



AGENCIJA MIJANOVIĆ D.O.O.

📍 Hrvatske mornarice 1/i, 21000 Split

☎ +385 21 48 48 48

✉ info@a-m.hr

📞 +385 91 616 1636

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Broj elaborata: 21/2025-4

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

Nekretnina Poslovni prosotor PP-02 u prizemlju zgrade

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

Lokacija: Varaždin

Datum: 26.02.2025.

IZRADIO:

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

SADRŽAJ:

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

2. IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

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

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Mijanovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Splita, Makarska ulica 46, OIB: 31397169800, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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



8Cn1sL1qE0mPLOgZHpD-Lw

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

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

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



8Cn1sL1qE0mPLOGZHpD-Lw

3. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013
Nekretnina: Poslovni prosotor PP-02 u prizemlju zgrade, Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)

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

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

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

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

4. SAŽETAK VAŠNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni prosotor PP-02 u prizemlju zgrade
Lokacija: Zadarska ulica 1, Varaždin (č.z. 14534/12, k.č.z. 14534/12, k.o. Varaždin)
Naručitelj: AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, V Ravnice 6, Zagreb, OIB:98169759013
Dan izrade procjemenog elaborata: 26.02.2025.
Dan kakvoće i vrednovanja: 01.02.2025.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Poredbena metoda
Namjena procjene: Za osobne potrebe
Z.K. izvadak E izvadak od 26.02.2025.
Općinski Sud Varaždin/ZK odjel Varaždin

Zemljišne knjige:

K.O.	Zkul / podul	sulv. dio	zčbr	ZK tijelo
Varaždin	13144	70.(E-69)	14534/12	

Katastar:

K.O.	kčbr	Posjedovni
Varaždin	14534/12	13144

Opis nekretnine: 70. Suvlasnički dio: 216/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69) E-69 poslovni prostor PP-02 u prizemlju zgrade, Zadarska ulica 1, ukupne podne površine 147,34 m² s terasom oznake PP-02-T površine 45,18 m², kojem pripadaju vanjsko parkirno mjesto oznake VPM 62 površine 12,50 m², vanjsko parkirno mjesto VPM 63 površine 12,50 m², vanjsko parkirno mjesto VPM 64 površine 12,50 m² i vanjsko parkirno mjesto VPM 65 površine 12,50 m²

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

Teret: IMA sukladno upisu u ZK

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

Legalna nekretnina

Pristup: Nekretnina ima direktan pristup na JPP

Energetski certifikat -

Godina izgradnje 2021

Zadnja rekonstr./obnova: -

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerovatnost da postoje

Buka: nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine: Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba -

Napomena: Nekretnina u roč bau stanju, potrebna finalizacija.

NKP (m²) 166,38 m²

Tržišna vrijednost: 327.806,87 € bez PDV-a

5. LOKACIJA

MAKRO



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

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

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

MIKRO



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

6. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

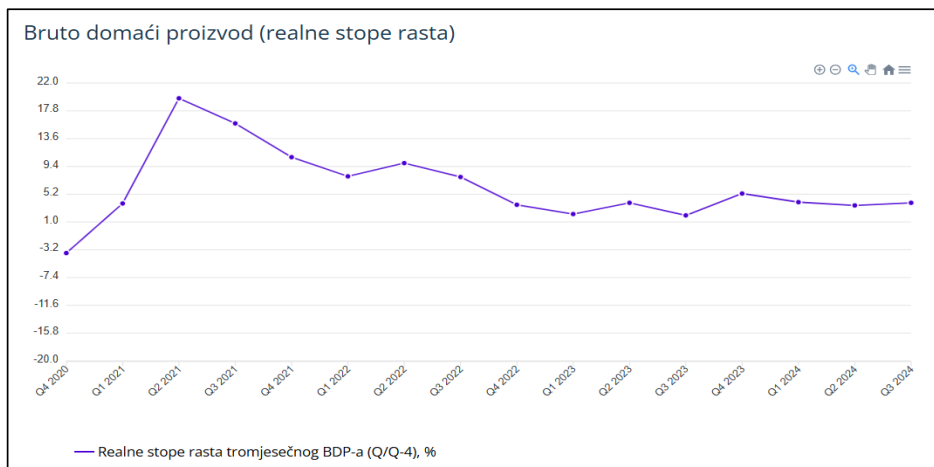
Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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

