

mininfo@m-investa.hr
www.m-investa.hr**"međimurje - investa" d.o.o.**HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

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

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)
Lokacija:	Šibenska ulica 5, 7, 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:	356/24-26

Čakovec, travanj 2025.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

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

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin
Nekretnina: Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)
Lokacija: Šibenska ulica 5, 7, HR-42000 Varaždin

Identifikacija:

Zgrada je upisana u BZP te ucrtana u Katastar prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom (Uporabna dozvola od 20. listopada 2010. godine).

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
13063	20. Suvlasnički dio: 3755/362110 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Varaždin	14534/3

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

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

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

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

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

71.500,00 €

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.

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.

Rudera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 58604606434

"M-INVESTA" d.o.o.

ČAKOVEC



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

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

Zagreb, 23. siječnja 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnih sudskih vještaka u pravnoj osobi za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-268/2020 od 15. prosinca 2020., za Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-269/2020 od 15. prosinca 2020., Hrvoja Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja elektrotehnike i procjene iz područja elektrotehnike rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/28, URBROJ: 514-03-03-02/O5-24-07 od 25. ožujka 2024. i za Vjerana Mesarića iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu



514|UPI710032401734|7

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

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UP1710032401734|7



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

R J E Š E N J E

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401669|6

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR
Danir Habijan



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401669|6



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

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

Zagreb, 3. veljače 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401623|5

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401623|5



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

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

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

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in black ink.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Melita Bestvina in black ink.

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)**
Lokacija: **Šibenska ulica 5, 7, HR-42000 Varaždin**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (lipanj 2024.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Varaždin, Procjeniteljsko povjerenstvo (srpanj 2024.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Grada Varaždina
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

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

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

Datum očevida: **16.04.2025.**

Dan kakvoće: **16.04.2025.**

Dan vrednovanja: **16.04.2025.**

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

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

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Varaždin
Katastarska općina:	Varaždin
Čestica:	14534/3
ZK uložak broj:	13063
Opis nekretnine:	- dvorište 2.224,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Šibenska ulica 5, 7 831,00 m ² - <u>podzemna garaža, Varaždin, Šibenska ulica (306) m²</u> Ukupno: 3.055,00 m ²
Suvlasnički dio:	20. Suvlasnički dio: 3755/362110 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)
Opis nekretnine:	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 prenosi se slijedeći opis: Etaža 20 u naravi 2-sobni stan na 4. katu, ulaz B, a koji se sastoji od: boravak i blagovanje 17,70 m ² , kuhinja 3,80 m ² , kupaona 4,20 m ² , spavaća soba, 8,30 m ² , balkon 2,10 m ² , spremište 1,45 m ² , ukupne površine 37,55 m ² .
Vlasništvo:	STANOING d.o.o. u stečaju, OIB: 21611439134, Ulica Jurja Habdelića 4, 42000 Varaždin (1/1)
Katastar:	kat.čest.br. 14534/3 k.o. Varaždin
	Opis: - dvorište 2.224,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Šibenska ulica 5, 7 831,00 m ² - <u>podzemna garaža, Varaždin, Šibenska ulica (306) m²</u> Ukupno: 3.055,00 m ²
Teret:	- Ima! - Vidjeti priloženi Izvadak iz BZP-a. - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>
Legalitet:	- Zgrada je upisana u BZP te ucrtana u Katastar prema izvedenom stanju u naravi s pozitivnom zabilježbom (Uporabna dozvola od 20. listopada 2010. godine). - Stan je upisan u BZP kao etažno vlasništvo s određenim omjerom. - Za zgradu je izdana Uporabna dozvola prema pozitivnoj zabilježbi, od 20. listopada 2010. godine. - Legalna nekretnina.

Energetski certifikat: Nije predodčen.

