

mininfo@m-investa.hr
www.m-investa.hr**"međimurje - investa" d.o.o.**HR-40000 Čakovec - Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.**
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)
Lokacija:	Šibenska ulica 12, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija
Naručitelj:	STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habelića 4, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija OIB: 21611439134
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	356/24-25

Čakovec, studeni 2024.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

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

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin
Nekretnina: Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)
Lokacija: Šibenska ulica 12, HR-42000 Varaždin

Identifikacija:

Zgrada je upisana u BZP i ucrtana u Katastar s pozitivnom zabilježbom.

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
14409	56. Suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56)	Varaždin	14534/4

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

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

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Nije predočen - ne izdaje se za negrijane prostore
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 25. studenog 2024. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

7.640,00 €

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

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



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

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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



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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

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



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **STANOING d.o.o. u stečaju, Ulica Jurja Habdelića 4, HR-42000 Varaždin**
Nekretnina: **Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)**
Lokacija: **Šibenska ulica 12, HR-42000 Varaždin**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

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

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

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

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

Datum očevida: **25.11.2024.**

Dan kakvoće: **25.11.2024.**

Dan vrednovanja: **25.11.2024.**

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

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

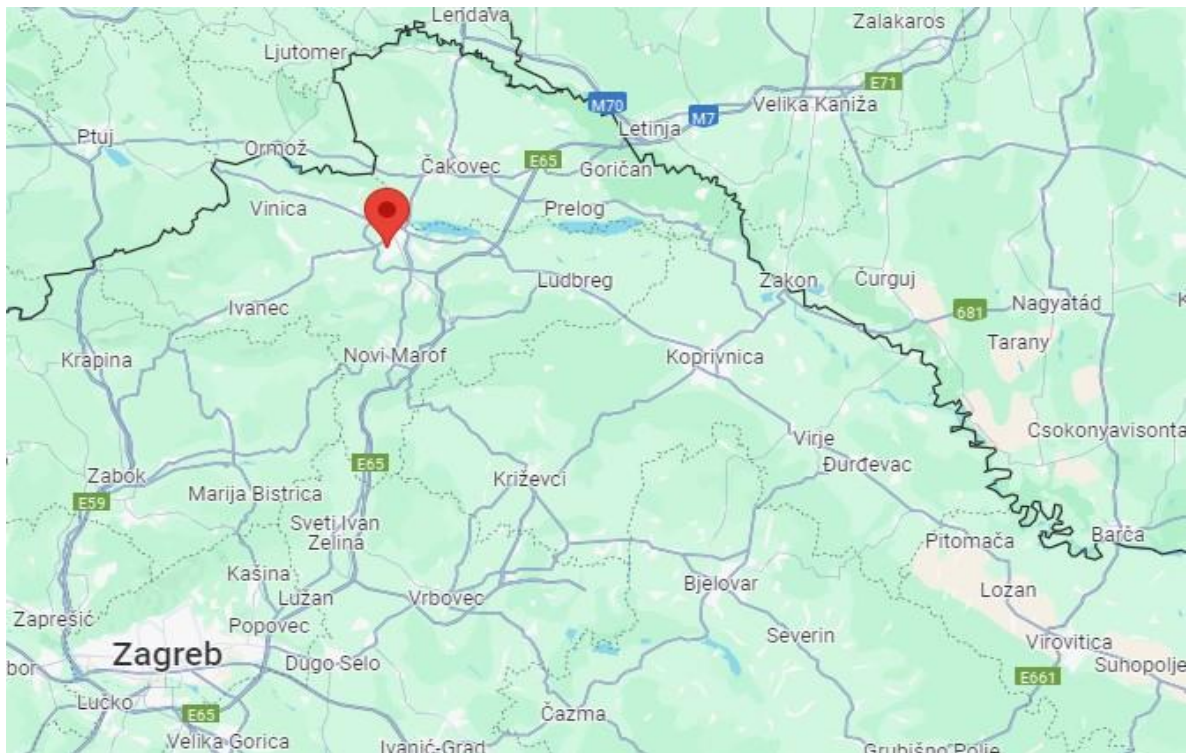
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin
ZK odjel:	Varaždin
Katastarska općina:	Varaždin
Čestica:	14534/4
ZK uložak broj:	14409
Opis nekretnine:	- dvorište 1.763,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Šibenska ulica 12 596,00 m ² <hr/> Ukupno: 2.359,00 m ²
Suvlasnički dio:	- 56. Suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56) - Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći opis: ETAŽA 56 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br. 16, sa 16,40 m ² , ukupne površine 16,40 m ² .
Vlasništvo:	STANOING d.o.o. u stečaju, OIB: 21611439134, Ulica Jurja Habdelića 4, 42000 Varaždin (1/1)
Katastar:	kat.čest.br. 14534/4 k.o. Varaždin Opis: - dvorište 1.763,00 m ² - stambena zgrada, Varaždin, Šibenska ulica 12 596,00 m ² <hr/> Ukupno: 2.359,00 m ²
Teret:	- Ima! - prema upisu u ZK. - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>
Legalitet:	- Zgrada je upisana u BZP i ucrtana u Katastar s pozitivnom zabilježbom. - Garaža je upisana u BZP kao etažno vlasništvo s određenim omjerom. - Građevinska i uporabna dozvola nisu predložene.
Energetski certifikat:	Nije predložen, ali se ne izdaje za negrijane prostore.
Javna prometna površina:	Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 14534/14, k.o. Varaždin - Šibenska ulica i na kat.čest.br. 14534/15, k.o. Varaždin - Trogirska ulica, obje u vlasništvu Grada Varaždina (1/1).
Useljivost:	Na dan očevida procjenjivana nekretnina se ne koristi.
Posebne pretpostavke:	Legalna nekretnina.

