

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

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)
Lokacija:	Trogirska ulica 2,4 / Šibenska ulica 10, 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:	356/24-11

Čakovec, studeni 2024.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

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

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

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

Lokacija: **Trogirska ulica 2,4 / Šibenska ulica 10, HR-42000 Varaždin**

Nekretnina: **Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)**

Identifikacija:

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

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
14406	Varaždin	14533

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

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

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

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

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

43.100,00 €

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

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



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

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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



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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

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



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda
Zdravko Pintarić



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

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

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSVIP

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

1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)**
Lokacija: **Trogirska ulica 2,4 / Šibenska ulica 10, HR-42000 Varaždin**
Varaždinska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

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

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

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

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

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

Datum očevida: **14.11.2024.**

Dan kakvoće: **14.11.2024.**

Dan vrednovanja: **14.11.2024.**

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

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

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

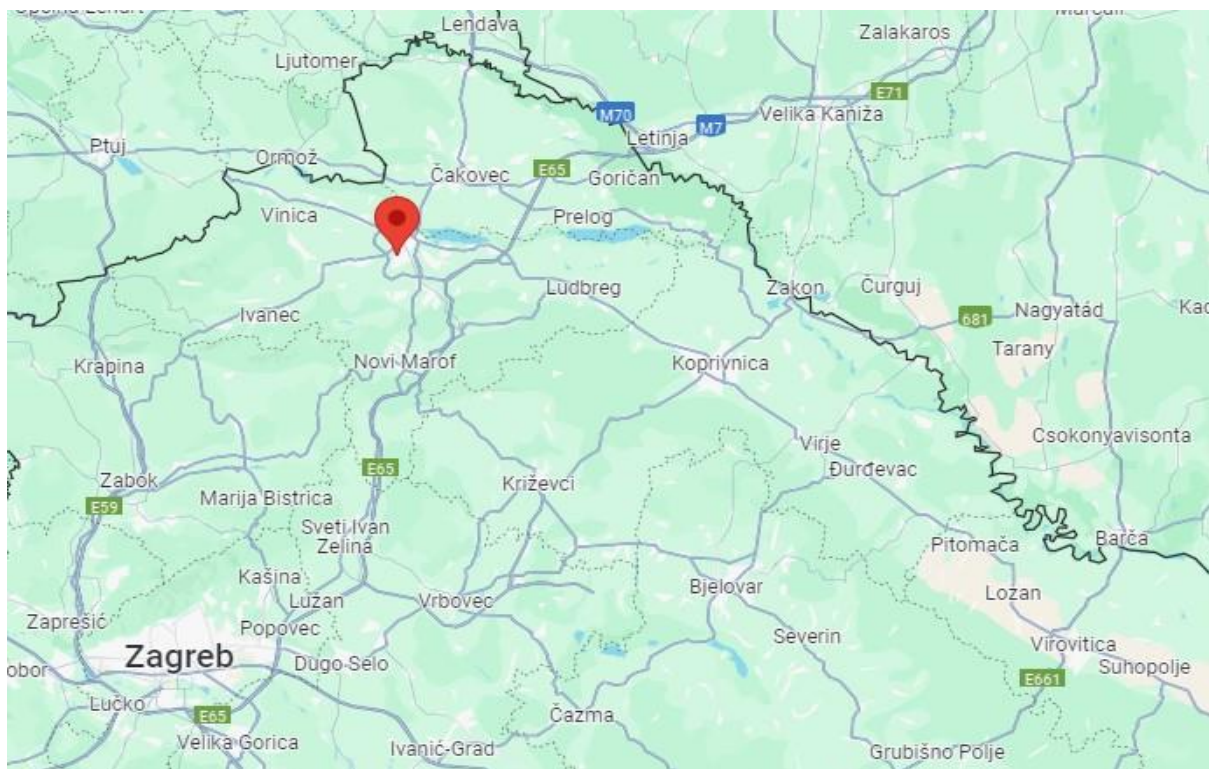
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Varaždin
Katastarska općina:	Varaždin
Uložak broj:	14406
Čestica:	14533
Opis nekretnine:	- dvorište 3.531,00 m ² - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Trogirski ulica 2,4, Varaždin, Šibenska ulica 10 1.496,00 m ² - podzemna garaža, Varaždin, Trogirski ulica (2030) m ² <hr/> Sveukupno: 5.027,00 m ²
Suvlasnički dio:	92. Suvlasnički dio: 4925/814175 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92)
Opis nekretnine:	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se sljedeći opis: ETAŽA 92- poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od: poslovni prostor sa 47,55 ukupne površine 47,55 m ² .
Vlasništvo:	STANOING d.o.o., Varaždin, Jurja Habdelića 4 (1/1)
Katastar:	k.o. Varaždin kat.čest.br. 14533
	- dvorište 3.531,00 m ² - zgrada mješovite uporabe, Varaždin, Trogirski ulica 2, 4, Varaždin, Šibenska ulica 10 1.496,00 m ² - podzemna garaža, Varaždin, Trogirski ulica (2030) m ² <hr/> Sveukupno: 5.027,00 m ²
Teret:	- Ima! Vidjeti priloženi Izvadak iz BZP-a! - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>

- Legalitet: - U BZP je upisana i u Katastar ucrtana poslovna zgrada uz pozitivnu zabilježbu u pogledu Uporabne dozvole.
- Zabilježba:
Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 07.09.2011. Z4599/11
Temeljem čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu u A priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/09-01/25, Urbroj: 2186/01-12-09-04-S od 19.06.2009. godine.
- Energetski certifikat: Nije predodčen.
- Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 14534/14, k.o. Varaždin, Šibenska ulica i na kat.čest.br. 14534/15, k.o. Varaždin, Trogirska ulica, obje u vlasništvu Grada Varaždina (1/1).
- Ostale napomene: Nekretnina se na dan očevida ne koristi.
- Posebna pretpostavka: Pretpostavka je da se radi o legalnoj nekretnini, odnosno da su izdani akti za gradnju i uporabu zgrade te da je zgrada izgrađena u skladu s istima.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



