



**AGENCIJA MIJANOVIĆ** D.O.O.

Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split  
info@a-m.hr

+385 21 48 48 48  
+385 91 616 1636

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Broj elaborata:** 21/2025-6

**Naručitelj:** **AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013**

**Nekretnina** jednosoban stan na V. katu, B-23

Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)

**Lokacija:** Varaždin

**Datum:** 26.02.2025.

**IZRADIO:**

Ivan Mijanović, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

## **SADRŽAJ:**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE
3. UVOD
4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA
5. LOKACIJA
6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
7. PROCJENA
8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

## 2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/350  
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 7. prosinca 2023.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Ivan Mijanović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Splita, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završetku dodiplomskog studija građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerene preslike rješenja Trgovačkog suda u Splitu, broj: 4 Su-460/2019 od 6. prosinca 2019. godine te rješenja Županijskog suda u Splitu, broj: 4 Su-763/2018 od 21. listopada 2019. godine kojima se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

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 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 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Splitu.

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 3. 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 područjem imenovanja iz izreke 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 Splitu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Mijanović, Split, Makarska ulica 46
2. Pismohrana-ovdje



8Cn1sL1qE0mPL0gZHpD-Lw

### 3. UVOD

#### 1. ZADATAK

Naručitelj: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013  
Nekretnina: jednosoban stan na V. katu, B-23,Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)

Upućeni smo izraditi Reviziju procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine, uz uvjet nepromjenjenog stanja, sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno zakonima.

#### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.



#### 4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: jednosoban stan na V. katu, B-23

Lokacija: Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)

Naručitelj: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013

Dan izrade procjemenog elaborata: 26.02.2025.

Dan kakvoće i vrednovanja: 01.02.2025.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost

Metodologija procjene: Poredbena metoda

Namjena procjene: Za osobne potrebe

Z.K. izvadak E izvadak od 26.02.2025.

Općinski Sud Varaždin/ZK odjel Varaždin

##### Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Varaždin	13144	164. (E-163)	14534/12	

##### Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Varaždin	14534/12	13144

Opis nekretnine: 164. Suvlasnički dio: 95/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163)  
E-163 trosobni stan oznake B-23 na 5. katu zgrade, Zadarska ulica 1, koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, hodnika, kupaonice i spavaće sobe ukupne podne površine stana 44,43 m<sup>2</sup> s natkrivenom terasom oznake B-23-T1 površine 26,08 m<sup>2</sup> i nenatkrivenom terasom oznake B-23-T2 površine 62,66 m<sup>2</sup>, kojem pripada vanjsko parkirno mjesto oznake VPM 84 površine 12,50 m<sup>2</sup>

Vlasnik nekretnine: AMPLITUDO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98169759013, V. RAVNICE 6, 10000 ZAGREB

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

Legalitet: UPORABNA DOZVOLA: KLASA: UP/I-361-05/22-01/000074, URBROJ: 2186-1-05/06/6-22-0005, Varaždin, 02.11.2022. godine

##### Legalna nekretnina

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Energetski certifikat -

Godina izgradnje 2021

Zadnja rekonstr./obnova: -

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje

Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

**Napomena:** -

**NKP (m<sup>2</sup>) 75,64 m<sup>2</sup>**

**Tržišna vrijednost: 257.232,73 €**

## 5. LOKACIJA

### MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Hrvatska je imala 3,871.833 stanovnika. Hrvati čine više od 90 % stanovništva, a najbrojnija manjina su Srbi. Najveći dio stanovništva je kršćanske vjere, dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkomu ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnomu gospodarstvu. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine.[3][4] Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije i Schengenskog prostora.