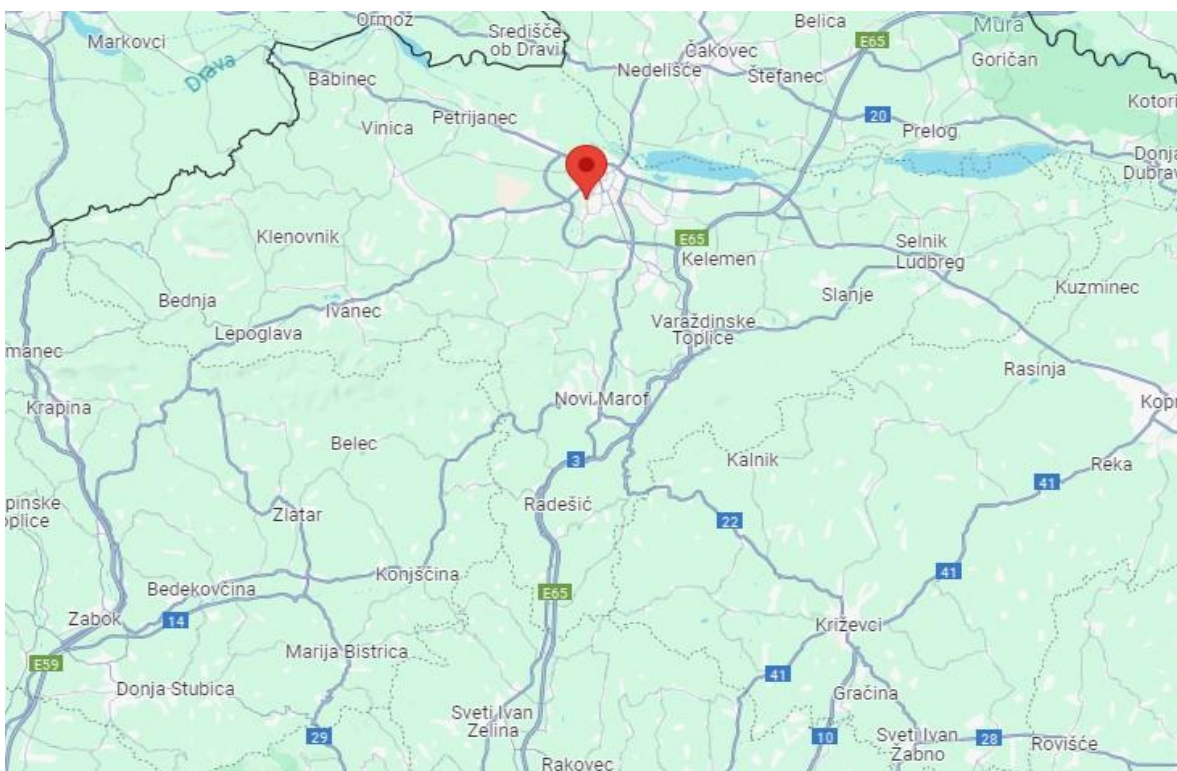
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



