



URED STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

Neven Čačić, *struč. spec. ing. aedif.*

Škrljevo 42, 51223 Škrljevo

tel/fax: ++385 51 251 311; mob: ++385 91 2401 051

e-mail: cacicneven@gmail.com; OIB: 01616150378

žiro račun: IBAN HR60 2340 0093 1040 8460 6

HDSV br. 2069; rješenje br. 4-Su-386/2019

Broj elaborata: **1379-07-23**

Naručitelj: Granikam d.o.o. u stečaju, OIB: 69820090343
Remetinec 355, Remetinec, 42220 Novi Marof

Vrsta nekretnine: proizvodni prostor, objekt mješovite namjene i dvorište

Lokacija: k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

Adresa: Kralja Tomislava 55, 42223 Varaždinske Toplice

Svrha: imovinsko-pravni poslovi

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

U Rijeci, 1. kolovoza 2023.

Izradio:

Neven Čačić, struč. spec. ing. aedif.

stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	4
3.	ZADATAK PROCJENE	5
	- općenito	
	- podaci o vlasništvu	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	6
	- lokacija nekretnine	
	- legalnost nekretnine	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- korištena metodologija za određivanje trž. vrijednosti nekretnina	
5.	ZAKLJUČAK	15
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	16
7.	PRILOZI	17
	- kopija katastarskog plana	18
	- vlasnički list	19
	- izračun tržišne vrijednosti nekretnine	21
	- hedonistički indeksni nizovi	33
	- fotodokumentacija	34

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: Broj: 4 Su-386/2019-10
Rijeka, Rijeka, 28. listopada 2019.
Predmet;

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

NEVEN ČAČIĆ, struč.spec.ing.aedif. iz Škrljeva, Škrljevo 42, OIB: 01616150378, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Neven Čačić radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Neven Čačić imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovnim brojem 4 Su-546/2015, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis vještačenja i potvrde o stručnom usavršavanju tijekom prethodnog razdoblja, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDSJEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, prostorni plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti.

Iznosi koji se navode u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Krtalić V.: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Zagreb, 2007.
- Uhlir Ž., Majčica B.: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Zagreb, 2016
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- V. izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice (58/22)
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u Hrvatskoj, MPUGDI, 2023., klasa 364-04/21-01/2
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Naručitelj je zatražio određivanje tržišne vrijednosti nekretnine koja u naravi predstavlja poslovni te mješoviti poslovno-stambeni objekt s okućnicom, a sve prema zatečenom stanju na dan očevida. Predmetna nekretnina u naravi nosi slijedeću oznaku:

- k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

Pregled nekretnine na terenu izvršio sam 21. srpnja 2023.

Dan vrednovanja predmetne nekretnine: 21. srpnja 2023. godine.

Dan kakvoće predmetne nekretnine: 21. srpnja 2023. godine.

Ostalo se ne utvrđuje.

PODACI O VLASNIŠTVU

Predmetna čestica upisana je u BZP, ZK ul. 4292 k.o. Varaždinske Toplice kao „dvorište, zgrada mješovite namjene, poslovna zgrada“ u ukupnoj površini od 1332 m².

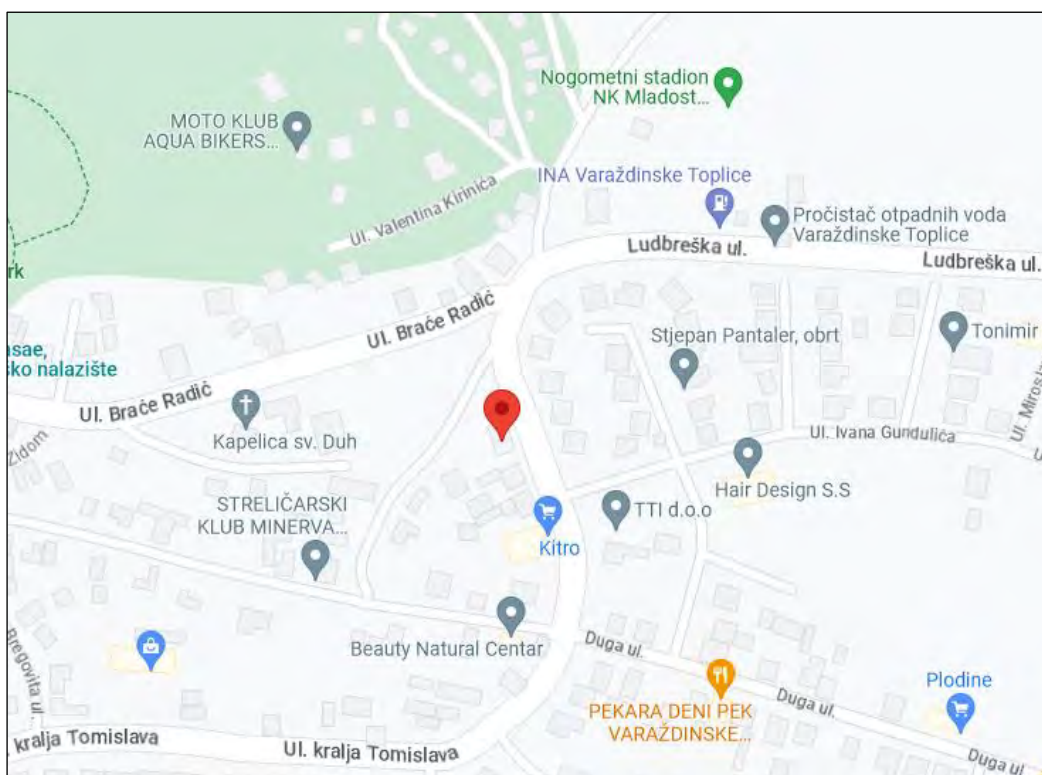
Čestica u vlasništvu: udio 1/1 Granikam d.o.o. u stečaju

Vlasnički list u prilogu elaborata.