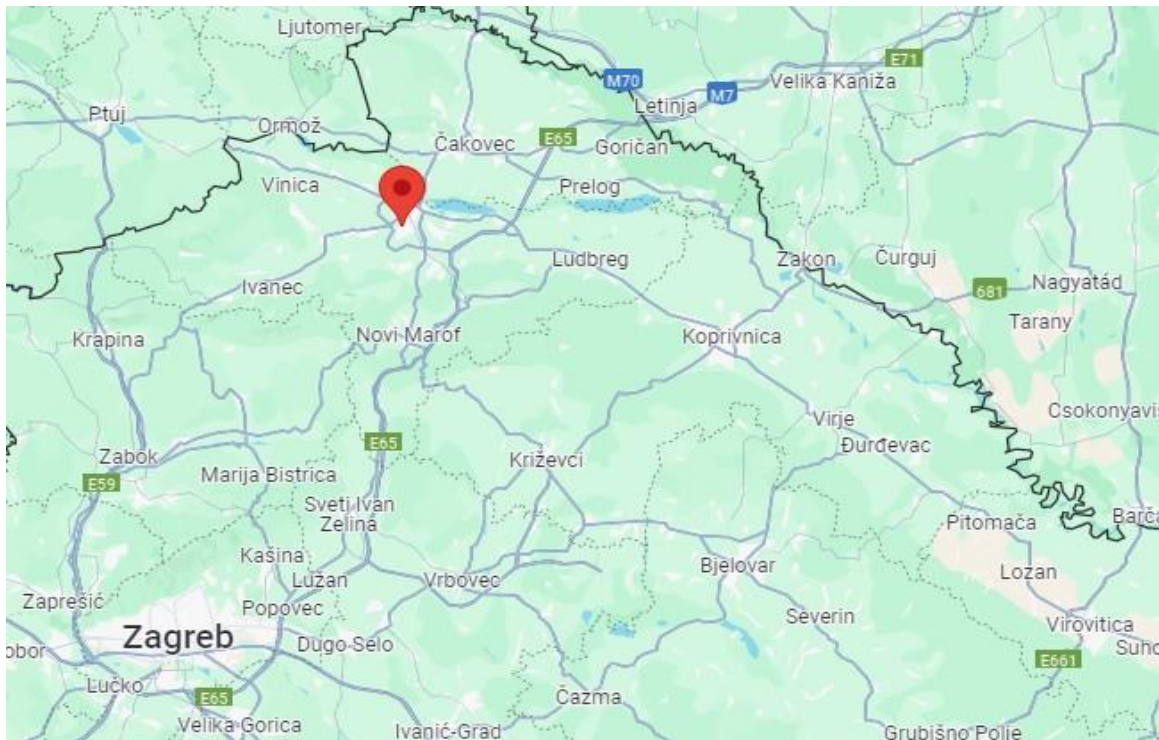
Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 14534/14, k.o. Varaždin - Šibenska ulica, nerazvrstana cesta u vlasništvu Grada Varaždina (1/1).

Useljivost: Na dan očevida procjenjivani stan se koristi.

Ostalo: Nema.

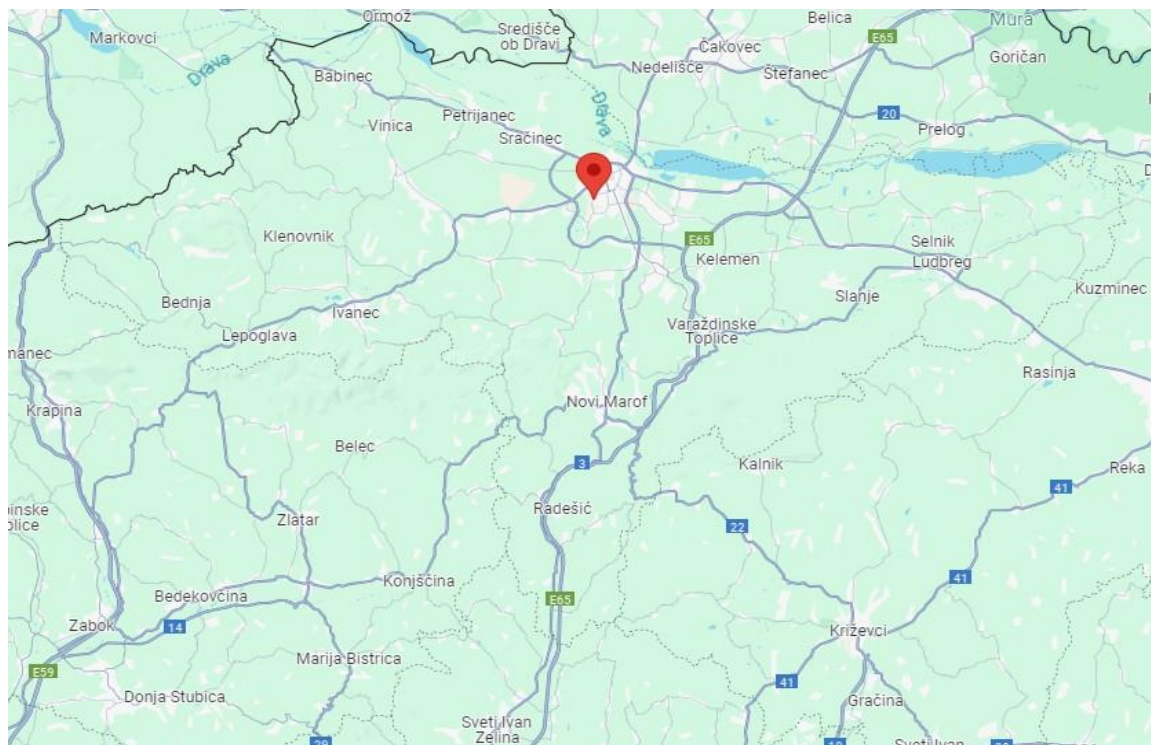
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