### MIKRO



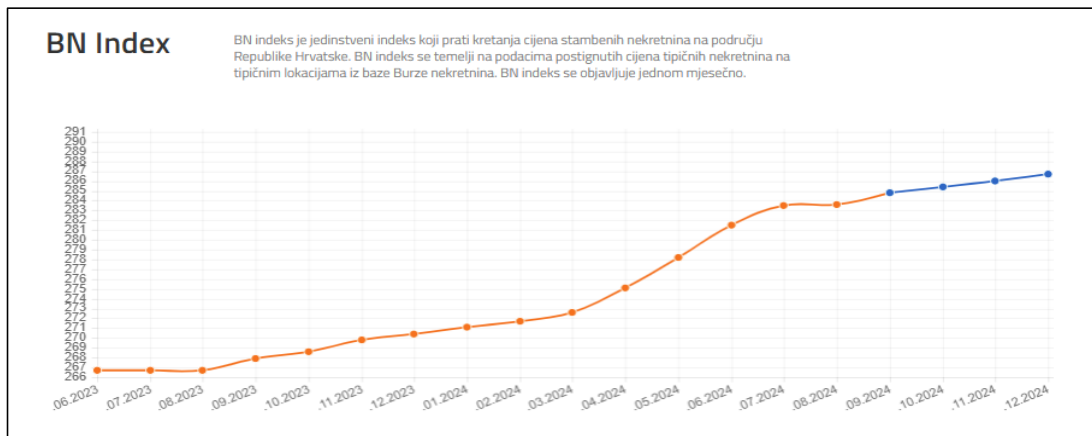
Predmetna nekretnina nalazi se u Varaždinu, anagrafske oznake Šibenska ulica 1 i Zadarska ulica 1. Izgrađena je kao stambena zgrada s više ulaza. U neposrednoj blizini se nalaze stambene građevine, kao i svi potrebni društveni i javni sadržaji, blizina dječjih vrtića, škola. Lokacija je odlično opremljena sa potrebnim sadržajima i dobro je prometno povezana sa ostalim dijelom grada. Promet u mirovanju je riješen na javnim površinama oko objekta i na privatnim površinama u sklopu objekta. Javni prijevoz nalazi se u neposrednoj blizini.

## 6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

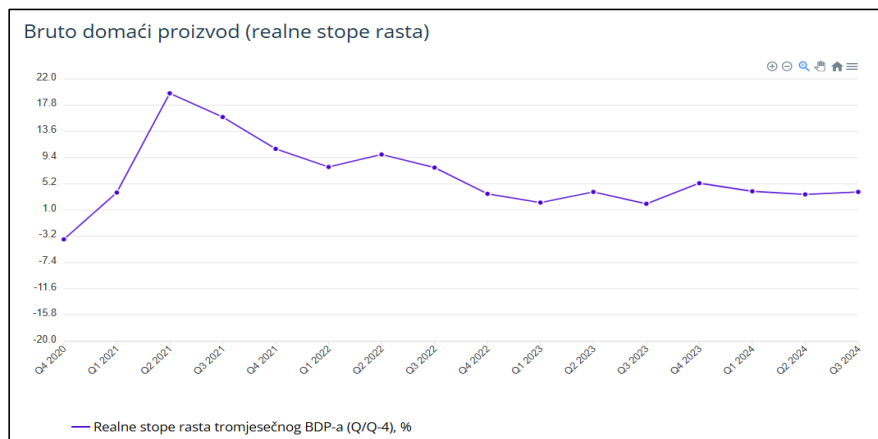
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>



## 7. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 01.02.2025. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata

Površine preuzete iz dostavljene dokumentacije.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### PRIKLJUČCI

Vodovod:	priključeno
Kanalizacija:	priključeno
Toplovod:	nedostupan
Telefon:	priključeno
El. struja	priključeno
Plin:	nedostupan

#### ZGRADA

Godina izgradnje	2021
Godina obnove:	-
Katnost:	Po + Pr + 05Kt
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	Beton
Međukatna konstru.:	AB
Krovna konst. + pokrov:	ravan krov + slojevi izolacije
Limarija:	ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Položaj:	S-I
Prostorije:	-
Vanjska stolarija (prozori):	PVC
Lift:	da
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	keramičke pločice, boja
Obrada podova:	keramičke pločice, parket
Unutanja stolarija:	Drvena
Grijanje:	El. energija
Klima:	da
Mrežna instalacija:	ne
Alarm/video nadzor	ne

**Stanje:** Nekretnina je stara 4 godine, u izvrsnom stanju. Pregledom nekretnine nisu ouočena oštećenja koja bi utjecala na funkcionalnost i stabilnost građevine.

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površine preuzete iz dostavljene dokumentacije.

1. STAN						
	P (m <sup>2</sup> )					
Stan	44,43	x	1,00	=	44,43	m <sup>2</sup>
Natkrivena terasa	26,08	x	0,50	=	13,04	m <sup>2</sup>
Nenatkrivena terasa	62,66	x	0,25	=	15,67	m <sup>2</sup>
VPM 84	12,50	x	0,20	=	2,50	m <sup>2</sup>
<b>Sveukupno:</b>	<b>145,67</b>				<b>75,64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>STAN UKUPNO (reducirano s koeficijentima-izmjereno na licu mjesta):</b>	<b>145,67</b>				<b>75,64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Napomena: Uvidom u ZK i u dostavljeni tlocrt, vidljive su male razlike u površini, Procjenitelj prilikom izrade elaborata koristi površine iz ZK izvodka, pomnožene koeficijentom korisne vrijednosti sukladno zakonu i pravilniku.

