
VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

*Naručitelj: **STEČAJNA UPRAVITELJICA**
LESAR LIDIJA*

Broj elaborata: E – 09 – 06 / 2022

*za
CONING d.d. u stečaju
A.Šenoe 4-6,
42 000 Varaždin
OIB: 415 098 890 86*

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA BR. 1501/2019 OD VELJAČE 2019. GODINE - ETAŽA XI -

*➤ koja se nalazi u poslovnoj zgradi
izgrađenoj na
zemljišnoknjižnoj čestici br. 1465/2, k.o. Varaždin,
a koja je upisana u
zemljišnoknjižni uložak broj 14061, k.o. Varaždin,
na adresi
u Varaždinu, A. Šenoe 1, 42 000 Varaždin
u vlasništvu:*

WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D.,
*OIB: 52848403362, Zagreb, Slovenska ulica 24, u cijelosti,
temeljem
Ugovora o zajmu br. 102803 od 01.03.2010. godine,
sa imena
CONING INŽENJERING d.d., Varaždin*

*Izradio: Vladimir Zadravec, s.s.i.a.
-stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj-*

Suradnik: Valentina Novak, bacc.ing.evol.sust.

Direktor: Zadravec Vladimir, s.s.i.a.

Varaždin, lipanj 2022.

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

SADRŽAJ

1.	REGISTRACIJA TVRTKE	4
	RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	4
	SUDSKIH VJEŠTAKA.....	4
2.	IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA	18
3.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	20
4.	ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	27
5.	UVOD	29
5.1.	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	30
6.	PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	31
7.	METODOLOGIJA PROCJENE	32
8.	LOKACIJA.....	34
8.1.	MAKROLOKACIJA.....	34
8.2.	MIKROLOKACIJA.....	36
	IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE.....	36
9.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	47
10.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	59
10.1.	PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – mješovita namjena 61	
11.	OPIS NEKRETNINA	65
11.1.	ETAŽA XI -POSLOVNI PROSTOR.....	65
12.	SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA.....	67
13.	ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)	68
13.1.	OPĆA PRIHODOVNA METODA	69
13.2.	KAMATNA STOPA NEKRETNINE.....	70
13.3.	PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NAKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA 70	
13.4.	MULTIPLIKATOR	71
13.5.	GODIŠNJA NETO HLADNA ZAJAMNINA POSLOVNOG PROSTORA – ETAŽE XI.....	71
13.6.	ČISTI PRIHOD OD NAJMA POSLOVNOG PROSTORA	72
13.7.	GODIŠNJI PRINOS NA ZEMLJIŠTE	73
13.8.	VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA –ETAŽA XI	74

14.	<i>REKAPITULACIJA</i>	75
15.	<i>PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA</i>	77
16.	<i>IZJAVA PROCJENITELJA</i>	77
17.	<i>FOTO PRILOG</i>	78

VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

1. REGISTRACIJA TVRTKE
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH
SUDSKIH VJEŠTAKA

Varaždin, lipanj 2022.

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 28.12.2015.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 28. prosinca 2015. godine

Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
 Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
 Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
 (prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRKA:

VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje

VIP d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Varaždin (Grad Varaždin)
 Vladislava Vežića 10

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - izrada procjene vrijednosti nekretnine
- * - vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture i izrada vještačkih nalaza
- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - djelatnosti prostornog uređenja
- * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * - djelatnost građenja
- * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * - djelatnost ispitivanja
- * - djelatnost prethodnih istraživanja
- * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * - obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - skladištenje robe - usluge skladištenja
- * - djelatnost pakiranja
- * - djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- * - prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- * - javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- * - prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - cestovnom prometu
- * - prijevoz za vlastite potrebe
- * - agencijske djelatnosti u cestovnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u autobusnom prometu
- * - djelatnosti pružanja kolodvorskih usluga u teretnom prometu
- * - računovodstveni poslovi
- * - knjigovodstvene djelatnosti
- * - popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - poslovanje nekretninama
- * - kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- * - etažiranje nekretnina
- * - dezinfekcija i zaštita od štetočina u zgradama
- * - pripremanje i usluživanje jela, pića i napitaka i pružanje usluge smještaja
- * - pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - čišćenje svih vrsta objekata
- * - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i postrojenja
- * - građenje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima
- * - uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju
- * - organizacija sastanaka i poslovnih sajmova
- * - stručni poslovi u području zaštite na radu;

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- izrada svih vrsta procjena opasnosti iz zaštite na radu; mjerenje čimbenika radnog okoliša (buka, osvijetljenost, mikroklima, kemijske štetnosti); izrada elaborata o opremanju objekata i postrojenja znakovima sigurnosti; osposobljavanje radnika za rad na siguran način za sve vrste poslova; osposobljavanje poslodavca iz područja zaštite na radu; osposobljavanje ovlaštenika poslodavca za zaštitu na radu; osposobljavanje povjerenika radnika za zaštitu na radu; osposobljavanje za utvrđivanje alkoholiziranosti radnika na radu; osposobljavanje za rad na visini; izrada plana evakuacije i spašavanja; ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i sve vrste radne opreme; izrada pravilnika zaštite na radu; izrada plana i programa osposobljavanja radnika za rad na siguran način; vođenje zaštite na radu - poslovi stručnjaka i službe zaštite na radu; osposobljavanje radnika za pružanje prve pomoći na radu; nadzor nad primjenom pravila zaštite na radu
- * - savjetodavne usluge pri izradi tehnološko tehničkih rješenja za postrojenja vezano uz uvjete zaštite na radu
 - * - stručni poslovi u području zaštite od požara: izrada procjena ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija i planova zaštite od požara; osposobljavanje pučanstva za primjenu preventivnih mjera zaštite od požara i za gašenje početnih požara; izrada općeg akta iz zaštite od požara; pregledi i ispitivanja električnih instalacija i uređaja u protueksplozijskoj zaštiti; provjera uređaja za zaštitu od statičkog elektriciteta; ispitivanja stabilnih sustava za dojavu i gašenje požara (hidrantskih mreža, vatrodojava, plinodojava, protupožarnih zaklopki)
 - * - stručni poslovi planiranja u području zaštite i spašavanja: izrada procjena ugroženosti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada planova zaštite i spašavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrada vanjskih planova jedinica područne (regionalne)

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - samouprave za sprječavanje velikih nesreća koje uključuju opasne tvari; izrada raščlambi o praćenju stanja i izvješća o stanju sustava zaštite i sprečavanja jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave; izrade posebnih elaborata proračuna i projekcija u sustavu zaštite i spašavanja; izrada operativnih planova zaštite i spašavanja
- * - stručni poslovi u području zaštite okoliša: obavljanje stručnih poslova za potrebe Registra onečišćavanja okoliša; izrada operativnih planova intervencija u zaštiti okoliša; izrada plana gospodarenje otpadom; izrada svih vrsta elaborata iz zaštite okoliša; izrada operativnih planova u slučaju iznenadnih zagađenja voda; izrada elaborata za izdavanje vodopravne dozvole; izrada studija o značajnom utjecaju plana ili programa na okoliš; izrada studija o utjecaju zahvata na okoliš uključujući i studiju prihvatljivosti planiranog zahvata za prirodu; izrada tehničko-tehnološkog rješenja za postrojenje vezano za objedinjene uvjete zaštite okoliša; izrada programa zaštite okoliša; izrada izvješća o stanju okoliša; izrada izvješća o sigurnosti; izrada elaborata o zaštiti okoliša koji se odnose na zahvate za koje nije propisana obveza procjene utjecaja na okoliš; izrada odnosno provjeru (reviziju) posebnih elaborata, proračuna i projekcija za potrebe sastavnica okoliša
- * - procjena šteta nastalih u okolišu i praćenje stanja iz područje zaštite okoliša
- * - stručni poslovi u području zaštite od buke: izrada procjene utjecaja buke na okoliš; izrada stručnih podloga glede zaštite od buke za dokumente prostornog uređenja svih razina i akata za njihovo provođenje; izrada karata buke i akcijskih planova; projektiranje, odnosno predviđanje razine buke; akustična mjerenja (mjerenje razine buke, mjerenje zvučne izolacije)
- * - izrada plana izvođenja radova; poslovi koordinatora za zaštitu na radu u fazi izrade projekta i koordinatora za zaštitu na radu u fazi izvođenja
- * - izrada tehnološke dokumentacije i tehnički

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- nadzor, izrada elaborata zaštite na radu za potrebe glavnih projekata; izrada elaborata zaštite od požara za potrebe glavnih projekata
- * - savjetovanje i procjene rizika na području industrijske, javne i osobne sigurnosti, te zaštite na radu i zaštite od požara
- * - osposobljavanje radnika za provođenje evakuacije i spašavanja
- * - ispitivanje betonskih, armiranobetonskih, čeličnih i sličnih konstrukcija
- * - izrada stručne literature za sve vrste osposobljavanja
- * - razvoj, proizvodnja, montaža, održavanje i servisiranje elemenata i sustava zaštite od požara
- * - projektiranje i servisiranje vatrodojavnih, protuprovalnih i CCTV sistema
- * - servisiranje vatrogasne opreme i vatrogasnih aparata
- * - nadzor i potvrđivanje; ispitivanje, nadzor i kontrola u projektiranju, izradi tehničkih uvjeta i tehnoloških postupaka, proizvodnji, montaži i puštanju u pogon strojarских, elektro i građevinskih postrojenja i objekata
- * - kontrola tehničke dokumentacije u pogledu stabilnosti, sigurnosti, funkcionalnosti, fizikalnih svojstava i ekonomičnosti
- * - iznajmljivanje strojeva, opreme i mjenjenih instrumenata, bez rukovatelja
- * - nadzor i ispitivanje sukladnosti dizala
- * - poslovi ugradnje, održavanja i servisiranja vatrodojavnih sustava i sustava tehničke zaštite
- * - termografska ispitivanja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Vladimir Zdravec, OIB: 17426432166
Varaždin, Vladislava Vežića 10
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Vladimir Zdravec, OIB: 17426432166
Varaždin, Vladislava Vežića 10
- direktor
- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-15/4954-2

MBS: 070137108
Datum: 28.12.2015

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću
za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od
23.12.2015.

U Varaždinu, 28. prosinca 2015.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070137108
Tt-18/1873-2

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sudskom savjetniku Janja Topol u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjene odredbi izjave o osnivanju po prijedlogu predlagatelja VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10, 03.05.2018.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja i promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje, sa sjedištem u Varaždin, Vladislava Vežića 10, u registarski uložak s MBS 070137108, OIB 53495674497, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 3. svibnja 2018. godine



Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-18/1873-2

MBS: 070137108
Datum: 03.05.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 2 za tvrtku VIP društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje i projektiranje upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- * - turističke usluge u zdravstvenom turizmu
- * - turističke usluge u kongresnom turizmu
- * - turističke usluge aktivnog i pustolovnog turizma
- * - turističke usluge na poljoprivrednom gospodarstvu, uzgajalištu vodenih organizama, lovištu i u šumi šumoposjednika te ribolovnom turizmu
- * - usluge iznajmljivanja vozila (rent-a-car)
- * - usluge turističkog ronjenja
- * - usluge iznajmljivanja opreme za šport i rekreaciju turistima i obveze pružatelja usluge
- * - održavanje fasada
- * - unutarne i vanjsko održavanje građevina i prostorija
- * - održavanje javnih površina
- * - održavanje građevina kulturnih baština
- * - djelatnost autopraonica
- * - proizvodnja metalne galanterije

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom člana društva od 26.04.2018. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 23.12.2015., u čl. 7. glede predmeta poslovanja te je donesen potpuni tekst Izjave od 26.04.2018.

U Varaždinu, 03. svibnja 2018.





Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-94/2020-5
Varaždin, 24. ožujka 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 VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, OIB: 63495674497, sa sjedištem u Varaždinu, Vladislava Vežića 10, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Vladimiru Zdravcu, struč. spec. ing. građ. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, 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, dokaz da stalni sudski vještak Vladimir Zdravec radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju, te potpisanu izjavu Vladimira Zdravca o prisustvovanju svim seminarima tijekom perioda 2015. - 2019. u organizaciji Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja kao i seminarima pod okriljem Hrvatske komore inženjera građevinarstva, koji su održani u Zagrebu sa tematikom područja djelovanja sudskog vještaka na polju graditeljstva).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila 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 RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek Šabijan

Dostaviti:

1. VIP d.o.o. za vještačenje i projektiranje, Varaždin, Vladislava Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin
5. na spis



Republika Hrvatska
 Županijski sud u Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-331/2020-4
 Varaždin, 29. 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

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. iz Varaždina, V. Vežića 10, OIB: 17426432166, koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo rješenjem broj 4 Su-40/2017-4 od 25. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-40/2017-5 od 3. lipnja 2019. za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 26. siječnja 2021.

Obrazloženje

Vladimir Zdravec, stručni specijalist ing. aedif. podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrde o stručnim usavršavanjima, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrdu o zaposlenju).

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

Dostaviti:

1. Vladimir Zadravec, Varaždin, V. Vežića 10
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

**2. IMENOVANJE IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG
ELABORATA**

Varaždin, lipanj 2022.