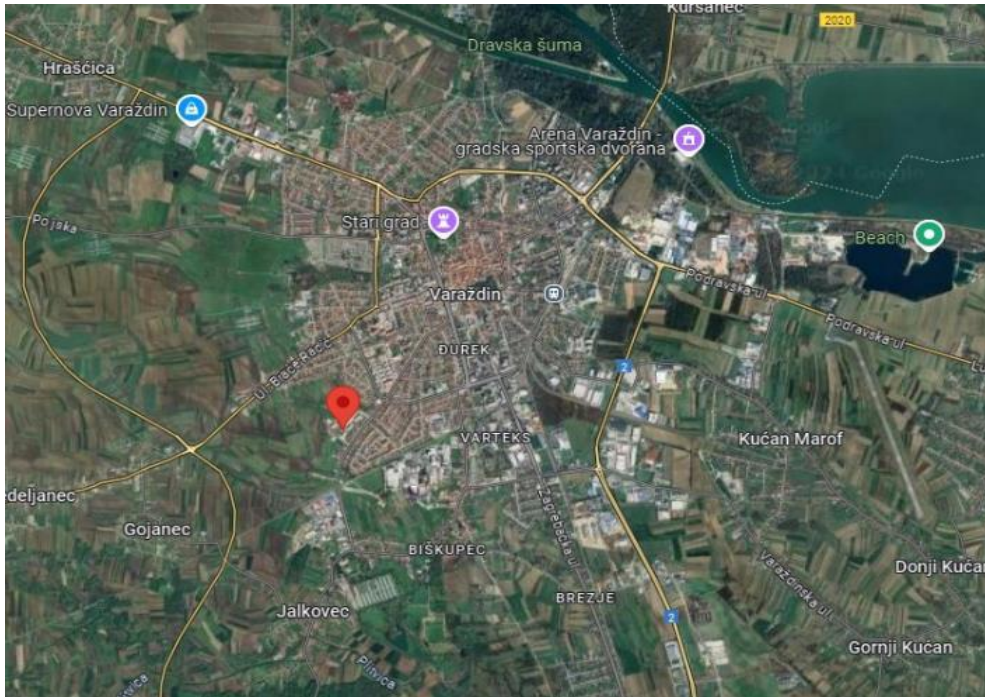
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Šibenska ulica 12, HR-42000 Varaždin
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambeno-poslovne ili višestambene zgrade. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u vlastitoj garaži u prizemlju zgrade ili na vanjskim parkirališnim mjestima pored zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon
- kabelska televizija

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
<i>Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)</i>					
garaža	16,40	1,00	16,40	k =	h =
				1,25	2,38
SVEUKUPNO:	16,40		16,40	20,50	48,79
<i>Izvor površina: Podaci iz Izvatka iz BZP-a + kontrolna izmjera na licu mjesta.</i>					

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	16,40	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	20,50	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BV	=	48,79	m³
-----------	----------	--------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Prikljucci

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

Zgrada -

Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)
--

Godina građenja:	2011
Godina uređenja:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje + 4 kata + potkrovlje
Temelji:	betonski
Hidroizolacija poda:	izvedena
Termoizolacija poda:	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
Ispuna:	opeka
Međukatne konstrukcije:	ab pune ploče
Krovnna kon. + pokrov:	ravni krov
Vertikalna komunikacija:	ab stubište + dizalo
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	ETICS sustav

Garaža

Položaj:	prizemlje
Prostorije:	garaže
Vanjska stolarija (prozori):	-
Vanjska stolarija (vrata):	-
Lift:	nema
Pregradni zidovi:	od opeke ili ab
Obrada zidova:	beton
Obrada podova:	beton
Unutarnja stolarija:	nema
Grijanje:	nema
Ventilacija:	prirodna
Klima:	nema
Alarm / video nadzor:	nema
Ostalo:	-
Stanje:	ispodprosječno