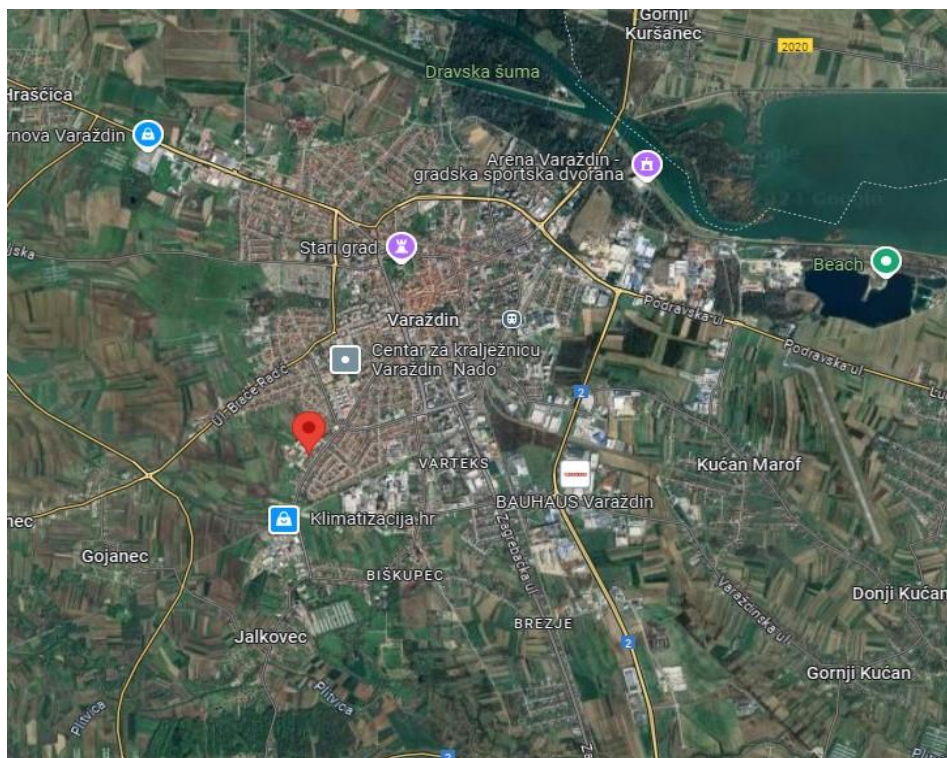
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Šibenska ulica 5, 7, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

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

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na vanjskim parkirališnim mjestima pored zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
<i>Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)</i>					
Stan na 4. katu					
dnevni boravak + blagovaonica	17,70	1,00	17,70		
kuhinja	3,80	1,00	3,80		
kupaonica	4,20	1,00	4,20		
spavaća soba	8,30	1,00	8,30	k =	h =
balkon	2,10	0,50	1,05	1,20	2,52
UKUPNO STAN:	36,10		35,05	40,80	104,92
Spremište					
spremište	1,45	0,50	0,73	1,20	2,46
UKUPNO SPREMIŠTE:	1,45		0,73	1,74	4,28
SVEUKUPNO:	37,55		35,78	42,54	109,20
<i>Izvor površina: Podaci iz Izvatka iz BZP-a + kontrolna izmjera na terenu.</i>					

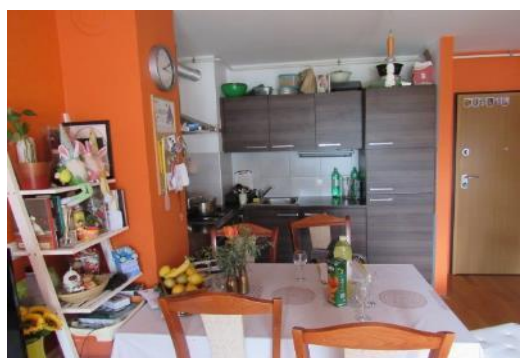
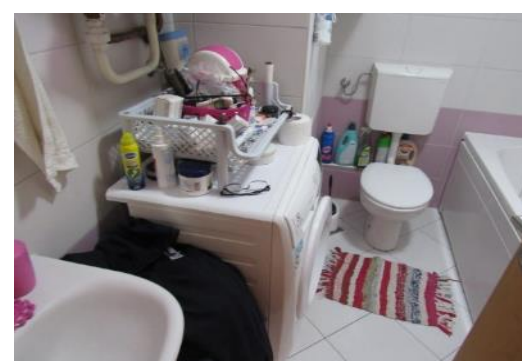
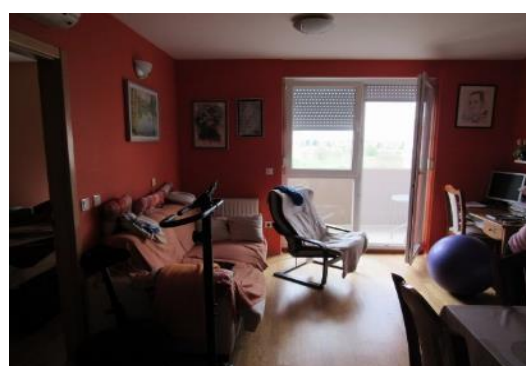
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