Tvrtka VIP d.o.o. donosi sljedeće rješenje:

R J E Š E N J E br. 09-06/2022

O IMENOVANJU IZRAĐIVAČA PROCJEMBENOG ELABORATA

Ovim Rješenjem imenuje se Vladimir Zadravec, s.s.i.a., stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekiretnina za izrađivača revizije Procjembenog elaborata br. 1501/2019 od veljače 2019. godine za ETAŽU XI:

➤ *koja se nalazi u poslovnoj zgradi
izgrađenoj na
zemljišnoknjižnoj čestici br. 1465/2, k.o. Varaždin,
a koja je upisana u
zemljišnoknjižni uložak broj 14061, k.o. Varaždin,*

*na adresi
u Varaždinu, A. Šenoe 1, 42 000 Varaždin*

*u vlasništvu:
WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D.,
OIB: 52848403362, Zagreb, Slovenska ulica 24, u cijelosti,
temeljem
Ugovora o zajmu br. 102803 od 01.03.2010. godine,
sa imena
CONING INŽENJERING d.d., Varaždin*

Imenovani ima pravo uporabe strukovnog naziva stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina temeljem Rješenja;

*Broj: 4 Su-331/2020-4
Varaždin, 29. prosinca 2020.*

U Varaždin, lipanj 2022.

VIP d.o.o.

VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Varaždin, lipanj 2022.

3.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 13.06.2022. 08:39

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14061

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7339/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 4, 6, 7, 11, 14, 16, 45, 47, 62 (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.	1465/2	125	Ulica Augusta Šenoae DVORIŠTE DVORIŠTE DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, VARAŽDIN, PAVLINSKA ULICA 5, VARAŽDIN, ULICA AUGUSTA ŠENOAE 1 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, PAVLINSKA ULICA 5/1	2294 7 4 781 1354 148	KULTURNO DOBRO
UKUPNO:				2294	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Primljeno: 14.10.2013. Z-4631/13</p> <p>Na temelju članka 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) te članka 330. ZPUG-a (NN 76/07,38/09 i 55/11) zabilježuje se da je za građevinu i to uređeni poslovni prostor broj 7/2K poslovni prostor br. 17/II kat - kancelariju u hotelsko-poslovnoj građevini na raskrižju ulice Pavlinske i A. Šenoae u Varaždinu, upis. na čkbr. 1465/2 - ETAŽA 77 u A, priložen akt za uporabu odnosno Uvjerjenje za uporabu građevine Upravnog odjela za provedbu dokumenata, prostornog uređenja i građenja broj Klasa: 361-04/08-01/107, Ur.broj: 2186/01-12-08-4 od 19. rujna 2008. godine.</p>	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>ETAŽA II se nalazi u podrumu i sastoji se od prodajnog prostora s 16,73m2 i sanitarnog čvora s 1,8 m2, ukupne površine 18,53m2, koji posebni dio je neodljivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	

Izvadak iz BZP-a
 Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN Broj ZK ulošak
 ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJEROM
 POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis: Primljeno 12.04.2010. Z-2219/10.</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	
4.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>ETAŽA IV se nalazi u podrumu i sastoji se od prodajnog prostora s 16,13m² i sanitarnog čvora s 1,8m², ukupne površine 17,93m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 12.04.2010. Z-2219/10.</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	
6.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>ETAŽA VI se nalazi u podrumu i sastoji se od prodajnog prostora sa 16,73 m² i sanitarnog čvora sa 1,8 m², ukupne površine 18,53 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Primljeno: 12.04.2010. Z-2219/2010 Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	
7.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>ETAŽA VII se nalazi u podrumu i sastoji se od prodajnog prostora sa 17,38 m² i sanitarnog čvora sa 1,8 m², ukupne površine 19,18 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine u A.</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 12.04.2010. Z-2219/10.</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	
11.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>ETAŽA XI se nalazi u podrumu i sastoji se od prodajnog prostora s 15,23m² i sanitarnog čvora s 1,8m², ukupne površine 17,03m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine</p>	

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJE

Broj ZK uloška

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>ETAŽA XLIX se nalazi na 1. katu i sastoji se od prodajnog prostora sa 26,68 m² i sanitarnog čvora sa 1,8 m², ukupne površine 28,48 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine u A.</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Primljeno 12.04.2010. Z-2219/10.</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	
62.	<p>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62)</p> <p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>ETAŽA LXIV se nalazi na 1. katu i sastoji se od prodajnog prostora s 15,45m² i sanitarnog čvora s 2,6m², ukupne površine 18,05m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.</p> <p>WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D., OIB: 52848403362, ZAGREB, SLOVENSKA ULICA 24</p>	
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14061 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 12.04.2010. Z. 2219/10.</p> <p>Temeljem Ugovora o zajmu br.102803 od 01.03.2010.g. zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva etaže 2, obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.100.000,00 kn, kamata i troškova, sukladno Ugovru s imena CONING INŽENJERING d.d. Varaždin.</p>	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.06.2022.

Izvadak je upisan pod brojem 32154/2022

Izdao:

OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVECZK referent:
NEVEN RADIKOVIĆ

Kontrolni broj: Z13962615657f3406

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu, možete provjeriti točnost podataka. Iste možete uvesti i na internetnu stranicu: <http://www.opstina-varazdin.hr/prijavitelj> i prikazati Dokument ujedinstvenim kontrolnim brojem. U ovoj situaciji sustav će prikazati izdani izvorni dokument. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, filmski snimka ili u nekom drugom obliku, to znači da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, filmski snimka ili u nekom drugom obliku. Upravo u slučaju da građanski upisi potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u zemljišnoj knjizi.

3.2. IZVADAK IZ KATASTRA

15. 06. 2022. 07:59

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

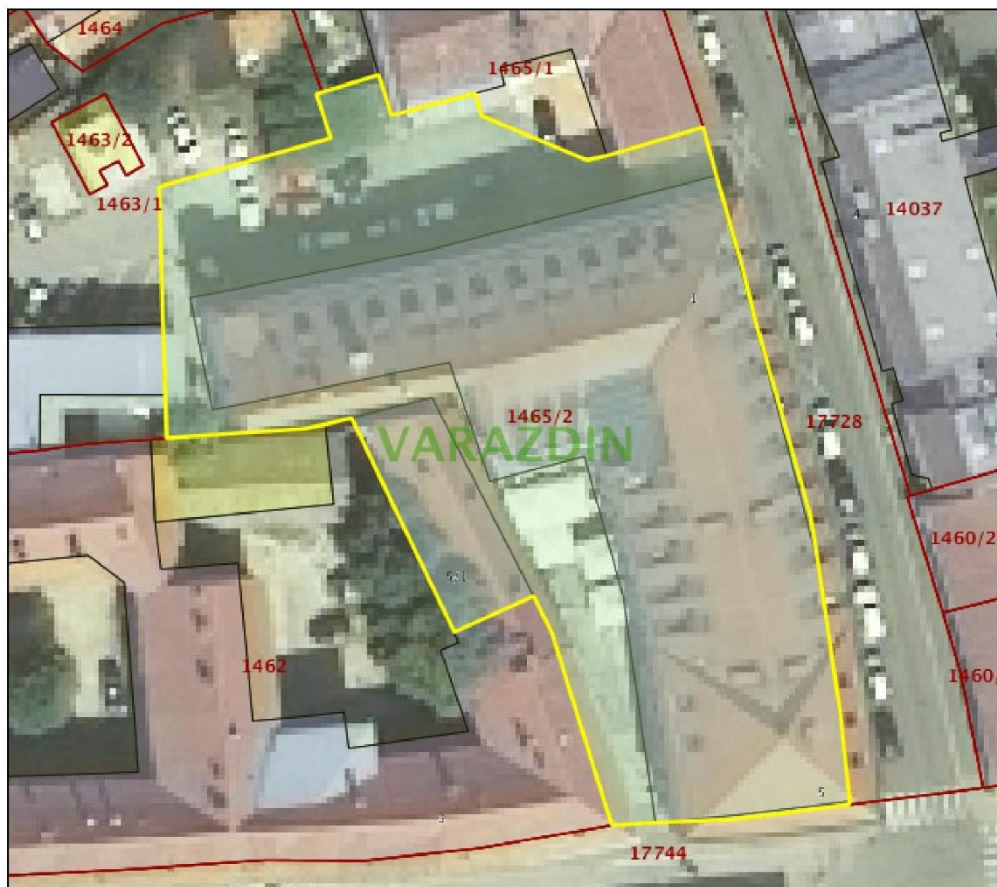
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VARAŽDIN, 331325
k.č. br: 1465/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

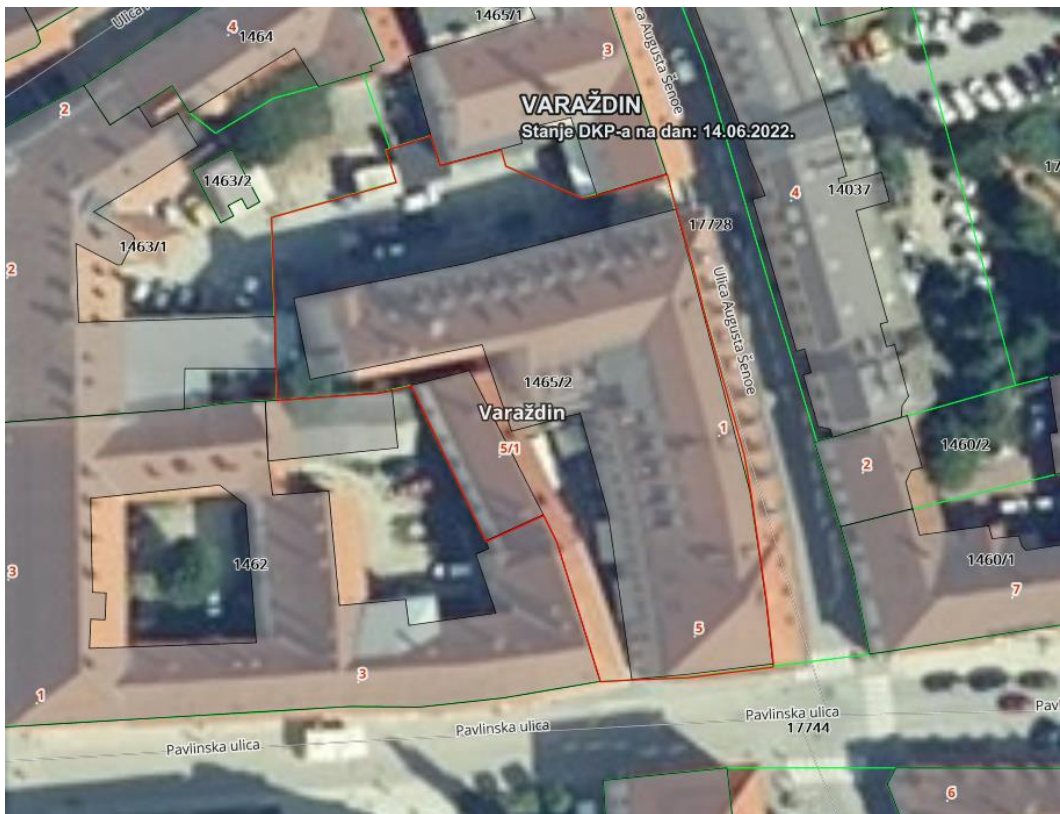
Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:500



Datum ispisa: 15.06.2022

3.3. ORTO-FOTO SNIMAK



VIP d.o.o.

*Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com*

**4. ZADATAK ELABORATA PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA**

Varaždin, lipanj 2022.

Zadatak: *Revizija procjemenog elaborata br. 1501/2019 od veljače 2019. godine – ETAŽA XI*

Osnovica: *Tržišna vrijednost*

Svrha: *Revizija procjemenog elaborata radi potrebe naručitelja*

Čl.4.St. 41., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

„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 pristupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Dan očevida: 29.01.2019.

Dan kakvoće: 29.01.2019.

Dan vrednovanja: 15.06.2019.

Čl.4.St. 4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

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

Čl.4.St. 5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine

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

Naručitelj: **STEČAJNA UPRAVITELJICA**
LESAR LIDIJA
 za
CONING d.d. u stečaju
 A.Šenoe 4-6,
 42 000 Varaždin
 OIB: 415 098 890 86

REVIZIJA PROCJEMBENOG ELABORATA BR. 1501/2019 OD VELJAČE 2019. GODINE - ETAŽA XI -

u

VARAŽDINU, A.ŠENOE 1

5. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se revizija procjembenog elaborata br. 1501/2019 od veljače 2019. godine za:

- **ETAŽA XI** koja se nalazi u poslovnoj zgradi izgrađenoj na zemljišnoknjižnoj čestici br. 1465/2, k.o. Varaždin, upisana u zemljišnoknjižni uložak br. 14061, k.o. Varaždin, kao poslovni prostor u podrumu poslovne zgrade, koji se sastoji od prodajnog prostora s 15,23 m² i sanitarnog čvora s 1,8 m², ukupne površine 17,03 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine.

na lokaciji u Varaždinu, A.Šenoe 1.

Očevid i pregled postojećeg stanja obavljen je 29. siječnja 2019. godine.

