

min

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



"međimurje - investa" d.o.o.

HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.grad. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)
Lokacija:	Zagrebačka ulica 55, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija
Naručitelj:	STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija OIB: 21611439134
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	356/24-53

Čakovec, studeni 2024.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin
Nekretnina: Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)
Lokacija: Zagrebačka ulica 55, HR-42000 Varaždin

Identifikacija:

Zgrada je upisana u BZP te ucrтана u Katastar prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom (Uporabna dozvola od 18. lipnja 2001. godine).

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
14005	3. Suvlasnički dio: 752/8954 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	Varaždin	2804/2

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

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

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Nije predložen
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 25. studenog 2024. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

151.000,00 €

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



MEDIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604600434
"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda
Zdravko Pintarić



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

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

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in black ink.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Melita Bestvina in black ink.

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)**
Lokacija: **Zagrebačka ulica 55, HR-42000 Varaždin**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2024.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepečević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Varaždin, Procjeniteljsko povjerenstvo (srpanj 2024.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Varaždina
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

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

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

Datum očevida: **25.11.2024.**

Dan kakvoće: **25.11.2024.**

Dan vrednovanja: **25.11.2024.**

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

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

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

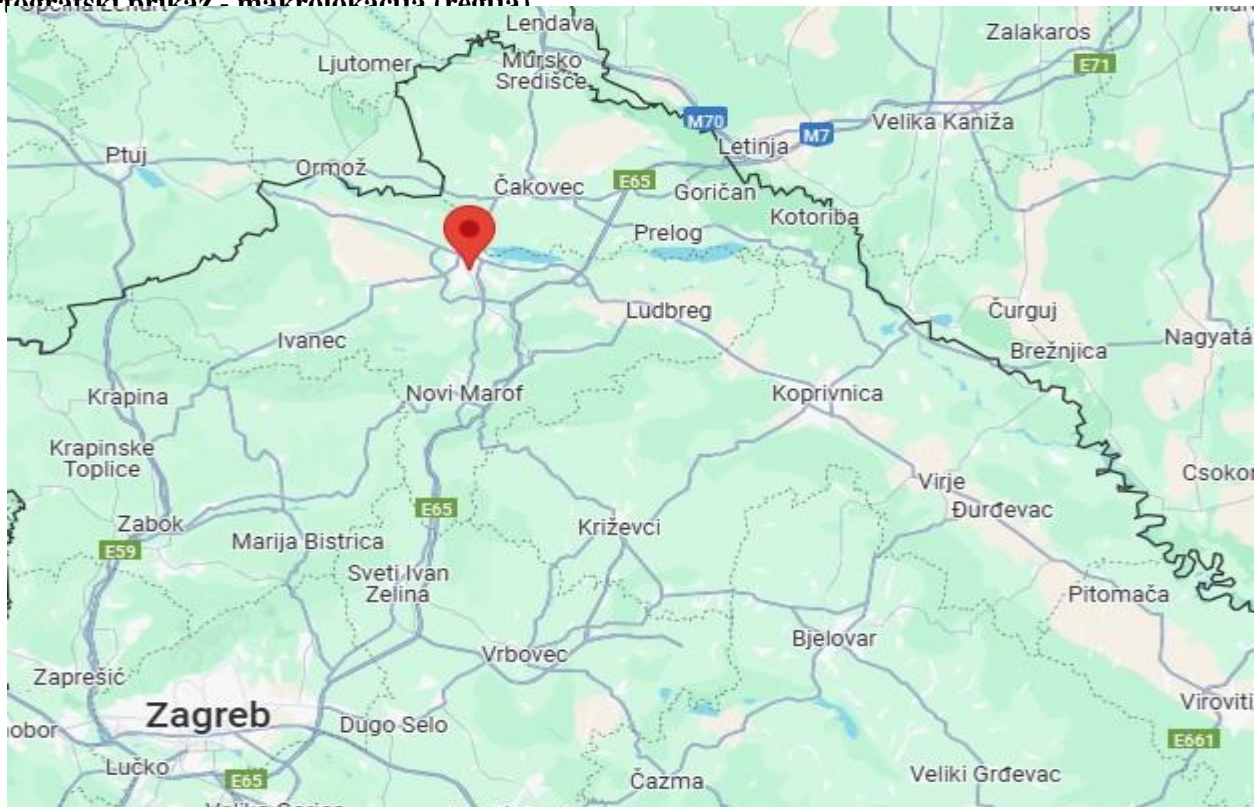
ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Varaždin
Katastarska općina:	Varaždin
Čestica:	2804/2
ZK uložak broj:	14005
Opis nekretnine:	- dvorište 10,00 m ² - dvorište 23,00 m ² - dvorište 9,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Zagrebačka ulica 55 215,00 m ² <hr/> Ukupno: 257,00 m ²
Suvlasnički dio:	3. Suvlasnički dio: 752/8954 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
Opis nekretnine:	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći opis: ETAŽA 3 NA PRVOM KATU, sa ukupnom površinom od 75,20 m ² , koja se sastoji iz: balkona 1 sa 0,80 m ² , balkona 2 sa 0,80 m ² , sobe 2 sa 12,20 m ² , sobe 1 sa 11,90 m ² , wc sa 1,80 m ² , hodnika sa 10,60 m ² , kupaone sa 5,30 m ² , dnevnog boravka sa 18,30 m ² , izbe sa 2,00 m ² , i kuhinje sa blagovaonom sa 11,50 m ² .
Vlasništvo:	STANOING d.o.o. u stečaju, OIB: 21611439134, Ulica Jurja Habelića 4, 42000 Varaždin (1/1)
Katastar:	kat.čest.br. 2804/2 k.o. Varaždin Opis: - dvorište 10,00 m ² - dvorište 23,00 m ² - dvorište 9,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Zagrebačka ulica 55 215,00 m ² <hr/> Ukupno: 257,00 m ²
Teret:	- Ima! - Vidjeti priloženi Izvadak iz BZP-a. - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>