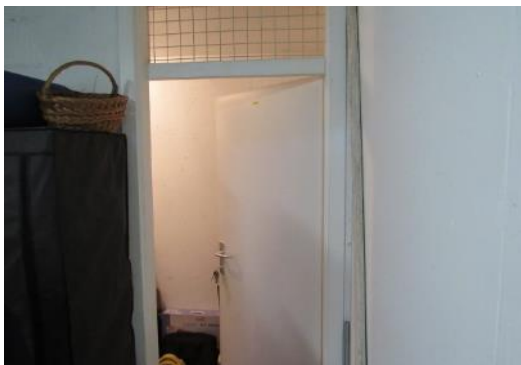
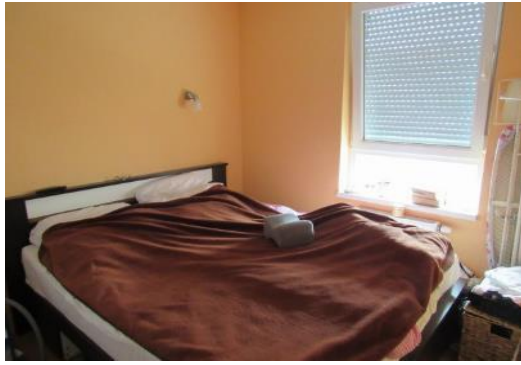
NGP	=	35,78	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	42,54	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BV	=	109,20	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

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

Zgrada -

Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)

Namjena zgrade:	višestambena	
Namjena prostora:	stambena	
Godina građenja:	2010	
Godina uređenja:	-	
Etažnost zgrade:	podrum + prizemlje + 4 kata + potkrovlje	
Položaj:	4. kat	
Prostorije:	detaljno opisane u točki Tabela prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska	
Međukatna konstrukcija:	ab ploča	
Krovna kon. + pokrov:	ravni izolirani krov	
Vertikalna komunikacija:	ab stubište i dizalo	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	ETICS sustav	
Vanjska stolarija:	pvc prozori s dvostrukim izo ostakljenjem, rolete, komarnici, protuprovalna ulazna vrata u stan	
Obrada zidova:	žbuka, boja, keramika	
Obrada podova:	parket, keramika	
Obrada stropova:	ožbukani i obojani	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	centralno, radijatorsko, plinski bojler
	- PTV:	bojler na plin
	- Klima:	ugrađena
	- Dodatne instalacije:	prisilna ventilacija
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	asfaltiran i hortikulturno uređen	
Opći dojam:	dobro	
Ostalo:	-	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

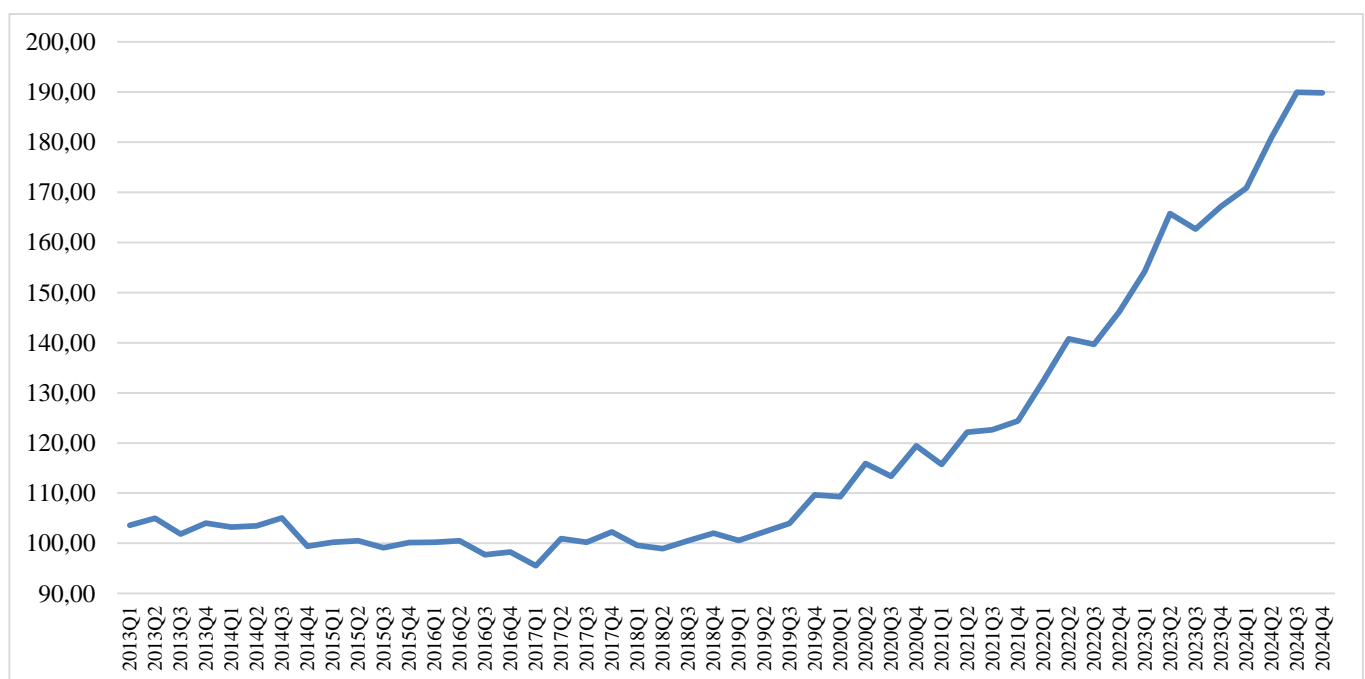
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