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

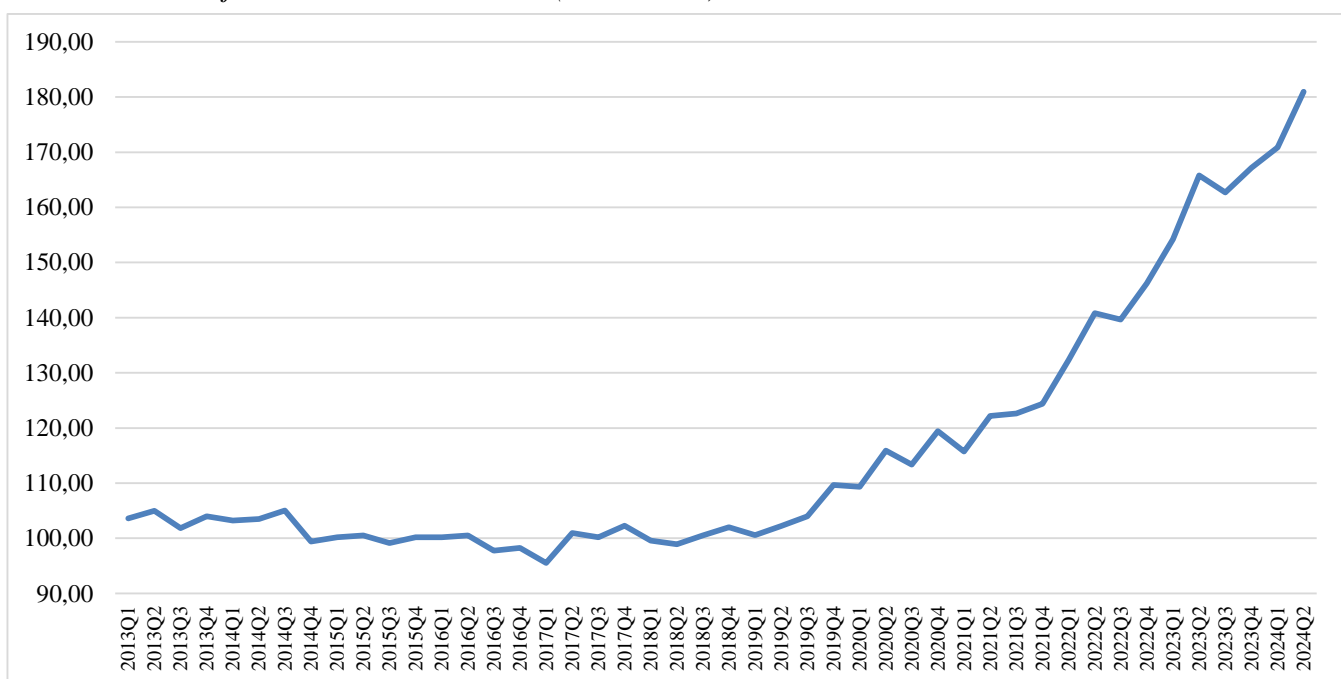
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

13.1.4.
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

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

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



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

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

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



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

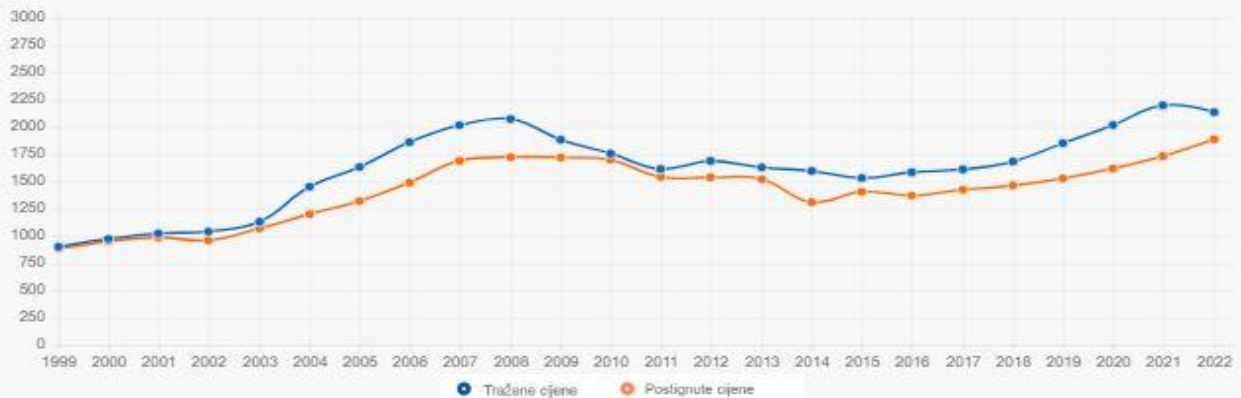
3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