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



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



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

7. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 02.07.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata
Površine preuzete iz dostavljene dokumentacije.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

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

ZGRADA

Godina izgradnje	2021
Godina obnove:	-
Katnost:	Po + Pr + 05Kt
Temelji:	AB
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	AB
Ispuna:	Beton
Međukatna konstru.:	AB
Krovnna konst. + pokrov:	ravan krov + slojevi izolacije
Limarija:	ugrađena
Pročelje	žbuka + boja
Položaj:	I-Z
Prostorije:	-
Vanjska stolarija (prozori):	PVC
Lift:	da

POSLOVNI PROSTOR

Pregradni zidovi:	nisu izvedeni
Obrada zidova:	nije izvedena
Obrada podova:	nije izvedena
Unutanja stolarija:	-
Grijanje:	-
Klima:	-
Mrežna instalacija:	ne
Alarm/video nadzor	ne

Stanje: Nekretnina je stara 4 godine, u roh bau stanju. Tržišna procjena vrijednosti umanjit će se za iznos potreban za dovršenje.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Napomena: Površine preuzete iz dostavljene dokumentacije.

1. POSLOVNI PROSTOR PP-02						
	P (m ²)					
poslovni prostor	147,34	x	1,00	=	147,34	m ²
terasa	45,18	x	0,20	=	9,04	m ²
VPM-62	12,50	x	0,20	=	2,50	m ²
VPM-63	12,50	x	0,20	=	2,50	m ²
VPM-64	12,50	x	0,20	=	2,50	m ²
VPM-65	12,50	x	0,20	=	2,50	m ²
Sveukupno:	242,52				166,38	m²
PP UKUPNO (reducirano s koeficijentima-izmjereno na licu mjesta):	242,52				166,38	m²

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

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Netto građevinska površina (NKP) =					166,38	m²
Brutto građevinska površina (BKP) =	NKP	x	1,20	=	199,66	m²
Volumen objekta (BV) =	BKP	x	2,80	=	559,05	m²

4. METODA PROCJENE

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

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

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

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. METODA PROCJENE

5.1. Usporedne nekretnine - stambeni prostor

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

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Varaždinu, k.č.z. 3724/1 k.o. Varaždin, površine 372,02 m2. Kupoprodaja obavljena 21.04.2022. za iznos od 777671,16 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
D ZKC	1976392
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
D PN (PU)	5122181
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2023
Površina u prometu	372,02
Vrijednost nekretnine (KN)	5.875.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	777.671,16
Datum ugovora	21.04.2022
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Nekretnina 2

Poslovni prostor u Varaždinu, k.č.z. 1484 k.o. Varaždin, površine 41,5 m2. Kupoprodaja obavljena 22.12.2023. za iznos od 103750 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2245579
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5465666
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2025
Površina u prometu	41,50
Vrijednost nekretnine (KN)	781.704,38
Vrijednost nekretnine (EUR)	103.750,00
Datum ugovora	22.12.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	I. MJESNI ODBOR "CENTAR" VARAŽDIN - PJEŠAČKA ZONA



Nekretnina 3

Poslovni prostor u Varaždinu, k.č.z. 2874/3 k.o. Varaždin, površine 126,08 m². Kupoprodaja obavljena 06.03.2023. za iznos od 318325 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili dostupnim podacima iz Informacijskog sustava prostornog uređenja (e-nekretnine)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2215792
Datum pregleda	26.2.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	5424949
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.11.2024
Površina u prometu	126,08
Vrijednost nekretnine (KN)	2.398.419,71
Vrijednost nekretnine (EUR)	318.325,00
Datum ugovora	06.03.2023
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	III. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Prikaz lokacije procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina



Indeks cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (\emptyset 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (\emptyset 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Othert
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	132,80	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4						

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP = 166,38 m²

PODACI O NEKRETNINI	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Nekretnina	PP	PP	PP	PP
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podataka	-	Kupoprodaja	Kupoprodaja	Kupoprodaja
	Datum transakc./objave	26.02.2025.	21.04.2022.	22.12.2023.	06.03.2023.
	Površina (m ²)	166,38	372,02	41,50	126,08
	Cijena (€) s PDV-om	-	777.671,16	103.750,00	318.325,00
	Cijena (€) bez PDV-a	-	622.136,93	103.750,00	254.660,00
Cijena (€/m ²)	-	1.672,32	2.500,00	2.019,83	
Protok vremena	1Q2025	2Q2022	4Q2023	2Q2023	
DZS indeks	189,95	140,80	167,17	165,78	
Vremensko usklađenje	-	34,90%	13,60%	14,60%	
Korigirana vrijed. po m ²	-	2.255,96	2.840,00	2.314,73	
Lokacija-kategorija	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Veličina	više od 140 m2	više od 140 m2	40-60 m2	više od 140 m2	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Polozaj	razizemlje	razizemlje	razizemlje	razizemlje	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Starost	< 5 god	5 - 10 god	10 - 30 god	< 5 god	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Ukupna korekcija	-	0%	0%	0%	
Korigirana vrijed. po m ²	2.470,23	2.255,96	2.840,00	2.314,73	
Ukupno korigirana cijena	2.470,23	2.255,96	2.840,00	2.314,73	
Odstupanje od prosjeka	-	-214,27	369,77	-155,50	
Kvadrat odstupanja	206.821,73	45.911,63	136.729,85	24.180,25	
Standardna devijacija - σ	203,38				
Dvostruka devijacija - 2σ	406,76				
Odstupanje od prosjeka		-9%	15%	-6%	
(-30% do +30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Odstupanje od 2σ (\pm)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNI
PROSTOR PP-02 (E-69)**

Površina nekretnine	166,38	m ²
Vrijednost po m ²	2.470,23	€/m ²
Tržišna vrijednost	410.996,87	€

**UMANJENJE - IZNOS POTREBAN ZA
DOVRŠENJE**

Površina nekretnine	166,38	m ²
Vrijednost po m ²	500,00	€/m ²
Tržišna vrijednost	83.190,00	€

**ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST
POSLOVNI PROSTOR PP-02 (E-69)**

Površina nekretnine	166,38	m ²
Vrijednost po m ²	1.970,23	€/m ²
Tržišna vrijednost	327.806,87	€

Sukladno Biltenu IGH, troškovi potrebni za izgradnju stambeno-poslovnih objekata procjenjuju se na 1600 EUR/m², te Vještak za potrebe izrade ovog elaborata procjenjuje da je za dovođenje predmetne nekretnine iz niskog u visoki roč bau, odnosno u finalizirano stanje potrebno cca 500 EUR/m² bez PDV-a.