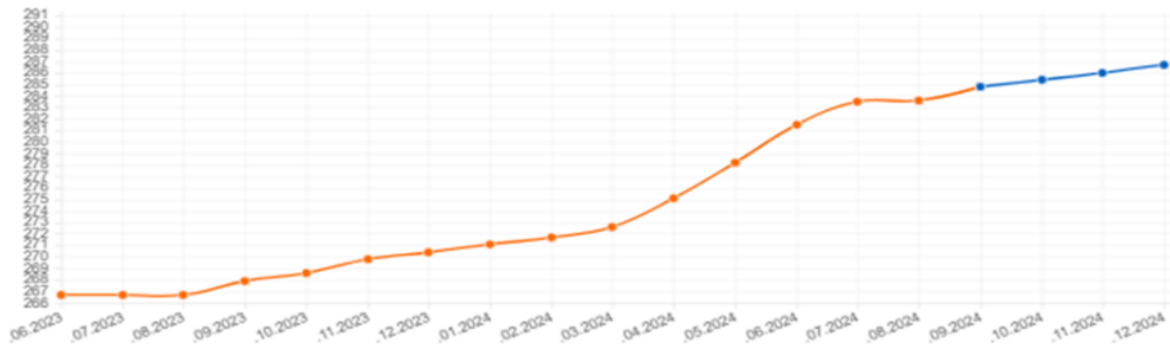
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

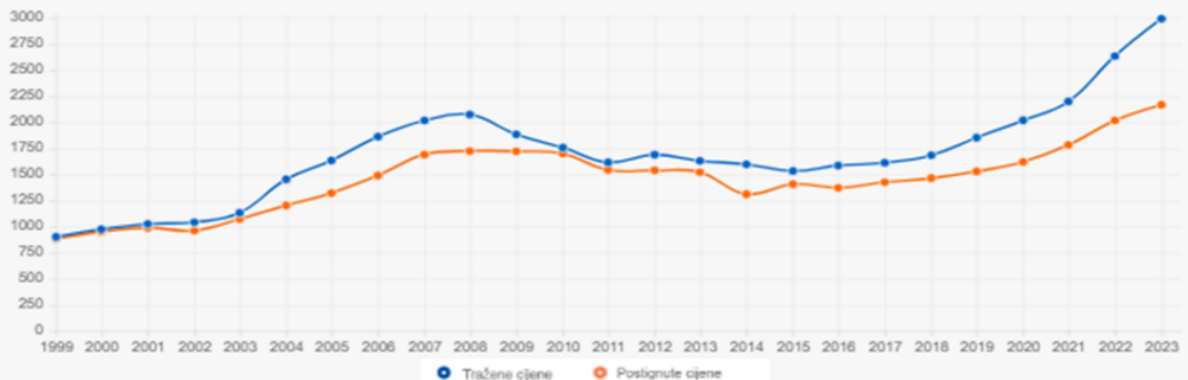
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

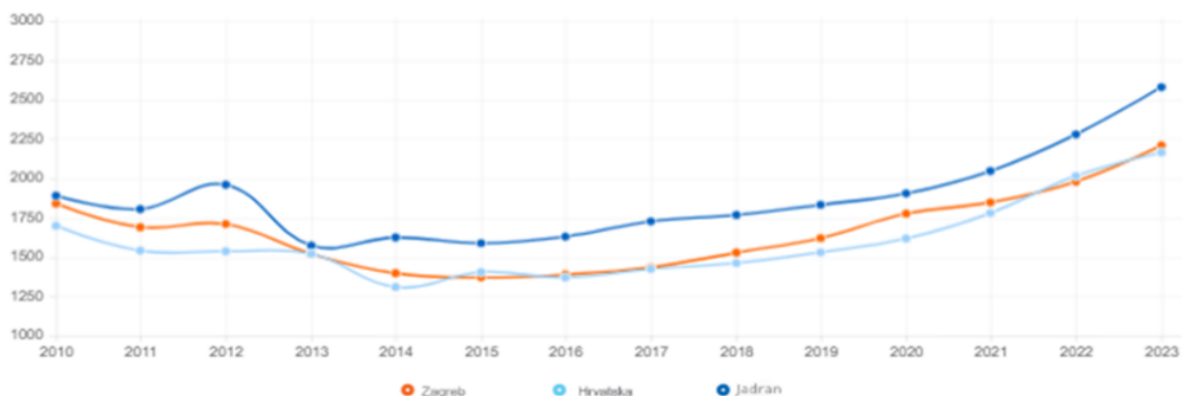
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