Prilikom pregleda predmetne zemljišnoknjižne čestice br. 1465/2, k.o. Varaždin, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 14061, k.o. Varaždin, bilo je vidljivo da je na istoj izgrađena poslovna zgrada, koja se sastoji od 106 etaža, upisanih u isti zemljišnoknjižni uložak.

Predmetni poslovni prostor (etaža XI) nalazi se u podrumu, te je bilo vidljivo da je isti prilikom pregleda bio u funkciji.

Poslovna zgrada, pa posljedično i promatrani poslovni prostor, izgrađena je 1995.-te godine.

Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Varaždina – III. izmjene i dopune i unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina.

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune, predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar građevinskog područja, u zoni mješovite namjene oblika korištenja 1A. Također ista se prema Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina nalazi u zoni K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežno trgovačka.

Procjena vrijednosti nekretnine izvršit će se na temelju pregleda nekretnine, skupljanja podataka sa terena, detaljne izmjere istih i izradi foto dokumentacije.

Dan očevida podudara se sa danom kakvoće i danom vrednovanja.

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

Dakle, zadatak procjenitelja je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina na dan vrednovanja.

5.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Za istu nam nije dostavljen akt za gradnju, niti bilo kakva projektna dokumentacija.

Potpisanom vještaku su poznate činjenice da je za predmetnu zgradu izdan akt za gradnju, te Uporabna dozvola.

S navedenom činjenicom ćemo ući u proračun, s time da je prije same kupoprodaje, odnosno prijenosa vlasništva potrebno dostaviti navedenu dokumentaciju, od tvrtke Coning d.d..

Za izradu Procjene vrijednosti poslovnog prostora, uzeti su podaci o površini istog temeljem izvotka iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Varaždinu.

6. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)*
- *Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)*
- *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. 105/15)*
- *Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*
- *Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica -eNekretnine*
- *Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)*
- *Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa - Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)*
- *Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021.*
- *Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb*

7. METODOLOGIJA PROCJENE

Metodu moramo odabrati sukladno:

- *Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),*
- *Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*

Prema spomenutom Zakonu i Pravilniku postoje slijedeće metode:

- ✚ ***Poredbena metoda***
- ✚ ***Prihodovna metoda***
- ✚ ***Troškovna metoda***
- ✚ ***Posebni načini procjene vrijednosti nekretnina***
 - ***Procjena vrijednosti prava građenja***
 - ***Procjena prava služnosti***
 - ***Osnove za procjenu naknade za služnosti vodova***
 - ***Procjena vrijednosti prava stanovanja ili prava plodouživanja***
 - ***Prekoračenje međe građenjem***
 - ***Površine javne namjene***
 - ***Procjena naknade za izvlaštene nekretnine***
 - ***Masovne procjene vrijednosti nekretnina***

Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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 indeksom 100

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

Interkvalitativno izjednačavanje 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 na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Međuvremensko izjednačavanje je postupak proračunavanja razlika u konjunkturi do kojih se dolazi bog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Posljedično navedenog,

za izračun vrijednosti nekretnine koristit ćemo se:

Prihodovnom metodom za izračun vrijednosti poslovnog prostora odnosno izračun vrijednosti etaže II, koja se nalazi u poslovnoj zgradi.

Prihodovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, svrha koje je stvaranje prihoda.

8. LOKACIJA

8.1. MAKROLOKACIJA

Varaždin je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, uz obale rijeke Drave, središte Varaždinske županije.

U povijesnim se izvorima na drugim jezicima nalazi u oblicima: njemački: Warasdin, mađarski: Varasd, latinski: Varasdinum.

Varaždin se nalazi na 16°20'33" istočne zemljopisne dužine i 46°18'29" sjeverne zemljopisne širine.

Razvio se na rubnim dijelovima Panonske nizine alpskog sustava.

Nadmorska visina varira između 169 i 173 m. Grad se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj uz rijeku Dravu, u plodnoj aluvijalnoj ravnici koja se spušta prema Dravi u smjeru jugozapad - sjeveroistok. Prema jugu ravnica se lagano uzdiže u Haloze i Varaždinsko - topličku goru.

Grad Varaždin se sa svojom prirodnom regijom nalazi na sjeverozapadu Hrvatske.

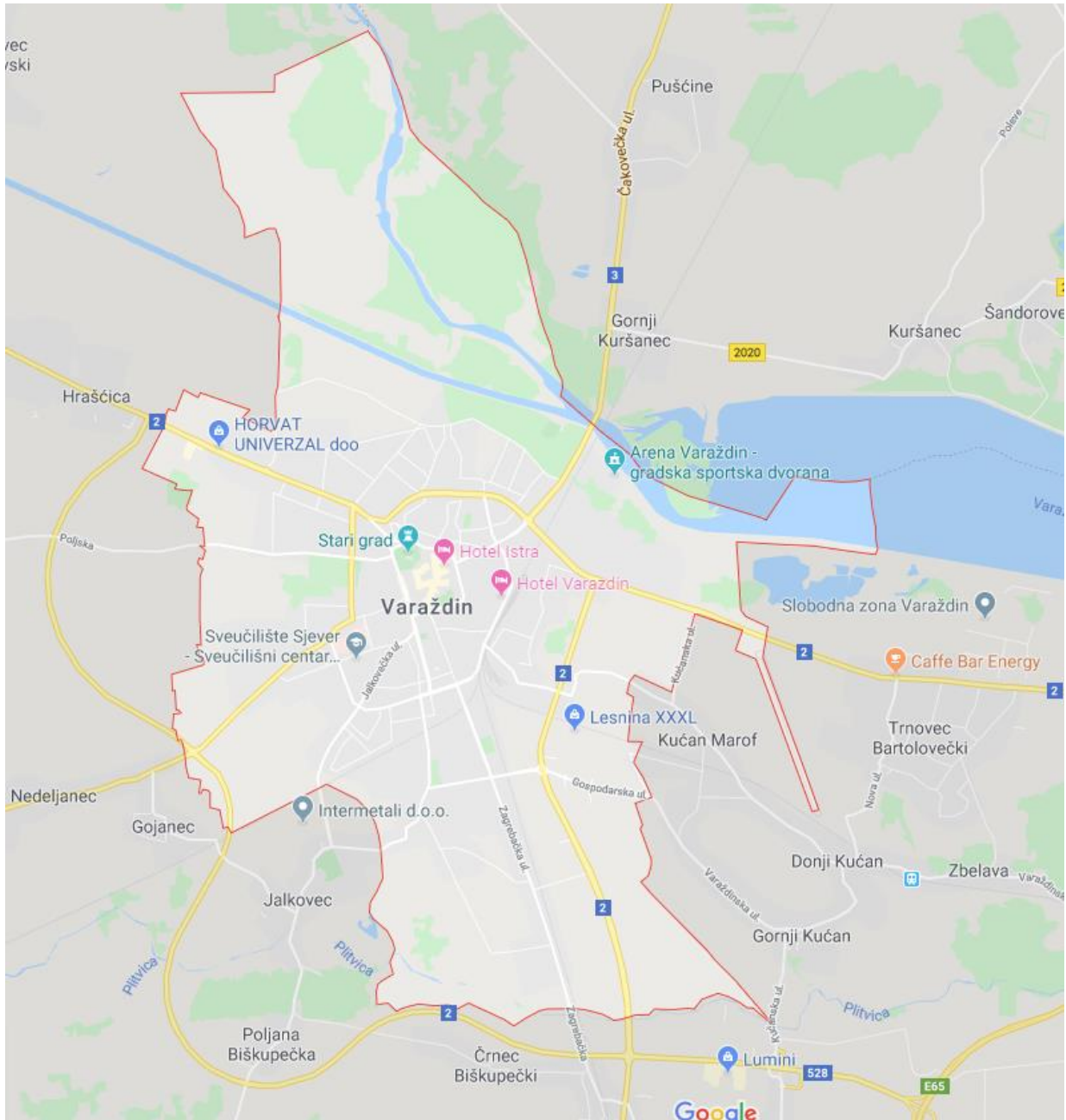
Grad se nalazi na vrlo važnom zemljopisnom području te se s pravom naziva "sjeverozapadnim vratima Hrvatske". Tu se nalazi još uvijek nedovoljno iskorišten "hrvatski koridor" Budimpešta - Zagreb - Rijeka, s prometnicama koje se odvajaju od istočnog alpskog puta i priključuju se na važnu europsku transverzalu.

Klima u Varaždinu je umjereno kontinentalna.

Prema popisu stanovnika iz 2011. godine, grad Varaždin s gradskim naseljima broji 46.946 stanovnika. Uže područje grada naseljava 38.839 stanovnika.

Varaždin je, uz Zagreb, najznačajnije kulturno središte sjeverozapadne Hrvatske. Industrijsko je središte i treći grad po BDP-u (6.300 eur) po glavi stanovnika u Hrvatskoj, ispred njega su Rovinj (17.190 eur) i Zagreb (11.240 eur).

Prema arheološkim nalazima, područje grada bilo je naseljeno još u rimsko doba, o čemu svjedoče i imena dviju danas postojećih ulica - Via Militum i Via Petovia (današnje ulice Braće Radić i Optujska).

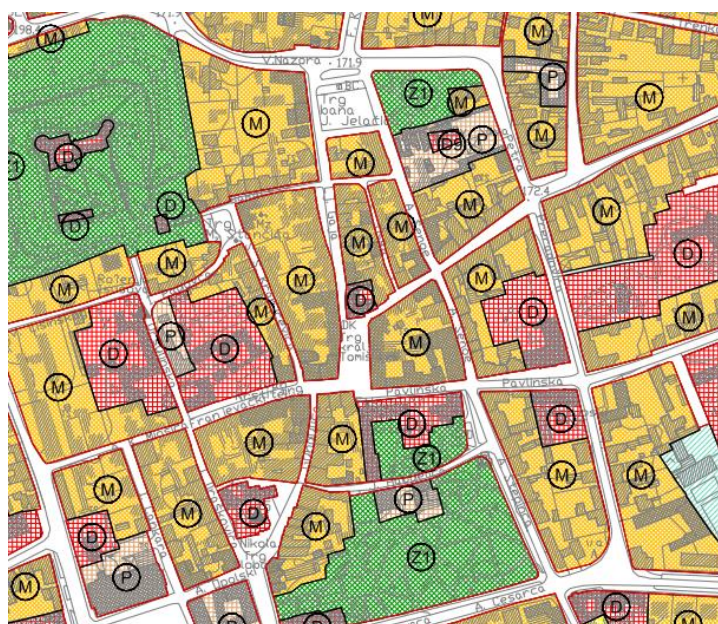


8.2. MIKROLOKACIJA

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune, predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar građevinskog područja, u zoni mješovite namjene oblika korištenja 1A. Također ista se prema Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina nalazi u zoni K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežno trgovačka.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE

- Generalni urbanistički plan uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune
– NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA



GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

- III izmjene i dopune -

NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

 GRANICA GUP-a

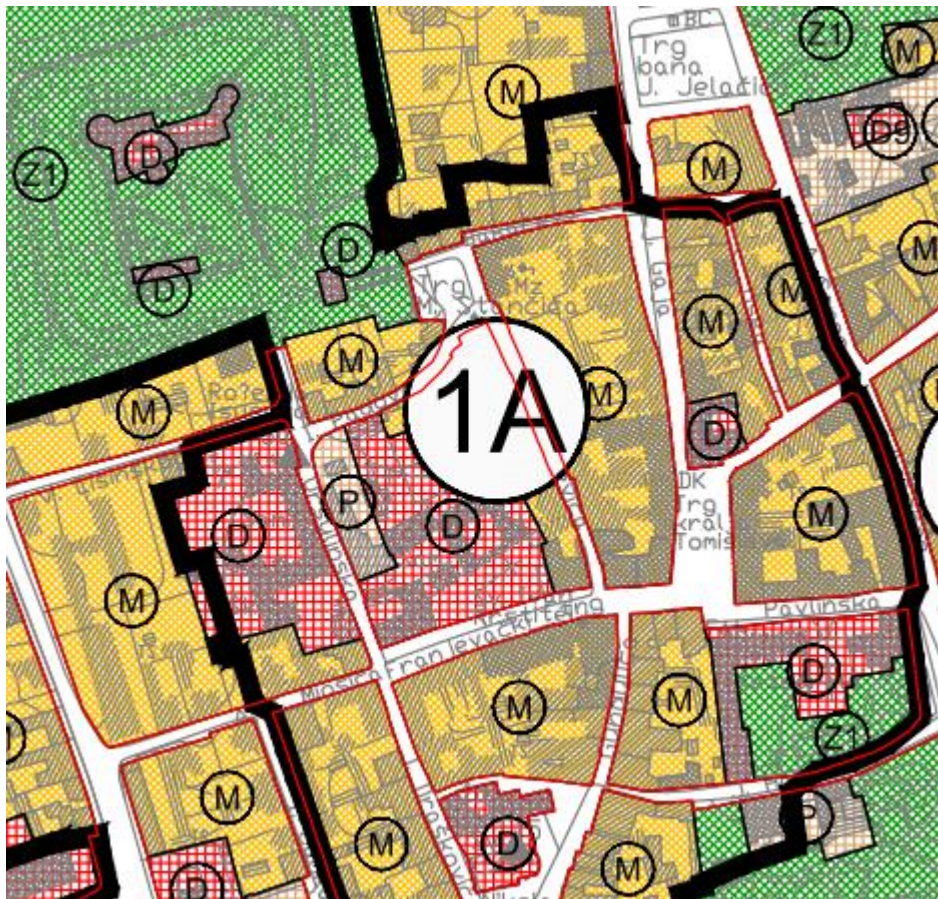
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