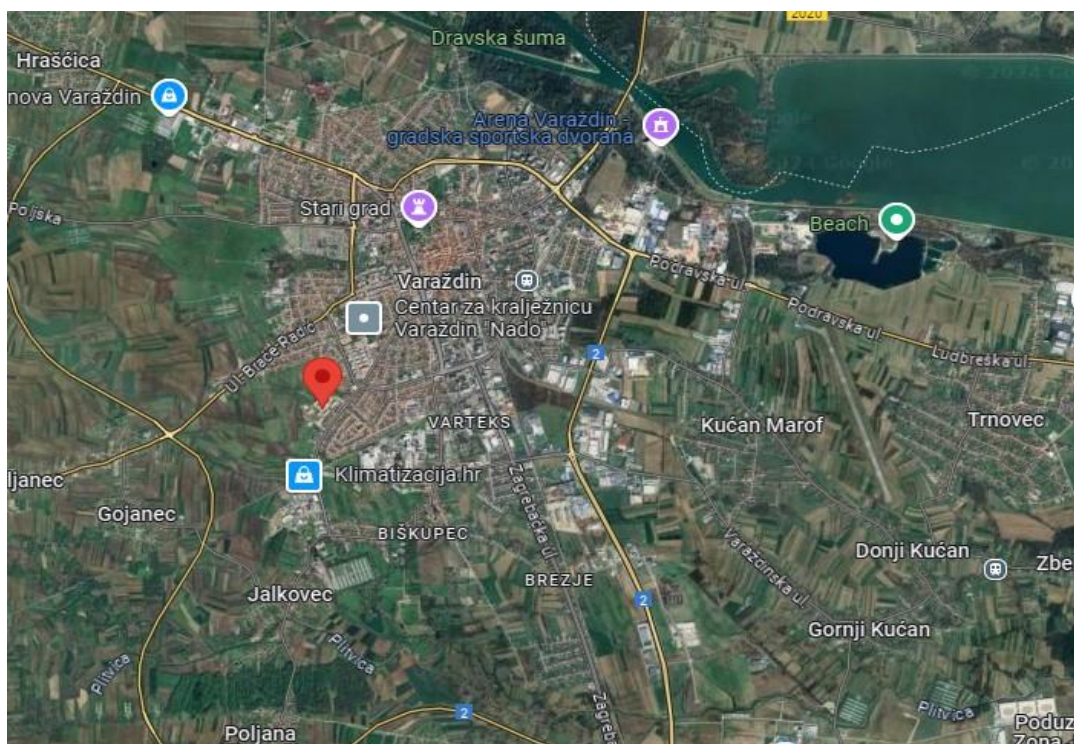
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Trogirskoga ulica 2,4 / Šibenskoga ulica 10, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

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

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parkirališnim mjestima ispred zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
<i>Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)</i>					
Prizemlje					
poslovni prostor	47,55	1,00	47,55	k =	h =
				1,25	3,42 m
SVEUKUPNO:	47,55		47,55	59,44	203,28
<i>Izvor podataka: Površine su preuzete iz Izvatka iz BZP-a uz kontrolnu izmjeru na terenu.</i>					

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	47,55	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	59,44	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BV	=	203,28	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Prikljucci

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

Zgrada -

Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)

Namjena:	poslovna	
Godina građenja:	2009	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etaže:	podrum + prizemlje + 5 katova	
Položaj u zgradi:	prizemlje	
Prostorije:	detaljno prikazane u točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska	
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska	
Krovna kon. + pokrov:	ravni izolirani krov	
Limarija:	obojeni lim	
Pročelje:	ožbukano i obojano	
Vanjska stolarija:	aluminijaska vanjska ulazna vrata, djelomično ostakljena, unutarnje žaluzine	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, djelomično neobrađeni, djelomično gipskartonske ploče	
Obrada podova:	laminat, djelomično neobrađeni	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nije ugrađeno
	- Hlađenje:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	uređen, zgrada je izgrađena uz asfaltiranu prometnicu	
Opći dojam:	poslovni prostor je neodržavan i zapušten	

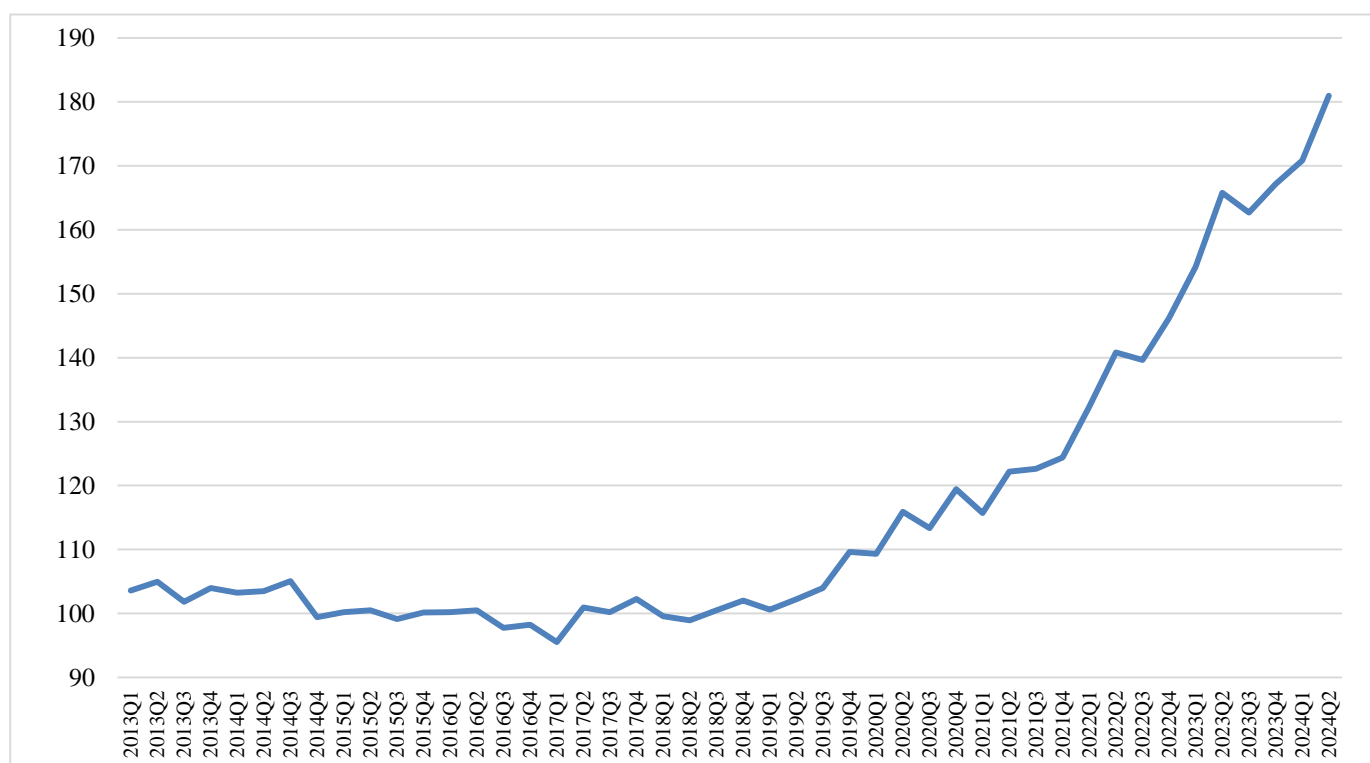
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