4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u Gradu Varaždinske Toplice na adresi Kralja Tomislava 55. Do nekretnine se pristupa asfaltiranom prometnicom i nogostupom. Parkiranje je omogućeno unutar čestice.



slika 1: lokacija predmetne nekretnine. izvor: www.google.hr



slika 2: ortofotogrametrijski snimak predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

LEGALNOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina je legalna. Objekt posjeduje uporabnu dozvolu klasa 361-04/08-01/13 koje je izdalo nadležno tijelo Županije, ispostava Novi Marof 28. ožujka 2008. godine.



slika 3: dio HOK5 karte s prikazom predmetne lokacije. Izvor: www.geoportal.dgu.hr



slika 4: ortofotogrametrijski snimak stanja lokacije na 1968. godinu. Izvor: www.geoportal.dgu.hr

TEHNIČKE KARAKTERISTIKE PREDMETNE NEKRETNINE

k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

ZEMLJIŠTE

1.	nekretnina	zemljište u građevinskoj zoni namjene
2.	lokacija/zona	Varaždinske Toplice
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	$k_{is_{max}}$	2,0
6.	mogućnost građenja	prema PPUG Varaždinske Toplice
7.	uvjeti	prema PPUG Varaždinske Toplice
8.	postojeći objekti	da
9.	objekti oko čestice	da
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	uređena okućnica, asfaltirana površina, ograda
12.	atraktivnost	prosječno
13.	specifičnost	-
14.	oblik	pravilan
15.	buka	tolerantno
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak prozračivanja	ne
18.	buka	ne
19.	zagađenost zrakom	nepoznato
20.	ostali načini zagađenosti	nepoznato
21.	ukupna površina	1332 m ²
22.	mikrolokacija	prosječno
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	da
25.	ostale napomene	-
26.	kategorija zemljišta	I.

Na predmetnoj čestici nalaze se dva povezana objekta – objekt poslovne, proizvodne namjene izveden kao jednoetažni objekt te dvoetažni objekt mješovite namjene kojem se u etaži prizemlja nalazi poslovni prostor, a na katu stambeni prostor.

Objekti su izgrađeni 1993. godine u potrebnom uobičajenih građevinskih materijala, u prvom redu AB betona i opeke. Međukatna konstrukcija izvedena je fert sistemom. Krovnište je koso, dvostrešno. Valjska stolarija je PVC i metalna, a unutarnja drvena.

Objekti posjeduju sve osnovne instalacije.

Prostor za proizvodnju izveden je jednostavno, u skladu s potrebama radnih procesa.

pregled površina - poslovna zgrada - radionica

PRIZEMLJE

r.br.	opis	(a)	(b)	koef	(a)x(b)x(koef)
1.	radiona	11,52	9,40	1,00	108,29
ukupno m2:					108,29

pregled površina - zgrada mješovite namjene

PRIZEMLJE - poslovna namjena

r.br.	opis	(a)	(b)	koef	(a)x(b)x(koef)
1.	pom. prostor	2,45	1,70	1,00	4,17
		0,75	2,95	1,00	2,21
2.	wc	0,75	2,00	1,00	1,50
3.	poslovni prostor	0,90	0,90	1,00	0,81
		3,40	3,25	1,00	11,05
		6,15	5,30	1,00	32,60
		-1,50	2,40	1,00	-3,60
4.	natkriv. terasa	1,95	1,85	0,50	1,80
ukupno m2:					50,54

1. KAT - stambena namjena

r.br.	opis	(a)	(b)	koef	(a)x(b)x(koef)
1.	soba	4,10	3,20	1,00	13,12
		2,80	6,25	1,00	17,50
		-0,70	1,39	1,00	-0,97
		2,90	2,53	1,00	7,34
2.	kupaona	3,00	1,30	1,00	3,90
		1,00	2,40	1,00	2,40
3.	natkriv. terasa	2,45	2,30	0,50	2,82
ukupno m2:					46,10

Udio objekata u zemljištu:

- ukupna površina zemljišta: 1.332,00 m2

- ukupno radionica: 108,29 m2

- ukupno poslovni dio kuće: 50,54 m2

- ukupno stambeni dio kuće: 46,10 m2

204,93 m2

- pripadajući udio zemljišta za objekt radionice:

$(108,29/204,93) \times 1332 = 703,86 \text{ m}^2$

- pripadajući udio zemljišta za poslovni dio kuće:

$(50,54/204,93) \times 1332 = 328,48 \text{ m}^2$

- pripadajući udio zemljišta za stambeni dio kuće:

$(46,10/204,93) \times 1332 = 299,66 \text{ m}^2$

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su: zakonska dopustivost, fizička mogućnost, financijska ostvarivost, maksimalna profitabilnost. Prema važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji PPUG Varaždinske Toplice, predmetna nekretnina nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.