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska površina (NKP) =					<b>75,64</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Brutto građevinska površina (BKP) =	<b>NKP</b>	<b>x</b>	<b>1,20</b>	<b>=</b>	<b>90,77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Volumen objekta (BV) =	<b>BKP</b>	<b>x</b>	<b>2,80</b>	<b>=</b>	<b>254,16</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, odnosno sa web portala Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja ( e-nekretnine).

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup> a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

## 5. METODA PROCJENE

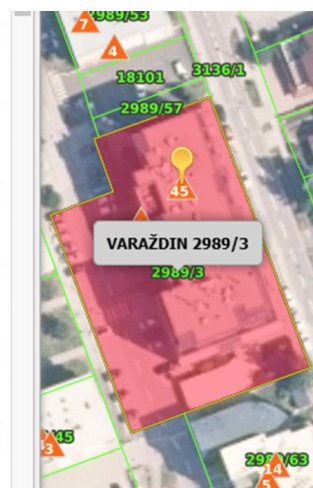
### 5.1. Usporedne nekretnine - stambeni prostor

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

#### Nekretnina 1

Stan u Varaždinu, k.č.z. 2989/3 k.o. Varaždin, površine 88,2 m2. Kupoprodaja obavljena 12.04.2023. za iznos od 239000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2214711
Datum pregleda	27.2.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5422705
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.11.2024
Površina u prometu	88,20
Vrijednost nekretnine (KN)	1.800.745,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	239.000,00
Datum ugovora	12.04.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	IV. MJEŠNI ODBOR VARAŽDIN - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



#### Nekretnina 2

Stan u Varaždinu, k.č.z. 2460/3 k.o. Varaždin, površine 83,35 m2. Kupoprodaja obavljena 29.10.2024. za iznos od 242250 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2223820
Datum pregleda	27.2.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5436330
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2024
Površina u prometu	83,35
Vrijednost nekretnine (KN)	242.250,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.10.2024
Datum ugovora	29.10.2024
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	IV. MJEŠNI ODBOR VARAŽDIN - MJEŠOVITO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



### Nekretnina 3

Stan u Varaždinu, k.č.z. 14530 k.o. Varaždin, površine 54,65 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 26.08.2024. za iznos od 142000 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2211959
Datum pregleda	27.2.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5419148
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.11.2024
Površina u prometu	54,65
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	142.000,00
Datum ugovora	26.08.2024
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	IV. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA




Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina





## Indeks cijena stambenih nekretnina

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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	132,80	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						

## 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 75,64 m<sup>2</sup>

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Nekretnina	Stan	Stan	Stan	Stan
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	26.02.2025.	12.04.2023.	29.10.2024.	26.08.2024.
	Površina (m <sup>2</sup> )	75,64	88,20	83,35	54,65
	Cijena (€)	-	239.000,00	242.250,00	142.000,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	-	2.709,75	2.906,42	2.598,35	
<b>Protok vremena</b>	1Q2025	2Q2023.	4Q2024.	3Q2024.	
DZS indeks	189,95	165,78	189,95	189,95	
Vremensko usklađenje	-	14,60%	0,00%	0,00%	
Korigirana vrijed. po m <sup>2</sup>	-	3.105,37	2.906,42	2.598,35	
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	<b>Lokacija-kategorija</b>	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Veličina</b>	< 40 m2	60-90 m2	60-90 m2	40-60 m2
	(-20% do +20%)	-	10%	10%	5%
	<b>Stanje zgrade</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Opće stanje prostora</b>	dobro	dobro	dobro	dobro
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
	<b>Pozicija</b>	ostali katovi	ostali katovi	ostali katovi	ostali katovi
	(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Starost</b>	< 5 god	10 - 30 god	10 - 30 god	10 - 30 god	
(-20% do +20%)	-	10%	10%	10%	
Ukupna korekcija	-	20%	20%	15%	
Korigirana vrijed. po m <sup>2</sup>	3.400,75	3.726,44	3.487,70	2.988,10	
Ukupno korigirana cijena	3.400,75	3.726,44	3.487,70	2.988,10	
Odstupanje od prosjeka	-	325,69	86,95	-412,65	
Kvadrat odstupanja	283.914,30	106.073,98	7.560,30	170.280,02	
Standardna devijacija - $\sigma$	238,29				
Dvostruka devijacija - $2\sigma$	476,58				
<b>Odstupanje od prosjeka</b>		10%	3%	-12%	
(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
<b>Odstupanje od <math>2\sigma</math> (<math>\pm</math>)</b>		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

### ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST STAN B-23

Površina nekretnine	75,64	m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup>	3.400,75	€/m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost</b>	<b>257.232,73</b>	<b>€</b>

## 8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za:

Nekretninu:       jednosoban stan na V. katu, B-23

Na adresi:        Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)

Naručitelja:     AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013

- **Tržišna vrijednost STAN B-23 (TV):**

**257.232,73       €**

- **Zaokruženo sukladno Zakonu (članak 68. stavka 5. - NN78/15 i NN 105/15)**

**257.000,00       €**

U prikazanu cijeni nije uključen porez na nekretninu.

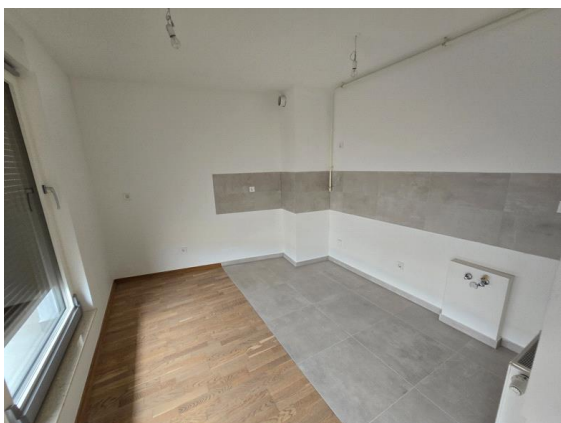
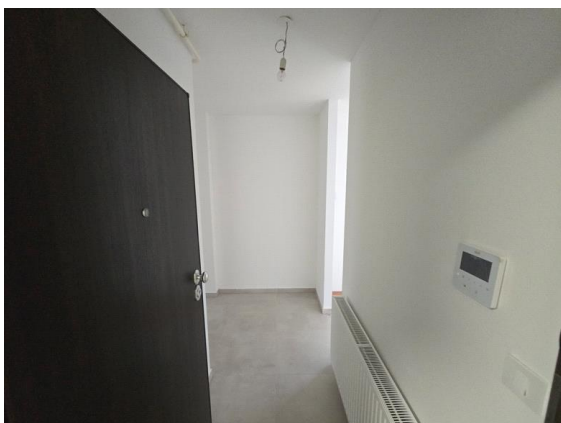
OVLAŠTENI PROCJENITELJ  
**IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina

U Splitu   26.02.2025.

## 9. PRILOZI

## **PRILOG 1**







## **PRILOG 2**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 27.02.2025. 07:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13144

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15645/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 164 (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.	14534/12	165	Šibenska ulica UREĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ZADARSKA ULICA 1, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 1 PODZEMNA GARAŽA	5591 497 3375 1719 (2550)	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>5591</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 30.11.2022.g. pod brojem Z-19857/2022  ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR VARAŽDIN, KLASA: 932-01/22-02/55, URBROJ: 541-16-02/9-22-3 29.11.2022, da je za evidentiranje građevina u 3.1 katastarskom operatu "podzemna garaža, 2550 m2 i zgrada mješovite uporabe, 1719 m2" na kčbr. 14534/12 k.o. Varaždin priložena Uporabna dozvola, Klasa: UP/I-361-05/22-01/000074, Urbroj: 2186-1-05-06/6-22-0005 od 02. 11. 2022.g. izdana od Varaždinske županije, Grad Varaždin, Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradjenja, sukladno odredbi čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13 i dr.).	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
164.	Suvlasnički dlo: 95/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-163) E-163 trosobni stan oznake B-23 na 5. katu zgrade, Zadarska ulica 1, koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje s blagovaonicom, hodnika, kupaonice i spavaće sobe ukupne podne površine stana 44,43 m2 s natkrivenom terasom oznake B-23-T1 površine 26,08 m2 i nenatkrivenom terasom oznake B-23-T2 površine 62,66 m2, kojem pripada vanjsko parkirno mjesto oznake VPM 84 površine 12,50 m2	
	<b>AMPLITUDO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98169759013, V. RAVNICE 6, 10000 ZAGREB</b>	
164.6	Zaprimljeno 24.09.2024.g. pod brojem Z-15293/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ ST-2914/2023-15 24.09.2024	na 164 (164.2)