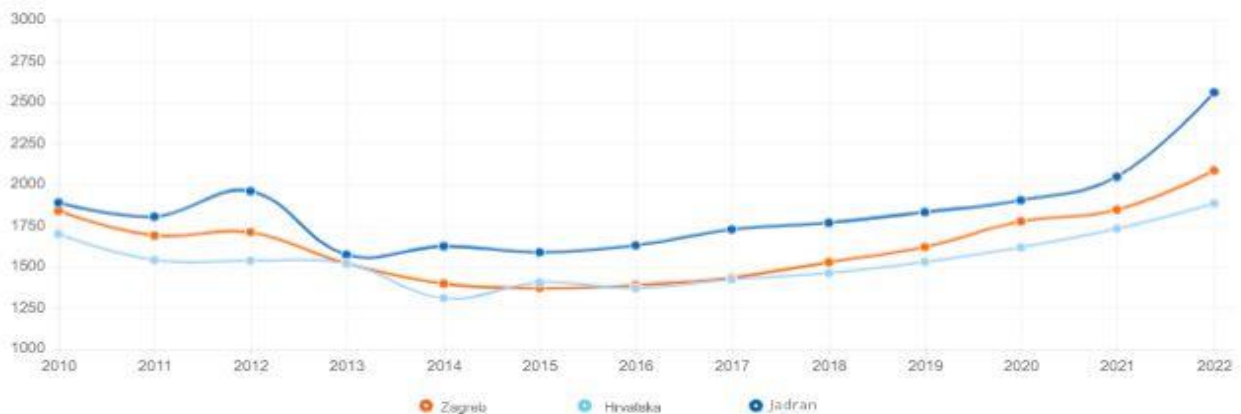
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

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

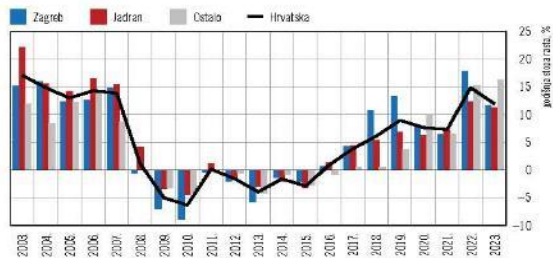
⁴ Od toga se polovina (6 p. b.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

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

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

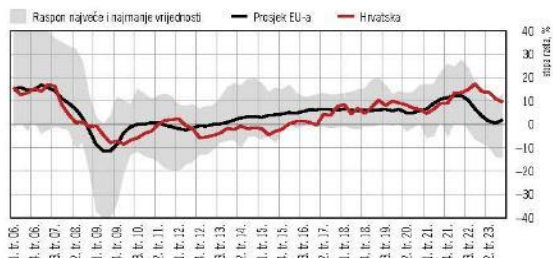
⁵ Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.njuskalo.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijena stambene nekretnine u oglasu objašnjava s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju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

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



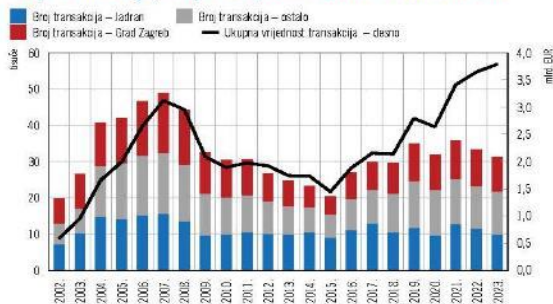
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi D. Kuravac i K. Adžarac (2019.). Cijene stambenih nekretna u Hrvatskoj.
Izvor: OZS

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



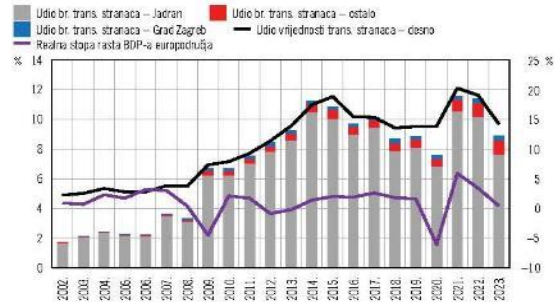
Napomena: Svim bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretna u članicama EU-a.
Izvor: Eurostat