-  KORIDOR PROMETNICA
-  MOGUĆI KORIDOR PROMETNICA
-  STAMBENA NAMJENA
-  MJESOVITA NAMJENA
-  JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
-  POSLOVNA NAMJENA
-  POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU
P - Divisac i park Leštar - Vinjige
-  POSLOVNO TURISTIČKA NAMJENA
-  POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU
PR - poslovna namjena i stazice
-  PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA
-  GOSPODARSKA KOMUNALNA NAMJENA
-  KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA
K1 - uređaj za pročišćavanje, K4 - gospodarenje otpadom
-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T3 - kamp T3-1 - mali kamp
-  POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - trafostanica, IS2 - plinsko-redukcijska stanica



-  ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - sport i rekreacija, R2 - otvoreni sportski tereni, R3 - kupalište, R4 - koristi sport
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređeni parkovi
Z1 - uređene parkovne površine
-  JAVNE ZELENE POVRŠINE - uređene zelene površine
Z2 - uređene zelene površine
-  ZAŠTIĆENE ZELENE POVRŠINE - park šuma
Z3 - zaštićena park šuma
-  ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
Z4 - zaštitno zelenilo
-  ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
Z5 - planovno uređena šuma posebne namjene
-  POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
-  GROBLJE
-  SPOMEN GROBLJE
-  VODENE POVRŠINE
-  AUTOBUSNI KOLODVOR
A-AK - ALTERNATIVNA LOKACIJA
-  ZONA ŽELJEZNICE I ŽELJEZNIČKIH POSTROJENJA
-  ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
-  ŽELJEZNIČKA STANICA
-  PRIMJEDBE IZ JAVNE RASPRAVE
-  TERETNI KOLODVOR
-  PRIJELAZ PRUGE U JEDNOJ RAZINI
-  PJEŠAČKI PRIJELAZ U DVIJE RAZINE
-  PRIJELAZ PRUGE U DVIJE RAZINE
-  MOGUĆI - ALTERNATIVNI PRIJELAZ PRUGE U JEDNOJ ILI U DVIJE RAZINE
-  NASIPI
-  ZAŠTITNI KORIDOR PLYNOVODA

- *Generalni urbanistički plan uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune*
– *OBLICI KORIŠTENJA*



GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

- III izmjene i dopune -
OBLICI KORIŠTENJA



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

 GRANICA GUP-a

OBLICI KORIŠTENJA PROSTORA

1. ZAŠTIĆENI I POSEBNO VRIJEDNI IZGRAĐENI PREDJELI

- (1A)** KULTURNO POVIJESNA CJELINA - ZONA A
- (1B)** KULTURNO POVIJESNA CJELINA - ZONA B
- (1B-1)** ZAŠTITA, ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE, I MANJI ZAHVATI UNUTAR POVIJESNE CJELINE BIŠKUPEC
- (1C)** KULTURNO POVIJESNA CJELINA - ZONA C
- (1C-1)** ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJI ZAHVATI POSEBNO VRIJEDNIH PODRUČJA S OBITELJSKIM KUĆAMA
- (1C-2)** ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJI ZAHVATI IZDVOJENIH DIJELOVA POVIJESNE JEZGRE
- (1D)** ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE I MANJI ZAHVATI POSEBNO VRIJEDNIH PODRUČJA S VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA
- (1E)** ODRŽAVANJE, UREĐIVANJE, PRENAMJENA TE DJELOMIČNA REKONSTRUKCIJA TIPOLOŠKI RAZNOLIKOG VRIJEDNOG PODRUČJA
- (1F)** ODRŽAVANJE I PROŠIRENJE VARAŽDINSKOG I ŽIDOVSKOG GROBLJA
- (1G)** ODRŽAVANJE, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA VRIJEDNOG PROSTORA BOLNICE
- (1H)** ODRŽAVANJE I UREĐENJE DVORCA I PARKA LEITNER - VINDIJA I KONTAKTNOG PODRUČJA
- (1I)** ODRŽAVANJE, PROŠIRENJE I DOGRADNJA GROBLJA I KONTAKTNOG PODRUČJA U BIŠKUPCU

2. ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PRETEŽNO DOVRŠENIH PREDJELA GRADA

- (2A)** ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PROSTORA PRETEŽNO OBITELJSKE STAMBENE IZGRADNJE
- (2B)** ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PODRUČJA MJEŠOVITIH NAMJENA I TIPOLOGIJA GRADNJE
- (2C)** ODRŽAVANJE I DOGRADNJA PODRUČJA SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE

3. PREOBRAZBA, REKONSTRUKCIJA I DOGRADNJA PRETEŽNO IZGRAĐENIH PREDJELA

- (3A)** PROMJENA NAMJENE I REKONSTRUKCIJA, TE NOVA GRADNJA
- (3B)** ODRŽAVANJE, REKONSTRUKCIJA I NOVA GRADNJA U PODRUČJU SA RAZNOLIKIM NAMJENAMA I TIPOLOGIJAMA GRADNJE

4. PRETEŽNO NEDOVRŠENI PREDJELI SA NOVOM GRADNjom I NOVA GRADNJA

- (4A)** NOVA GRADNJA PRETEŽNO STAMBENE I KOMPATIBILNE NAMJENE **(4A1)** GRADNJA POD POSEBNIM UVJETIMA
- (4B)** ODRŽAVANJE POSTOJEĆE, DOGRADNJA, REKONSTRUKCIJA I NOVA GRADNJA PRETEŽNO GOSPODARSKE I KOMPATIBILNE NAMJENE
- (4C)** NOVE REGULACIJE NA NEIZGRAĐENOM PROSTORU
- (4D)** IZGRADNJA I UREĐENJE PROSTORA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

5. ZAŠTITA, ODRŽAVANJE I UREĐENJE DIJELOVA PRIRODE I OSTALIH ZELENIH POVRŠINA

- (5A)** ODRŽAVANJE I UREĐENJE DRAVSKE PARK ŠUME
- (5B)** ODRŽAVANJE I UREĐENJE PRIRODNOG I KULTIVIRANOG KRAJOLIKA S GRADNjom JAVNIH SADRŽAJA

6. UREĐENJE, DOGRADNJA I NOVA GRADNJA ŽELJEZNIČKIH KORIDORA

- (6)** UREĐENJE, DOGRADNJA I NOVA GRADNJA ŽELJEZNIČKIH KORIDORA

7. ODRŽAVANJE I UREĐENJE PRIOBALJA, KANALA I AKUMULACIJE DRAVE

- (7)** ODRŽAVANJE I UREĐENJE PRIOBALJA, KANALA I AKUMULACIJE DRAVE

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA



GRANICA GUP-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



KORIDOR PROMETNICA



MOGUĆI KORIDOR PROMETNICA



STAMBENA NAMJENA



MJEŠOVITA NAMJENA



JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA



POSLOVNA NAMJENA

POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU
P - Dvorac i park Letbar - Vindija

POSLOVNO TURISTIČKA NAMJENA

POSLOVNA NAMJENA U PERIVOJNOM ZELENILU
PR - poslovna namjena i rasadnik

PROIZVODNO POSLOVNA NAMJENA



GOSPODARSKA KOMUNALNA NAMJENA

KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA
K1 - uređaj za pročišćavanje, K4 - gospodarenje otpadomUGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
T3 - kamp T3-1 - mali kampPOVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - infostanice, IS2 - željezničko-automobilska stanicaŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - sport i rekreacija, R2 - otvoreni sportski teren, R3 - kupalište, R4 - korijčki sport
R1-2-3, R4 - drugi sport - moguća lokacijaJAVNE ZELENE POVRŠINE - uređeni parkovi
Z1 - uređene parkirne površineJAVNE ZELENE POVRŠINE - uređene zelene površine
Z2 - uređene zelene površineZAŠTIĆENE ZELENE POVRŠINE - park šuma
Z3 - zaštićena park šumaZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
Z4 - zaštitno zeleniloZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
Z5 - parkovno uređena šuma posebne namjene

POLJOPRIVREDNE POVRŠINE



GROBLJE



SPOMEN GROBLJE



VODENE POVRŠINE

AUTOBUSNI KOLODVOR
AK - ALTERNATIVNA LOKACIJA

ZONA ŽELJEZNICE I ŽELJEZNIČKIH POSTROJENJA



ŽELJEZNIČKI KOLODVOR

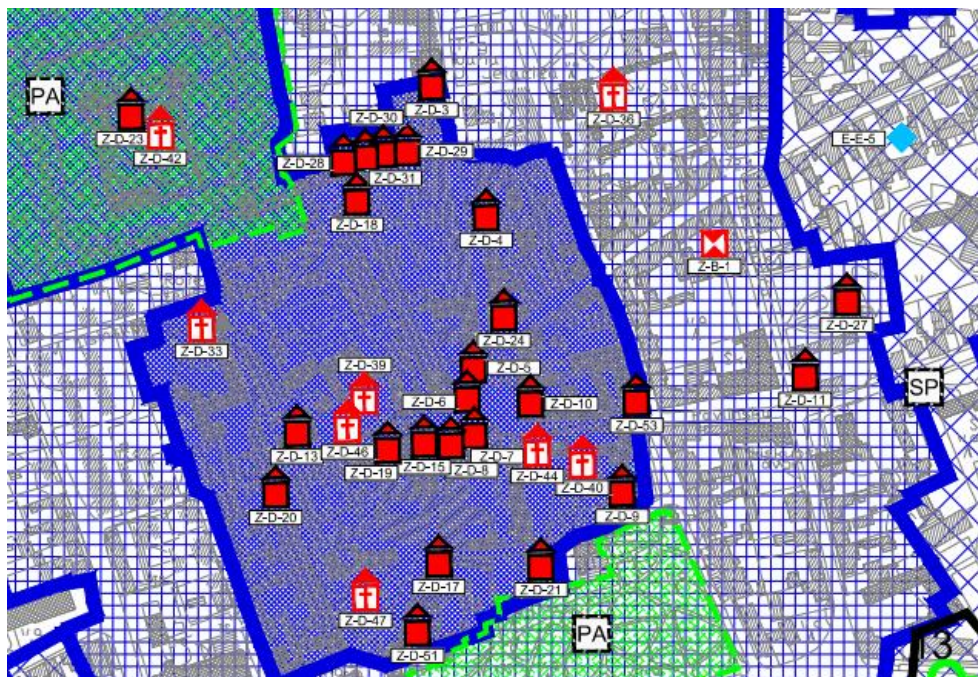
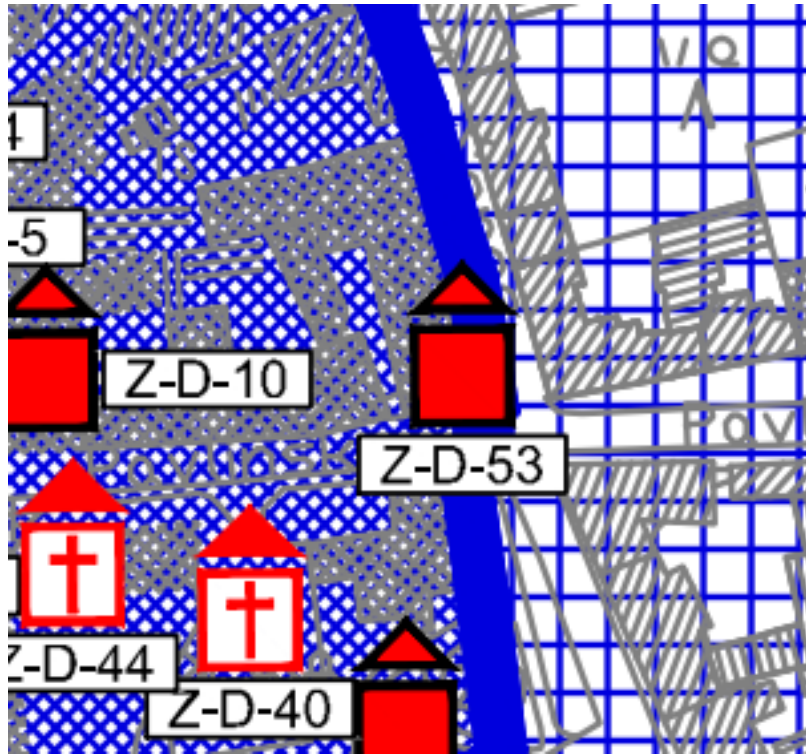


ŽELJEZNIČKA STANICA



PRIMJEDBE IZ JAVNE RASPRAVE

- *Generalni urbanistički plan uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune*
– *PODRUČJE POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA*



GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

- III izmjene i dopune -
PODRUČJA POSEBNIH
UVJETA KORIŠTENJA



POSTOJEĆE	PLANIRANO	
		PARK ŠUMA
		SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE PA-1 - VARAŽDINSKO GROBLJE, PA-2 - JALKOVEC (park kraj dvorca)
		POJEDINAČNI SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE PA-1 - PLATANA
		SPOMENIK PRIRODE SP-1 - TOPOLE U DRAVSKOJ ŠUMI
		REGIONALNI PARK MURA - DRAVA
		PODRUČJE EKOLOŠKE MREŽE
		TOČKE I POTEZI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA

GRANICE ZONA ZAŠTITE

ZAŠTIĆENO
KULTURNO DOBRO
(TRAJNO - Z)

PREDLOŽENO ZA
ZAŠTITU
- ZAŠTITA PLANOM
(PZ)

EVIDENTIRANO -
LOKALNI ZNAČAJ
- ZAŠTITA PLANOM
(E-ZP)

POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA

		KULTURNO-POVIJESNA CJELINA - GRADSKO NASELJE
		KULTURNO-POVIJESNA CJELINA - SEOSKO NASELJE
		A ZONA ZAŠTITE POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE
		B ZONA ZAŠTITE POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE
		C ZONA ZAŠTITE POVIJESNE URBANISTIČKE CJELINE

POVIJESNI SKLOP I GRADEVINA

			PROFANE ZGRADE I GRADITELJSKI SKLOPOVI
			INDUSTRIJSKE ZGRADE I GRADITELJSKI SKLOPOVI
			VOJNE ZGRADE I GRADITELJSKI SKLOPOVI
			SAKRALNE ZGRADE I GRADITELJSKI SKLOPOVI

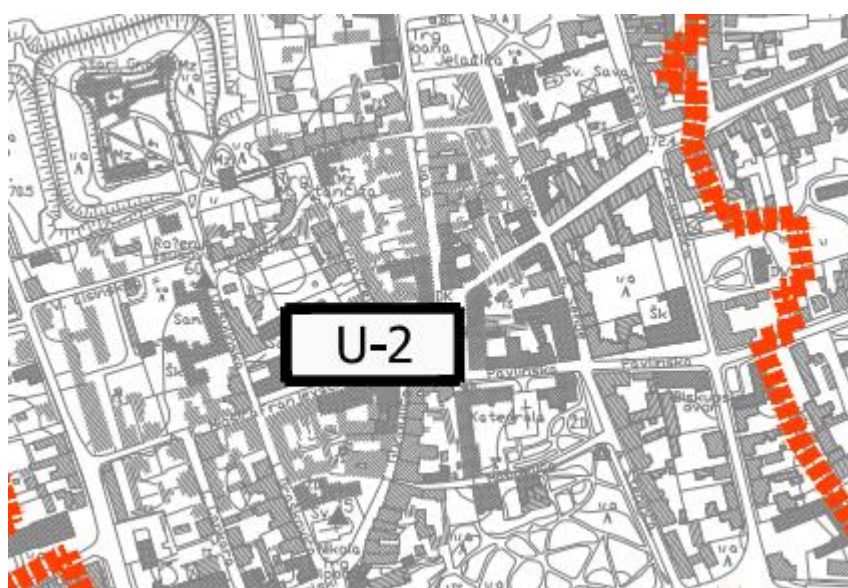
MEMORIJALNA BAŠTINA

		MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE
		MEMORIJALNI, SPOMEN OBJEKT

ARHEOLOŠKA BAŠTINA

	ARHEOLOŠKO PODRUČJE
	ARHEOLOŠKI LOKALITET

- *Generalni urbanistički plan uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune*
 – *PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE*



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

 GRANICA GUP-a

PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA
UREĐENJA I ZAŠTITE

PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE

A. VAŽEĆI PLANOVI


 OBUHVAT VAŽEĆIH PLANOVA


URBANISTIČKI PLANOVI UREĐENJA

 U-1 UPU sjevernog dijela Grada Varaždina

 U-2 UPU povijesne jezgre Grada Varaždina

DETALJNI PLANOVI

 D-1 DPU dijela južne zone centra grada Varaždina

 D-2 DPU dijela za proširenje Varaždinskog groblja

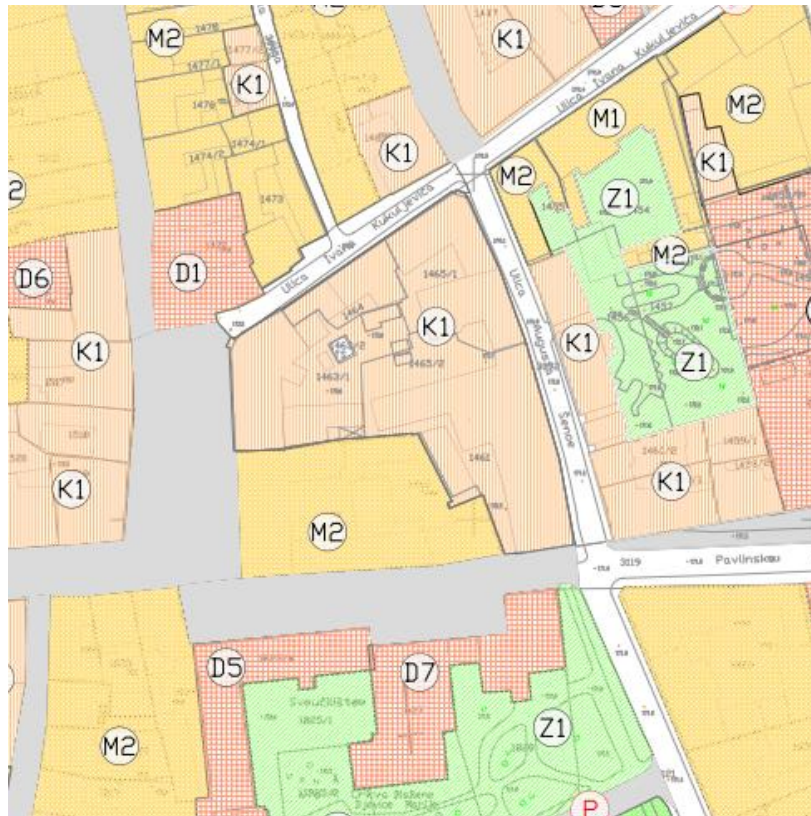
 D-3 DPU Grlice - Rakite u Biskupcu

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA VARAŽDINA

- III izmjene i dopune -
 PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE
 PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



- Urbanistički plan uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA



POVIJESNE JEZGRE GRADA

VARAŽDINA

KARTOGRAFSKI PRIKAZ

2. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA:

	GRANIČA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
	M1 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	M2 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	D1 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	D2 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	D3 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
	D4 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	D5 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE
	D6 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURA
	D7 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
	K1 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRET.USLUŽNA
	K2 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - PRET.TRGOVAČKA
	K3 GOSPODARSKA NAMJENA - KOMUNALNO-SERVISNA
	PP PREDLOŽENI ZAŠTIĆENI DJELOVI PRIRODE - PARK
	Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
	Z2 JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTE
	Z3 JAVNE ZELENE POVRŠINE - ODMORIŠTE,VRT
	Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS) - PTT
	ŽUPANJSKA RADIO POSTAJA
	POŠTANSKI CENTAR
	P PARKIRALIŠTE (P)
	G GARAŽE (G) — G1 - INDIVIDUALNE GARAŽE U NIZU G2 - PODZEMNE JAVNE GARAŽE
	PJEŠAČKE POVRŠINE (ULICE,TRGOVI I SL.)
	JAVNE PROMETNE POVRŠINE
	PREDLOŽENO ZAŠTIĆENO PODRUČJE KULTURNOG DOBRA

8.3. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Kako je prethodno navedeno:

- *Prilikom pregleda predmetne zemljišnoknjižne čestice br. 1465/2, k.o. Varaždin, upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 14061, k.o. Varaždin, bilo je vidljivo da je na istoj izgrađena poslovna zgrada, koja se sastoji od 106 etaža, upisanih u isti zemljišnoknjižni uložak.*
- *Predmetni poslovni prostor (etaža XI) nalazi se u podrumu, te je bilo vidljivo da je isti prilikom pregleda bio u funkciji.
Poslovna zgrada, pa posljedično i promatrani poslovni prostor, izgrađena je 1995.-te godine.*
- *Predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Varaždina – III. izmjene i dopune i unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina.
Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune, predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar građevinskog područja, u zoni mješovite namjene oblika korištenja IA. Također ista se prema Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina nalazi u zoni K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežno trgovačka.*

Za pretpostaviti je da će predmetna, procjenjivana građevina zadržati postojeću namjenu.

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

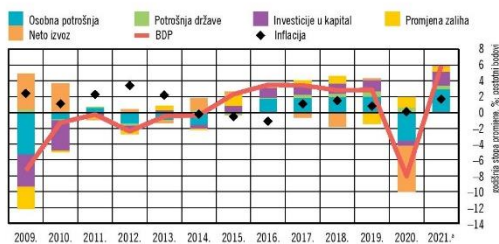
9.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021., Mekroekonomsko okružje – domaće okružje:*

Domaće okružje

Nakon snažnog pada u drugom tromjesečju prethodne godine, domaće gospodarstvo tek se djelomično oporavilo, a realna je gospodarska aktivnost i dalje ispod pretkrizne razine. Kontrakciji gospodarske aktivnosti u prethodnoj godini najviše su pridonijeli pad izvoza usluga i osobne potrošnje, dok su za robni izvoz i investicije pokazali razmjerno otpornima (Slika 1.10.). Kako bi ublažile nepovoljne posljedice u gospodarstvu, odmah po izbijanju pandemije Vlada Republike Hrvatske, Hr-

Slika 1.10. Rast osobne potrošnje, izvoza i investicija trebao bi pridonijeti oporavku gospodarske aktivnosti u tekućoj godini



* Prognoza
Napomena: Na grafikonu su prikazani doprinosi rastu BDP-a, godišnje stope promjene realnog BDP-a i prosječne godišnje stope promjene indeksa potrošačkih cijena.
Izvori: DZS; projekcija HNB-a iz travnja 2021.

vatska narodna banka i Hrvatska agencija za nadzor financijskih usluga poduzele su niz koordiniranih mjera potpore (vidi Okvir 1., Financijska stabilnost br. 21), čime su ujedno neizravno pridonijele očuvanju stabilnosti financijskog sustava.

Pouzdanje potrošača i poduzeća još uvijek je niže nego prije izbijanja pandemije. Naime, nakon snažnog pada u drugom tromjesečju prethodne godine, pokazatelji ekonomskog pouzdanja tek su se blago oporavili (Slika 1.11.), uz i nadalje prisutnu neizvjesnost glede putanje pandemije i pratećih epidemioloških mjera. Porasle su također sistemske ranjivosti u privatnom sektoru, poglavito kod nefinancijskih poduzeća koja su zabilježila snažan pad poslovne aktivnosti i porast zaduženosti, dok je porast ranjivosti kod kućanstava bio manje izražen, ponajviše zbog državnih mjera potpore koje su pridonijele očuvanju radnih mjesta i dohodaka, pa je tako i smanjenje zaposlenosti bilo umjereno (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava i poglavlje 5. Sektor nefinancijskih poduzeća). Jačanje optimizma i oporavak gospodarske aktivnosti mogli bi se intenzivirati u drugoj polovini tekuće godine, uz pretpostavku da će se procjeppljivane stanovništva uspješno nastaviti te epidemiološka situacija postupno normalizirati. Nadalje, ulazak Hrvatske u Europski tečajni mehanizam (ERM II) sredinom prethodne godine i postignuti napredak u procesu uvođenja eura dodatno će pomoći očuvanju financijske stabilnosti u budućnosti.

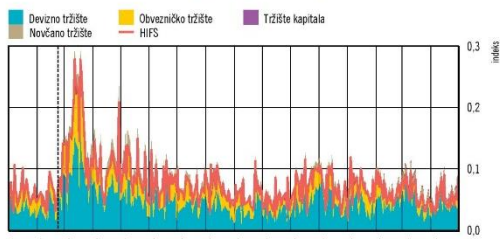
Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti (vidi poglavlje 4. Nekretnine) unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.11. Ekonomsko pouzdanje još uvijek je znatno niže nego prije izbijanja pandemije



Izvor: Europska komisija

Slika 1.12. Kolebljivost domaćega financijskog tržišta stabilizirala se na uobičajenoj pretkriznoj razini



Napomena: Isprekidana linija označuje prvi zabilježeni slučaj zaraze koronavirusom u RH (25. veljače 2020.). Prikazani su podaci dostupni do 30. travnja 2021.
Izvori: Bloomberg; izračun HNB-a

Slika 1.13. U 2020. zabilježen je nagli pad vrijednosti CROBEX-a i CROBIS-a



Izvor: Zagrebačka burza

Hrvatski se indeks financijskog stresa vrlo brzo stabilizirao na uobičajenoj pretkriznoj razini (Slika 1.12.). Tome su uvelike pridonijele brze i odlučne mjere Hrvatske narodne banke poput intervencija na deviznom tržištu koje su primirile deprecijacijske pritiske i stabilizirale tečaj. Osim toga, Hrvatska narodna banka prvi je put pokrenula izravan otkup državnih obveznica od proširenog skupa financijskih institucija, čime je očuvana stabilnost tržišta državnih vrijednosnih papira, ali i zadržani povoljni uvjeti financiranja za sve sektore gospodarstva.