slika 5: detalj PPUG Varaždinske Toplice, namjena površina

GRAĐEVINSKO PODRUČJE	
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA IZDOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
NAMJENA POVRŠINA	
	izgrađeno / neizgrađeno uređeno
	UPZ
	MINIMALNI KORIDOR NOVE ULICE
	REZIDENCIJALNO STANOVANJE
	POVREMENO STANOVANJE
	ZONA CENTRA (javna i društvena namjena)
	GOSPODARSKA - PROIZVODNA NAMJENA
	GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA
	ZONA TURIZMA
	ZONA ZELENILA, SPORTA I REKREACIJE
	ZONA GROBLJA
	postojeće / planirano
	RECIKLAŽNO DVORIŠTE - KOMUNALNI OTPAD

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD VARAŽDINSKE TOPLICE	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA 5. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - VARAŽDINSKE TOPLICE I BORIČEVAC TOPLIČKI	
Broj kartografskog prikaza: 4.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka o izradi 5. izmjene i dopuna Plana: „Većemjli list“ br. 20868 od 25.03.2022. www.mpsg.gov.hr; www.varazdinske-toplice.hr	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: „Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 505, 506, 516, 515 i 5928 Odluka predstavničkog tijela o donošenju 5. izmjene i dopuna Plana: „Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 5022
Javna rasprava (datum objave): od 4. 11. 2022.	Javni uvid otkaz:
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Dragica Ratković (ime, prezime i potpis)
Mijenje na prostorni plan sukladno članku 107. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 96/19) Klasa: 250-02/22-02/2 Uk. broj: 2186/1-16/3-22-7 datum: 02.06.2022. g.	
Pravna osoba koja je izradila plan: ARHITEKTBIRO KOGL d.o.o. Varaždin	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: MARINA KOGL d.i.a. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: MARINA KOGL d.i.a.	
BROJ PLANA: PPUG - 01/2022 DATUM: 06/2022	
Stručni tim u izradi plana: 1. Marina Kogl, dipl.ing.arh. 2. Sandra Pelek, dipl.ing.agr. - uređ. krajolika 3. Ana Pličko, dipl.ing.	
4. Ivica Šolbić, dipl.ing.geod. 5. Roman Svetec, dipl.ing.stroj.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Ljubica Nofta, dipl.oec. (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom potvrđeno:	Pečat nadležnog upravnog tijela:
Marko Jeličić, mag.iur. (ime, prezime i potpis)	

slika 6-7: legenda i sastavnica PPUG Varaždinske Toplice

STANJE NA TRŽIŠTU

Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 35%, regija Zagreb + 50%, ostali teritorij + 33%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca.

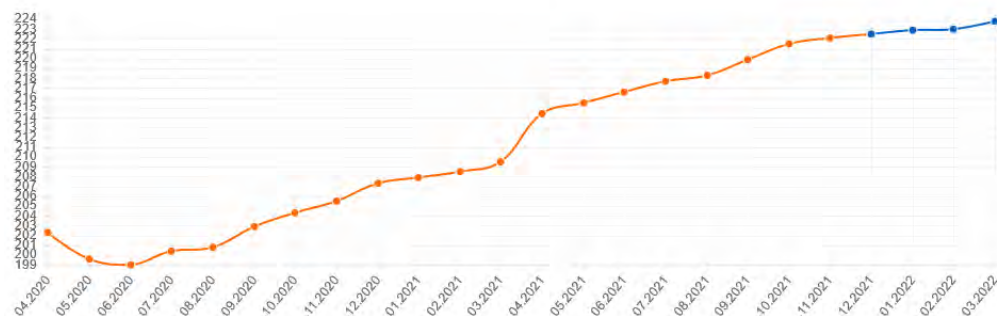
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena.

Kamatna kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine. Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

U protoku vremena prema 2023. na dalje, zabilježen je značajan porast potražnje i podizanja cijena nekretnina kao posljedica reinvestiranja građanstva kao posljedica straha od devalvacije valuta zbog gospodarskih turbulencija na globalnoj razini u periodu od 2020 do danas, a u posljednje vrijeme i zbog posljedica devalvacije novca, inflacije i rata u Ukrajini te uvođenja valute Eura.

BN Index

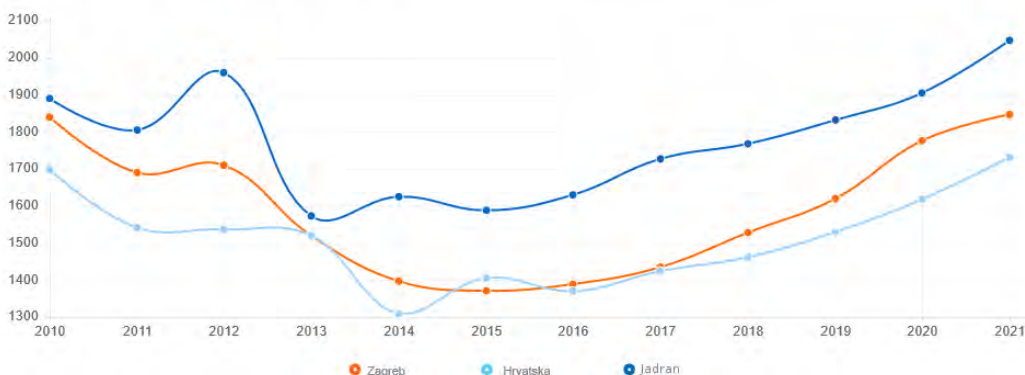
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