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



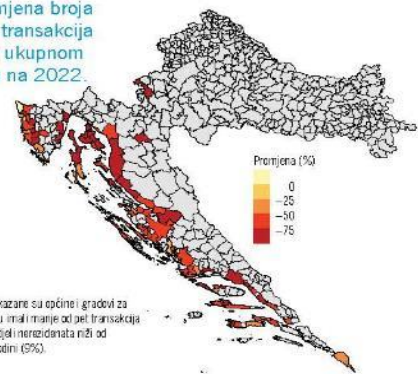
Izvor: Baza Podataka uprave

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



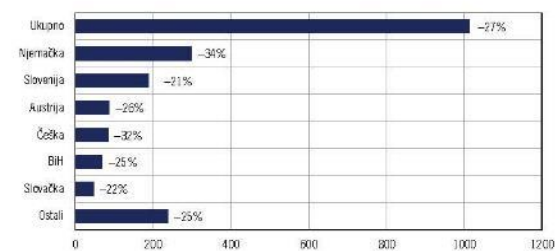
Izvor: Baza Podataka uprave, Eurostat

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



Napomena: Svim bojama prikazane su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (5%).
Izvor: Baza Podataka uprave

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



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

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



Napomena: Prikazan je omjer indeksa cijena stambenih nekretnina i indeksa najammina, i to plaćeni inijom zasnovano na podacima indeksa najammina stambenih nekretnina (CP041) objavljenog u Izračun indeksa potrošačkih cijena (CPI) Eurostat), a izvornim inijom prema podacima o traženim cijenama najma dostupnima na tržištskom oglašavačkom portalu www.njuskalo.hr. Za praćenje indeksa traženih cijena primijenjen je pristup historičske regresije u kojem se logaritmi cijene najma u uglasu obježavaju s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim zčincima koji predstavljaju dio cijene koja ne proizlazi iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu.
Izvori: Eurostat; Izračun HNB-a (podaci: Porazna uprava; www.njuskalo.hr)

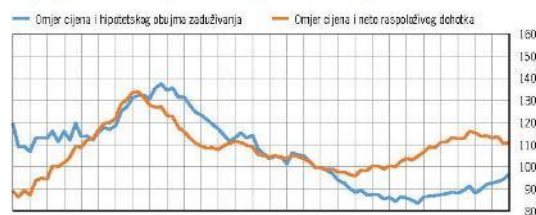
smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

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

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

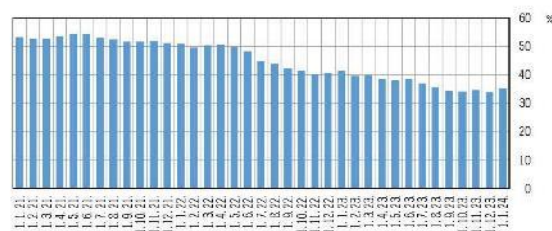
⁶ Različito kretanje cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neprijavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću/kašnjenjem u izvještavanju o naknadnim izmjenama ugovorenih najamnina.

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



Napomena: Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/03/susa-on-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-germany-3026946>.
Izvori: DZS; Eurostat; HNB

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

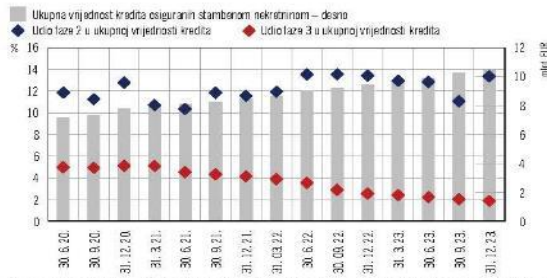


Napomena: Prikazan je udio oglasa za nekretnine čija kupnja prema traženim cijenama može biti financirana stambenim kreditom uz standardno uvjete (uz prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna oblatna ne plaćaju potpunu dohotka za kućanstvo s dvije prosječne plaće).
Izvori: www.njuskalo.hr; baza Porazna uprava; HNB

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

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

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



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

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

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

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



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u izračunu LTV koristi se i obično visoka vrijednost (or se kao vrijednost instrumenta osiguranja uzima vrijednost zemljišta, a ne očekivana vrijednost nekretnine pa završna gradnja pa su ti krediti uključeni u skupinu "LTV nije dostupan". Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".
Izvor: HNB

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska		
Grad/Općina:	Varaždin		
Naselje:	Varaždin		
Razvojna skupina:	8.	od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	111,831		
Tip nekretnine:	Garaža (G)		
Broj ponuda:			Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	14		
- za naselje:	2		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	- €/m ²		
- za naselje:	1.102 €/m ²		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2020 = 1	2021 = 32	2022 = 28
	2023 = 34	2024 = 14	Izvor podataka: eNekretnine