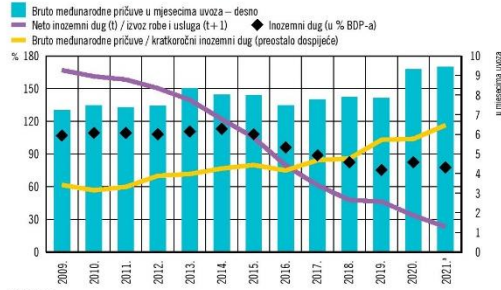
U uvjetima izrazito ekspanzivne monetarne politike kunska likvidnost domaćega bankovnog tržišta nastavila je dosežati najviše razine dosad. Pritom je višak kunske likvidnosti tijekom prethodne godine porastao za više od 50% u odnosu na godinu prije, dok se snažan rast nastavio i u prvom tromjesečju tekuće godine, kada je višak dosegnuo iznos veći od 66 mlrd. kuna (Slika 1.14.). Pod utjecajem izdašne kunske likvidnosti

Slika 1.14. Kunska likvidnost domaćega bankovnog tržišta nastavila je dosežati najviše razine dosad



Izvor: HNB

Slika 1.15. Unatoč povećanju inozemnog duga rizici za vanjsku poziciju države umjereni su



Izvor: HNB

1. Makroekonomsko okruženje

promet na domaćem međubankovnom prekonoćnom tržištu nije zabilježen još od travnja prethodne godine.

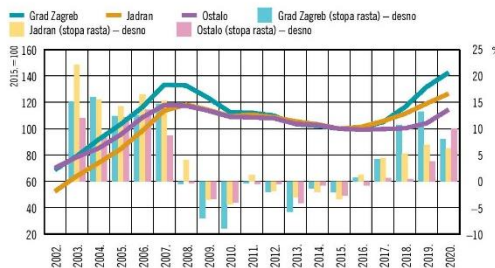
Od strukturnih neravnoteža valja istaknuti da se inozemna zaduženost pogoršala pod utjecajem inozemnog financiranja proračunskog manjka i snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti (Slika 1.15.). Pritom se pogoršao i saldo tekućeg i kapitalnog računa platne bilance, koji se nakon smanjenja ipak zadržao u pozitivnom području. Kada je riječ o ostalim ranjivostima, ističe se snažan porast fiskalnih neravnoteža izazvan povećanjem troškova povezanih s pandemijom, smanjenjem prihoda i povećanom potrebom za financiranjem (vidi poglavlje 2. Sektor države). Očekivani nastavak gospodarskog oporavka trebao bi povoljno utjecati na smanjenje vanjskih i unutarnjih neravnoteža u srednjem roku.

9.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost, broj 22, Zagreb, svibanj 2021.*, sektor *Nekretnine*:

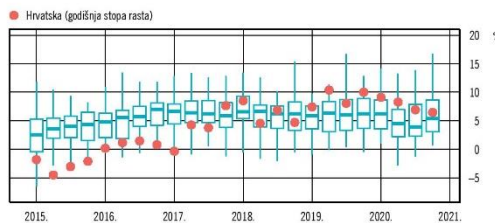
4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.)). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.
Izvor: DZS

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svaku su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1.5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Netipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.
Izvor: Eurostat

Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na “ravnotežnu razinu”, nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

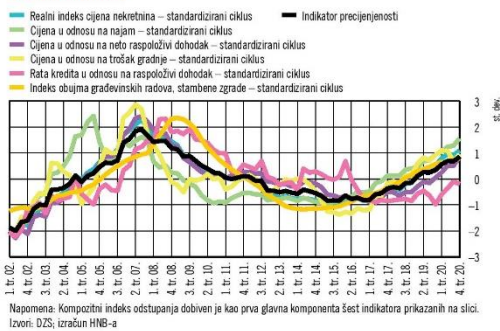
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbivanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina

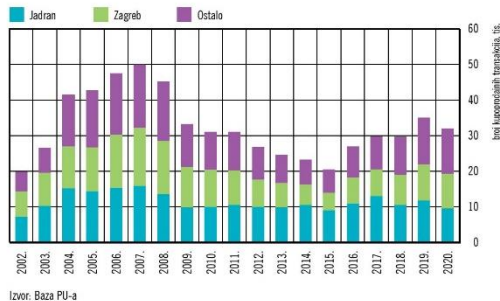
nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohoda uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina



što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogodnim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodnu godinu (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedica je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

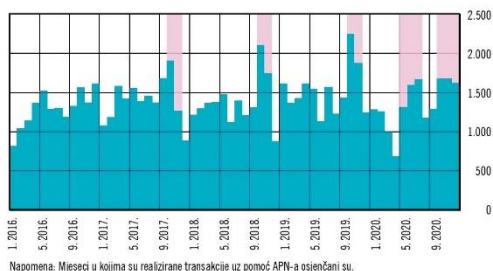
4. Nekretnine

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



Izvor: APN, izračun HNB-a

Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija



Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.
Izvori: Baza PU-a; izračun HNB-a

godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

9.3. LOKALNO TRŽIŠTE

Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Grada Varaždina

2. UVOD

Ovo Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu izrađeno je za područje Grada Varaždina, koje se sastoji od grada Varaždina i slijedećih naselja: Črncac Biškupečki, Donji Kućan, Gojanec, Gornji Kućan, Hrašćica, Jalkovec, Kućan Marof, Poljana Biškupečka i Zbelava.

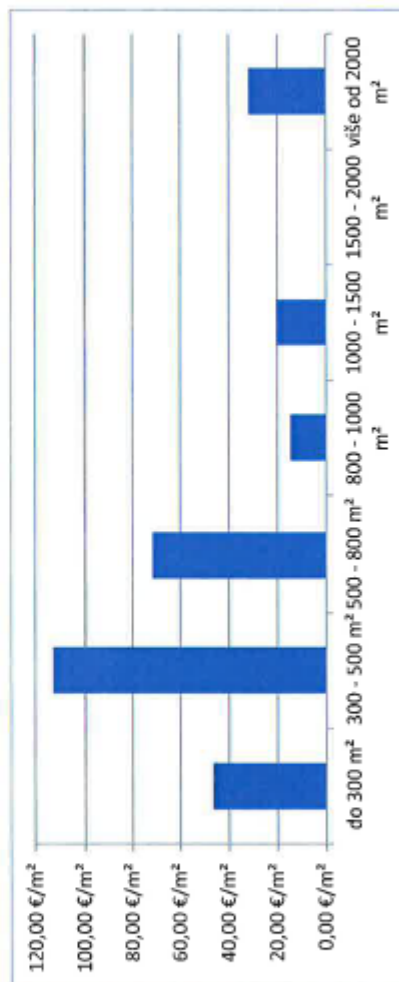
Stručnu i administrativno-tehničku podršku procjeniteljskom povjerenstvu i obavljanje stručnih poslova vezanih uz provedbu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina u 2020. godini bio je zadužen Upravni odjel za upravljanje imovinom i gospodarstvo.

Ovo Izvješće izrađeno je na temelju podataka koji su uneseni u aplikaciju eNekretnine od strane Porezne uprave, a odnose na kupoprodaju nekretnina na području Grada Varaždina.

U Gradu Varaždinu se administrativni poslovi predviđeni Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina obavljaju u Upravnom odjelu za upravljanje imovinom i gospodarstvo, a poslove obavljaju tri službenice, dvije diplomirane pravnice i jedna dipl.ing građevinarstva koje rade poslove vezane na upravljanje imovinom.

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	7	566.607,92 kn	74.942,37 €	1.614,00 m ²	351,06 kn/m ²	46,43 €/m ²
300 - 500 m ²	1	275.905,63 kn	36.492,64 €	325,00 m ²	848,94 kn/m ²	112,29 €/m ²
500 - 800 m ²	6	1.933.959,98 kn	255.795,12 €	3.564,00 m ²	542,64 kn/m ²	71,77 €/m ²
800 - 1000 m ²	2	199.905,00 kn	26.440,42 €	1.844,00 m ²	108,41 kn/m ²	14,34 €/m ²
1000 - 1500 m ²	4	792.402,98 kn	104.807,14 €	5.169,00 m ²	153,30 kn/m ²	20,28 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	1	637.100,12 kn	84.266,02 €	2.663,00 m ²	239,24 kn/m ²	31,64 €/m ²



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

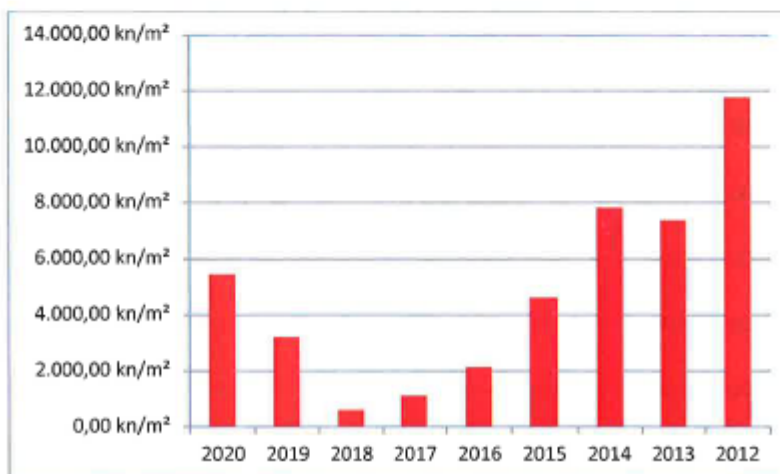
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Varaždin	3	1.257.620,00 kn	166.339,05 €	1.109,00 m ²	1.134,01 kn/m ²	149,99 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	3					
UKUPNO U ZKC:	3					

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
57	1.302.400,18 kn	172.261,89 €	324.448,49 m ²	4,01 kn/m ²	0,53 €/m ²

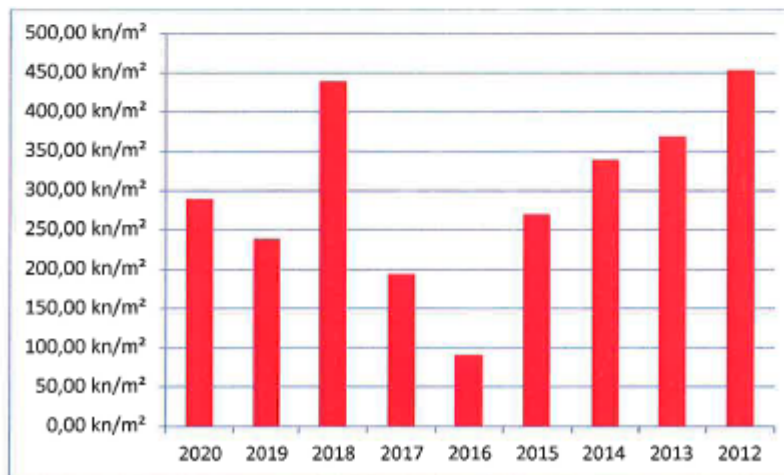
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020	5.461,10 kn/m ²	722,31 €/m ²	+68,65%
2019	3.238,17 kn/m ²	428,30 €/m ²	+411,57%
2018	632,98 kn/m ²	83,72 €/m ²	-44,23%
2017	1.134,96 kn/m ²	150,12 €/m ²	-47,41%
2016	2.158,10 kn/m ²	285,44 €/m ²	-53,38%
2015	4.628,90 kn/m ²	612,24 €/m ²	-40,94%
2014	7.837,14 kn/m ²	1.036,58 €/m ²	+5,91%
2013	7.400,07 kn/m ²	978,77 €/m ²	-37,16%
2012	11.776,61 kn/m ²	1.557,63 €/m ²	+0,00%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2020	290,26 kn/m ²	38,39 €/m ²	+21,48%
2019	238,93 kn/m ²	31,60 €/m ²	-45,64%
2018	439,57 kn/m ²	58,14 €/m ²	+125,99%
2017	194,51 kn/m ²	25,73 €/m ²	+112,78%
2016	91,41 kn/m ²	12,09 €/m ²	-66,24%
2015	270,78 kn/m ²	35,81 €/m ²	-20,19%
2014	339,26 kn/m ²	44,87 €/m ²	-8,03%
2013	368,87 kn/m ²	48,79 €/m ²	-18,77%
2012	454,11 kn/m ²	60,06 €/m ²	+0,00%



11. ZAKLJUČAK

U vremenskom razdoblju od 1.1.2020. godine do 31.12.2020. godine na području Grada Varaždina u Informacijskom sustavu E- nekretnine u zbirci kupoprodajnih cijena evidentirano je ukupno 270 kupoprodaja nekretnina. Od 270 kupoprodaja, najviše je zastupljena kupoprodaja stanova (125 kupoprodaja), a zatim slijedi kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta (57 kupoprodaja). Stambenih zgrada prodano je 25, a građevinskih zemljišta 21.