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

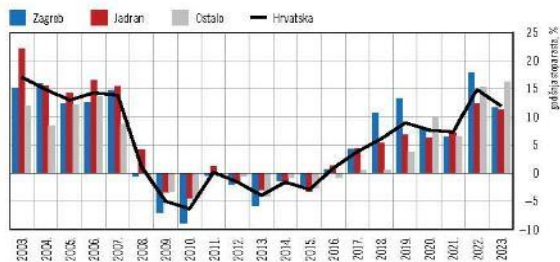
⁴ Od toga se polovina (6 p. b.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

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

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

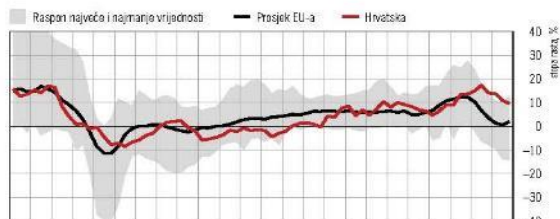
⁵ Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritam cijene stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju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

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



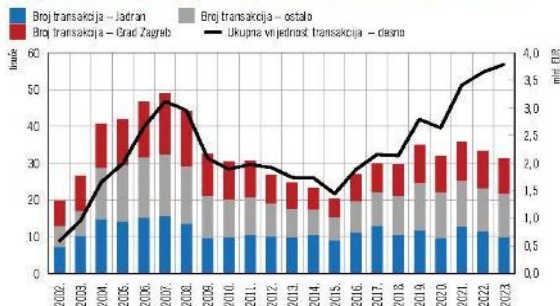
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi D. Kunovac i K. Kotarac (2019). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

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



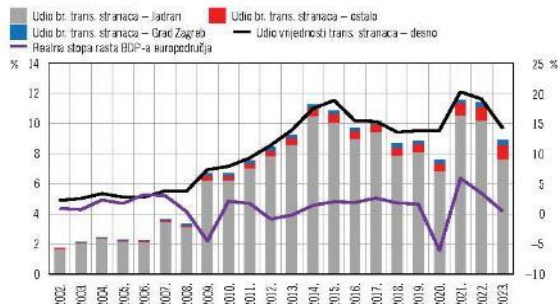
Napomena: Sivom je bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

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



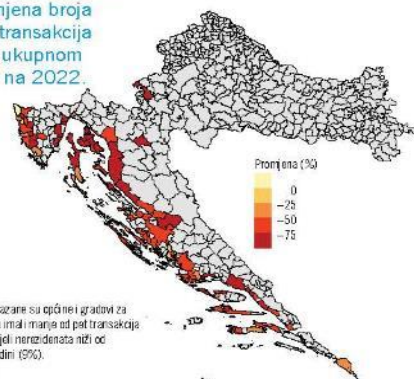
Izvor: Baza Porezne uprave

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



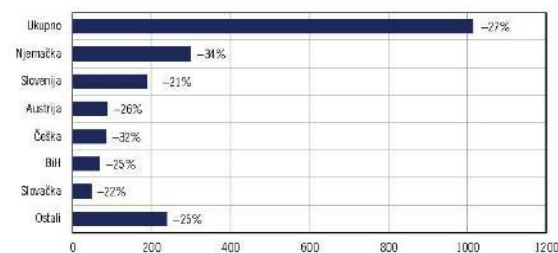
Izvor: Baza Porezne uprave, Eurostat

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



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

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



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

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



Napomena: Prikazan je omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i indeksa najmnina, i to plavom linijom zaoznovano na podacima indeksa najmnina stambenih nekretnina (OP04) uključenog u izračun indeksa odražanih cijena (izvor Eurostat), a crvenom linijom prema podacima o traženim cijenama najma dostupnima na internetskom oglasniku www.njuskalo.hr. Za prapobu mjesca traženih cijena primijenjen je pristup harmonizirane regresije u kojem se logaritamske cijene najma u oglasu objavljuju s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijena koja ne pridaju iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu.
Izvori: Eurostat; izračun HNB-a (podaci Porezne uprave i www.njuskalo.hr)

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

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

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

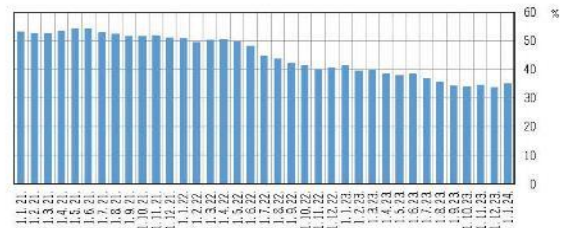
⁶ Rezičito kretanje cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neprijavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću/kašnjenjem u izvještavanju o naknadnim izmjenama ugovorenih najmnina.