slika 8: BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

Prosječno postignute cijene

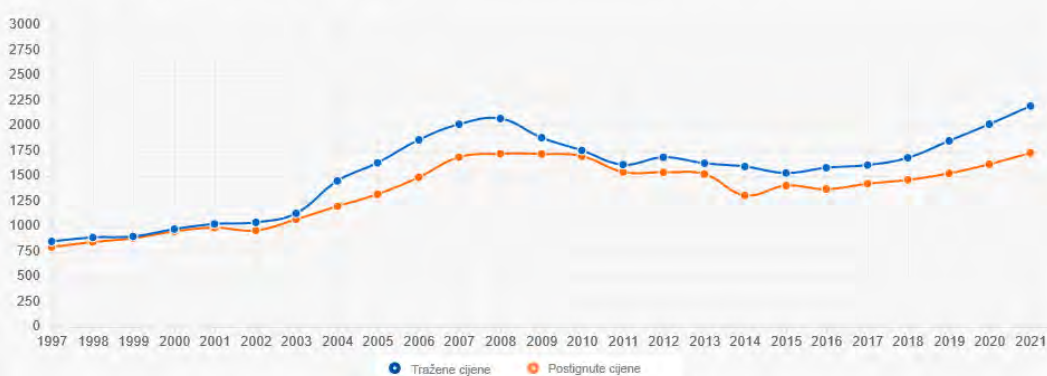
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



slika 9: grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

Tražene i postignute cijene

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



slika 10: grafikon odnosa traženih i postignutih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtna površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m^3 građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet i metodu procjene, komunalni i vodni doprinosi se obračunavaju u skladu sa zakonskom regulativom.

KORIŠTENA METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE TRŽ. VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Poredbena prodajna cijena nekretnina određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuju. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. 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. Ova metoda pogodna je i za određivanje najмова i zakupa nekretnina.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je na temelju podataka iz sustava eNekretnine.

Iz zbirke kupoprodajnih cijena i ugovora odabrane su one nekretnine koje svojim karakteristikama najviše sliče predmetu procjene.

Grubim čišćenjem odbačene su one nekretnine – zemljišta koje imaju neuobičajeno visoku ili nisku cijenu. Nakon toga je izveden odabrani uzorak. Sve odabrane transakcije međuvremenski su izjednačene putem tzv. hedonističkih indeksnih nizova. Zatim je uslijedilo interkvalitativno izjednačavanje. Na kraju je izvedena statistička obrada i konačni izračun kojim je zadovoljen uvjet da su odabrane minimalno 3 poredbene nekretnine, a da međusobna razlika u obrađenim podacima ulazi u dozvoljeno odstupanje od +/- 30% od prosjeka. Pri izradi nalaza korišteni su podaci u skladu sa čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Ovom metodom procjenjena je jedinična vrijednost predmetnog zemljišta i jedinična vrijednost zakupa poslovnog prostora i proizvodnog prostora.

Procjena vrijednosti nekretnina prema troškovima gradnje (troškovna metoda)

Procjena stambenog dijela objekta izvršena je korištenjem troškovne metode. Ista se koristi u slučaju procjene privatnih kuća, ili kada nekretnine **nisu legalne, nisu etažirane**, ne koriste se u poslovne svrhe, nema dovoljno usporedivih podataka i dr. Ova metoda bazira se na stvarnim troškovima.

Procjena vrijednosti nekretnina dohodovnom metodom

Procjena poslovnog prostora i proizvodnog postora izrađena je korištenjem dohodovne metode u skladu sa zakonskom regulativom. Naime, nekretnine čijim korištenjem se ostvaruje dobit procjenjuju se upravo ovom metodom. Metoda se bazira na podatku o zakupu istog koji se kasnije obračunava uz ostale parametre umanjenja te multiplicira multiplikatorom u skladu s metodologijom.

Poslovni prostor u prizemlju zgrade te proizvodni prostor procijenjeni su ovom metodom.

Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata.

5. ZAKLJUČAK

k.č. k.o.	3903 Varaždinske Toplice
ukupna površina zemljišta (m ²)	1332 m ²
jedinična tržišna cijena zemljišta bez građevinskih elemenata (€/m ²)	13,36 €/m ²
procijenjena vrijednost cijele nekretnine (objekti s okućnicom) (€)	a) proizvodna hala: 53.517,16 € b) poslovni prostor: 52.720,88 € c) stambeni prostor: 41.156,90 €
ukupna procijenjena vrijednost	(a)+(b)+(c) = 147.394,94 €
zaokružena ukupna tržišna vrijednost cijele nekretnine (objekti s okućnicom) (€)	147.000,00 € (1.107.571,50 kn*)

*fiksni tečaj konverzije 1€ = 7,53450 kn.