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

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

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

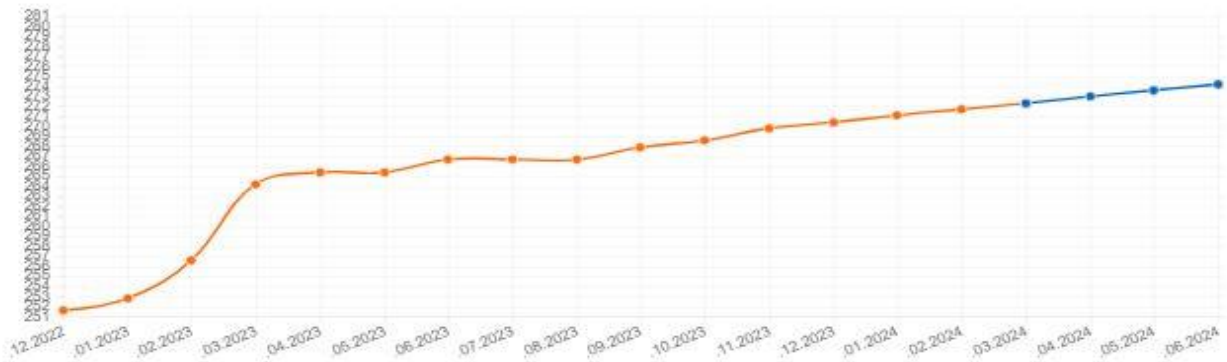
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

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



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

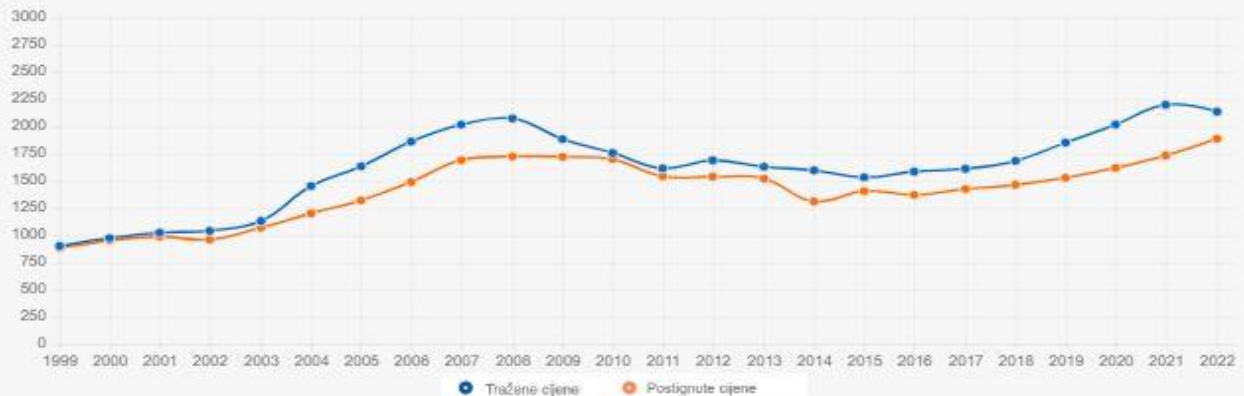
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

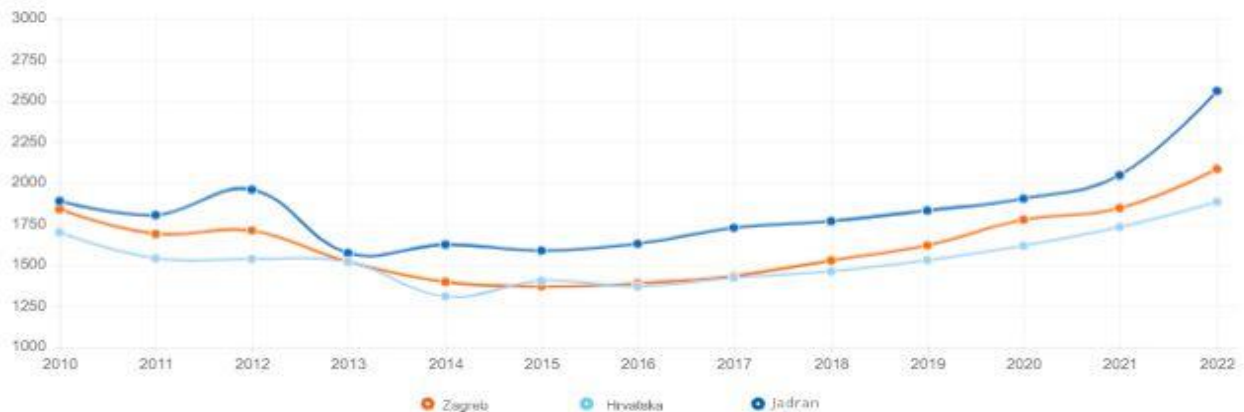
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

B.2. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina

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

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

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

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

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

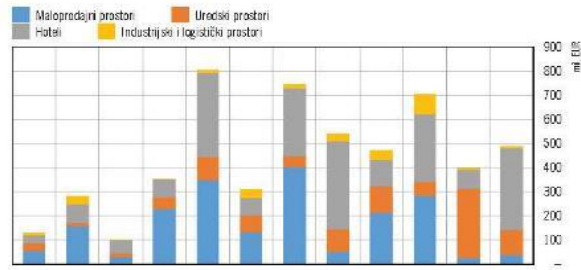
Prinosi na ulaganja na tržištu prvorazrednih poslovnih nekretnina blago su se povećali pod utjecajem porasta zakupnina. Rast u odnosu na prošlu godinu zabilježen je u segmentu prvorazrednih maloprodajnih prostora i logističkih prostora (Slika B.15.), zahvaljujući relativno većem rastu zakupnina u odnosu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

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



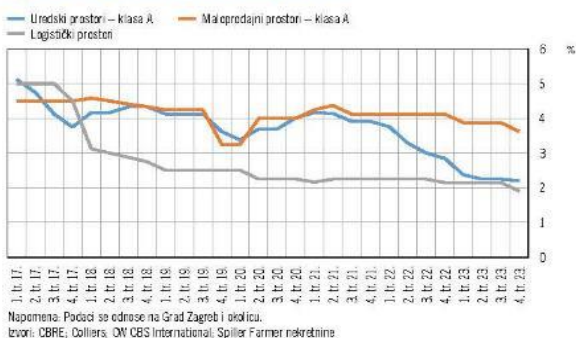
Napomena: Tražena cijena poslovnih nekretnina u internetskim oglasima odnosi se na širi uzorak nekretnina u odnosu na podatke prikupljene od agencija za poslovanje nekretninama. Osim prvorazrednih nekretnina uključuju poslovne prostore u ostalim segmentima te na različitim lokacijama u Hrvatskoj.
Izvori: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