- Legalitet: - Zgrada je upisana u BZP te ucrtana u Katastar prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom (Uporabna dozvola od 18. lipnja 2001. godine).
- Stan je upisan u BZP kao etažno vlasništvo s određenim omjerom.
- Za zgradu je izdana Uporabna dozvola prema pozitivnoj zabilježbi, od 18. lipnja 2001. godine.
- Legalna nekretnina.
- Energetski certifikat: Nije predodčen.
- Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 2804/3, k.o. Varaždin - Zagrebačka ulica, Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Grada Varaždina (1/1).
- Useljivost: Na dan očevida procjenjivani stan se koristi.
- Ostalo: -
- Posebna pretpostavka: Nema.

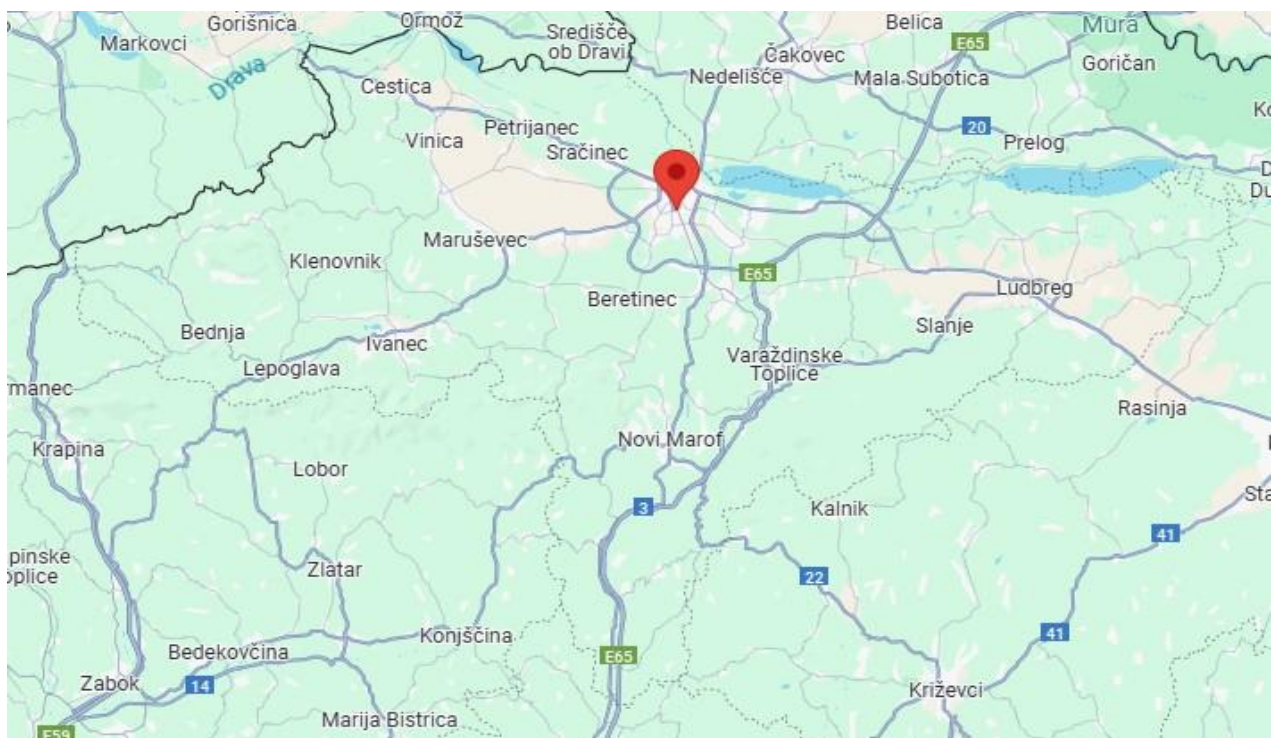
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



