarne inspekcije Varaždinske županije od 14.09.2001. godine.

S obzirom na naprijed navedeno, a u smislu odredbe čl.68.st.2. Zakona o gradnji, riješeno je kao u izreci.

Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 1.500,00 kn na žiro račun br.30102-630-16 i 60,00 kn poništeno na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ovog Ureda Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije br.20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

PO OVLAŠTENJU
PRIVREMENOG PREDSTOJNIKA

PROČELNIK
Stanko Vitez,dipl.ing.geod.



DOSTAVITI:
1. "MOD-DIZ-OBUĆA" d.o.o. Varaždin, Optujska br.72b.,
2. Inspekcija rada Varaždin,
3. MUP - PU Varaždinske, Odjel zaštite od požara i eksploziva,
4. Sanitarna inspekcija Varaždinske županije,
5. Odsjek graditeljstva, ovdje,
6. Građevna inspekcija,ovdje,
7. P i s m o s p r e m a.

OVO RJEŠENJE POSTALO JE PRAVOMOĆNO

Varaždin, 24. 2018.

Potpis:

REPUBLIKA HRVATSKA

URED DRŽAVNE UPRAVE U VARAŽDINSKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove

Klasa:UP/I-361-04/02-01/16
Urbroj: 2186-05-04-02-4
Varaždin, 13.09.2002.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, povodom zahtjeva investitora MOD-DIZ-OBUĆA **d.o.o. Varaždin, Optujska 72b,** za izdavanje uporabne dozvole za **SPREMIŠTE LAKO ZAPALJIVIH MATERIJALA u krugu pogona u Varaždinu, Optujska 72b,** na osnovu čl.68. st.1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br.52/99, 57/99, 75/99 i 117/01) i čl.202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine",br.53/91.), te čl.3. Zakona o sustavu državne uprave ("Narodne novine", br.75/93, 48/99, 15/00, 127/00 i 59/01), izdaje

U P O R A B N U D O Z V O L U

Investitoru MOD-DIZ-OBUĆA **d.o.o. Varaždin, Optujska 72b,** DOZVOLJAVA SE korištenje **SPREMIŠTA LAKO ZAPALJIVIH MATERIJALA u krugu pogona u Varaždinu, Optujska 72b**

Za izgradnju predmetne građevine izdana je građevna dozvola Klasa:UP/I-361-03/01-01/102 od 31.05.2001. godine, kao dio **dogradnje proizvodno-poslovne građevine.**

Uporabna dozvola za proizvodnu halu gornjišta i dograđeni dio proizvodno-poslovne hale izdana je pod br. UP/I-361-04/01-01/63 od 19.09.2001.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor MOD-DIZ-OBUĆA **d.o.o. Varaždin, Optujska 72b,** podnio je dana **15.01.2002.** godine zahtjev ovoj Službi, za izdavanje uporabne dozvole za **SPREMIŠTE LAKO ZAPALJIVIH MATERIJALA u krugu pogona u Varaždinu, Optujska 72b.**

Dana 21.03.2002. godine izvršen je tehnički pregled, te sastavljen zapisnik s prijedlogom da se dozvola za upotrebu može izdati pod uvjetom da se predhodno Službi dostavi na uvid dokaz o ispravnosti gromobranske instalacije i dokaz o izvršenoj geodetskoj izmjeri objekta.

S obzirom da je predmetna izgradnja izvedena u skladu s odobrenim projektom, te da nisu uočeni nikakovi nedostaci koji bi mogli utjecati na uvjete bitne za funkcionalnost i sigurnost predmetnih objekata, a investitor naknadno dostavio na uvid traženu dokumentaciju to je, u smislu odredbe čl. 73. st.2. toč.2. Zakona o gradnji riješeno kao u izreci.

Upravna pristojba na ovó rješenje naplaćena je u iznosu od 60,00 kn i poništena na podnesku.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