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

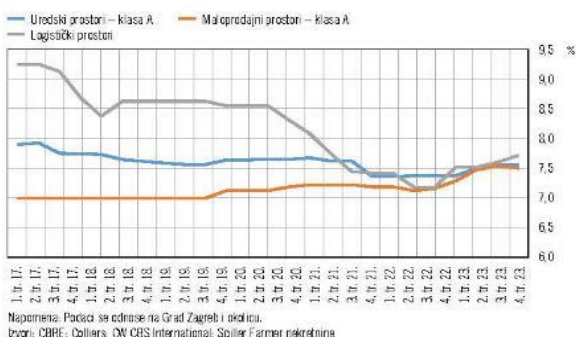


Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. *investment deals*) i ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

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

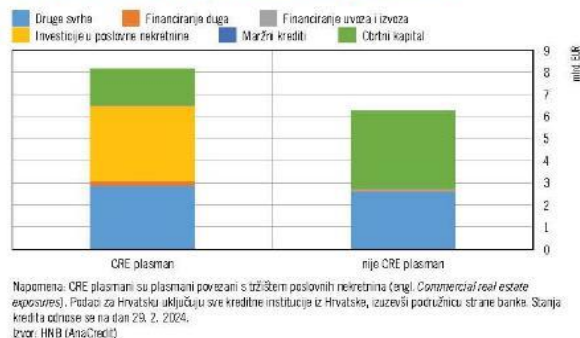


Slika B.15. Prinos na tržištu prvovrednih poslovnih prostora

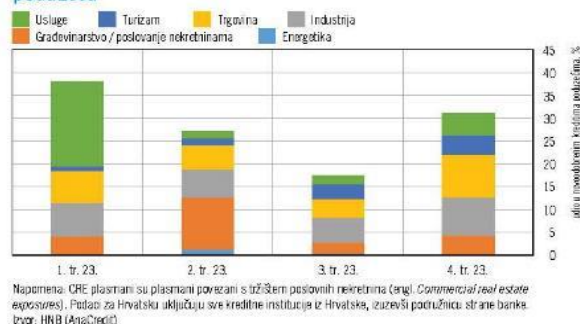


Zbog plitkog tržišta poslovnih nekretnina nepovoljna kretanja na njemu mogu se odraziti na bankovni sustav. Osim relativno niske direktne izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni prihodi ovise o cijenama i aktivnosti tržišta nekretnina (vidi potpoglavlje B.3.), koja iznosi oko 2% ukupne imovine bankovnog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

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



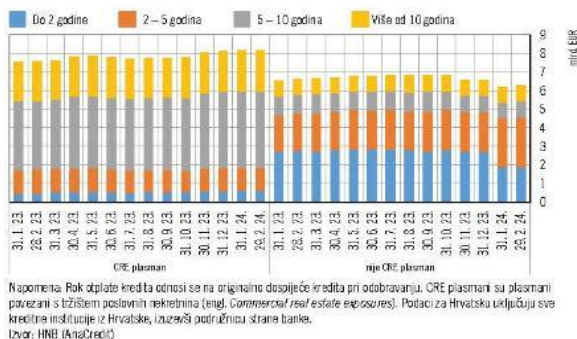
Slika B.17. Krediti povezani s tržištem poslovnih nekretnina imaju manji udio u novim kreditima sektoru nefinancijskih poduzeća



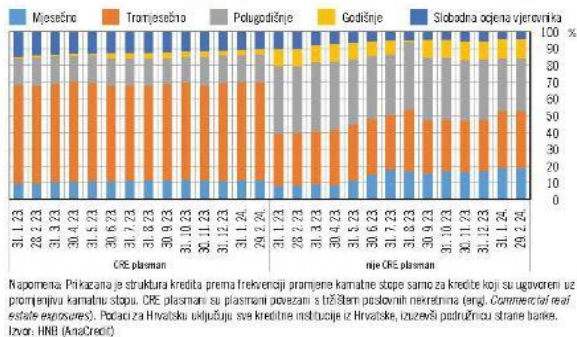
nja, opremu i/ili poslovne nekretnine. S druge strane, izloženosti kod kojih instrument osiguranja nije poslovna nekretnina u pravilu se odnose na kredite za financiranje obrtnoga kapitala, te su i kraćih dospjeća (Slika B.18.).

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

Slika B.18. CRE plasmani imaju duži rok otplate



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

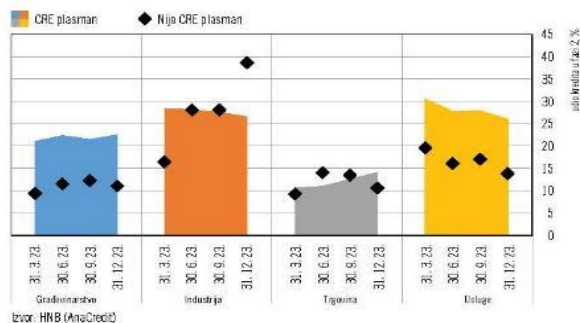


tržištem poslovnih nekretnina smanjio se za 0,5 p. b., na 6% na kraju 2023. (Slika D.21.), iako je taj pad bio sporiji u odnosu na ostale kredite nefinancijskim poduzećima (za 2 p. b.).

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

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

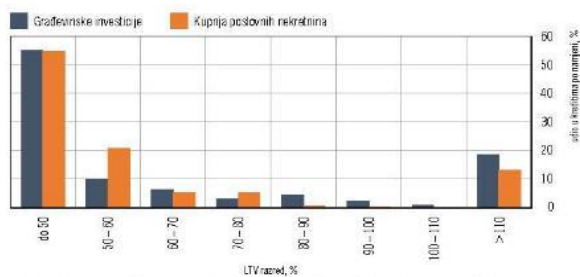
Slika B.20. Najveći udio kredita povezanih s tržištem nekretnina u fazi 2 jest u djelatnosti industrije



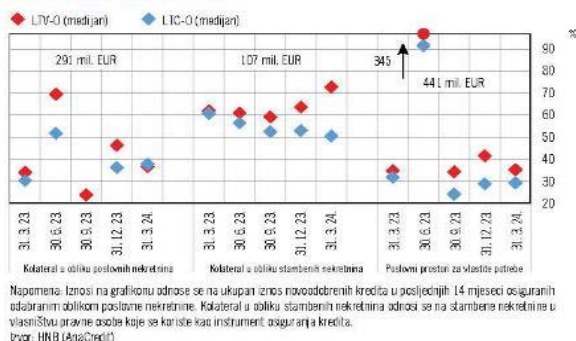
Slika B.21. Veća rizičnost kredita povezanih s tržištem nekretnina u odnosu na ostale kredite