Navedeni iznosi u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Rijeci, 1. kolovoza 2023.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

6. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu navedenu u uvodnom dijelu elaborata. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije ili iskustveno.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje Županijskog suda u Rijeci za obavljanje djelatnosti sudskog vještaka.
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetnih nekretnina izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

Neven Čačić, struč.spec.ing.aedif.
stalni sudski vještak građevinske struke i proc. vrijed. nekretnina

7. PRILOZI

- kopija katastarskog plana
- vlasnički list
- izračun tržišne vrijednosti nekretnine
- hedonistički indeksni nizovi
- fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVI MAROF

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VARAŽDINSKE TOPLICE
k.č.br.: 3903

Stanje na dan: 01.08.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI MAROF
Stanje na dan: 01.08.2023. 11:12

Katastarska općina: 318680, VARAŽDINSKE TOPLICE

Broj ZK uložka: 4292

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7409/2023

Aktivne plombe: Z-8020/2023

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.	3903	41	L 25184 KRALJA TOMISLAVA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE POSLOVNA ZGRADA	1332 1145 68 119	
		UKUPNO:		1332	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 14.12.2022.g. pod brojem Z-21207/2022	
3.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ODJELA ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVI MAROF, KLASA: 932-01/22-02/21, URBROJ: 541-16-05/8-22-2 12.12.2022, Na temelju čl. 148 i 149 Zakona o gradnji (N. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) upisuje se zabilježba da je za potrebe evidentiranja građevina izgrađenih na čkbr. 3903 k.o. Varaždinske Toplice u katastarskom operatu i to za poslovnu zgradu od 119 m2 i zgradu mješovite uporabe od 68 m2 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Novi Marof, KLASA: 361-04/08-01/13, URBROJ: 2186/1-15/1-08-04-GB od 28.03.2008. godine.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
GRANIKAM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 69820090343, REMETINEC 355, REMETINEC 42220 NOVI MAROF		
1.3	Zaprimljeno 21.04.2023.g. pod brojem Z-7357/2023	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, POSL.BR. 4 ST-278/2022-32 21.04.2023	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 30.04.2014. broj Z-708/14</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od od 22. 04. 2014. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Alemki Gajski iz Zagreba dana 29. 04. 2014. godine pod brojem OV-5423/14, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 550.000,00 KN s redovnom kamatom u visini tromjesečnog ZIBOR-a uvećano za kamatnu maržu od 6,50 postotnih poena, godišnje, promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospeljeću u visini zakonske zatezne kamate, koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15 % godišnje, odnosno u visini redovne kamate iz članka Sporazuma ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom za korist:</p> <p>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50</p>	550.000,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 21.04.2023.g. pod brojem Z-7409/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA S POTVRDOM PRIMITKA OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU 21.04.2023</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.08.2023.

k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

KARAKTERISTIKE															
- oznaka čestice:	3903														
- katastarska općina:	Varaždinske Toplice														
- ZK ul. br. :	4292														
- oznaka zemljišta:	dvorište, zgrada mješovite uporabe, poslovna zgrada														
- upisana površina (m2):	1332														
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće:	V. izmjene i dopune PPUG Varaždinske Toplice														
- namjena:	građevinsko zemljište														
- kategorija zemljišta:	I														
- kis(max):	2,0														
- indeks cijena nekretnina na dan procjene:	154,22 (2023Q1, ostalo, hedonistični indeksni nizovi)														

PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.
U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina te se vrši tzv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom

PRIVREMENI UZORAK

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok/namjena	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	kategorija	kis	namjena
1	1899343	Varažd. Topl.	80,00	644,80	8,06	2021Q1	Var- Top.-gr.	115,71	154,22	Varažd. Topl.	4635	10.03.2021.	I	2,0	GZ
2	1899235	Varažd. Topl.	613,00	9.195,00	15,00	2019Q4	Var- Top.-gr.	109,64	154,22	Varažd. Topl.	4446	23.12.2020.	I	2,0	GZ
3	1899330	Varažd. Topl.	95,00	996,70	10,49	2020Q3	Var- Top.-gr.	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3832/2	20.08.2020.	I	2,0	GZ
4	1899319	Varažd. Topl.	66,00	731,18	11,08	2020Q3	Var- Top.-gr.	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3833/2	20.08.2020.	I	2,0	GZ
5	1899338	Varažd. Topl.	773,00	7.751,88	10,03	2020Q2	Var- Top.-gr.	115,90	154,22	Varažd. Topl.	4640/1	38.05.2020.	I	2,0	GZ

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene.
Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.
Ovom analizom zaključujem kako "grubim čišćenjem"ne postoje transakcije koje valja isključiti iz komparativnog uzorka zbog preniske ili previsoke cijene:
Odbacivanje zbog neobično previsokih kupoprodaja: 2
Odbacivanje zbog neobično pre niskih kupoprodaja: -
Odbacivanje zbog ostalih razloga: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:
(međuvremensko izjednačenje)
izjednačenje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	prodajna cijena (€)	kupoprodajna cijena za 1 m2 (€)	period transakcije	k.č.	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1899343	I	80,00	644,80	8,06	2021Q1	4635	115,71	154,22	1,33	10,74
3	1899330	I	95,00	996,70	10,49	2020Q3	3832/2	113,35	154,22	1,36	14,27
4	1899319	I	66,00	731,18	11,08	2020Q3	3833/2	113,35	154,22	1,36	15,07
5	1899338	I	773,00	7.751,88	10,03	2020Q2	4640/1	115,90	154,22	1,33	13,34