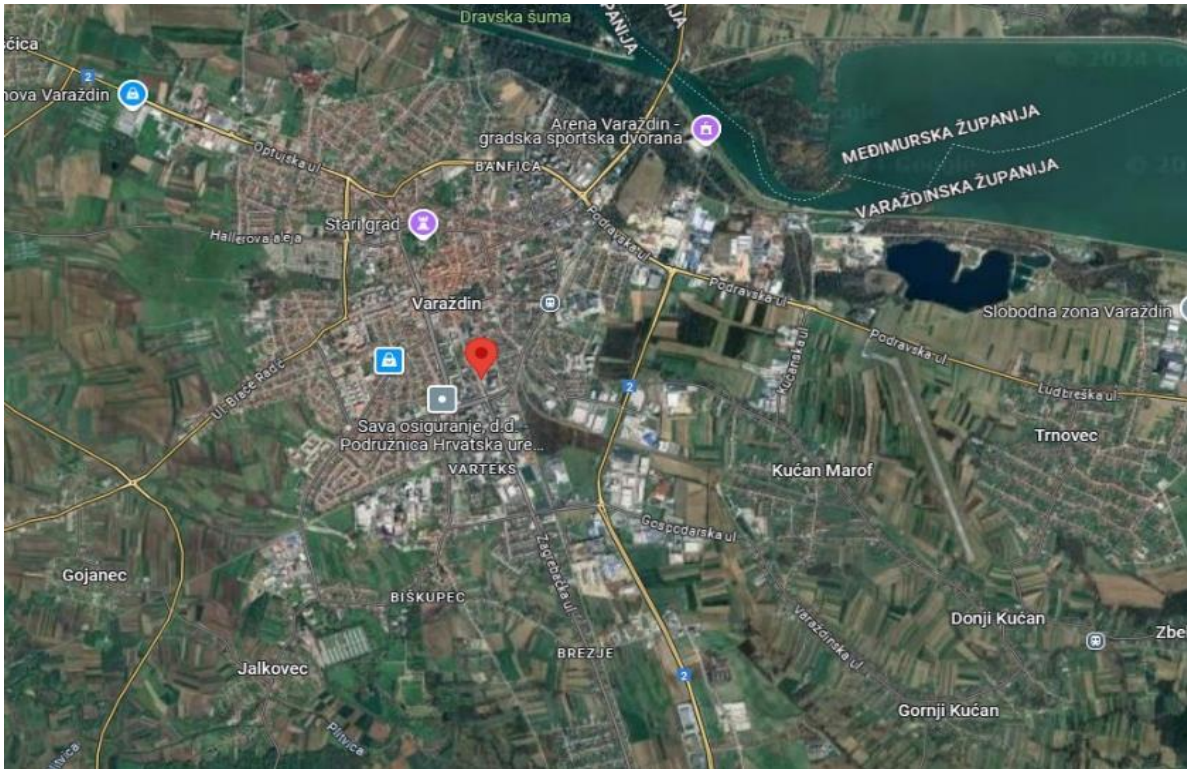
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Zagrebačka ulica 55, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

Predmetna višestambena zgrada je locirana u južnom dijelu grada Varaždina, u pretežno višestambenom području. U bližoj okolini nalaze se svi bitni sadržaji potrebni za svakodnevni život. Mikro okolicu čine višestambene zgrade i zgrade mješovite uporabe. Prometna povezanost je vrlo dobra.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na vanjskim parkirališnim mjestima pored zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
<i>Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)</i>					
Stan na 1. katu					
soba 2	12,20	1,00	12,20		
soba 1	11,90	1,00	11,90		
wc	1,80	1,00	1,80		
hodnik	10,60	1,00	10,60		
kupaonica	5,30	1,00	5,30		
dnevni boravak	18,30	1,00	18,30		
izba	2,00	1,00	2,00		
kuhinja + blagovaonica	11,50	1,00	11,50		
balkon 1	0,80	0,50	0,40		
balkon 2	0,80	0,50	0,40	1,20	2,51
UKUPNO:	75,20		74,40	88,32	223,28
SVEUKUPNO:	75,20		74,40	88,32	223,28
<i>Izvor površina: Podaci iz Izvatka iz BZP-a + kontrolna izmjera na terenu.</i>					

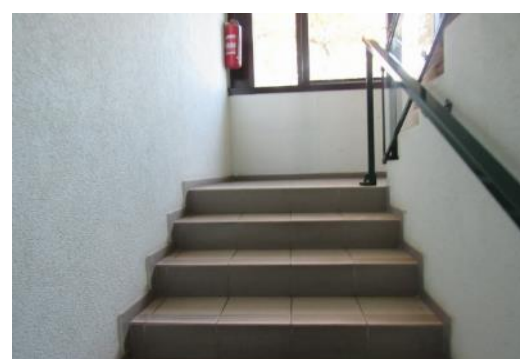
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

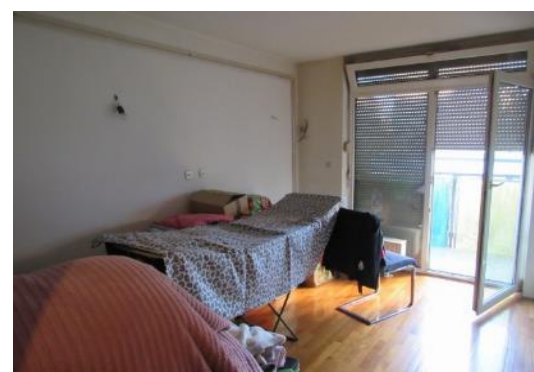
NGP	=	74,40	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	88,32	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BV	=	223,28	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Prikljucci

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

Zgrada -

Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)

Namjena zgrade:	višestambena
Namjena prostora:	stambena
Godina građenja:	2001
Godina uređenja:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje + 3 kata + potkrovlje
Položaj:	1. kat
Prostorije:	detaljno opisane u točki Tabela prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovna kon. + pokrov:	ravni izolirani krov
Vertikalna komunikacija:	ab stubište
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	ožbukano i obojano
Vanjska stolarija:	pvc prozori s dvostrukim izo ostakljenjem, rolete, žaluzine, protuprovalna ulazna vrata u stan
Obrada zidova:	žbuka, boja, keramika
Obrada podova:	parket, keramika
Obrada stropova:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Električne: provedene
	- Telefon: proveden
	- Vodovod: proveden
	- Kanalizacija: provedena
	- Plin: proveden
	- Grijanje: centralno, radijatorsko
	- PTV: plinski bojler
	- Klima: ugrađena
	- Dodatne instalacije: portafon
Sanitarije:	standardne
Okoliš:	asfaltiran i hortikulturno uređen
Opći dojam:	prosječno
Ostalo:	-