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



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



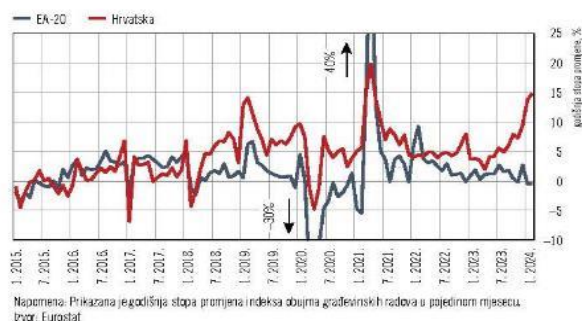
postrojenja, poslovne prostore i zemljišta) u odnosu na kredite za kupnju poslovnih nekretnina (Slika B.22.). Polovina kredita s vrlo visokim iznosima LTV omjera osim kolaterala u obliku poslovne nekretnosti ima i dodatan instrument osiguranja kreditnih potraživanja pa je i ukupno pokriva kredita instrumentima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

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

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

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

Slika B.24. Jačanje građevinske aktivnosti



Slika B.25. Broj novoizdanih građevinskih dozvola u porastu



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

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

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

Slika B.26. Smanjili su se troškovni pritisci



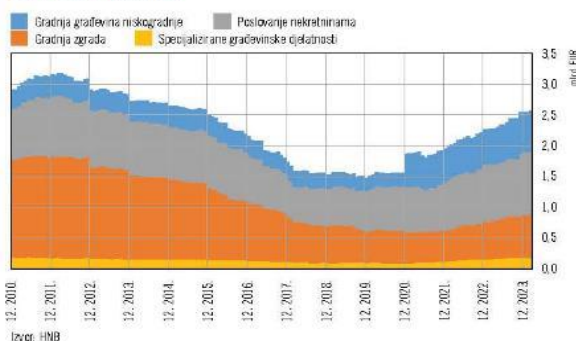
Izvor: Eurostat; DZS

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



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

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



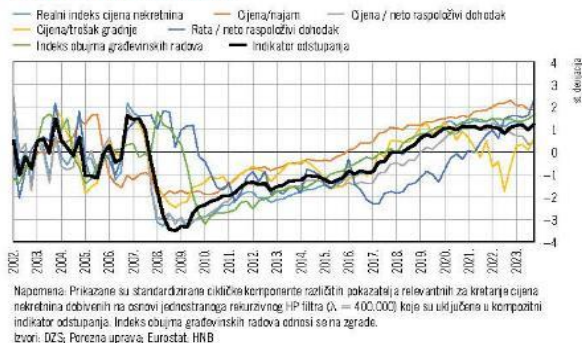
Izvor: HNB

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

B.4. Izgledi tržišta nekretnina

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

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



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

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

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

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

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

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

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

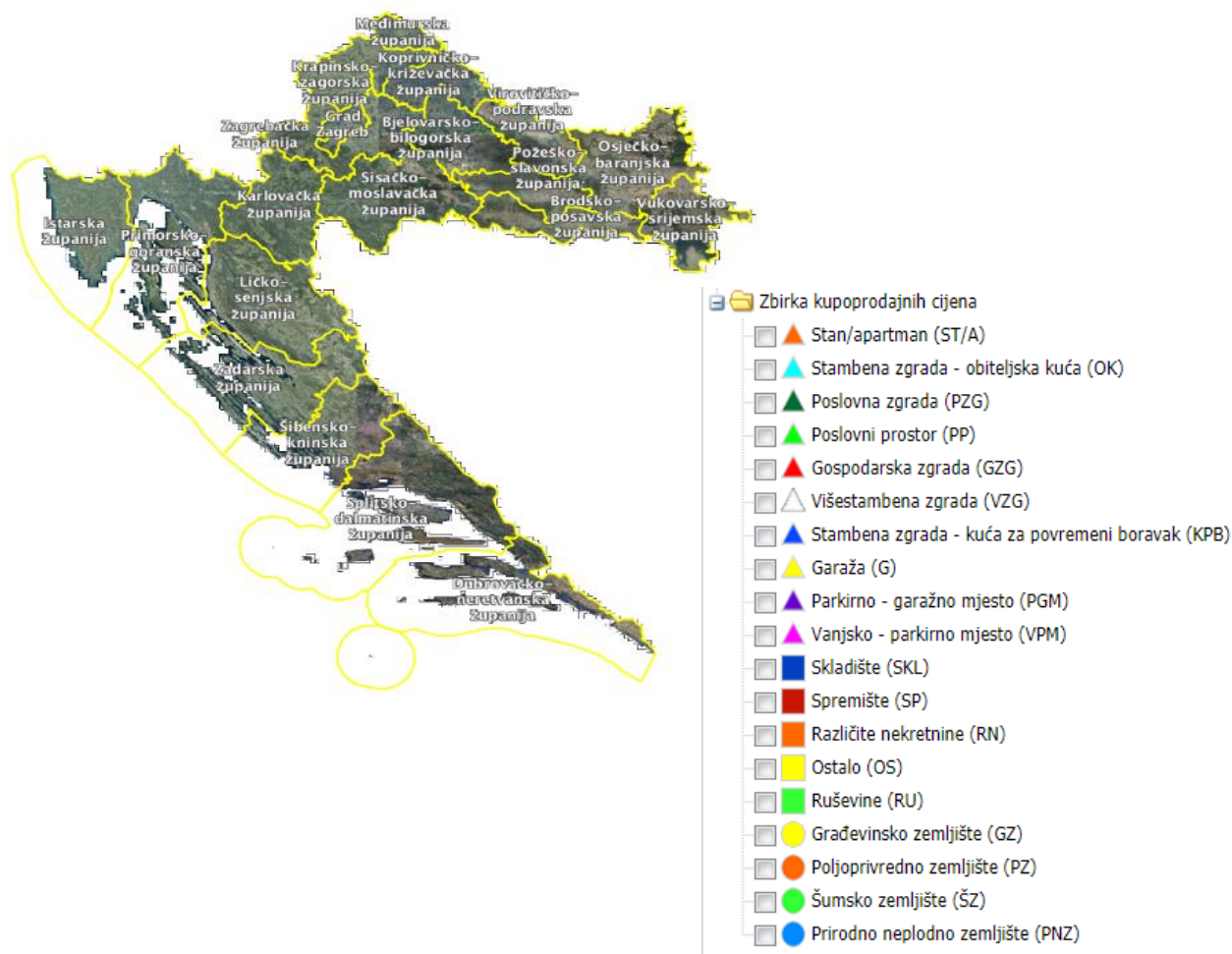
U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih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