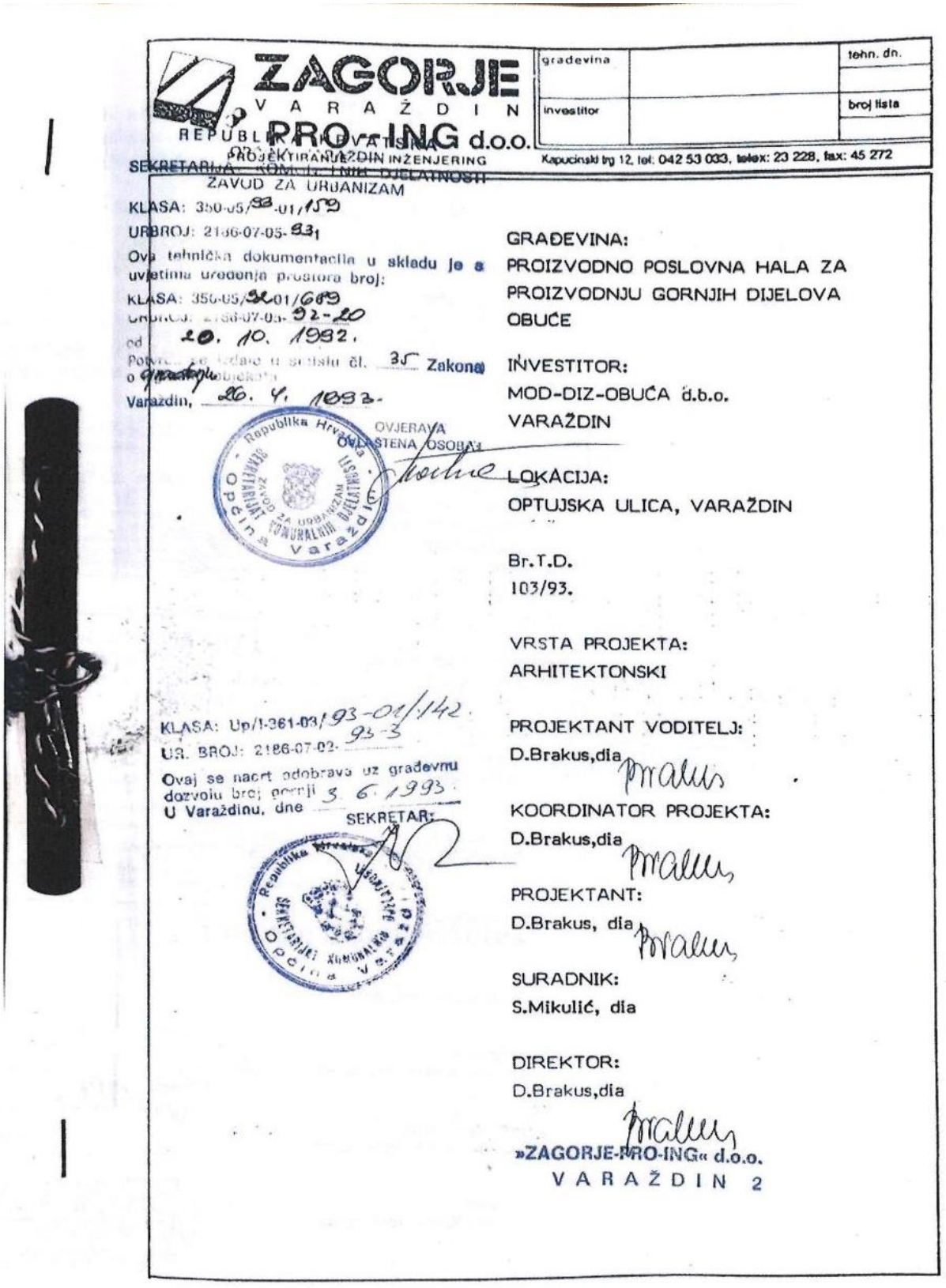
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka rješenja, podnosi se putem ovog Ureda Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije br.20, pismeno ili usmeno u zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

PO OVLAŠTENJU
PREDSTOJNIKA
pomoćnik predstojnika
Stanko Vitez, dipl.ing.geod.

DOSTAVITI:

1. MOD-DIZ-OBUĆA **d.o.o. Varaždin, Optujska 72b,**
2. MUP-PU VARAŽDINSKA, INSPEKTORAT UNUTARNJIH POSLOVA
3. INSPEKCIJA RADA VARAŽDIN,
4. Pododsjek graditeljstva, ovdje,
5. Građevna inspekcija,ovdje,
6. P i s m o s p r e m a.



ZAGORJE VARAŽDIN
REPUBLIKA HRVATSKA
PRO-ING d.o.o.
PROJEKTIRANJE INŽENJERING

građevina		tehn. dn.
investitor		broj lista

Kapucinski trg 12, tel: 042 53 033, telex: 23 228, fax: 45 272

SEKRETARIJAT KOMUNALNIH DJELATNOSTI
ŽAVOD ZA URBANIZAM

KLASA: 350-05/93-01/159
URBROJ: 2186-07-05-93₁

Ova tehnička dokumentacija u skladu je s uvjetima uređenja prostora broj:
KLASA: 350-05/92-01/689
URBROJ: 2186-07-05-92-20
od 20. 10. 1992.
Potvrđena je izdana u smislu čl. 35 Zakona o gradnji objekata
Varaždin, 26. 4. 1993.

OVJERAVA OVLAŠTENA OSOBA

GRAĐEVINA:
PROIZVODNO POSLOVNA HALA ZA PROIZVODNJU GORNJIH DIJELOVA OBUĆE

INVESTITOR:
MOD-DIZ-OBUĆA d.b.o.
VARAŽDIN

LOKACIJA:
OPTUJSKA ULICA, VARAŽDIN

Br.T.D.
103/93.

VRSTA PROJEKTA:
ARHITEKTONSKI

KLASA: Up/I-361-03/93-01/142
93-3
UR. BROJ: 2186-07-02-
Ovaj se nacrt odobrava uz građevnu dozvolu broj gornji 3. 6. 1993.
U Varaždinu, dne
SEKRETAR:

PROJEKTANT VODITELJ:
D.Brakus,dia

KOORDINATOR PROJEKTA:
D.Brakus,dia

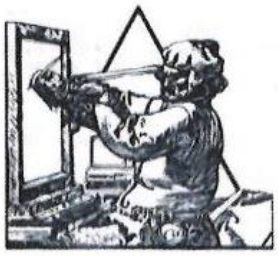
PROJEKTANT:
D.Brakus, dia

SURADNIK:
S.Mikulić, dia

DIREKTOR:
D.Brakus,dia

»ZAGORJE-PRO-ING« d.o.o.
VARAŽDIN 2

Glavni projekt za dogradnju proizvodno-poslovne zgrade i izgradnju pomoćne zgrade



BRAKUS d.o.o. VARAŽDIN - PROJEKTIRANJE, KONZALTING, INŽENJERING I MARKETING

A.Wisserta 33, 42 000 Varaždin, Hrvatska, tel.& fax: 042 / 35 06 42, MB 0318647

BRAKUS

KLASA: Up/I-361-03/04-01/102
UR. BROJ: 2186-04-0[illegible]-01-3
Ovaj se nacrt odobrava uz građevnu dozvolu na gornji broj.
U Varaždinu, dne 31.5.2004
PROČELNIK