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

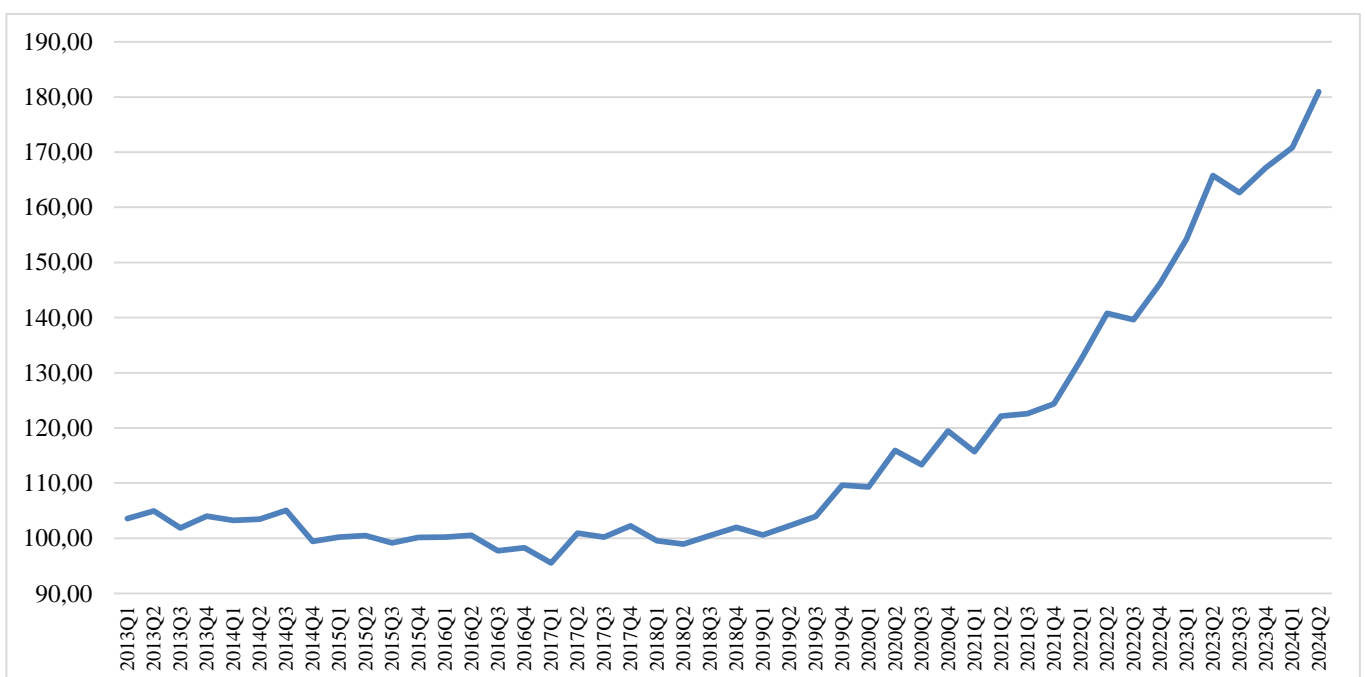
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

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



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

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

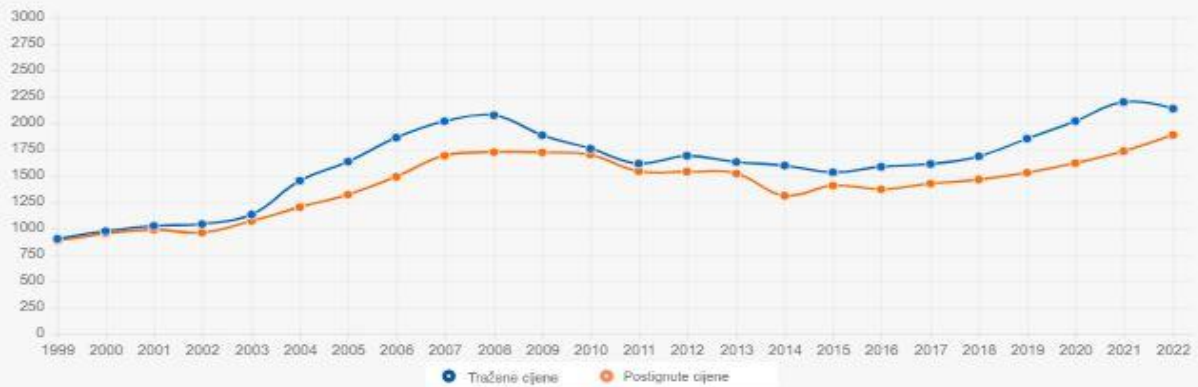
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