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:
(interkvalitativno izjednačenje)
korelacijski faktor prema prilogu br. 11 Pravilnika o proc. vrij. neket.
kategorije prema prilogu br. 4 Pravilnika o proc. vrij. nek.-utjecaj spremnosti za gradnju

r.br.	eNekretnine ID	kategorija zemljišta	površina (m2)	k.č.	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvrem. izjednačena cijena (€/m2)	kis (poredbena nekretnina)	kis (procjenjivana nekretnina)	korekcijski faktor	kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	korekcijski faktor za klasu zemljišta i lokaciju	interkvalitativno izjednačenje cijena
1	1899343	I	80,00	4635	Varažd. Topl.	8,06	10,74	2,0	2,0	1,00	I	1,00	10,74
3	1899330	I	95,00	3832/2	Varažd. Topl.	10,49	14,27	2,0	2,0	1,00	I	1,00	14,27
4	1899319	I	66,00	3833/2	Varažd. Topl.	11,08	15,07	2,0	2,0	1,00	I	1,00	15,07
5	1899338	I	773,00	4640/1	Varažd. Topl.	10,03	13,34	2,0	2,0	1,00	I	1,00	13,34

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:
(statistička obrada i izračun)

r.br.	eNekretnine ID	površina (m2)	oznaka čestice	k.o.	kupoprodajna cijena (€/m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
1	1899343	80,00	4635	Varažd. Topl.	8,06	10,74	10,74	-19,58
3	1899330	95,00	3832/2	Varažd. Topl.	10,49	14,27	14,27	6,86
4	1899319	66,00	3833/2	Varažd. Topl.	11,08	15,07	15,07	12,83
5	1899338	773,00	4640/1	Varažd. Topl.	10,03	13,34	13,34	-0,11
prosjek:							13,36	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine.
Sve korištene usporedbe međusobno udovoljavaju uvjetu da odstupaju do +/- 30% od prosjeka

Prema navedenom, jedinična cijena Jc =
31,36 €/m2

ZATEČENI RADOVI U OKUČNICI:

U okućnici zatečena asfaltirana površina u površini: 620 m2
Vrijednost radova: 620 m2 x 25€/m2 x amortizacija 50% = 7.750,00 €
U okućnici zatečena ograda od pletiva i ulazna kapija. 100 m'
Vrijednost radova: 100 m' x 25 €/m' x amortizacija 15% = 2.125,00 €

Tržišna vrijednost predmetnog zemljišta:	
- ukupna površina zemljišta:	1.332,00 m2
- jedinična vrijednost:	13,36 €/m2
- vrijednost zemljišta:	17.795,52 €
- amortizirana vrijednost radova u okućnici:	9.875,00 €
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€):	27.670,52 €
Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine (€):	27.700,00 € (20,79 €/m2 s uključenim radovima)
Kunska protuvrijednost pri fiksnom tečaju* (kn):	208.705,65 kn
*(fiksni tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn)	

k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

IZRAČUN VISINE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA U PRIZEMLJU KUĆE

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane zakupe iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) u prilogu procjene.

- OSNOVNI PODACI**
- kategorija zemljišta: I.
 - indeks cijena nekretnina na dan procjene: 154,22 (2023Q1, ostalo, hedonistični indeksni nizovi)

KOMPARATIVNI UZORAK - IZVADAK IZ eNEKRETNINA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji.

U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene.

Odabiru se nekretnine čije su transakcije izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene ili najbliže tom okviru.

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1818105	Varažd. Topl.	53,72	71,45	1,33	2023Q1	Varažd.Topl.-gr	154,22	154,22	Varažd. Topl.	3861/2	31.01.2023.	1,33
2	1810179	Varažd. Topl.	70,00	398,46	5,69	2022Q1	Varažd.Topl.-gr	132,32	154,22	Varažd. Topl.	4144	1.02.2022.	6,63
3	1349494	Varažd. Topl.	35,00	119,73	3,42	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4155	27.07.2020.	4,65
4	1357454	Varažd. Topl.	59,23	199,05	3,36	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3777/1	15.07.2020.	4,57
5	1348809	Varažd. Topl.	38,00	198,38	5,22	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4526	1.07.2020.	7,10

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem da li postoje transakcije koje valja ukloniti iz daljnjeg obračuna:

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno visoke cijene zakupa: 1,5

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2	1810179	Varažd. Topl.	70,00	398,46	5,69	2022Q1	Varažd.Topl.-gr	132,32	154,22	Varažd. Topl.	4144	1.02.2022.	6,63	25,48
3	1349494	Varažd. Topl.	35,00	119,73	3,42	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4155	27.07.2020.	4,65	-11,97
4	1357454	Varažd. Topl.	59,23	199,05	3,36	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3777/1	15.07.2020.	4,57	-13,52
prosječna cijena:													5,29	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine, a na temelju čl. 56 Zakona, korišteni i podaci stariji od 4 godine koji su obrađeni.

Prema navedenom, jedinična vrijednost zakupa Jz1 = 5,29 €

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, Priopćenje br. 2022-4-1/1 od 7. rujna 2022. godine slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u iznosu od:
Izračun: (8.412kn + 1.683 kn) / 13.155 kn = 0,76738883

76,74 %

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m², kune			
	broj	korisna površina, m²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

Očevidom se utvrđuje postojanje nedostataka u smislu nedovoljne održavanosti objekta i sl.
Prema tome, umanjnje nekretnine zbog utjecaja zatečenih oštećenja ili nedostataka: 10 %

U = 76,74 % x 0,1 = 7,6739 % = 0,0767

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (Jvz)

Jvz = Jz1 x (1-U)
Jvz = 4,88 €/m2

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanjnje vrijednosti nekretnine
- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanjnje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA NEKRETNINE:	
- jedinična vrijednost zakupa:	4,88 €/m2

k.č. 3903 k.o. Varaždinske Toplice

IZRAČUN VISINE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA - RADIONE

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane zakupe iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju indeksnih nizova (koeficijenata) u prilogu procjene.