PREGLEDAO OVLAŠTENI REVIDENT ZA
UŠTEDU ENERGIJE I TOPLINSKU ZAŠTITU
Red. br. evidencije: 66
dr. sc. Jasenka BERTOL - VRČEK
ovlašteni arhitekt
Broj izvješća: 16A/04-01
Datum: 30.04.2001.
d. o. Jasenka Bertol Vrček dipl. ing. arh. Ovlašteni arhitekt Arhitektonski fakultet Zagreb br. 149
(potpis i pečat revidenta)

građevina:
DOGRADNJA PROIZVODNO POSLOVNE GRAĐEVINE MOD-DIZ
Optujska ulica 72 b, Varaždin

PREGLEDAO OVLAŠTENI REVIDENT ZA
zaštitu od buke
Red. br. evidencije: 141
Mateo BILUŠ
dipl. ing. arh.
Broj izvješća: 16/04-01
Datum: 30.04.2001.
Mateo Biluš dipl. ing. arh. ovlašteni arhitekt Arhitektonski fakultet - Zagreb br. 1895

investitor:
MOD-DIZ d.o.o. Varaždin
Optujska ulica 72 b, Varaždin

BRAKUS d. o. o., 42 000 Varaždin Adolfa Wisserta 33

broj evidencije:
101/2001

faza projekta:
GLAVNI PROJEKT

vrsta projekta:
ARHITEKTONSKI PROJEKT

Varaždin, travanj, 2001.

projektant:
Darinka Brakus, dipl.ing.arh.

Darinka Brakus dipl. ing. arh. ovlašteni arhitekt Brakus d.o.o. - Varaždin br. 113

glavni projektant:
Darinka Brakus, dipl.ing.arh.

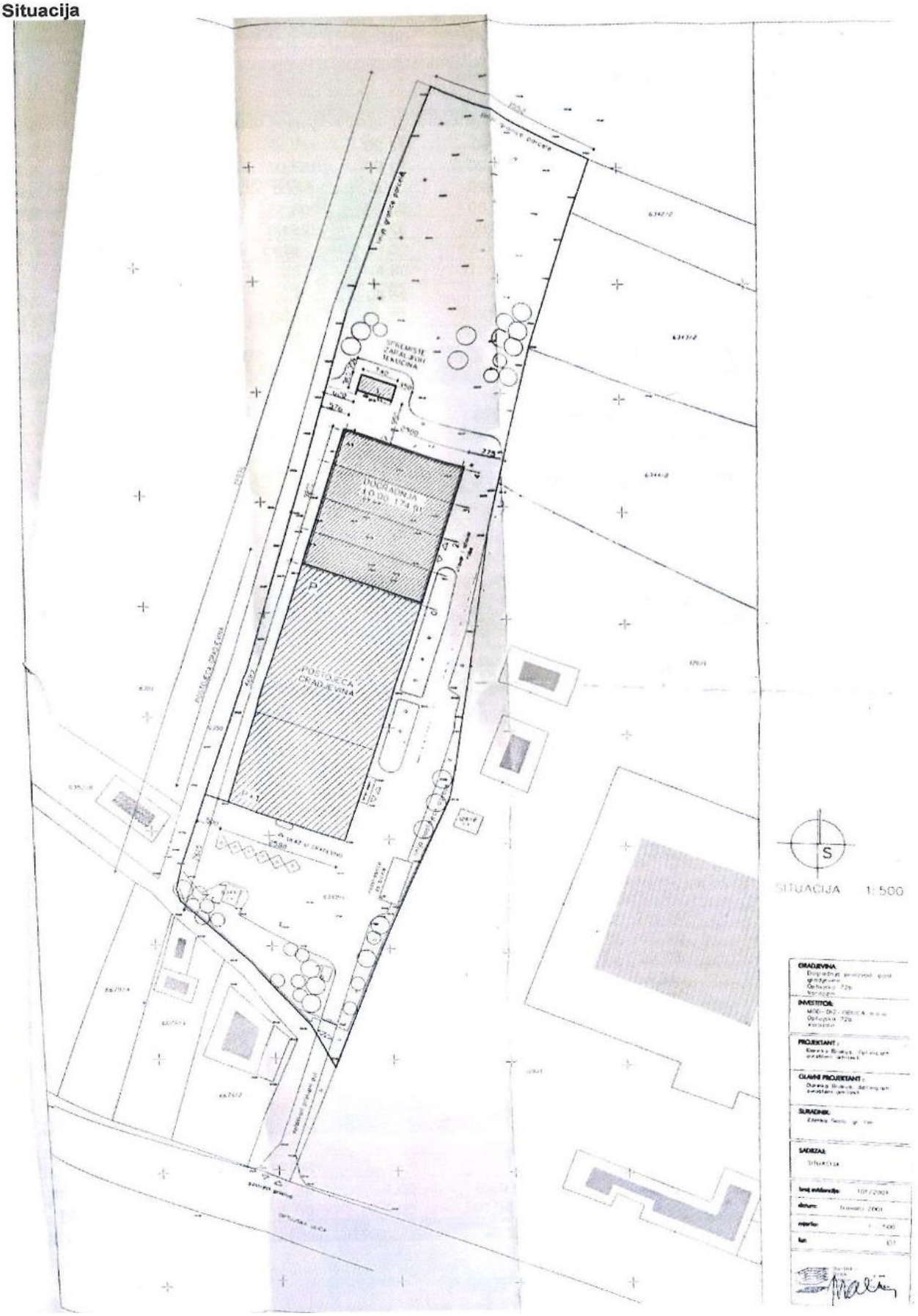
direktor:
Darinka Brakus, dipl.ing.arh.