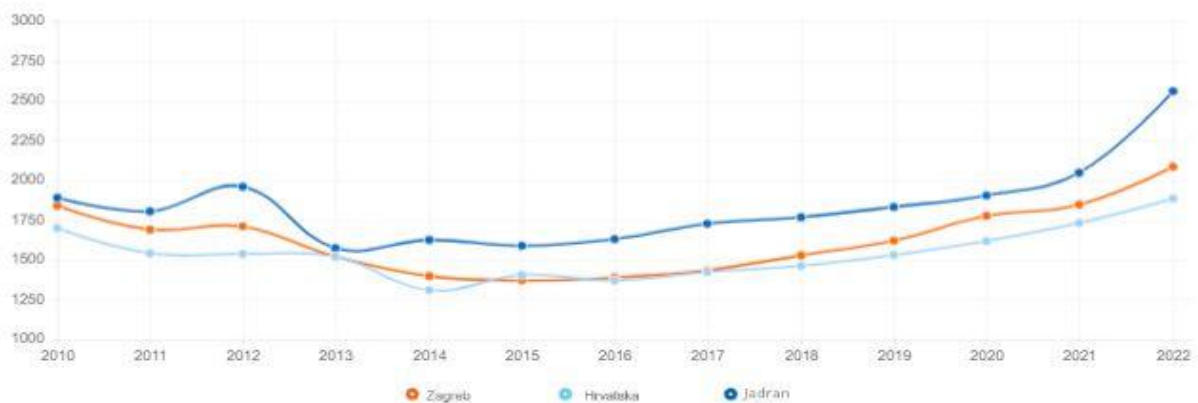
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%⁴ (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internet-skog oglasnika⁵) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

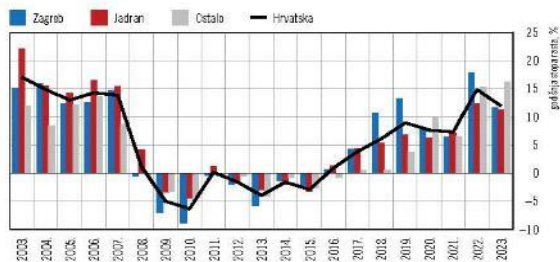
⁴ Od toga se polovina (6 p. b.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

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

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

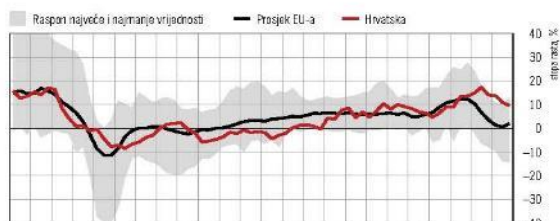
⁵ Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju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

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



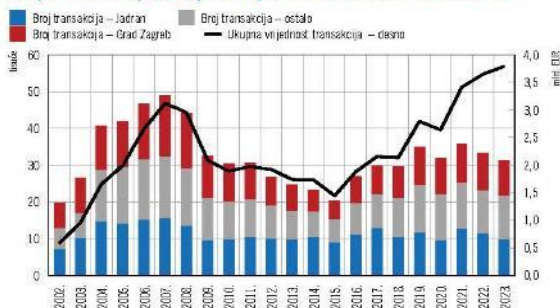
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi D. Kunovac i K. Kotarac (2019). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

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



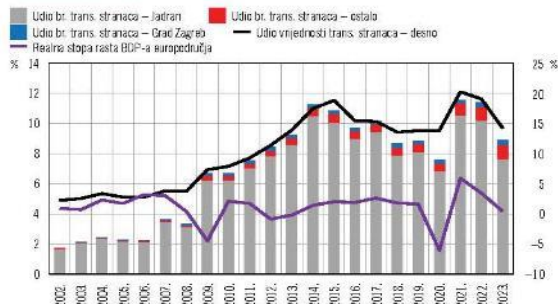
Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

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



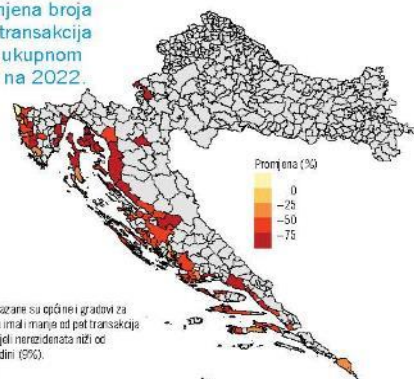
Izvor: Baza Porezne uprave

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



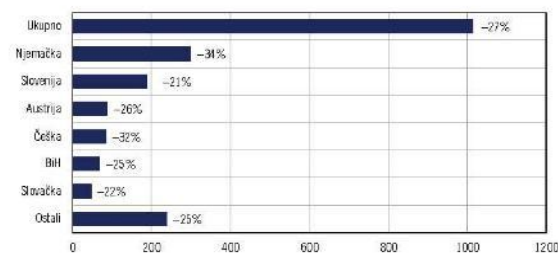
Izvor: Baza Porezne uprave, Eurostat

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



Napomena: Sivom bojom prikazane su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (9%).
Izvor: Baza Porezne uprave

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



Napomena: Na osi x nalazi se nominalni pad u broju kupoprodaja, a relativne su promjene prikazane brojevima pokraj stupaca.
Izvor: Baza Porezne uprave

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



Napomena: Prikazan je omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i indeksa najamnina, i to plavom linijom zaoznamenano na podacima indeksa najamnina stambenih nekretnina (OP41) uključenog u izračun indeksa odražanih cijena (izvor Eurostat), a crvenom linijom prema podacima o traženim cijenama najma dostupnima na internetskom oglašivačkom portalu www.njuskalo.hr. Za prapostupak indeksa traženih cijena primijenjen je pristup harmonizirane regresije u kojem se logaritamske cijene najma u oglašivačkim objavama s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijena koja ne pridonosi iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a (podaci Perazne uprave i www.njuskalo.hr)

smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 5,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

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

Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnina u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnine, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglašivača) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021.⁶ Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja

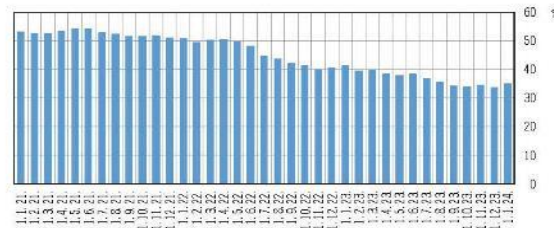
⁶ Rezičito kretanje cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neprijavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću/kašnjenjem u izvještavanju o naknadnim izmjenama ugovorenih najamnina.