OSNOVNI PODACI

- kategorija zemljišta: I.
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 154,22 (2023Q1, ostalo, hedonistični indeksni nizovi)

KOMPARATIVNI UZORAK - IZVADAK IZ eNEKRETNINA

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji. U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližnjih nekretnina koje su međuvremenski izjednačene. Odabiru se nekretnine čije su transakcije izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene ili najbliže tom okviru.

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)
1	1818105	Varažd. Topl.	53,72	71,45	1,33	2023Q1	Varažd.Topl.-gr	154,22	154,22	Varažd. Topl.	3861/2	31.01.2023.	1,33
2	1810179	Varažd. Topl.	70,00	398,46	5,69	2022Q1	Varažd.Topl.-gr	132,32	154,22	Varažd. Topl.	4144	1.02.2022.	6,63
3	1349494	Varažd. Topl.	35,00	119,73	3,42	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4155	27.07.2020.	4,65
4	1357454	Varažd. Topl.	59,23	199,05	3,36	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3777/1	15.07.2020.	4,57
5	1348809	Varažd. Topl.	38,00	198,38	5,22	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4526	1.07.2020.	7,10

Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m2.

Ovom analizom zaključujem da li postoje transakcije koje valja ukloniti iz daljnjeg obračuna:

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno visoke cijene zakupa: 1,5

transakcije koje se isključuju zbog neuobičajeno niske cijene zakupa: -

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU: (međuvremensko i interkvalitativno usklađenje)

r.br.	eNekretnine ID	lokacija u naselju	površina (m2)	cijena zakupa (€)	cijena zakupa za 1 m2 (€)	period transakcije	cjenovni blok	iznos indeksa u trenutku transakcije	iznos indeksa u trenutku procjene	k.o.	k.č.	datum ugovora	međuvremensko izjednačenje cijene (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)
2	1810179	Varažd. Topl.	70,00	398,46	5,69	2022Q1	Varažd.Topl.-gr	132,32	154,22	Varažd. Topl.	4144	1.02.2022.	6,63	25,48
3	1349494	Varažd. Topl.	35,00	119,73	3,42	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	4155	27.07.2020.	4,65	-11,97
4	1357454	Varažd. Topl.	59,23	199,05	3,36	2020Q3	Varažd.Topl.-gr	113,35	154,22	Varažd. Topl.	3777/1	15.07.2020.	4,57	-13,52
prosječna cijena:													5,29	

Sukladno zakonskoj osnovi, zadovoljen je uvjet da odabrani uzorak čine minimalno 3 kupoprodajne nekretnine, a na temelju čl. 56 Zakona, korišteni i podaci stariji od 4 godine koji su obrađeni. Prema navedenom, jedinična vrijednost zakupa Jz1 = 5,29 €

UMANJENJA NA RAČUN NEDOVRŠENOSTI ILI LOŠEG STANJA STANA (U):

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, Priopćenje br. 2022-4-1/1 od 7. rujna 2022. godine slijedi da su troškovi gradnje i dobiti izvođača u iznosu od:
Izračun: (8.412kn + 1.683 kn) / 13.155 kn = 0,767388826

76,74 %

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U PRVOM POLUGODIŠTU 2022.

	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
Republika Hrvatska	1 869	126 515	16 058	2 122	9 491	4 445
Zagreb	989	68 818	18 492	2 491	10 395	5 606
Ostala naselja	880	57 697	13 155	1 683	8 412	3 060
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	1 759	119 874	16 410	2 139	9 622	4 649
Zagreb	983	68 380	18 560	2 498	10 426	5 636
Ostala naselja	776	51 494	13 554	1 662	8 554	3 338
POS						
Republika Hrvatska	110	6 641	9 707	1 828	7 127	752
Zagreb	6	438	7 861	1 394	5 594	873
Ostala naselja	104	6 203	9 838	1 859	7 235	744

Očevidom se utvrđuje postojanje nedovršenosti u odnosu na prosjek.
Prema tome, umanj enje nekretnine zbog utjecaja zatečenog stanja i nedovršenosti:

80 %

U = 76,74 % x 0,8 = 61,3911 % = 0,6139

JEDINIČNA VRIJEDNOST ZAKUPA (Jvz)

Jvz = Jz1 x (1-U)
Jvz = 2,04 €/m2

BUKA I ZAGAĐENJE

- buka: nema izvora buke koji bi bili od posebnog značaja za umanj enje vrijednosti nekretnine
- zagađenje: nema izvora zagađenja koji bi bili od posebnog značaja za umanj enje vrijednosti nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA NEKRETNINE:

- jedinična vrijednost zakupa: 2,04 €/m2

IZRAČUN OOVK:

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI			
starost objekta (god)	20	n	1993
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N	2023