Ukupno vrijednost kupoprodaje na području Grada Varaždina tijekom 2020. godine evidentirana je u iznosima od 64.501.765,17 kn za stanove (sa prosječnom cijenom od 5.833,56 kn/m²), 12.388.802,16 kn za kuće (sa prosječnom cijenom od 918,06 kn/m²), 7.979.811,77 kn poslovni prostori (sa prosječnom cijenom od 5.461,10 kn/m²), 4.405.881,63 kn za građevinska zemljišta (sa prosječnom cijenom od 290,26 kn/m²), 1.302.400,19 kn poljoprivredno zemljište (sa prosječnom cijenom od 4,01 kn/m²) te vrijednošću od 7.000,00 kn za šumsko zemljište (prosječna vrijednost od 0,32 kn/m²).

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

U predmetnoj procjeni koristit ćemo prihodovnu metodu za izračun vrijednosti poslovnog prostora odnosno izračun vrijednosti etaže XI, koja se nalazi u poslovnoj zgradi.

Na predmetnoj poslovnoj zgradi prihod se stvara zakupom/najmom poslovnih prostora. U svrhu istog morat ćemo i izračunati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađena predmetna građevina.

Prema Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Varaždina – III. izmjene i dopune, predmetna zemljišnoknjižna čestica nalazi se unutar građevinskog područja, u zoni mješovite namjene oblika korištenja IA. Također ista se prema Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina nalazi u zoni K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežno trgovačka.

Izvršit ćemo usporedbu tri prodane nekretnine, u što bližem raskoraku s vremenom, i u što bližem području procjenjivane nekretnine, nekretnina sa što bližim podudarnim obilježjima, te na taj način dobiti vrijednost po kojoj bi se ista mogla prodati u ovom trenutku.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., kategorije zemljišta su:

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

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

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

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Prema navedenoj kategorizaciji zemljišta, razvidno je da predmetna procjenjivana parcela spada u I. kategoriju zemljišta, koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

U neposrednoj blizini, unatrag nekoliko godina (do četiri) prodavane su građevinske parcele, te su iste zavedene u eNekretninama. Uzet ćemo predmetne podatke te iste podvrgnuti korektivnim faktorima, i dobiti jediničnu cijenu po kojoj bi se trebale prodati procjenjivane nekretnine.

10.1. PREGLED KUPOPRODAJNIH CIJENA USPOREDIVIH NEKRETNINA – mješovita namjena


Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka

POREDBENA NEKRETNINA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1357832
Datum pregleda	14.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4383957
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2020
Površina u prometu	1.176,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.040.972,94
Datum ugovora	10.12.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	III. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1202790
Datum pregleda	14.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4171103
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	815,00
Vrijednost nekretnine (KN)	631.840,00
Datum ugovora	09.12.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	I. MJESNI ODBOR "CENTAR" VARAŽDIN - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1302784
Datum pregleda	14.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4304879
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2020
Površina u prometu	541,00
Vrijednost nekretnine (KN)	628.310,00
Datum ugovora	06.05.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	I. MJESNI ODBOR "CENTAR" VARAŽDIN - MJEŠOVITO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena

- Stan/apartman
- Stambeni objekt (kuća)
- Poslovne zgrade
- Poslovni prostor
- Gospodarske zgrade
- Nekretnina za povremeni b
- Garaža
- Parkirno-garažno mjesto
- Parkirno mjesto
- Različite nekretnine
- Ostalo
- Ruševine
- Građevinsko zemljište
- Poljoprivredno zemljište
- Šumsko zemljište
- Prirodno nenladno zemljišt

10.1.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

* izvor: www.dsz.hr

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja (čl.7. st.1., Pravilnik).

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM				
	PROCJENJIVANA	USPOREDBA 1.	USPOREDBA 2.	USPOREDBA 3.
	NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE			
OSNOVNI ULAZNI PODACI, EKONOMSKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine				
ID PN		4383957	4171103	4304879
a) katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
b) katastarska čestica	1465/2	17243	1745	969
Neto korisna površina stana (m ²)	2294	1176	815	541
Prodajna/trazena cijena		1.040.972,94	631.840,00	628.310,00
Cijena po kn/m ²		885,18	775,26	1.161,39
Datum transakcije		10.12.2019.	09.12.2019.	06.05.2020.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		109,64	109,64	115,90
Bazni indeks na dan vrednovanja(B)		124,37		
Koeficijent korekcije (B/A)		1,13	1,13	1,07
Prilagodba cijene nakon međuvremenskog izjednačenja		1.004,10	879,42	1.246,26
Vrsta transakcije		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta građevinskog korištenja	MJEŠOVITA NAMJENA	MJEŠOVITA NAMJENA	MJEŠOVITA NAMJENA	MJEŠOVITA NAMJENA
Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	1,60	1,60	1,60	1,60
Koeficijent za preračunavanje zbog različitih mogućnosti gradnje	1,28	1,28	1,28	1,28
Koeficijent odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnine)		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1.004,10	879,42	1.246,26
Kategorija zemljišta	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija	I. kategorija
Korekcijski faktor za kategoriju zemljišta		1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1.004,10	879,42	1.246,26
Veličina, dubina i oblik katastarske čestice (Tablica 1.)		/	/	/
Aritmetička sredina		1.043,26		
Odstupanje od prosjeka (kn/m ²)		-39,16	-163,84	203,00
Odstupanje od prosjeka u % (max.±30%)		-4%	-16%	19%
Kvadrat odstupanja		1533	26844	41209
Rezultat odstupanja od prosjeka		Zadovoljava	Zadovoljava	Zadovoljava
Podudarnost poredbenih nekretnina (max.±40%), (Čl.19. Pravilnik)		13%	13%	7%
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1004,10	879,42	1246,26
Vrijednost 1 m² građevinskog zemljišta iznosi :			1.043,26 kn	

Dobivena je vrijednost jednog metra kvadratnog zemljišta I. kategorije, unutar mješovite namjene u iznosu od 1.043,26 kn/m².

Tablica 1.

ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
<i>Kategorije zemljišta</i>	<i>Udjel vrijednosti u postocima</i>
I	100%
II	50 - 80 %
III	25 - 60 %

Vrijednost zkč.br. 1465/2, k.o. Varaždin dobit ćemo iz izraza:

$$V_z = 2.294,00 \times 1.043,26 = 2.393.238,44 \text{ kn}$$

Vrijednost zemljišta zkč.br. 1465/2, k.o. Varaždin iznosi 2.393.238,44 kn.

11.OPIS NEKRETNINA

11.1. ETAŽA XI -POSLOVNI PROSTOR

Status lokacije: predmetni poslovni prostor nalazi se unutar poslovne zgrade koja je smještena unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene oblika korištenja 1A, također ista se prema Urbanističkom planu uređenja povijesne jezgre Grada Varaždina nalazi u zoni K1 – gospodarska namjena – poslovna – pretežno trgovačka

Vrsta građevine: poslovna zgrada

Vrijeme izgradnje: građevina je izgrađena 1995. godine

Funkcija prostora: ured s sanitarnim čvorom

Katnost građevine: podrum, prizemlje, 1. i 2. kat (Po+Pr+2)

Konstrukcija građevine (kompletna konstrukcija se pretpostavlja, na osnovu vanjskog i unutarnjeg pregleda, i iskustva potpisanog građevinskog vještaka i procjenitelja, s obzirom da za predmetnu zgradu nije dostavljena nikakva projektna dokumentacija)

Temelji:

- temelji su prema pretpostavci izvedeni kao AB temeljne trake

Podrum:

- podna konstrukcija podruma je armiranobetonska ploča,
- zidovi podruma su izvedeni od armiranog betona, koja je završno obrađena sa žbukom, te obojana poludisperzivnim bojama
- stropna konstrukcija podruma, izvedena je kao armiranobetonska ploča, koja je ožbukana i obojana

Prizemlje:

- podna konstrukcija prizemlja ujedno stropna ploča podruma, je armiranobetonska ploča, završno obrađena, te je izvedena podna oblogom u zavisnosti od namjene prostorije kao što je teraco, keramičke pločice,
- zidovi prizemlja su izvedeni od šuplje blok opeke, koja je završno obrađena sa žbukom, te obojana poludisperzivnim bojama ili obučena u keramičke pločice.
- stropna konstrukcija prizemlja, izvedena je kao armiranobetonska ploča, koja je ožbukana i obojana

I.kat:

- podna konstrukcija I.kata, ujedno stropna konstrukcija prizemlja je armiranobetonska ploča, završno obrađena, te je izvedena podna oblogom u zavisnosti od namjene prostorije kao što je teraco, keramičke pločice,

- zidovi prizemlja su izvedeni od šuplje blok opeke, koja je završno obrađena sa žbukom, te obojana poludisperzivnim bojama ili obučena u keramičke pločice.
- stropna konstrukcija prizemlja, izvedena je kao armiranobetonska ploča, koja je ožbukana i obojana

II.kat:

- podna konstrukcija II.kata, ujedno stropna konstrukcija I.kata je armiranobetonska ploča, završno obrađena, te je izvedena podna oblogom u zavisnosti od namjene prostorije kao što je teraco, keramičke pločice,
- zidovi prizemlja su izvedeni od šuplje blok opeke, koja je završno obrađena sa žbukom, te obojana poludisperzivnim bojama ili obučena u keramičke pločice.
- stropna konstrukcija prizemlja, izvedena je kao armiranobetonska ploča, koja je ožbukana i obojana

Krovište:

- višestrešno krovište, pokriveno biber crijepom

Fasada: ožbukana i obojana

Unutarnja stolarija: izvedena su ulazna vrata - aluminijska s IZO staklom, dok su vrata unutar poslovnog prostora drvena

Vanjska stolarija: izvedena su aluminijska s IZO staklom (4+16+4)

Limarija: izvedena je bakrena limarija

Grijanje i ventilacija: grijanje i ventilacija izvedeni su preko centralnog sustava

Instalacije: poslovna zgrada priključena je na vodovodnu mrežu, elektroenergetsku mrežu, javnu kanalizacijsku mrežu, plinsku mrežu i telefonsku mrežu

Stanje: nekretnina je stara 24 godine, u dobrom stanju.

12.SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

<i>KAT</i>	<i>OPIS</i>	<i>POVRŠINA</i> <i>m²</i>	<i>KOEFIC.</i> <i>REDUKCIJE</i>	<i>NETO</i> <i>POVRŠINA</i> <i>m²</i>
<i>PODRUM</i>	<i>Ured</i>	<i>15,23</i>	<i>1,00</i>	<i>15,23</i>
	<i>Sanitarni čvor</i>	<i>1,80</i>	<i>1,00</i>	<i>1,80</i>
	<i>UKUPNO:</i>	<i>17,03</i>		<i>17,03</i>

Predmetna etaža XI, u naravi poslovni prostor, upisana je u zemljišnoknjižni uložak br. 12441, Općinskog suda u Varaždinu, sa neto korisnom površinom poslovnog od 17,03 m².

13. ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšavanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Pravilno utvrđivanje ostatka održivog vijeka korištenja jedan je od važnijih parametara za utvrđivanje prihodovne vrijednosti u prihodovnoj metodi i vrijednosti građevine odnosno troškovne vrijednosti u troškovnoj metodi. Za objektiviziranje i intersubjektivnu provjerljivost (kvalitativni opisi pretvoreni u kvantitativne pokazatelje) utvrđivanja predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja primjenjuju se razni pomoćni postupci, poput propisane uporabe FK-matrice.

ETAŽA XI u poslovnoj zgradi izgrađenoj na zkč.br. 1465/2, k.o. Varaždin

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1.
B	2./3.
C	2.

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2,50

godina izgradnje	1995. godine
starost građevine G	27 godina
održivi vijek korištenja OVK	70 godina (Prilog 9.PPVN)
faktor korištenja Fk	2,50
relativna starost (G/OVK)	38,57 %

$$\underline{\underline{OOVK = 53 \% \times OVK \quad 37,10}}$$

zamjenska starost (OVK-OOVK)	32,9
linearni otpis = 32,9/70	47,00%

IZRAČUN FAKTORA UMANJENJA ZBOG STAROSTI I TROŠNOSTI GRAĐEVINE					
FK matrica za postojeću stambenu zgradu					
	R.BR.		A - LOKACIJA/TRŽIŠTE	B - ZGRADA OPĆENITO	C - STANJE ZGRADE
	1.	UPORABIVOST U POTPUNOSTI I DUGOROČNO DANA/OSIGURANA	- optimalna lokacija - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	UPORABIVOST DOVOLJNA I DUGOROČNIJE DANA/OSIGURANA	- dobra lokacija - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna povezanost - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
FAKTOR KORIŠTENJA ZGRADE (FK)	3.	UPORABIVOST SMANJENA, ALI SREDNJEROČNO DANA/OSIGURANA	- srednja lokacija - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4.	UPORABIVOST OGRANIČENO DANA/OIGURANA	- umjerna lokacija - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - nema fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	UPORABIVOST KRATKOROČNO DANA/OSIGURANA	- nezadovoljavajuća lokacija - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

13.1. OPĆA PRIHODOVNA METODA

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:

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

pri čemu je:

PV – prihodovna vrijednost nekretnine

PG – čisti godišnji prihod građevine

VZ – vrijednost zemljišta

M – multiplikator

p – kamatna stopa nekretnine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

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 poredbenom metodom. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

13.2. KAMATNA STOPA NEKRETNINE

Kamata na nekretninu godišnji je čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine. Kamata na nekretnine razlikuje se od prinosa odnosno stopa kapitalizacije koje se postižu na tržištima kapitala. Pravilno utvrđivanje kamate na nekretninu od temeljnog je značenja za ispravnu primjenu prihodovne metode.