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

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

Zakupnina

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



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - za zemljište i zakup

PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda

TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

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

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

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

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

odabrano: **161,70** €/m²

Kat. čest. br.	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
14533	30,41	161,70	1,00	1,00	4.917,30	I
UKUPNO:					4.917,30	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

7.2. Doprinosi i priključci

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K1 = 203,28 \text{ m}^3 \times 9,95 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.022,64 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K2 = 203,28 \text{ m}^3 \times 1,50 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 304,92 \text{ €}$$

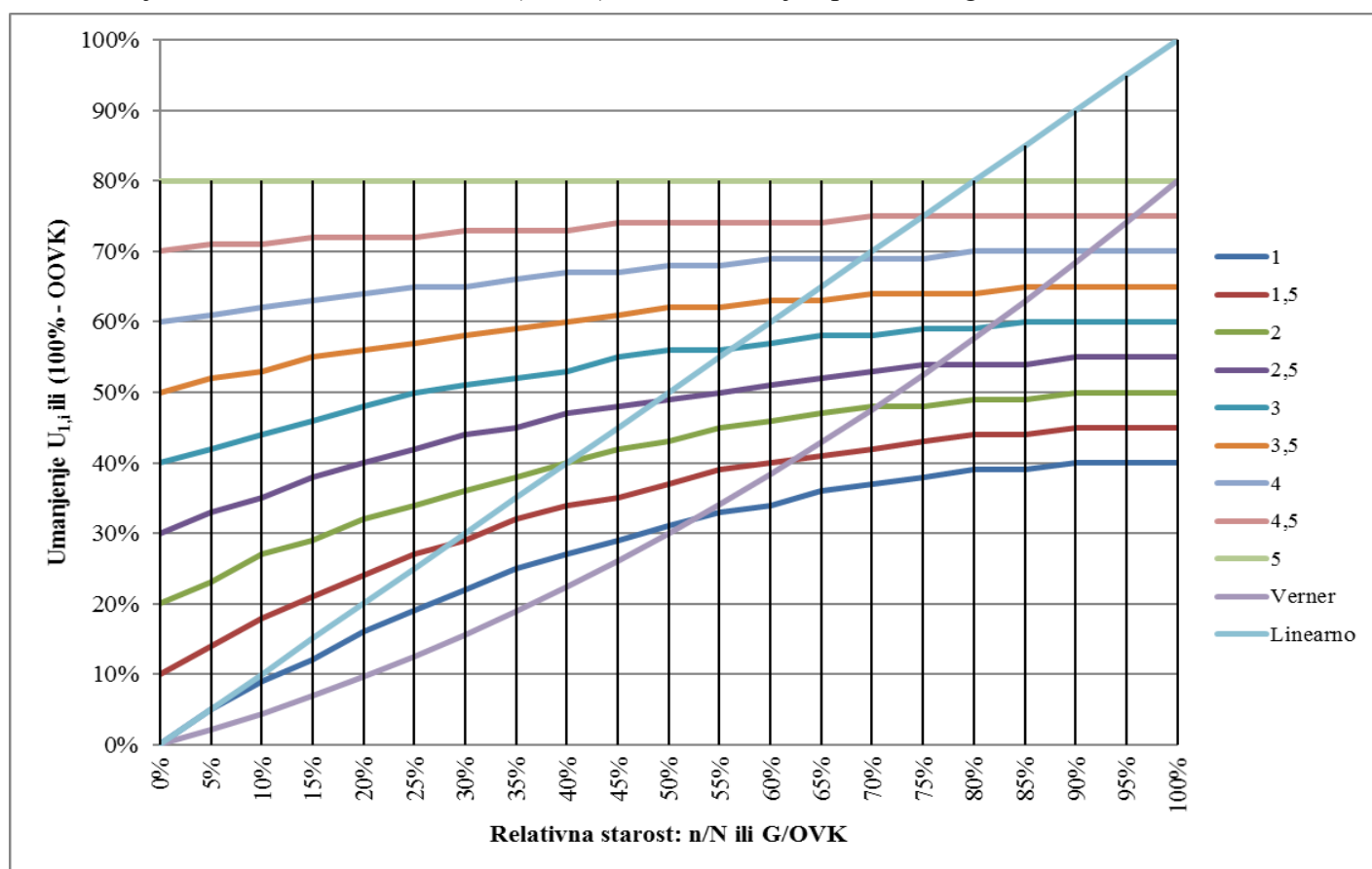
$$\text{Vrijednost komunalnih priključaka iznosi: } K3 = 0,00 \text{ €}$$

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

$$2.022,64 + 304,92 + 0,00 = \boxed{2.327,56} \text{ €}$$

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

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



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)NGP = 47,55 m²Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 1.580 €/m² NGP
ili 1.264 €/m² BGP*Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*

Nova vrijednost (Nv) = 47,55 × 1.580 = 75.129,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 1.580 × 1,00 = 1.580 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 47,55 × 1.580 = 75.129,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2024									
Godina građenja:				2009									
Godina rekonstrukcije:				-									
Starost zgrade:				15									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				65 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ:													
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1"><tr><td>A</td><td>lokacija/tržište</td><td>2,0</td></tr><tr><td>B</td><td>zgrada općenito</td><td>2,0</td></tr><tr><td>C</td><td>stanje zgrade</td><td>4,0</td></tr></table>	A	lokacija/tržište	2,0	B	zgrada općenito	2,0	C	stanje zgrade	4,0			4,0
A	lokacija/tržište	2,0											
B	zgrada općenito	2,0											
C	stanje zgrade	4,0											
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				18,8%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	44,0%	× 80 =		35 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				45 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-56,3%									
				-42.297,63 €									

Preostala vrijednost: 32.831,37 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

75.129,00 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 5,0\% = \boxed{3.756,45} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	4.917,30	€
2.	Doprinosi i priključci	2.327,56	€
UKUPNO:		7.244,86	€

Zgrada i ostalo:

3.	Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)	32.831,37	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgređni troškovi	3.756,45	€
UKUPNO:		36.587,82	€

SVEUKUPNO:		43.832,68	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)		0,00%
		×	32.831,37 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)		0,00%
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		43.832,68	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP ukupno = 47,55 m² GV / NGP ukupno = 922 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	43.832,68 €