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



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

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

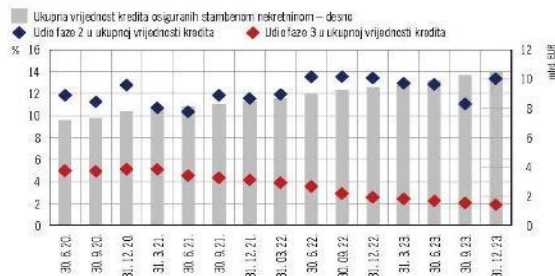


Napomena: Prikazan je udio oglasa za nekretnine čija kupnja prema traženim cijenama može biti financirana stambenim kreditom iz standardne uvjeta (uz prosječnu kamatnu stopu i rok oblika od 22 godine, mjesečna doplata ne pređaj polovinu dohotka za kućanstvo s dvije prosječne plaće).
Izvori: www.njuskalo.hr;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

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

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

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

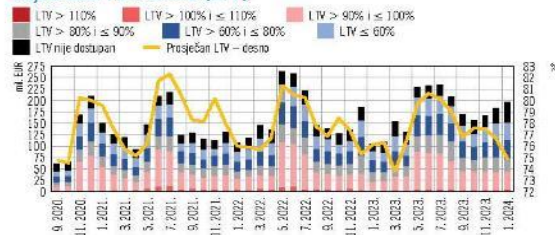


Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.
Izvor: HNB

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

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

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



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

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska		
Grad/Općina:	Varaždin		
Naselje:	Varaždin		
Razvojna skupina:	8.	od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	111,831		
Tip nekretnine:	stan		
Broj ponuda:			
- za grad/općinu:	426		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za naselje:	364		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:		- €/m2	
- za naselje:		2.679 €/m2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2021 = 388		Izvor podataka: eNekretnine
	2022 = 484		
	2023 = 359		
	2024 = 226		
	2025 = 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 stanove na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti stana poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Stan

Datum kupoprodaje	07.07.2023.	06.06.2022.	27.10.2021.	24.06.2021.
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.			
	14534/2	14534/2	14534/2	14534/2
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	130.000,00	80.057,09	50.075,42	40.000,00
Površina (m2)	77,20	54,80	37,35	31,00
Cijena (€/m2)	1.683,94	1.460,90	1.340,71	1.290,32

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Stan

Datum kupoprodaje		07.07.2023.	06.06.2022.	27.10.2021.	24.06.2021.	
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.				
		14534/2	14534/2	14534/2	14534/2	
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Kupoprodajna cijena (€)		130.000,00	80.057,09	50.075,42	40.000,00	
Površina (m ²)		77,20	54,80	37,35	31,00	
Cijena (€/m ²)		1.683,94	1.460,90	1.340,71	1.290,32	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)		111,831	111,831	111,831	111,831
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)		111,831			
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)		1.683,94	1.460,90	1.340,71	1.290,32
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		23,37%				
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)		162,69	140,80	124,37	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		189,84			
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,17	1,35	1,53	1,55
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)		1.970,21	1.972,22	2.051,29	2.000,00
Interkvalitativno izjednačenje	Koeficijent katnosti stana k_k	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent orijentacije stana k_o	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) k_{gps}	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja okoliša k_{uo}	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja k_{sks}	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	(B)	(A)			
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$					
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon interkvalitativno izjednačenja (€/m ²)		1.970,21	1.972,22	2.051,29	2.000,00
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		1.970,21	1.972,22	2.051,29	2.000,00	
Srednja vrijednost (€/m²)		1.998,43				

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-15,90	-13,89	65,18	13,89
Relativno odstupanje od medijana	-0,80%	-0,70%	3,28%	0,70%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	15,90	13,89	65,18	13,89
Kvadrat odstupanja	252,81	192,93	4.248,43	192,93
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1.986,11			
Standardna devijacija	34,95			
Dvostruka standardna devijacija	69,91			
Prosječno apsolutno odstupanje	27,22			

Uskladena vrijednost: 35,78 m² × 1.998,43 €/m² = 71.503,83 €

Ostale okolnosti:

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	71.503,83 €
--------------------------------------	--------------------

TV / NGP = 1.998,43 €/m²

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja:

35,78 m² × 1.190,00 €/m² = 42.578,20 €

odnosno zaokruženo = 42.600,00 €

Ostale napomene:

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

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Dvosobni stan na 4. katu višestambene zgrade (E-20)**

na lokaciji: **Šibenska ulica 5, 7, HR-42000 Varaždin**

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

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

71.500,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

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

U Čakovcu, dana 16. travnja 2025. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.grad. REV

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing. grad. REV

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područja

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 23.09.2024. 08:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13063

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21372/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 20 (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.	14534/3	165	Šibenska ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 5, 7 PODZEMNA GARAŽA, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA	3055 2224 831 (306)	
UKUPNO:				3055	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 07.09.2011. Z-4601/11	
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 na čkbr. 9368/1 u A priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/10-01/29 Urbroj: 2186/01-12-10-04-SS.Od 20.listopada 2010. godine.	