BRAKUS d. o. o., 42 000 Varaždin Adolfa Wisserta 33

BRAKUS

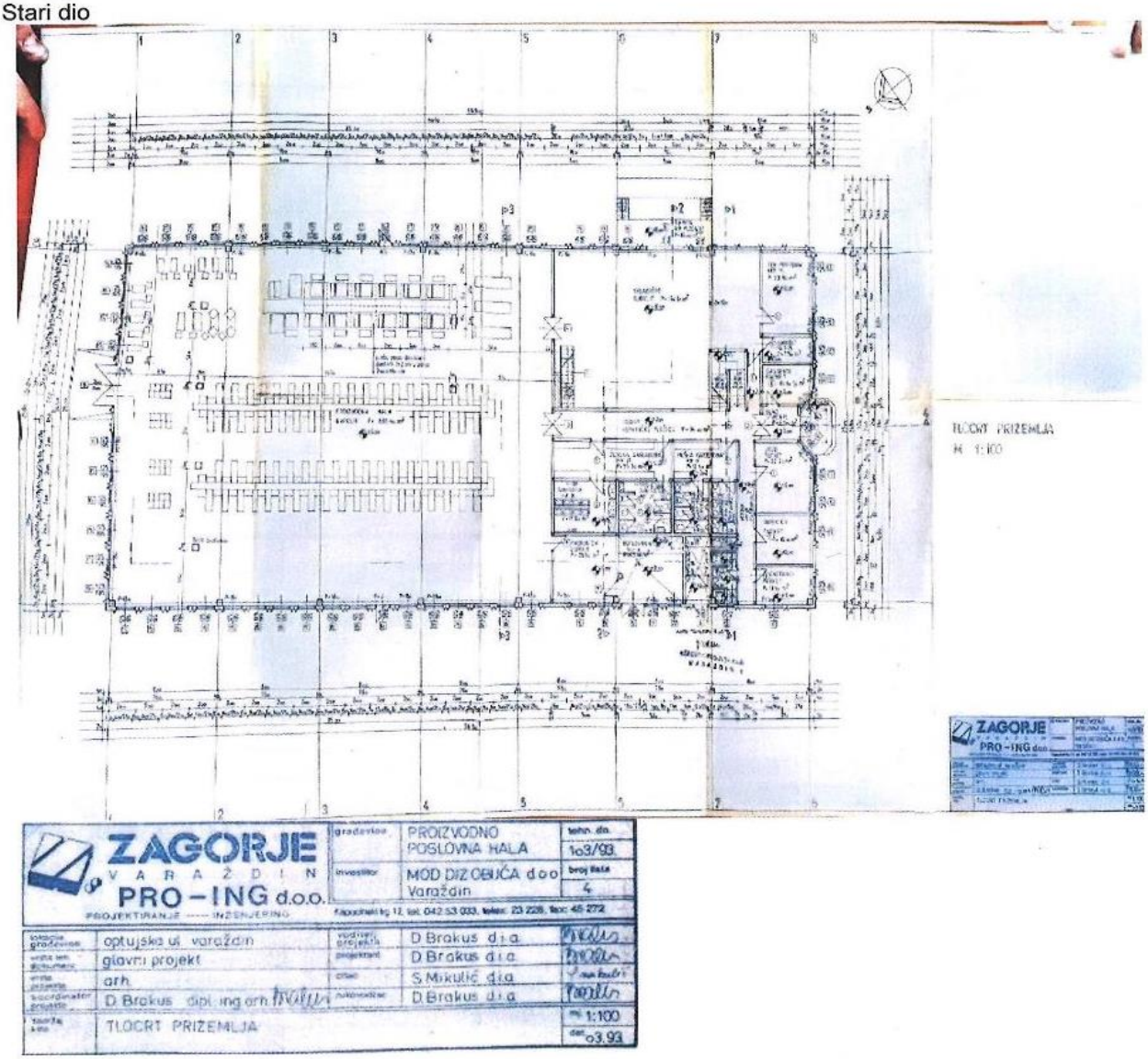
GRAFIČKI PRILOZI

Situacija

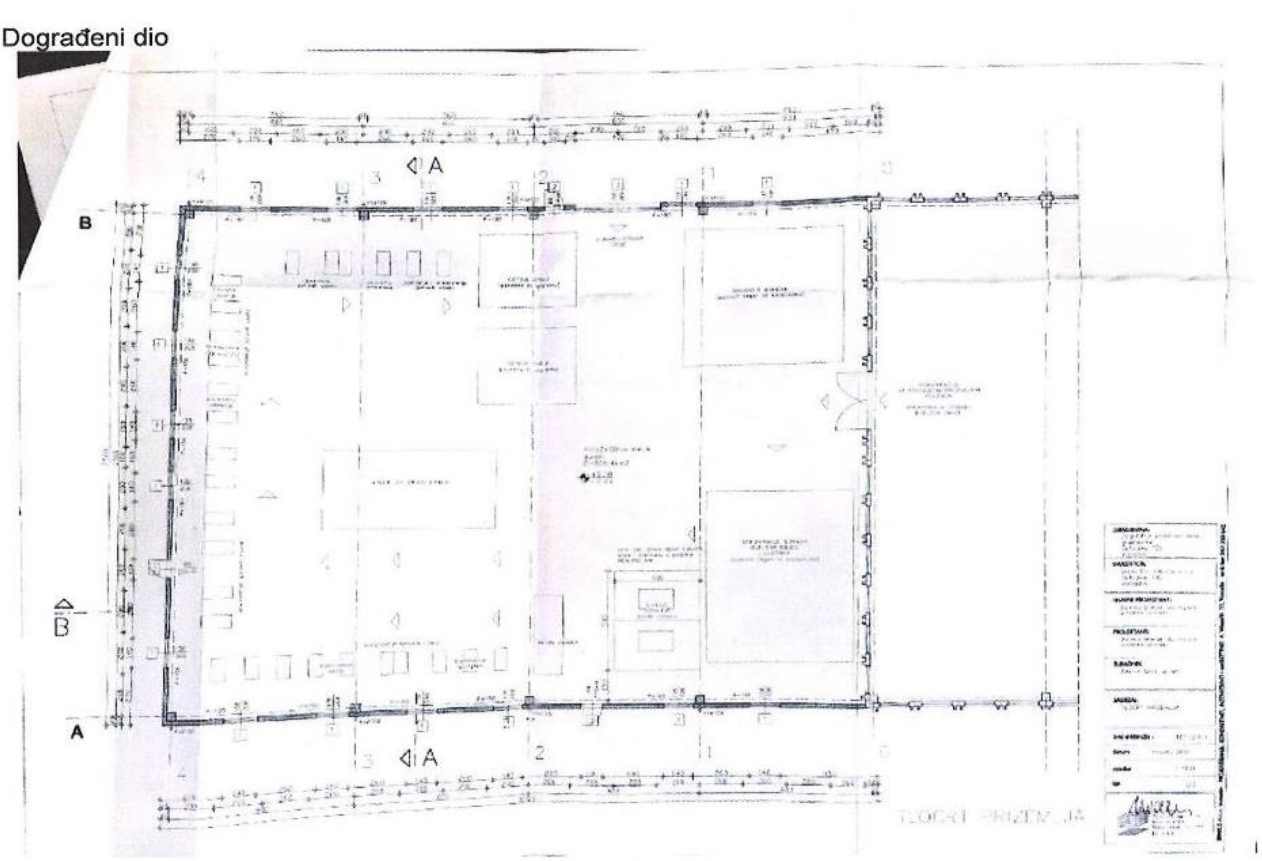


Tlocrt
Prizemlje

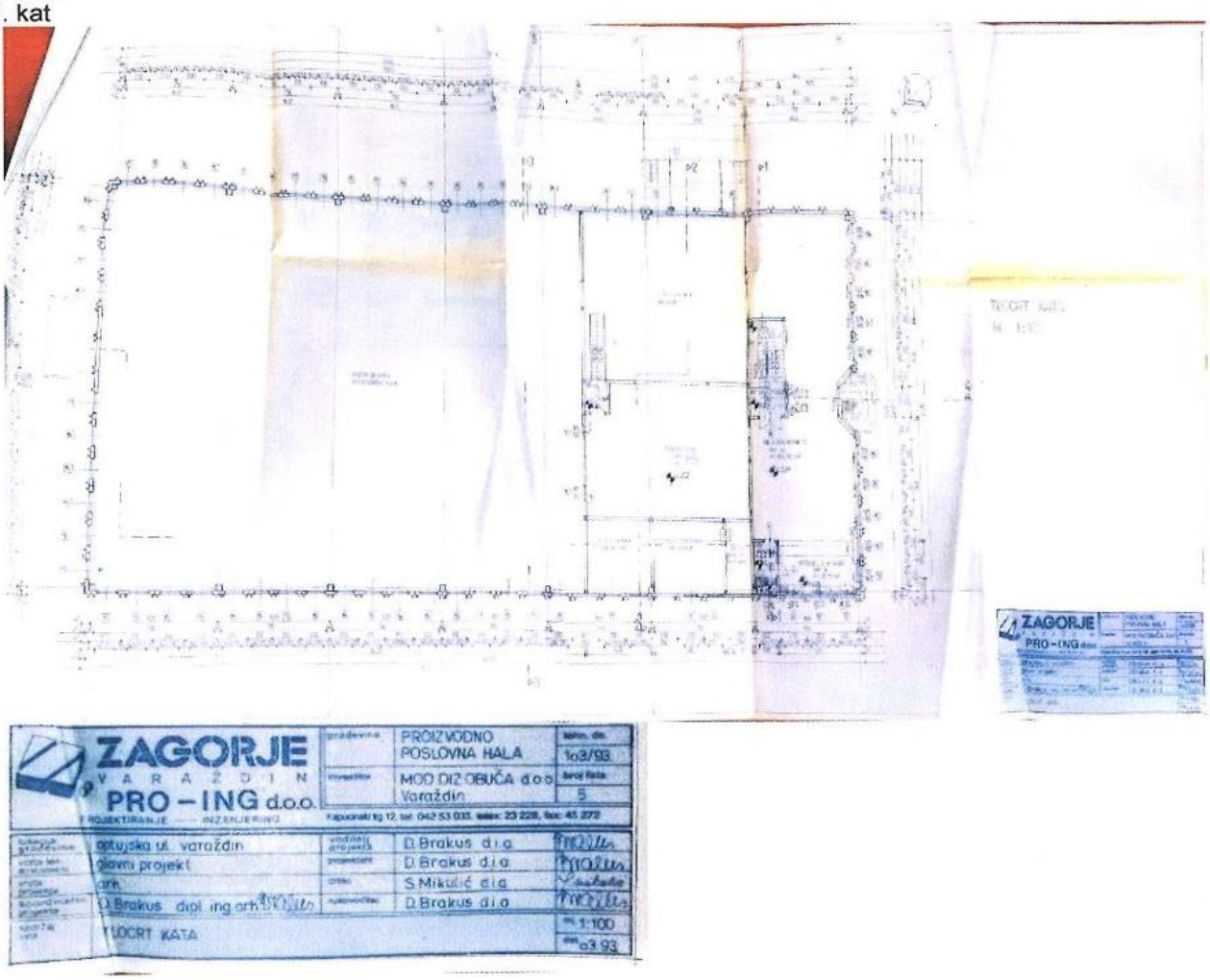