8. MIŠLJENJE/ZAKLJUČAK

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

Nekretninu: Poslovni prosotor PP-02 u prizemlju zgrade

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

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

- **Tržišna vrijednost PP-02 (TV):**

327.806,87 €

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

328.000,00 €

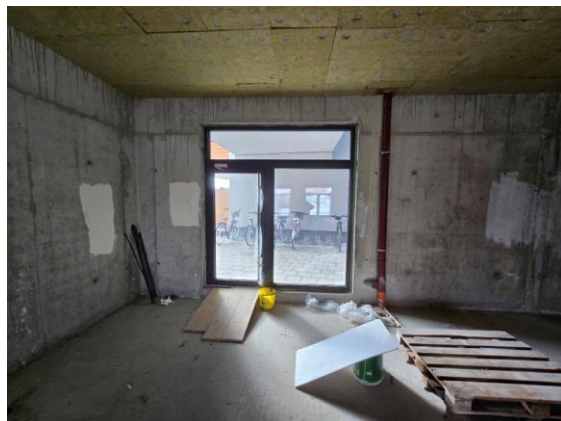
Prikazane cijene su bez PDV-a

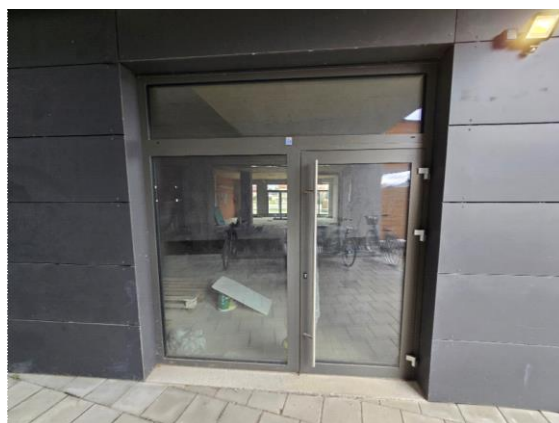
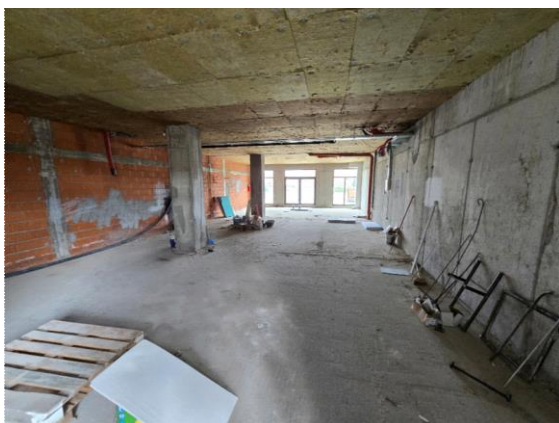
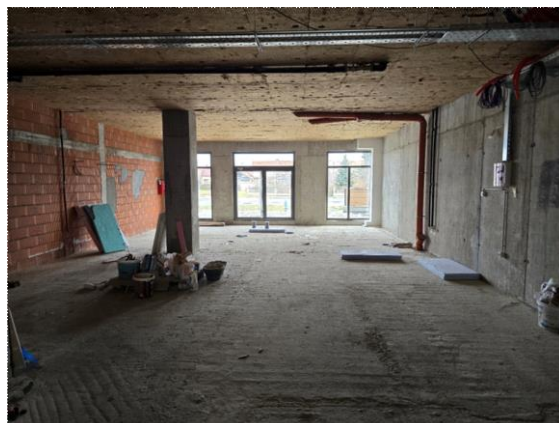
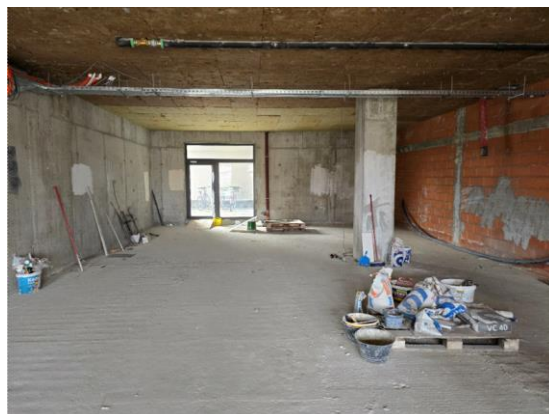
OVLAŠTENI PROCJENITELJ
IVAN MIJANOVIĆ dipl.ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

U Splitu 26.02.2025.