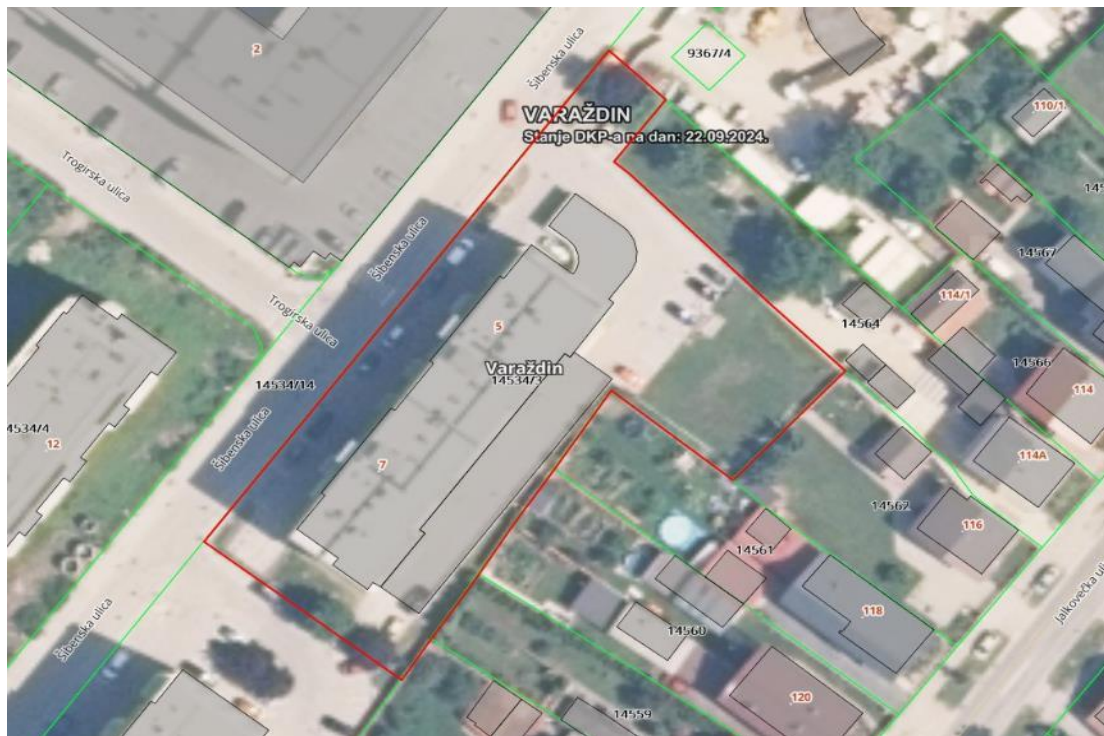
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
20.	Suvlasnički dio: 3755/362110 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 prenosi se slijedeći upis: Etaža 20 u naravi 2-sobni stan na 4. katu, ulaz B, a koji se sastoji od:	
	boravak i blagovanje 17,70 m2, kuhinja 3,80 m2, kupaona 4,20 m2, spavaća soba 8,30 m2, balkon 2,10 m2, spremište 1,45 m2, ukupne površine 37,55 m2.	
	STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIČA 4, 42000 VARAŽDIN	
20.4	Zaprimljeno 27.10.2023.g. pod brojem Z-18072/2023	
	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 Habdelića 4	na 20 (1.1), 30 (1.1), 49 (1.1), 61 (1.1), 78 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 20 (3755/362110)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 prenosi se slijedeći upis: Priljeno: 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 dospijecha u skladu sa Sporazumom, na etaži 20 kao sporednom uložku, za korist:</p> <p>IMEX BANKA D.D., OIB: 99326633206, SPLIT, TOLSTOJEVA 6</p>	1.700.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 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.		
2. Na suvlasnički dio: 20 (3755/362110)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 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 20 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: 20 (3755/362110)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13063 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>		
14. Na suvlasnički dio: 20 (3755/362110)			
14.1	Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-16961/2022		vezano uz B 20 (1.1)
	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		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.09.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 23.09.2024. 08:12

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 4371	
2.	14534/14		ŠIBENSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2470 2470	
3.	14534/15		TROGIRSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2090 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 23.09.2024.