Stari dio



Dograđeni dio

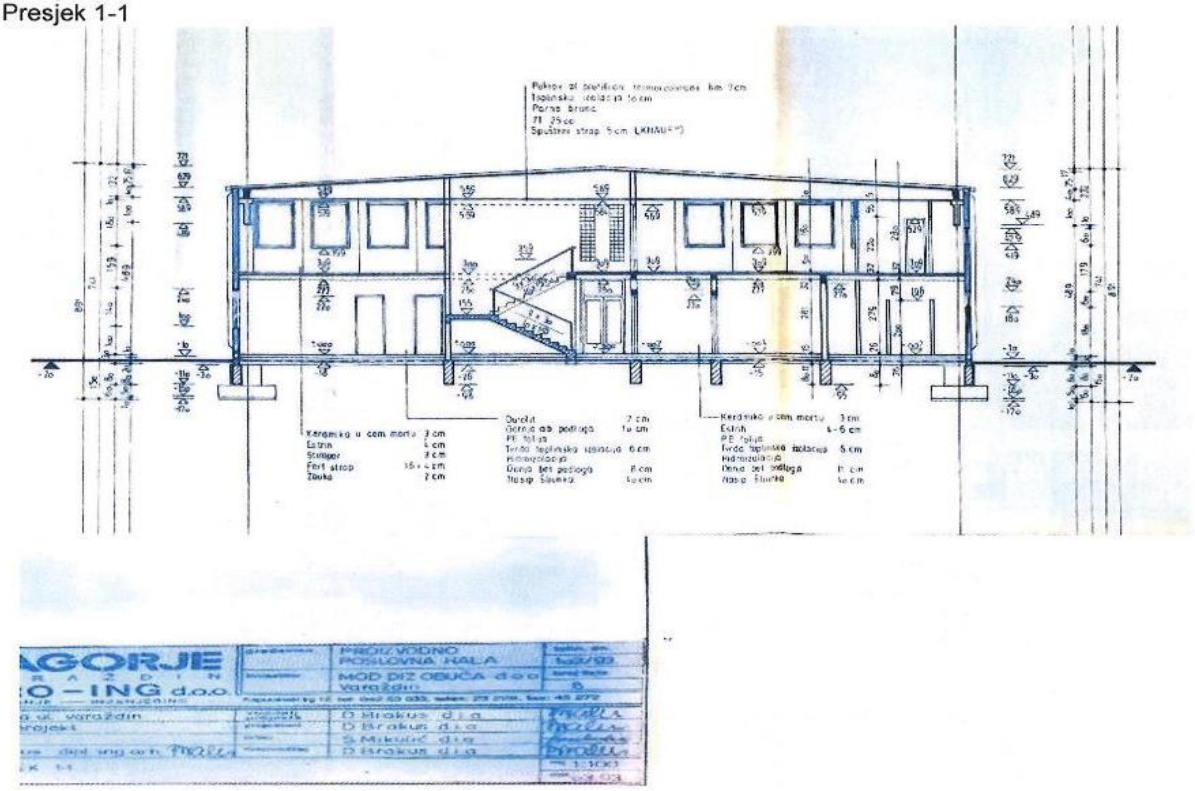


Tlocrt
1. kat

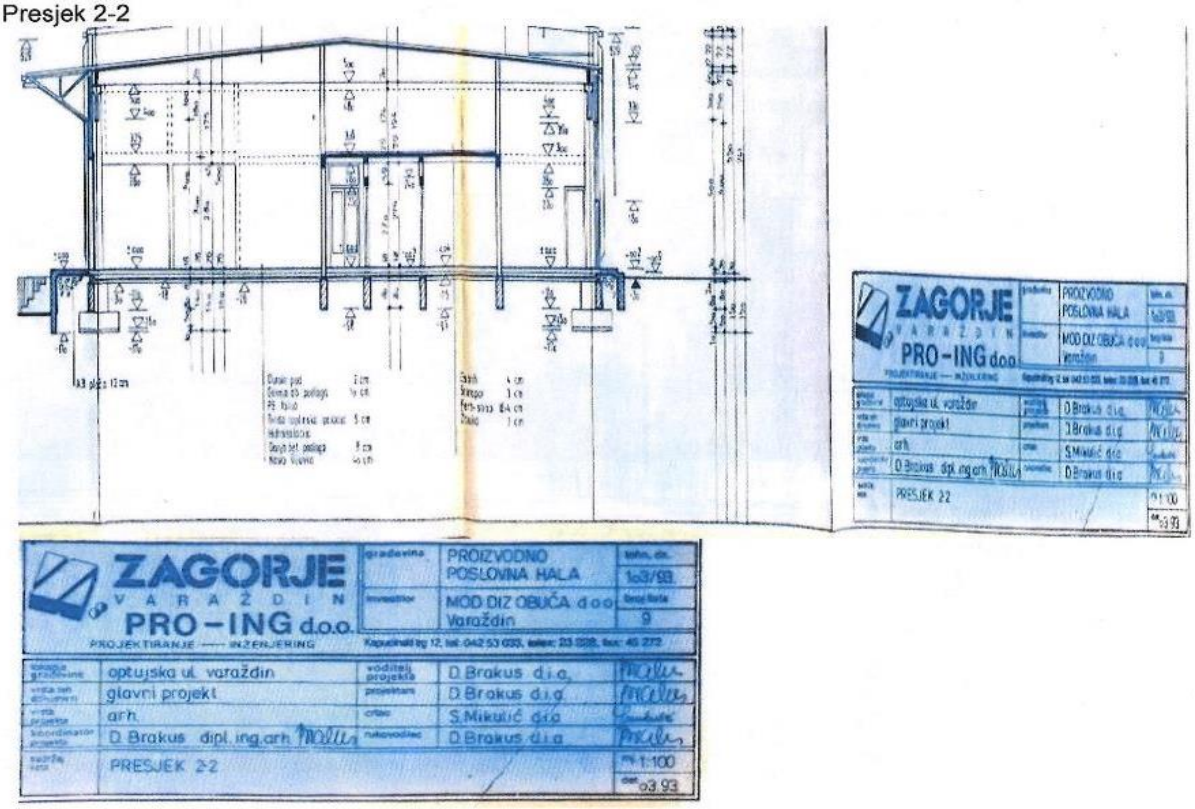


Presjek

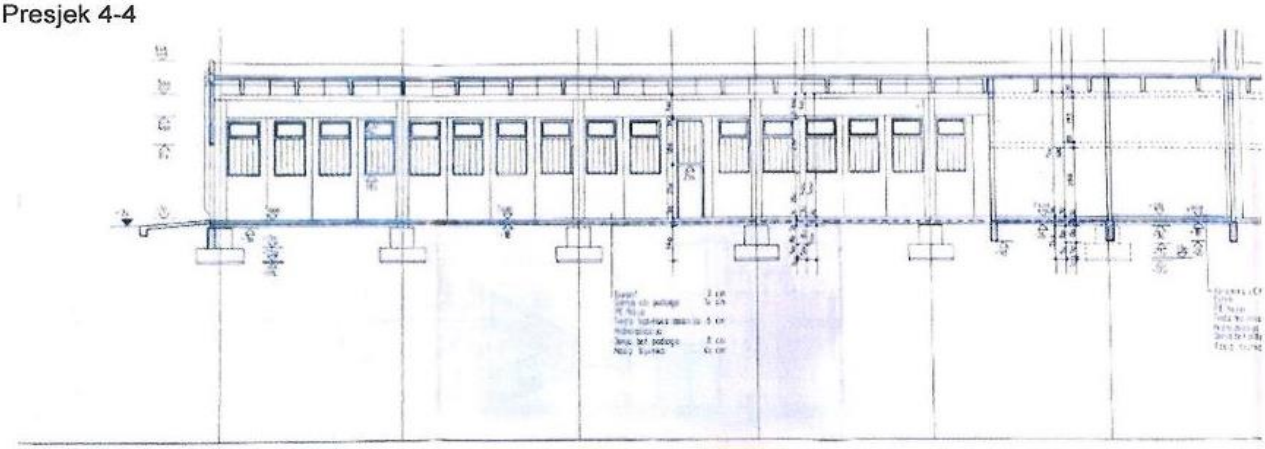
Presjek 1-1



Presjek 2-2

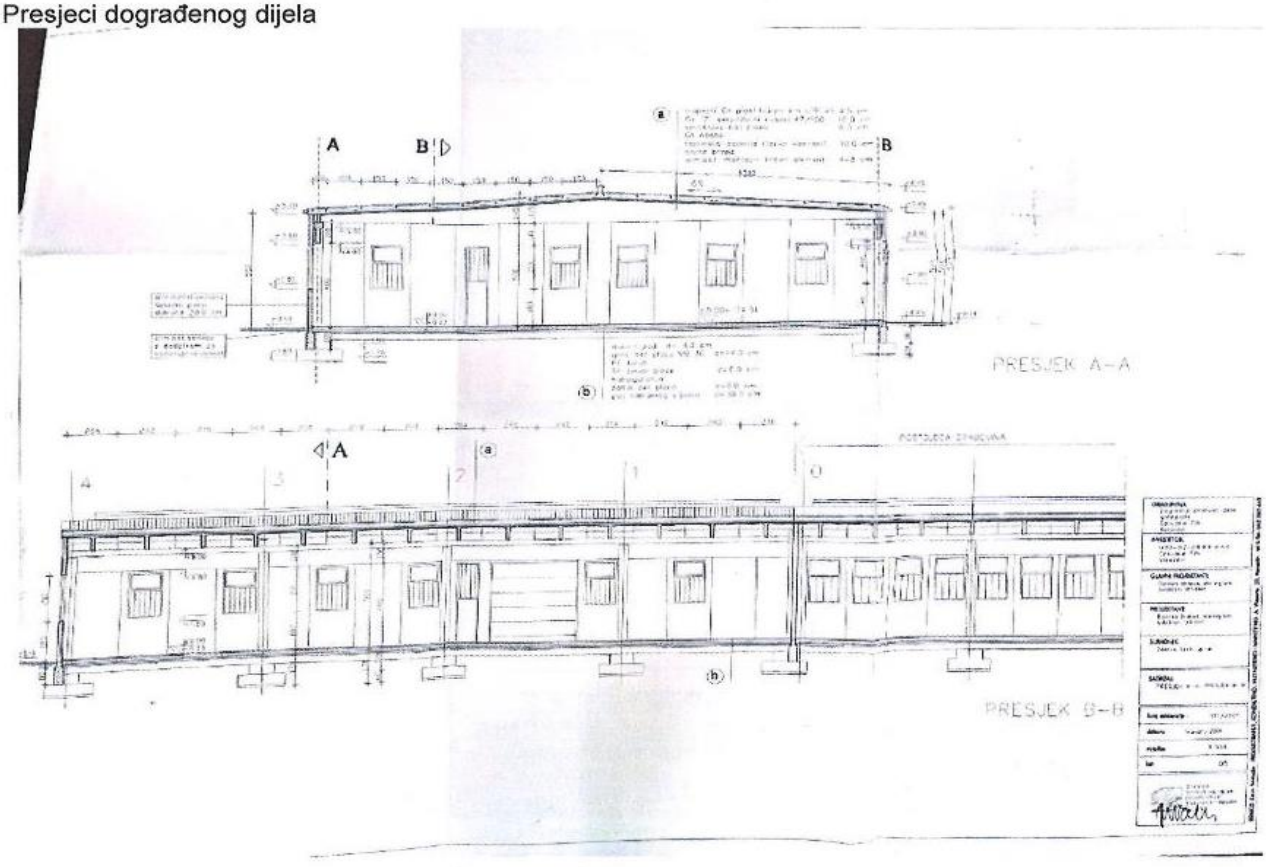


Presjek 4-4



ZAGORJE VARAŽDIN PRO-ING d.o.o. PROJEKTIRANJE INŽENJERING	građevina	PROIZVODNO POSLOVNA HALA	tehn. dio. 1o3/93
Kapucinski trg 12, tel: 042 53 033, telex: 23 228, fax: 45 272	investitor	MOD DIZ OBUĆA d.o.o. Varaždin	broj lista 11
optujska ul. varaždin	voditelj projekta	D.Brakus d.i.a.	
glavni projekt	projektant	D.Brakus d.i.a.	
arh.	crtao	S.Mikulić d.i.a.	
D.Brakus dipl. ing.arh.	rukovodilac	D.Brakus d.i.a.	
PRESJEK 4-4			mj. 1:100 dat. o3.93