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13144

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1154. Na suvlasnički dio: 164 (95/10000)</b>			
1154.	Zaprimljeno 29.07.2024.g. pod brojem Z-12550/2024  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ ST-2914/2023-7 29.07.2024, zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina.		vezano uz B 164 (164.1), (164.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.02.2025.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VARAŽDIN  
k.č.br.: 14534/12

Stanje na dan: 26.02.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Varaždinska županija**

**Grad Varaždin**

**Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo**

**Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i  
građenja**

KLASA: UP/I-361-05/22-01/000074

URBROJ: 2186-1-05-06/6-22-0005

Varaždin, 02.11.2022.

Varaždinska županija, Grad Varaždin, Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja, OIB 13269011531, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o., HR-10000 Zagreb, V. Ravnice 6, OIB 98169759013, izdaje

#### **UPORABNU DOZVOLU**

Dozvoljava se uporaba za:

- izgrađenu građevinu mješovite namjene, 2.b skupine - 97 stambenih jedinica i dva poslovna prostora za tihe djelatnosti u roch-bau izvedbi

na postojećoj građevnoj čestici kčbr. 14534/12 (prijašnje oznake kčbr. 9369/5) k.o. Varaždin (Varaždin, Šibenska ulica 1 i Zadarska ulica 1), za koju je izdani izvršani akti za građenje građevine i to:

- Potvrda glavnog projekta KLASA: 361-03/10-0117, URBROJ: 2186/01-12-10-07/CM od 30.09.2010. godine izdana po Upravnom odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždin, Potvrda izmjene u nazivu investitora KLASA: 361-03/11-001/2, URBROJ: 2186/01-12-11-03 od 13.01.2011. godine izdana po Upravnom odjelu za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Grada Varaždin i RJEŠENJE (o izmjeni potvrda i nastavku gradnje - Građevinska dozvola) KLASA: UP/I-361-03/19-01/000098, KLASA: 2186/01-08//19-0007 od 26.08.2019. godine izdano po Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo Grada Varaždina.

#### **OBRAZLOŽENJE**

Investitor AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o., HR-10000 Zagreb, V. Ravnice 6, OIB 98169759013, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 06.10.2022. godine izdavanje uporabne dozvole iz izreke.

U postupku je utvrđeno da spisu priliježu propisani dokumenti iz članka 137. stavka 2. Zakona o gradnji.

---

KLASA: UP/I-361-05/22-01/000074, URBROJ: 2186-1-05-06/6-22-0005 1/3 ID: P20221006-937522-Z03  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumiranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/eli-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Obavljeni je tehnički pregled u smislu odredbe članka 139. Zakona o gradnji o čemu je sastavljen zapisnik kojim je utvrđeno da je građevina izgrađena u skladu sa izvršnim aktom za građenje u pogledu ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta i drugih uvjeta određenih aktom za građenje. Građevina je priključena na prometnu površinu i druge građevine i uređaje komunalne ili druge infrastrukture. Privremene građevine izgrađene u okviru pripremnih radova, oprema gradilišta, neutrošeni građevinski materijal, te otpad uklonjeni su, a zemljište na području gradilišta i na prilazu gradilištu dovedeno je u uredno stanje.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 144. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 1.243,25 kuna na račun broj HR3924020061847200008 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21).

#### **UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno.

VODITELJICA ODSJEKA  
Melanija Car, dipl.ing.grad.

#### **DOSTAVITI:**

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
  - AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o.  
HR-10000 Zagreb, V. Ravnice 6,
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - PUK Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Varaždin  
HR-42000 Varaždin, Stanka Vraza 4
- evidencija, ovdje
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
  - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Varaždin, Služba inspekcijskih poslova Varaždin  
HR-42000 Varaždin, Ivana Milčetića 10
  - Državni inspektorat, Područni ured Varaždin, Sanitarna inspekcija  
HR-42000 Varaždin, Stanka Vraza 4
  - Grad Varaždin, Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo, Odsjek za pravne poslove i javna davanja  
HR-42000 Varaždin, Trg slobode 12/II
  - Hrvatske vode, VGO za Muru i gornju Dravu  
HR-42000 Varaždin, Međimurska 26b
  - VARKOM d.o.o.  
HR-42000 Varaždin, Trg bana Jelačića 15
  - TERMOPLIN d.d.  
HR-42000 Varaždin, Vjekoslava Spinčića 80
  - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Varaždin  
HR-42000 Varaždin, Kratka 3.