9. PRILOZI

PRILOG 1







PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 26.02.2025. 13:43

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13144

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-15679/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 70 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	14534/12	165	Šibenska ulica DVORIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, ZADARSKA ULICA 1, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 1 PODZEMNA GARAŽA	5591 3375 497 1719 (2550)	
			UKUPNO:	5591	

DRUGI ODJELJAK

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

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
70.	Suvlasnički dio: 216/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69) E-69 poslovni prostor PP-02 u prizemlju zgrade, Zadarska ulica 1, ukupne podne površine 147,34 m2 s terasom oznake PP-02-T površine 45,18 m2, kojem pripadaju vanjsko parkirno mjesto oznake VPM 62 površine 12,50 m2, vanjsko parkirno mjesto VPM 63 površine 12,50 m2, vanjsko parkirno mjesto VPM 64 površine 12,50 m2 i vanjsko parkirno mjesto VPM 65 površine 12,50 m2 AMPLITUDO NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98169759013, V. RAVNICE 6, 10000 ZAGREB	
70.5	Zaprimljeno 24.09.2024.g. pod brojem Z-15293/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ ST-2914/2023-15 24.09.2024	na 70 (70.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
975. Na suvlasnički dio: 70 (216/10000)			
975.1	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-6980/2023 Prvenstveni red upisa: Z-6653/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU, STALNE SLUŽBE U IVANCU POSL. BROJ: 11 OVR-599/2023-3 14.04.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od iznosa od 1.000.000,00 Eur/ 7.534.500,00 kn (jedan milijun eura/sedam milijuna petstotridesetčetiri tisuće petsto kuna) zajedno sa redovnim kamatama u visini od 4% godišnje počevši od 6. travnja 2023. do isplate i pripadajućim zateznim kamatama po stopi od 10,50 % koja zatezna kamata teče od 6. travnja 2023. godine do isplate, te radi osiguranja tražbine troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 19.413,61 Eur/ 146.271,88 kn (devetnaest tisuća četiristotinaest eura i šezdesetjedan cent/stočetredesetšest tisuća dvijestosedamdesetjedna kuna i osamdesetosam lipa), od 14. travnja 2023. kao danom donošenja ovog rješenja do isplate po stopi koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja, koja se primjenjuje za svako naredno polugodište prema referentnoj stopi koja je važeća na dan 01. siječnja, odnosno 01. srpnja tekuće godine, za tri postotnih poena, odnosno u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, za korist: VOJNOVIĆ MATIJA, OIB: 75974837502, ULICA STJEPANA VOJNOVIĆA 43, GAJEC 10362 KAŠINA	1.000.000,00 EUR	/ 7.534.500,00 kn vezano uz B 70 (70.2)
975.2	Zaprimljeno 14.04.2023.g. pod brojem Z-6980/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 975.1
1152. Na suvlasnički dio: 70 (216/10000)			
1152.	Zaprimljeno 29.07.2024.g. pod brojem Z-12550/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ ST-2914/2023-7 29.07.2024, zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina.		vezano uz B 70 (70.1), (70.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

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

Stanje na dan: 26.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Varaždinska županija

Grad Varaždin

Upravni odjel za gradnju i komunalno gospodarstvo

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

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

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

Varaždin, 02.11.2022.

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

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba za:

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

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

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

OBRAZLOŽENJE

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

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

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

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

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

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

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

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

VODITELJICA ODSJEKA
Melanija Car, dipl.ing.grad.

DOSTAVITI:

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

KLASA: UPII-361-05/22-01/000074, URBROJ: 2186-1-05-06/6-22-0005 2/3 ID: P20221006-937522-Z03

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

NA ZNANJE:

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

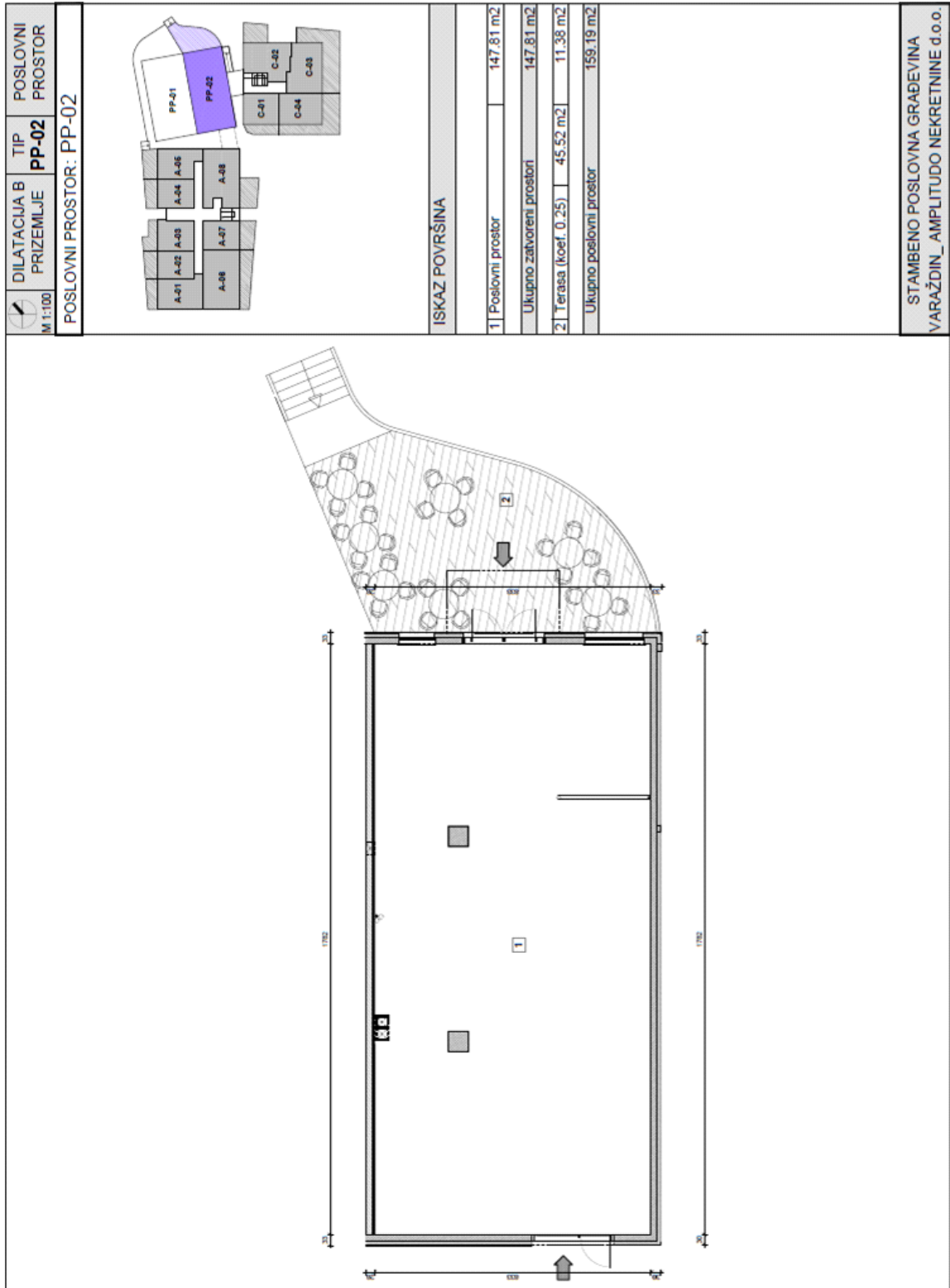


Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

MELANIJA GAR
GRAD VARAŽDIN
Potpisano: 02.11.2022.



STAMBENO POSLOVNA GRADEVINA
VARAŽDIN_ AMPLITUDO NEKRETNINE d.o.o.

PRILOG 3 - ZAKONI

ZAKONI

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

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

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

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

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prostorni planovi JLS

Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa

Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i

Normativi RH za građevinarstvo

Standardna kalkulacija (Bilten IGH)

Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)

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

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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