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.*

TV / NGP ukupno = 922 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

Datum ugovora	03.01.2024.	23.01.2024.	15.03.2024.	12.03.2024.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.				
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin	
	kat.čest.br.				
	252/1	139	14037	1810/2	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Zakupnina (€)	2.170,40	2.700,00	3.222,50	1.100,00	
Površina (m ²)	271,30	216,00	322,25	93,00	
Cijena (€/m ²)	8,00	12,50	10,00	11,83	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	111,831	111,831	111,831	111,831
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	111,831			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	8,00	12,50	10,00	11,83
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan ugovora (A)	170,84	170,84	170,84	170,84
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	180,96			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,06	1,06	1,06	1,06
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	8,47	13,24	10,59	12,53
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	10,00%	15,00%	15,00%	10,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	10,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	9,32	15,23	12,18	13,78	

Srednja vrijednost (€/m²)	12,63
---	--------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-3,66	2,25	-0,80	0,80
Relativno odstupanje od medijana	-28,20%	17,33%	-6,16%	6,16%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	3,66	2,25	0,80	0,80
Kvadrat odstupanja	13,40	5,06	0,64	0,64
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	12,98			
Standardna devijacija	2,22			
Dvostruka standardna devijacija	4,44			
Prosječno apsolutno odstupanje	1,88			

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

odabrano: **12,60** €/m²

8.2. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)	47,55	12,60	599,13
UKUPNO	47,55	12,60	599,13
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			7.189,56
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom	1,00%		5,99
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		17,97
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		119,83
UKUPNO	24,00%		143,79
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			1.725,48
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			5.464,08
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	4.917,30 €
	4.917,30 €	8,00%	393,38
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			5.070,70
Prilagodba			
odabrana kamatna stopa na nekretnine p	6,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)	0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)	1,00%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)	1,00%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)	0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'	8,00%		
preostali vijek korištenja	65		god
multiplikator M	12,42		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			62.978,09
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€) - nema izvedenih komunalnih priključaka			-4.760,00
ODBICI (€) - djelomično rohbau			-20.000,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			4.917,30
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			43.135,39
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			43.135,39 €

NGP reducirano = 47,55 m² TV/ NGP reducirano = 907 €/m²

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	43.832,68 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	43.135,39 €	100%	43.135,39 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			43.135,39 €
			907 €/m ²

Napomena:

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

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	moгуće različite "tihe i čiste" djelatnosti bez većih ulaganja
Iznajmljivost:	prosječna
Utrživost:	u određenom razdoblju
Pozitivna svojstva:	lokacija
Negativna svojstva:	prostor je potrebno adaptirati, odnosno privesti konačnoj namjeni

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovni prostor u prizemlju stambeno-poslovne zgrade (E-92)**

na lokaciji: **Trogirska ulica 2,4 / Šibenska ulica 10, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija**

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

utvrđuje se da Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

43.100,00 €

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, 14. studenog 2024. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.grad. 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 obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.09.2024. 12:12

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14406

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21235/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 92 (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/m ²	PPR
1.	14533	165	Trogirska ulica DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, TROGIRSKA ULICA 2, 4, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 10 PODZEMNA GARAŽA, VARAŽDIN, TROGIRSKA ULICA	5027 3531 1496 (2030)	
		UKUPNO:		5027	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 07.09.2011. Z-4599/11	
1.1	Temeljem čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu u A priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/09-01/25, Urbroj: 2186/01-12-09-04-S od 19.06.2009. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
92.	Suvlasnički dio: 4925/814175 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-92)	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis:	
	ETAŽA 92- poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od: poslovni prostor sa 47,55 ukupne površine 47,55 m ² .	
	STANOING D.O.O., VARAŽDIN, JURAJA HABDELIĆA 4	
92.2	Zaprimljeno 27.10.2023.g. pod brojem Z-18072/2023	na 92 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-96 27.10.2023, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-88 29.09.2023, nad stečajnim dužnikom Stanoing d.o.o. u stečaju, OIB 21611439134, Varaždin, Jurja Habelića 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 92 (4925/814175)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Primitljeno: 10.11.2011. Z-5749/11</p> <p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 09.11.2011.g. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 1.700.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, sa svim sporednim potraživanjima, kamatama i rokom dospjeća u skladu sa Sporazumom, na etaži 92 kao sporednom uložku, za korist:</p> <p>IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6</p>	1.700.000,00 EUR	
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: temeljem iste isprave zabilježuje se da je glavni z.k.ul. 3254 poduložak 3 k.o. Okrug kod Općinskog suda u Trogiru.</p>		
2. Na suvlasnički dio: 92 (4925/814175)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.06.2012. broj Z-3327/12</p> <p>1.1. Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr. 2413/12-8 od 17. listopada 2012. godine uknjižuje se pravo zaloga na etaži 92 u A,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 1.170.522,88 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 1.167.242,51 kn od 20. veljače 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 647.927,70 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 635.033,10 kn od 04. lipnja 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troška u iznosu od 18.180,00 kn, sve za korist:</p> <p>1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</p> <p>1.2. Temeljem iste isprave zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
3. Na suvlasnički dio: 92 (4925/814175)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.07.2012. broj 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 posebnom dijelu nekretnine u A.</p>		
4. Na suvlasnički dio: 92 (4925/814175)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14406 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-2237/13. (Veza Z.4302/12)</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. god., predbilježuje se pravo 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:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, ISPOSTAVA VARAŽDIN</p>		zbilježba opravdanje predbilježbe pod 4.6.
4.6	<p>Zaprimljeno 12.09.2023.g. pod brojem Z-14857/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. Z-14857/2023 13.10.2023, te se pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn sa pripadajućim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.</p>		na 4.1
15. Na suvlasnički dio: 92 (4925/814175)			
15.1	<p>Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-16961/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 14.09.2022, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 17 OVR-863/2022-3 13.10.2022</p>		vezano uz B 92 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.09.2024.