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



Napomena: Prikazan je omjer cijena nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Herrlich (2019), <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/fa-novel-housing-price-misalignment-indicator-germany-806946>.
Izvori: DZS; Eurostat; HNB

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

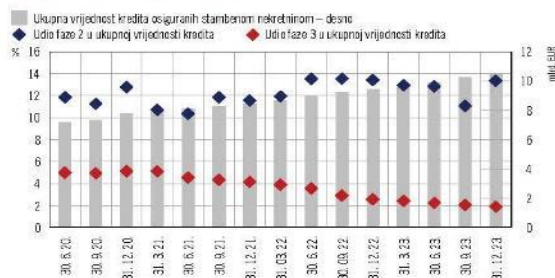


Napomena: Prikazan je udio oglasa za nekretnine čija kupnja prema traženim cijenama može biti financirana stambenim kreditom uz standardne uvjete (uz prosječnu kamatnu stopu i rok oblika od 22 godine, mjesečna rata plaća na polovinu dohotka za kućanstvo s dvije prosječne plaće).
Izvori: www.njuskalo.hr; baza Perazne uprave; HNB

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

Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita. Budući da je rast raspoloživog dohotka u 2023. nadjačao rast cijena stambenih nekretnina, i lani se blago popravila njihova priuštivost (Slika B.8.). S druge strane, pooštavanje uvjeta financiranja uz porast kamatnih stopa na stambene kredite nastavilo je pogoršavati priuštivost kupnje nekretnina na kredit. Tako je potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti za kupnju stana od 50 m² uz prosječan dohodak i uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja), nastavio rasti sporije od cijena nekretnina. U posljednje tri godine znatno se smanjio i udio oglašanih nekretnina za čiju kupnju, prema traženim cijenama

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



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

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

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

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



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u zgradnji LTV doseže atipične visoke vrijednosti jer se kao vrijednost instrumenta osiguranja uzima vrijednost zemljišta, a ne očekivana vrijednost nekretnine po završetku gradnje pa su ti krediti uključeni u skupinu "LTV nije dostupan". Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".
 Izvor: HNB

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska		
Grad/Općina:	Varaždin		
Naselje:	Varaždin		
Razvojna skupina:	8.	od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	111,831		
Tip nekretnine:	stan		
Broj ponuda:			
- za grad/općinu:	544		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za naselje:	493		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:		- €/m2	
- za naselje:		2.540 €/m2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2020 = 34		Izvor podataka: eNekretnine
	2021 = 482		
	2022 = 436		
	2023 = 276		
	2024 = 88		

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

Stan

Datum kupoprodaje	09.03.2023.	15.03.2022.	11.12.2020.	13.12.2023.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	2806/1	2805/1	2805/1	2805/1
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	90.000,00	120.000,00	80.000,00	100.000,00
Površina (m2)	55,50	75,20	59,10	54,60
Cijena (€/m2)	1.621,62	1.595,74	1.353,64	1.831,50

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 poštovanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Stan

Datum kupoprodaje		09.03.2023.	15.03.2022.	11.12.2020.	13.12.2023.		
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		k.o.					
		Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin		
		kat.čest.br.					
		2806/1	2805/1	2805/1	2805/1		
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
Kupoprodajna cijena (€)		90.000,00	120.000,00	80.000,00	100.000,00		
Površina (m ²)		55,50	75,20	59,10	54,60		
Cijena (€/m ²)		1.621,62	1.595,74	1.353,64	1.831,50		
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)		111,831	111,831	111,831	111,831	
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)		111,831				
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,00	1,00	1,00	
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)		1.621,62	1.595,74	1.353,64	1.831,50	
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		26,09%					
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)		154,22	132,32	119,45	167,17	
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		180,96				
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,17	1,37	1,51	1,08	
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)		1.897,30	2.186,16	2.044,00	1.978,02	
Interkvalitativno izjednačenje	Koeficijent katnosti stana k_k		1,08	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent orijentacije stana k_o		1,08	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) k_{gps}		1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent utjecaja okoliša k_{uo}		1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja k_{sks}		1,00	1,00	1,00	1,00	
	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p		(B)	(A)			
			1,03	1,00	1,00	1,00	1,00
	$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$						
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,03	1,03	1,03	1,03	
	Rezultat cijene nakon interkvalitativno izjednačenja (€/m ²)		1.954,22	2.251,74	2.105,32	2.037,36	
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)		2,91%	2,91%	2,91%	2,91%		
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		1.952,56	2.249,83	2.103,53	2.035,63		
Srednja vrijednost (€/m²)		2.085,39					

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-117,02	180,25	33,95	-33,95
Relativno odstupanje od medijana	-5,65%	8,71%	1,64%	-1,64%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	117,02	180,25	33,95	33,95
Kvadrat odstupanja	13.693,68	32.490,06	1.152,60	1.152,60
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2.069,58			
Standardna devijacija	110,10			
Dvostruka standardna devijacija	220,20			
Prosječno apsolutno odstupanje	91,29			

Uskladena vrijednost: 74,40 m² × 2.085,39 €/m² = 155.153,02 €

Ostale okolnosti:

- Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - potrebna je obnova parketa	-2,50%
	-3.878,83 €
- Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
	0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	151.274,19 €
--------------------------------------	---------------------

TV / NGP = 2.033,26 €/m²

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja:

74,40 m² × 950,00 €/m² = 70.680,00 €

odnosno zaokruženo = 70.700,00 €

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	moгуća uz veća ulaganja
Iznajmljivost:	vrlo dobra do izvrsna
Utrživost:	vrlo dobra do izvrsna
Pozitivna svojstva:	lokacija, velika potražnja za stanovima
Negativna svojstva:	potrebna je adaptacija

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Trosobni stan na 1. katu višestambene zgrade (E-3)**

na lokaciji: **Zagrebačka ulica 55, HR-42000 Varaždin**

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

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

151.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

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

U Čakovcu, 25. studenog 2024. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



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



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili 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:



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.11.2024. 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14005

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2804/2	153	ZAGREBAČKA ULICA DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, VARAŽDIN, ZAGREBAČKA ULICA 55	257 10 23 9 215	
		UKUPNO:		257	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći upis: primlj:26.10.2011. Z 5464/2011. Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) i Uporabne dozvole od dana 18.lipnja 2001.godine broj Klasa:UP/I-361-04/01-01/26 Ur.broj 2186/05-04-03-01-3 zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A priložen akt za uporabu.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 752/8954 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 3 NA PRVOM KATU, sa ukupnom površinom od 75,20 m2, koja se sastoji iz: balkona 1 sa 0,80 m2, balkona 2 sa 0,80 m2, sobe 2 sa 12,20 m2, sobe 1 sa 11,90 m2, wc sa 1,80 m2, hodnika sa 10,60 m2, kupaone sa 5,30 m2, dnevnog boravka sa 18,30 m2, izbe sa 2,00 m2, i kuhinje sa blagovaonom sa 11,50 m2. STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN	
3.4	Zaprimljeno 08.11.2023.g. pod brojem Z-18725/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-98 08.11.2023	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (752/8954)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 25.08.2011. Z.4403/2011.</p> <p>Temeljem Ugovora o zasnivanju prava zaloga od 25.08.2011.godine, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 5.000.000,00 kuna s kamatama, rokovima i svim sporednim potraživanjima sukladno Ugovoru, na nekretninama etaže 3 u A i nositelj tog prava: AK "VARAŽDIN", OIB: 68581456127, GOSPODARSKA ULICA 58, 42000 VARAŽDIN</p>	5.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 3 (752/8954)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 02.07.2012. Z-3467/12</p> <p>Na temelju Rješenja Županijskog suda u Varaždinu broj Kir.755/12-2 od 29. lipnja 2012. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na etaži 3 u A.</p>		
3. Na suvlasnički dio: 3 (752/8954)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14005 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-2237/13. (Veza Z.4302/12)</p> <p>Temeljem ovisnog Rješenja o osiguranju br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. god., predbilježuje se pravo zaloga za iznos od 6.425.931,81 kuna sa zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 5.507.122,02 kuna od 19.05.2012.god., do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijednija zdanjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 57.130,00 kuna na nekretnini u A te se upisuje nositelj tog prava: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, OIB: 18683136487</p>		
3.6	<p>Zaprimljeno 12.09.2023.g. pod brojem Z-14860/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. Z-14860/2023 13.10.2023, prava zaloga upisana pod poslovnim brojem Z-2237/13 (veza Z-4302/12) te se pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn sa pripadajućim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.</p>		na 3.1

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

Izvod iz katastarskog plana



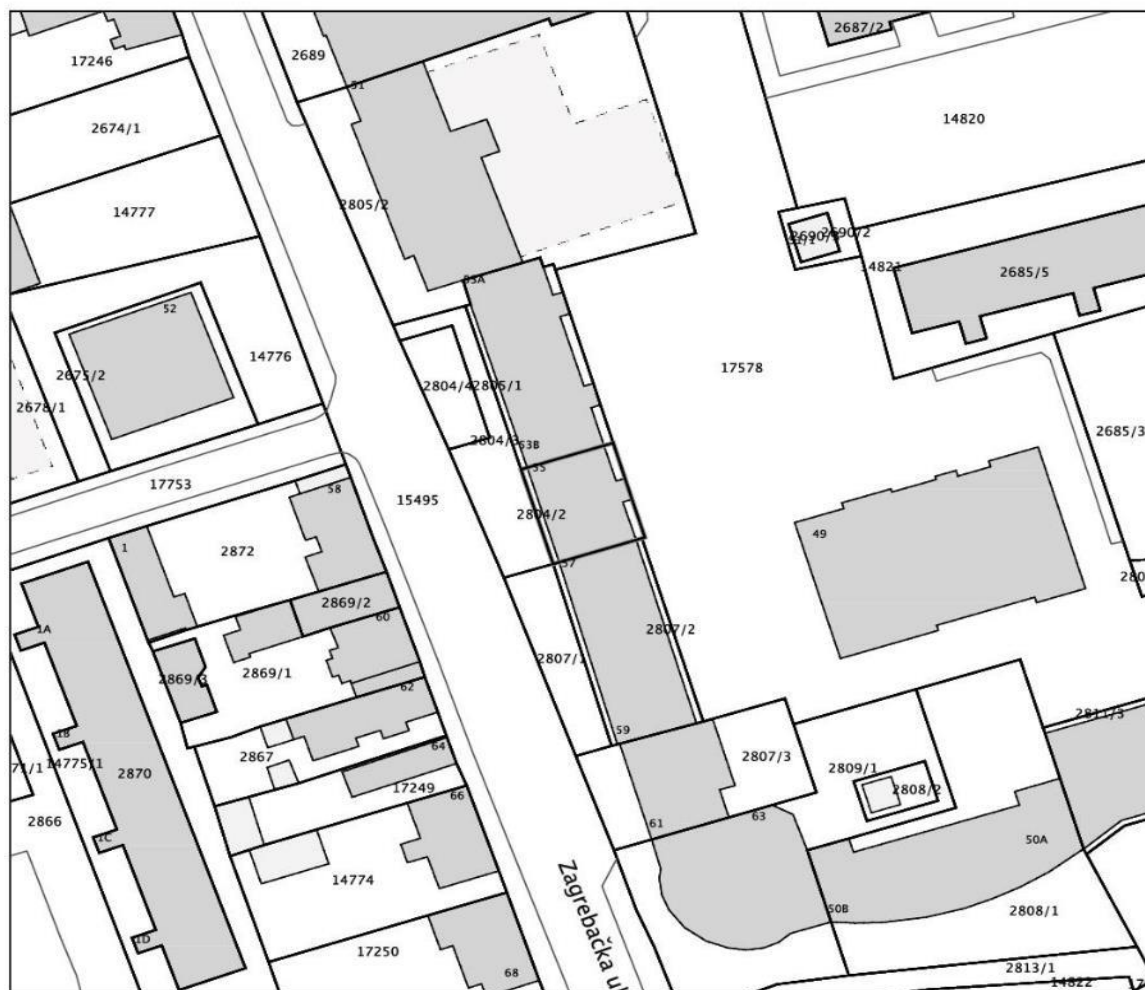
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