---

KLASA: UP/I-361-05/22-01/000074, URBROJ: 2186-1-05-06/6-22-0005 3/3 ID: P20221006-937522-Z03  
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

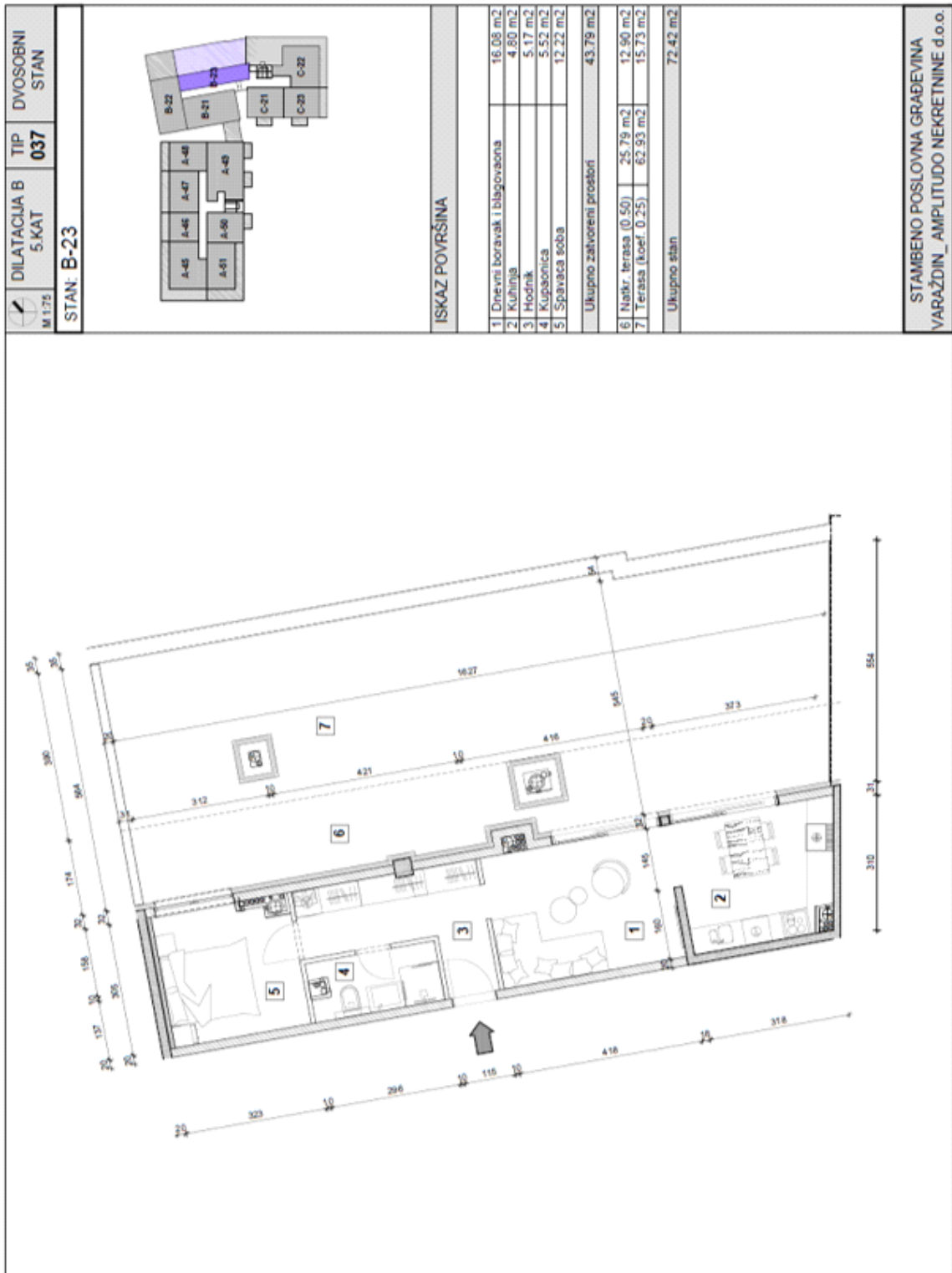


**Elektronički potpis**  
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

MELANIJA GAR  
GRAD VARAŽDIN  
Potpisano: 02.11.2022.





PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## **PRILOG 3 - ZAKONI**

## ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)

Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)

Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)

Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)