Izvod iz katastarskog plana



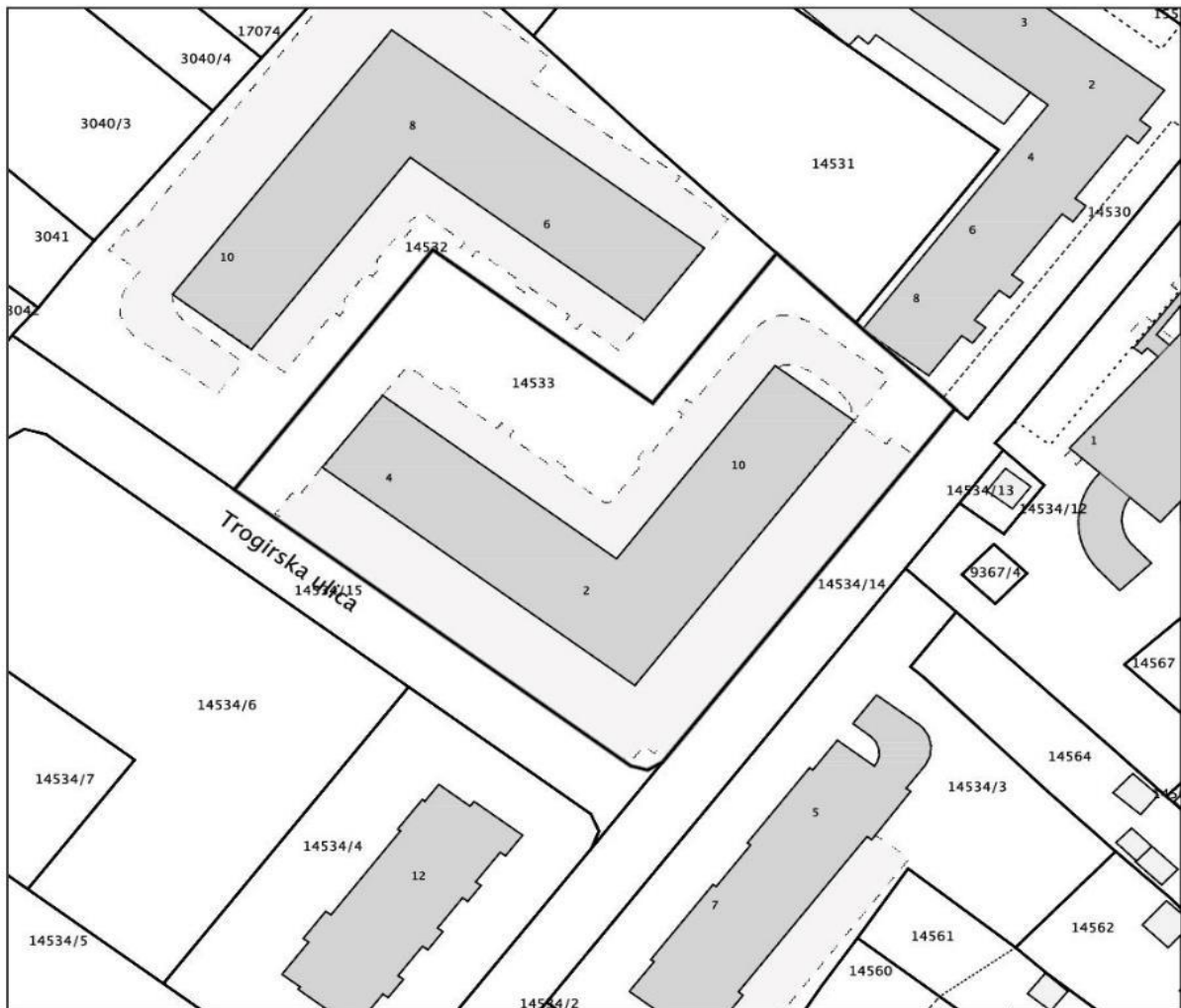
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

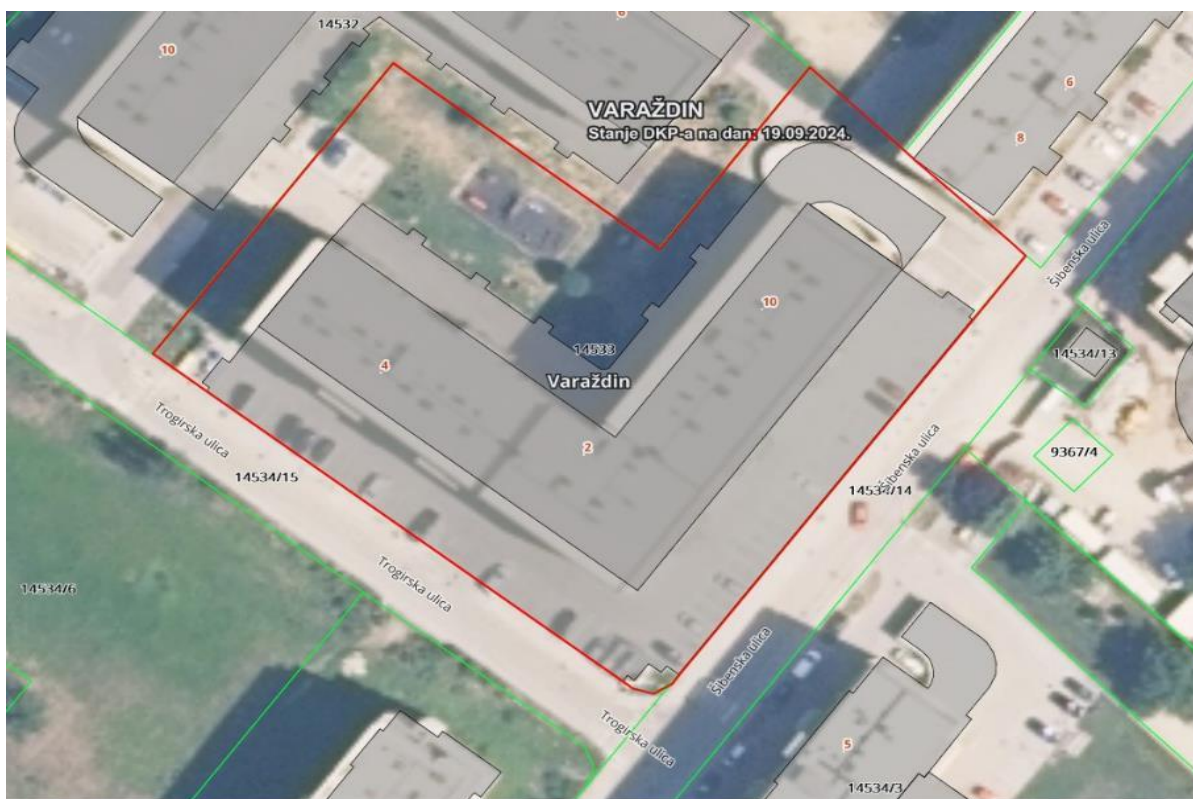
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 14533

Stanje na dan: 20.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.09.2024. 12:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13135

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/m ²	PPR
1.	14534/1	165	SPLITSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	4371	
2.	14534/14		ŠIBENSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2470	
3.	14534/15		TROGIRSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2090	
		UKUPNO:		8931	

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.3	Zaprimljeno 30.10.2023.g. pod brojem Z-18192/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA PREDBILJEŽBU, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU 26.03.2024, a koji prijedlog je zaprimljen pod brojem Z-16495/2022, na kčbr. 14534/1, kčbr. 14534/14 i kčbr. 14534/15 u A.		na 5.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.09.2024.