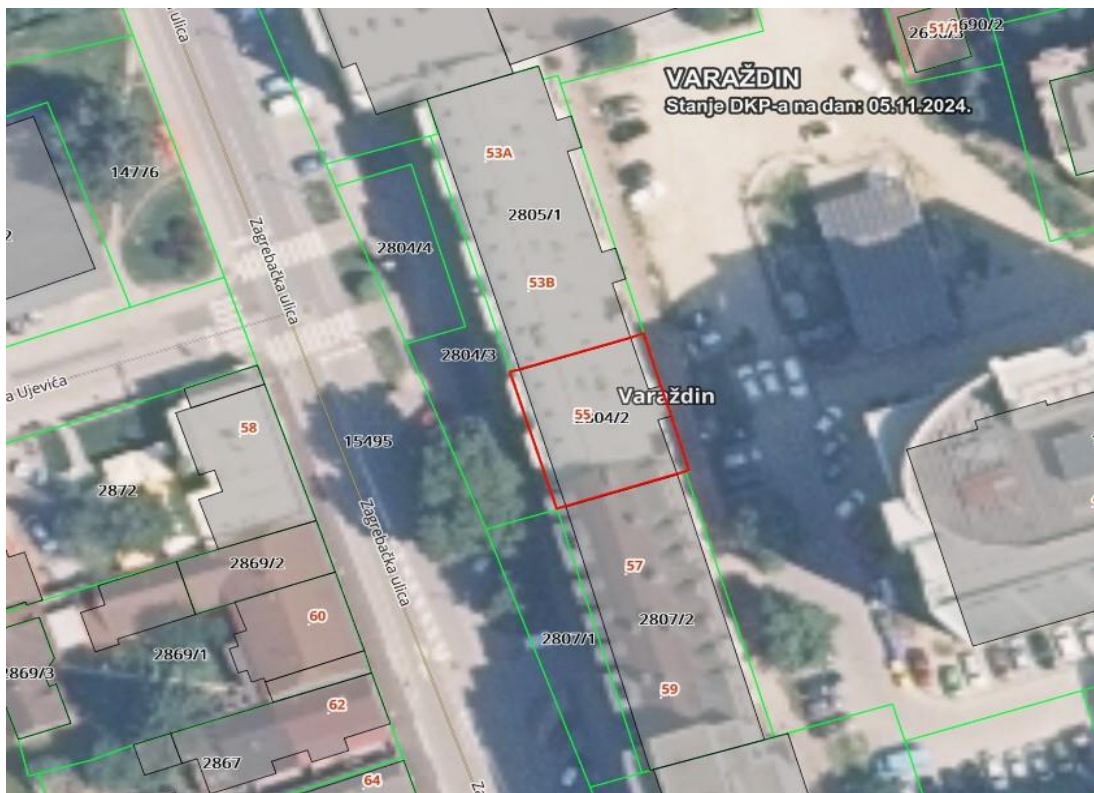
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 2804/2

Stanje na dan: 06.11.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:500







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.11.2024. 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 12203

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

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	15495	138	ZAGREBAČKA ULICA PARKIRALIŠTE NERAZVRSTANA CESTA	18965 152 18813	KULTURNO DOBRO
		UKUPNO:		18965	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/12203 prenosi se slijedeći upis: Primitveno: 15.11.05. Z. 4225/05 Temeljem uknjižbe očitovanja od 10.11.04. uknjižuje se nepravilna služnost postojanja zaštite, održavanja i rekonstrukcije plinske instalacije na čkbr.15495 (prije čest.3148) upisane u A i nositelj tog prava: TERMOPLIN D. D., OIB: 70140364776, ULICA VJEKOSLAVA SPINČIĆA 80, 42000 VARAŽDIN		

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