Presjeci dograđenog dijela



Energetski certifikat

kopija Energetskog certifikata



Energetski certifikat nestambene zgrade

prema Direktivi 2010/31/EU

Zgrada ☐ nova / veća rekonstrukcija ☐ prodaja ☐ iznajmljivanje, zakup, leasing ☒ izlaganje

Vrsta zgrade : Nestambena zgrada (NSZ5)

Naziv zgrade : Proizvodno-upravna zgrada „MOD-DIZ-OBUĆA"

Adresa : Opatijska 72B

Mjesto : Varaždin

k. č. : 6349/1 | k. o. : Varaždin

Vlasnik / investitor : MOD-DIZ-OBUĆA d.o.o

Godina izgradnje : 1993. | Izvođač : -

$Q_{H,nd,rel}$ %		Izračun 131
A+	≤ 15	
A	≤ 25	
B	≤ 50	
C	≤ 100	
D	≤ 150	D
E	≤ 200	
F	≤ 250	
G	> 250	

Podaci o zgradi

A_K [m²] : 3.444,77	V_e [m³] : 12.907,42	f_0 [m⁻¹] : 0,51
$Q''_{H,nd,ref}$ [kWh/(m²a)] : 146,91		$H't_{r,adj}$ [W/(m²K)] : 0,61

Podaci o osobi koja je izdala certifikat

Ovlaštena fizička ili pravna osoba : TESLA d.o.o.

Imenovana osoba u pravnoj osobi : Goran Ribić, mag.ing.el.

Registarski broj ovlaštene osobe : P-290/2013

Oznaka energetskog certifikata : P-290/2013-348-NSZ5

Datum izdavanja / rok važenja 01.06.2016 / 01.06.2026.

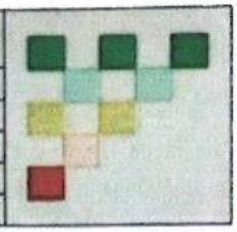
Potpis ovlaštene fizičke ili imenovane osobe

Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata

Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis
Građevinski	Mihael Cahun, mag.ing.aedif.	P-939/2015	
Strojarski	Dalibor Šoban, struč.spec.ing.mech.	P-312/2013	
Elektrotehnički	Goran Ribić, mag.ing.el.	P-290/2013	

ENERGETSKI CERTIFIKAT NESTAMBENE ZGRADE str. 1/5

Klimatski podaci	
Klimatski podaci (kontinentalna ili primorska Hrvatska)	Kontinentalna
Broj stupanj dana grijanja S_D [Kd/a]	2939,5
Broj dana sezone grijanja Z [d]	178,9
Srednja vanjska temperatura u sezoni grijanja θ_e [°C]	3,9
Unutarnja projektna temperatura u sezoni grijanja θ_i [°C]	20,0



Podaci o termotehničkim sustavima zgrade	
Način grijanja zgrade (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor, mješovito)	Centralno
Izvori energije koji se koriste za grijanje i pripremu potrošne tople vode	Prirodni plin
Način hlađenja (lokalno, etažno, centralno, daljinski izvor, mješovito)	Lokalno
Izvori energije koji se koriste za hlađenje	Električna energija
Vrsta ventilacije (prirodna, prisilna bez ili s povratom topline, mješovito)	Prisilna s povratom topline
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	nema
Udio obnovljivih izvora energije u potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje [%]	0

Energetske potrebe

	Za referentne klimatske podatke		Za stvarne klimatske podatke		Zahtjev	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m²a]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/m²a]	Dopušteno [kWh/m²a]	Ispunjeno DA / NE
$Q_{H,nd}$	506.078,60	146,91	485.776,70	141,02	52,92	NE
Q_W						
$Q_{H,ls}$						
$Q_{W,ls}$						
Q_H						
$Q_{C,nd}$	67.519,05	19,60	68.207,95	19,80		
$Q_{C,ls}$						
Q_C						
Q_{Ve}						
E_L						
E_{del}						
E_{prim}						
CO_2 [kg/a]						
$Q'_{H,nd}$ [kWh/(m²a)]	506.078,60	39,21	485.776,70	37,64	30,00	NE

Objašnjenje: ☐ obavezna ispuna ■ ispunjava se opcijski

Građevni dio zgrade	U [W/(m²K)]	U_{max} [W/(m²K)]	Ispunjeno DA / NE
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	0,53	0,30	NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	0,63	0,25	NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,52	0,40	NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže	-	-	-
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0 °C	-	-	-
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	2,90	1,60	NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	3,00	2,00	NE

Upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština).

Javna prometna površina

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.11.2025. 08:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN **Broj ZK uloška: 2240**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
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.	15666	91	**Optujski odvojak**	**831**	
			NERAZVRSTANA CESTA	831	
		UKUPNO:		**831**	

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
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.11.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) **20.11.2025. 08:20:16** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.11.2025. 08:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN **Broj ZK uloška: 2249**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	15668	76,77,91	Ulica branitelja Orion	3118	
			NERAZVRSTANA CESTA	3118	
		UKUPNO:		3118	

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
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.11.2025.