Kamatna stopa na nekretninu posebice ovisi o vrsti nekretnine, što je vidljivo iz Priloga 13. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnine.

U našem slučaju predmetni poslovni prostor odnosno ETAŽA XI nalazi se u gradu Varaždinu, te iz tog razloga kamatna stopa nekretnine za poslovni prostor iznosi **6,00 %** (Prilog 13, Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/15).

13.3. PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	- 0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0 %
loš do dobar, povećani rizici	+ 0,5 do +1,0 %

- odabiremo -0,50%

Kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost..):	
naročito dobra	do - 0,5 %
prosječna	0,0 %
naročito loša	do +1,00 %

Gospodarska situacija:	
naročito dobra	do - 0,5 %
prosječna	0,0 %
naročito loša	do +1,00 %

- odabiremo +1,00%

Razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0 %
uočljiv	do - 1,0 %
visok	do - 2,0 %

Prema Prilogu 13, Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina, kamatna stopa za poslovni prostor iznosi 6,00 %.

Nakon prilagođavanja kamatnih stopa na nekretninu od prosječnih podataka, kamatna stopa se mijenja, te iznosi 6,50%.

13.4. MULTIPLIKATOR

Multiplikator (*M*) određen je prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine, a koja za poslovni prostor nakon prilagođavanja kamatne stope, iznosi **6,50 %**.

POSLOVNI PROSTOR – ETAŽA XI U POSLOVNOJ ZGRADI NA ČK.BR. 1465/2, K.O. VARAŽDIN

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) za procjenjivanu zgradu iznosi 37,10 godina.

Prema Pravilniku poslovni prostor ima kamatnu stopu od 6,50 % i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) od 37,10 godina, **multiplikator (*M*) iznosi 13,89.**

13.5. GODIŠNJA NETO HLADNA ZAJAMNINA POSLOVNOG PROSTORA – ETAŽE XI

Kao osnovan podatak, nam je visina mjesečne najamnine. Uz mjesečnu najamninu, najmoprimac je dužan plaćati režije i tekuće održavati poslovni prostor i stan.

(Prema Pravilniku o metodama vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 43 (1) stvarno postignuti prihodi kao i prihodi koji se postižu na tržištu u načelu se moraju utvrditi. Utvrđivanje stvarno postignutih prihoda i prihoda koji se postižu na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

(2) Također ako stvarno postignuti prihodi odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, tada će se prihodovna vrijednost utvrditi na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

- 1 EUR na dan vrednovanja iznosi 7,51 kn

Uobičajena mjesečna neto hladna zajamnina koja se postiže na tržištu za poslovne prostore, odnosno visina mjesečnog zakupa prema katnosti iznosi:

- PODRUM - 5,00 EUR/m² tj. 37,55 kn/m²

Navedene vrijednosti su dobivene iz tajnih dokumenata i potpisani procjenitelji ne može iznositi navedeno u javnost jer je isti morao potpisati da se isto neće javno objaviti.

(Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15, Članak 58. st. 2 koji glasi:
 . „Ako se podaci iz članka 57. stavka 1. i 2. ovog Zakona smatraju osobnim podacima, prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, tada su procjenitelji prilikom izrade procjembenih elaborata dužni s navedenim podacima postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.“)

GODIŠNJA NETO HLADNA ZAJAMNINA = MJESEČNA NAJAMNINA (kn) x 12 (mjeseci)

Poslovni prostor – ETAŽA XI u podrumu poslovne zgrade:

$$V_{to} = 37,55 \times 17,03 = 639,48 \text{ kn/mjesečno}$$

$$V_{hz} = 639,48 \cdot 12 = 7.673,76 \text{ kn}$$

Godišnja neto hladna najamnina za poslovni prostor – ETAŽU XI iznosi 7.673,76 kn.

13.6. ČISTI PRIHOD OD NAJMA POSLOVNOG PROSTORA

U praksi ugovaranja zakupa poslovnog prostora površine se obračunavaju vrlo različito. Obračun površina može se vezati uz način obračuna korisnih površina ili građevinskih bruto površina ili uz najrazličitije nestandardizirane načine iskazivanja, koje se nazivaju „stvarna površina“, „realna površina“, „stvarna tlocrtna površina“, „podna površina“ i sl.

Godišnja neto hladna najamnina za poslovni prostor u poslovnoj zgradi iznosi 7.673,76 kn (Vhz).

Troškovi upravljanja

Troškovi upravljanja utvrdit ćemo kao postotak neto hladne najamnine i/ili zakupnine ili prema jedinici površine sukladno čl.45.st.2 Pravilnika. Tako se troškovi upravljanja za nekretnine najčešće procjenjuje iznos od 3%-10% neto hladne najamnine i/ili zakupnine.

$$T_u = V_{hz} \times 5\% = 383,69 \text{ kn}$$

5% najamnine – troškovi upravljanja – **383,69 kn**

Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine

Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine treba promatrati s gledišta opće odredbe čl.4.st.1.podst.37. ZPVN-a koja ga definira kao godišnji izdatak koji nastaje na tržištu uz primjereno gospodarjenje i dopušteni način korištenja nekretnine. Poblizje se definira odredbom čl.4.st.1.podst.33. ZPVN-a kao trošak nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa, praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu te trošak naplate potraživanja pravnim putem, raskida ili iseljenja.

Temeljem navedenog u literaturi se odnose iskustvene stope u odnosu na ukupni (godišnji) prihod sa sličnim rasponom za sve vrste nekretnina od 2% do 4%.

$$T_r = V_{hz} \times 3\% = 230,21 \text{ kn}$$

3% najamnine (godišnji prihod)– rizik od gubitka najamnine – **230,21 kn**

ČISTI GODIŠNJI PROHOD POSLOVNOG PROSTORA

Včp= GODIŠNJA NETO HLADNA NAJAMNINA (kn) – TROŠKOVI (kn)

Včp= 7.673,76 – 383,69 – 230,21 = 7.059,86 kn

Čisti godišnji prihod poslovnog prostora – ETAŽE XI iznosi 7.059,86 kn

13.7. GODIŠNJI PRINOS NA ZEMLJIŠTE

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju.

Ako procjenjujemo vrijednost građevne čestice na kojoj je izgrađena poslovna građevina, ukamaćujemo vrijednost zemljišta kamatnom stopom za poslovni prostori od 6,50 %.

Ukoliko čestica ima višak zemljišta koji se može razvijati samostalno, taj višak se isključuje iz vrednovanja ukamaćene vrijednosti zemljišta, **a što ovdje nije slučaj.**

Za izračun godišnjeg prinosa na zemljište potreban nam je i podatak o vrijednosti katastarske čestice broj 1465/2, a ona iznosi **2.393.238,44 kn**. Zbog navedenog ćemo u tom postotku uvrstiti i površinu ukupne parcele za izračun godišnjeg prinosa na zemljište, **za poslovni prostor.**

POSLOVNI PROSTOR – ETAŽA XI

Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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, 94/17), nekretnine se dijele na posebne i zajedničke dijelove.

U posebnim dijelovima nekretnina ubrajamo stambene i poslovne prostore koji mogu samostalno egzistirati u prostoru te biti predmetom kupoprodaje, darivanja, hipotekarnih i fiducijalnih opterećenja i sl.

Posebni i zajednički dijelovi definiraju se u zgradama putem Ugovora o međusobnim odnosima.

Zajednički dijelovi služe posebnim dijelovima za njihovo normalno egzistiranje. U zajedničke najčešće ubrajamo, zemljište, stubišta, hodnici, krovnište, fasadu, sve zajedničke instalacije i sl.

Vlasnik posebnog dijela ujedno je i suvlasnik u zajedničkim dijelovima. Navedeno suvlasništvo može se izraziti stvarnim razlomkom u omjeru gdje je brojnik površina posebnog dijela, a u nazivniku se upisuje površina cijele nekretnine (bez decimalnih mjesta).

Drugi način određivanja suvlasništva posebnih dijelova u zajedničkim dijelovima je u idealnim omjerima. Drugim riječima svaka etaža odnosno posebni dio bez obzira na svoju površinu, u jednakim dijelovima sudjeluje (odnosno parcipira) prema zajedničkim dijelovima.

U predmetnom slučaju poslovna zgrada je etažirana, te je u predmetni zk.ul.br. 14061, k.o. Varaždin, upisano 106 etaža. Također je navedeno da etaže parcipiraju prema zajedničkim dijelovima u jednakom omjeru. Odnosno, svaka etaža, posebni dio, ima suvlasništvo u 1/106 zajedničkih dijelova.

Posljedično navedeno i svaka etaža je suvlasnik u 1/106 zajedničkom dijelu zemljišta. Daljnji proračun je razvidan.

$$S_{gp} = \frac{ETA\check{Z}A\ XI}{BROJ\ ETA\check{Z}A} = \frac{1}{106} = 0,94\%$$

13.7.1. Godišnji prinos na zemljište

$$V_{gp} = KAMATNA\ STOPA \times VRIJEDNOST\ ZEMLJI\check{S}TA \times S_{gp}$$

$$V_{gp} = 6,50\% \times 2.393.238,44 \times 0,94\% = 1.462,27\ kn$$

Godišnji prinos na zemljište poslovnog prostora-ETAŽE XI iznosi 1.462,27 kn.

13.8. VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA –ETAŽA XI

Temeljem prihodovne metode izračunat ćemo vrijednost poslovnog prostora – ETAŽE XI, te pribrojiti ranije izračunatom vrijednošću zemljišta.

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:

$$P_v = (PG - VZ \times p) \times M + VZ \Rightarrow \text{Opća prihodovna metoda (standardna metoda)}$$

VRIJEDNOST PROSTORA
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

$$VZp = 2.393.238,44 \times 1/106$$

$$VZp = 2.393.238,44 \times 0,94\% = 22.496,44\ kn$$

Vrijednost zemljišta etaže XI iznosi 22.496,44 kn.

$$V = (\check{C}isti\ prihod - V_{gp}\ (godišnji\ prinos\ na\ zemljište)) \times M\ (multiplikator) + VZp$$

Vrijednost poslovnog prostora dobije se umnoškom neto nominalnog prihoda građevine i multiplikatora (M). Neto nominalni prihod se dobije tako da se od čistog prihoda oduzme godišnji prinos na zemljište, i pribroji zemljištu (VZp).

$$V_P = (7.059,86 - 1.462,27) \times 13,89 + 22.496,44 = 100.246,97\ kn$$

Vrijednost poslovnog prostora – ETAŽE XI iznosi 100.246,97 kn.

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
 Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
 tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
 faks ++385 (0)42 49 35 94;
 E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

14. REKAPITULACIJA

VRIJEDNOST ETAŽE XI, UPISANE U ZKČ.BR. 1465/2, ZK.U.L.BR. 14061, K.O. VARAŽDIN

POSLOVNI PROSTOR – ETAŽA XI..... 100.246,97 kn

UKUPNO: 100.246,97 kn

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice.

IZNOS OD 100.000,00 kn
PREDSTAVLJA SADAŠNJU PROMETNU VRIJEDNOST
ETAŽE XI
KOJA SE NALAZI U POSLOVNOJ ZGRADI, IZGRAĐENOJ NA
ZEMLJIŠNOKNJIŽNOJ ČESTICI BR. 1465/2, K.O. VARAŽDIN,
A KOJA JE UPISANA U
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ 14061, K.O. VARAŽDIN,
NA ADRESI U VARAŽDINU, A. ŠENOJE 1,

U VLASNIŠTVU:

WIENER OSIGURANJE VIENNA INSURANCE GROUP D.D.,
OIB: 52848403362, Zagreb, Slovenska ulica 24, u cijelosti,
temeljem
Ugovora o zajmu br. 102803 od 01.03.2010. godine,
sa imena
CONING INŽENJERING d.d., Varaždin

NAPOMENA:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili porez na promet nekretnina, ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Cijena je tržišna i iskazana bez PDV-a.

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

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska ili imovinsko pravna provjera. tereti i opterećenja na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata, niti su uzimani u obzir.

Vještak ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost korištenih podataka iz dokumentacije koju je dobio predočenom od Naručitelja.

Varaždin, lipanj 2022.godine

Izradio:

*Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif –*

15. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane poduzeća VIP d.o.o. je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH . Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Mi ćemo čuvati ove podatke još najmanje pet godina. Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

16. IZJAVA PROCJENITELJA

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

Varaždin, lipanj 2022.godine

Izradio:

*Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
- Zadravec Vladimir, struč.spec.ing.aedif -*

VIP d.o.o.

Tvrtka za vještačenje i projektiranje u građevinarstvu
Vladislava Vežića 10, 42 000 Varaždin
tel. ++385 (0)42 33 18 18, 091 725 77 66; 091 2 33 18 18; 091 4 33 18 18
faks ++385 (0)42 49 35 94;
E-mail: vladimir.zadravec99@gmail.com

17. FOTO PRILOG