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

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za garažna - parkirna mjesta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti garažnog - parkirnog mjesta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	02.01.2024.	02.01.2024.	15.04.2024.	07.12.2023.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	14534/8	14534/8	14534/8	14534/2
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	13.824,00	15.960,00	16.000,00	16.614,00
Površina (m ²)	15,36	16,80	20,21	18,46
Cijena (€/m ²)	900,00	950,00	791,69	900,00

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum kupoprodaje	02.01.2024.	02.01.2024.	15.04.2024.	07.12.2023.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	14534/8	14534/8	14534/8	14534/2
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodajna cijena (€)	13.824,00	15.960,00	16.000,00	16.614,00
Površina (m ²)	15,36	16,80	20,21	18,46
Cijena (€/m ²)	900,00	950,00	791,69	900,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	111,831	111,831	111,831
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	111,831		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	900,00	950,00	791,69
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		16,66%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	170,84	170,84	180,96
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	180,96		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,06	1,06	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	954,00	1.007,00	791,69
Interkvalitativno izjednačenje	Tehničko stanje	0,00%	0,00%	0,00%
	Odnos bruto/neto površine	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Mogućnost parkiranja	0,00%	0,00%	0,00%
	Cestovni pristup	0,00%	0,00%	0,00%
	Pristup sredstvima javnog prijevoza	0,00%	0,00%	0,00%
	Atraktivnost nekretnine	0,00%	0,00%	0,00%
	Komunalna infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Položaj	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m²)	954,00	1.007,00	791,69

Srednja vrijednost (€/m²)	931,17
---	---------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-9,00	44,00	-171,31	9,00
Relativno odstupanje od medijana	-0,93%	4,57%	-17,79%	0,93%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	9,00	44,00	171,31	9,00
Kvadrat odstupanja	81,00	1.936,00	29.347,12	81,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	963,00			
Standardna devijacija	88,66			
Dvostruka standardna devijacija	177,33			
Prosječno apsolutno odstupanje	58,33			

Usklađena vrijednost: 16,40 m² × 931,17 €/m² = 15.271,19 €

GV / NGP = 931 €/m²

Ostale okolnosti:

- Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - nekretnina nije održavana	-50,00%
	-7.635,60 €
- Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
	0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	7.635,59 €
---------------------------------------	-------------------

TV / NGP = 466 €/m²

Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja:

16,40 m² × 750,00 €/m² = 12.300,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine = 12.300,00 €

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Garaža u prizemlju višestambene zgrade (E-56)**

na lokaciji: **Šibenska ulica 12, HR-42000 Varaždin**

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

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

7.640,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

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

U Čakovcu, 25. studenog 2024. godine.

ELABORAT IZRADILI:



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

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



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.09.2024. 13:57

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14409

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18725/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 56 (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.	14534/4	165	ŠIBENSKA ULICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, VARAŽDIN, ŠIBENSKA ULICA 12	2359 1763 596	
			UKUPNO:	2359	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 07.09.2011. Z-4598/11	
1.1	Temeljem čl. 268. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN broj 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu u A priložena Uporabna dozvola Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja Klasa: UP/I 361-04/11-01/16, Urbroj: 2186/01-12-11-03-SS od 31.05.2011. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	56. Suvlasnički dio: 1640/255570 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-56) Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA 56 - u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od : garažno mjesto br.16 sa 16,40 m2, ukupne površine 16,40 m2.	
	STANOING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21611439134, ULICA JURJA HABDELIĆA 4, 42000 VARAŽDIN	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.12.2013. broj Z-5523/13. Temeljem Rješenja Financijske agencije, Klasa: UP-I/110/07/13-01/4722, Urbroj:04-06-13-4722-36 od 06.12.2013.god. a sukladno odredbama čl.50 Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe na etaži 56 u A.	
56.3	Zaprimljeno 08.11.2023.g. pod brojem Z-18725/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: 7 ST-326/2023-98 08.11.2023	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 24.09.2010. Z.5384/2010</p> <p>Temeljem Uknjižbenog očitovanja od 21. rujna 2010.godine uknjižuje se nepravilna služnost postojanja, zaštite, održavanja i rekonstrukcije kanalizacijske instalacije na čkbr.14534/4 (prije čkbr. 9372/3) upisane u A za korist čkbr.14534/6 (prije čkbr.9370/2) upisane u z.k.ul.13137 k.o.iste.</p>		
1. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.11.2011. broj Z-6078/11.</p> <p>Temeljem solemniziranog Aneksa br.4 uz ugovor o kreditu broj:31100007269 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.11.2011.godine, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 270.000,00 EURa u kunsjoj protuvrijednosti s kamatama i svim sporednim potraživanjima sukladno ispravama, na nekretninama etaže 56 u A kao u sporednom uložku te se upisuje nositelj prava zaloga:</p> <p>BANKA KOVANICA D.D., OIB: 33039197637, VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIČA 29</p>	270.000,00 EUR	
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 30.11.2011. broj Z-6078/11.</p> <p>Temeljem solemniziranog Aneksa br.4 uz ugovor o kreditu broj:31100007269 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.11.2011.godine, zabilježuje se da je glavni z.k.ul. 14859 pu. 38 k.o. iste.</p>		
2. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 20.06.2012. broj Z-3327/12</p> <p>1.1. Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr. 2413/12-8 od 17. listopada 2012. godine uknjižuje se pravo zaloga na etaži 56 u A,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 1.170.522,88 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 1.167.242,51 kn od 20. veljače 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena,</p> <p>- u ukupnom iznosu od 647.927,70 kn, te zakonske zatezne kamate tekuće na glavnici u iznosu od 635.033,10 kn od 04. lipnja 2012. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troška u iznosu od 18.180,00 kn, sve za korist:</p> <p>1. REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN</p> <p>1.2. Temeljem iste isprave zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.</p>		
3. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.07.2012. broj Z-3467/12</p> <p>Na temelju Rješenja Županijskog suda u Varaždinu broj Kir.755/12-2 od 29. lipnja 2012. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja na posebnom dijelu nekretnine u A.</p>		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-2237/13. (Veza Z.4302/12)</p> <p>Temeljem ovosudnog Rješenja o osiguranju br.Ovr.2946/12 od 30.travnja 2013. god., predbilježuje se pravo zaloga za iznos od 6.425.931,81 kuna sa zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 5.507.122,02 kuna od 19.05.2012.god., do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijednija zdanjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 57.130,00 kuna na nekretnini u A te se upisuje nositelj tog prava:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VARAŽDIN, ISPOSTAVA VARAŽDIN</p>		zabilježba opravdanja predbilježbe pod 4.6.
4.6	<p>Zaprimljeno 12.09.2023.g. pod brojem Z-14857/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OPRAVDANJE PREDBILJEŽBE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BR. Z-14857/2023 13.10.2023, te se pretvara u uknjižbu založnog prava radi osiguranja tražbine predlagateljice u iznosu od 6.425.931,81 kn sa pripadajućim zateznim kamatama kako je to navedeno u prijedlogu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen.</p>		
5. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
5.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.02.2014. broj Z-913/14</p> <p>Na temelju Ugovora o ustupanju potraživanja - cesiji od 30.12.2013. godine uknjižuje se prijenos založnog prava uknjiženog za korist Banka Kovanica d.d. iz Varaždina, Petra Preradovića 29, OIB 33039197637 temeljem solemniziranog Aneksa br. 4 uz ugovor o kreditu broj: 31100007269 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 29.11.2011. godine i Rješenja ovog suda broj Z-6078/11 od 30.11.2011. godine pod C-1.1. u iznosu od 270.000,00 EUR, na etaži 56 u A, i nositelj tog prava:</p> <p>1. NEKRETNINE PLUS D.O.O., VARAŽDIN, PETRA PRERADOVIĆA 29, OIB 56542840869</p>		PRIJENOS ZALOŽNOG PRAVA UPISANOG POD C1.1
6. Na suvlasnički dio: 56 (1640/255570)			
6.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/14409 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 06.06.2014. broj Z-2432/14</p> <p>Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr.1866/13-2 od 05. lipnja 2014. godine zabilježuje se ovrha na etaži 56 u A.</p>		

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

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDIN
k.č.br.: 14534/4

Stanje na dan: 20.09.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 20.09.2024. 13:57

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13135

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-18192/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	14534/1	165	SPLITSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	4371 4371	
2.	14534/14		ŠIBENSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2470 2470	
3.	14534/15		TROGIRSKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	2090 2090	
			UKUPNO:	8931	

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

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

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