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporablјivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporablјivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporablјivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporablјivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporablјivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporablјivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastrukt., umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporablјivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2,5
B	2
C	2

odabrano: 2,5

starost građevine (G)	20
održivi vijek korištenja (OVK)	80
faktor korištenja (Fk)	2,5
relativna starost (G/OVK, %)	25,00
OOVK = 58 % OVK	46,40
zamjenska starost (OVK-OOVK)	33,60
linearni otpis %	42,00

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini

radionica

namjena:	poslovna djelatnost	
ukupna površina:	108,29 m ²	
stanje:	privedeno u svrhu eksploatacije	
udio u zemljištu:	prema posebnom izračunu	
pripadajuće zem.:	703,86 m ²	
vrijednost zemljišta:	20,79 €/m ²	(iz pomoćne procjene)

prihodi od nekretnine

zakup po 1 m ² :	2,04 €	(prosjeak mjesečnog zakupa i površine)
ukupna korisna površina:	108,29 m ²	
mjesečni zakup:	220,91 €	(iznos za 1 mjesec)
godišnji zakup:	2.650,94 €	(iznos za 12 mjeseci)

procjena vrijednosti nekretnine

godišnji bruto prihod:				2.650,94 €
operativni troškovi:	cca	35%	=	-927,83 €

- troškovi upravljanja	1,0%	26,51 €
- održavanje	2,0%	53,02 €
- izostanak zakupnine	30,00%	795,28 €
- ostali oper. troškovi	1,00%	26,51 €
- modernizacija	1,0%	26,51 €
		927,83 €

ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	6,50%	=	951,16 €
------------------------------------	-------	---	----------

prosječna kapitalizacijska rata	6,50%
OOVK:	46,4
multiplikator:	14,54

nominalni prihod građevine:	2.674,27 €
-----------------------------	------------

vrijednost građevine:	38.883,91 €
vrijednost pripadajućeg zemljišta:	14.633,25 €
potencijal:	0,00 €
ostalo:	0,00 €

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	53.517,16 €
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	53.500,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn):	403.095,75 kn

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

podaci o nekretnini

poslovni prostor

namjena:	poslovna djelatnost
ukupna površina:	50,54 m ²
stanje:	privedeno u svrhu eksploatacije
udio u zemljištu:	prema posebnom izračunu
pripadajuće zem.:	328,48 m ²
vrijednost zemljišta:	20,79 €/m ² (iz pomoćne procjene)

prihodi od nekretnine

zakup po 1 m ² :	4,88 €	(prosjeak mjesečnog zakupa i površine)
ukupna korisna površina:	50,54 m ²	
mjesečni zakup:	246,64 €	(iznos za 1 mjesec)
godišnji zakup:	2.959,62 €	(iznos za 12 mjeseci)

procjena vrijednosti nekretnine

godišnji bruto prihod:				2.959,62 €
operativni troškovi:	cca	30%	=	-887,89 €

- troškovi upravljanja	1,0%	29,60 €
- održavanje	2,0%	59,19 €
- izostanak zakupnine	25,00%	739,91 €
- ostali oper. troškovi	1,00%	29,60 €
- modernizacija	1,0%	29,60 €
		887,89 €

ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	4,50%	=	307,31 €
------------------------------------	-------	---	----------

prosječna kapitalizacijska rata	4,50%
OOVK:	46,4
multiplikator:	19,29

nominalni prihod građevine:	2.379,05 €
-----------------------------	------------

vrijednost građevine:	45.891,78 €
vrijednost pripadajućeg zemljišta:	6.829,10 €
potencijal:	0,00 €
ostalo:	0,00 €

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	52.720,88 €
ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€):	52.700,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn):	397.068,15 kn

PROCJENA ZATEČENOG STANJA**stambeni prostor na 1. katu****1. PODACI O VLASNIŠTVU**

Prema izvratku iz zemljišne knjige:

nadležni sud:	Varaždin
ZK odjel:	Novi MARof
ZK uložak:	4292
oznaka čestice:	3903
kat. općina:	Varaždinske Toplice
godina izgradnje:	1993
sadržaj upisa:	dvorište, zgrada mj. namjene i poslovna zgrada
legalnost objekta:	LEGALNO, uporabna dozvola

2. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH POVRŠINA

vrsta građevine: stambeni prostor na 1. katu zgrade

predmet procjene: **zatečeno stanje nekretnine****3. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (BGP)**BGP = 68,00 m²**4. IZRAČUN BRUTO GRAĐEVINSKOG VOLUMENA (BGV)**BGV = 204,00 m³**5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIPADAJUĆEG ZEMLJIŠTA**

Prema podacima iz vlasničkog lista:

k.o. Varaždinske Toplice

k.č. 3903

površina: 1.332,00 m²

Vrsta zemljišta	cijena (€/m ²)	ukupno (€)
prema posebnom izračunu u prilogu, preuzima se dio zemljišta koji predstavlja udio predmetnog prostora u odnosu na sve nekretnine koje se nalaze na zemljištu izračun: (46,10/204,93) x 1332 = 299,66 m ²		
SVEUKUPNO (€):		6.229,93

NETO KORISNA POVRŠINA

46,10 m²**6. PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA**

Varaždinske Toplice

1,32 €/m³
(10 kn/m³)

I. zona, Odluka o kom. doprinosu Grada V. Toplice, 2019.

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ² BRP-a)	ukupno (€)
-	204,00	1,32	269,28
SVEUKUPNO (€):			269,28

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI VODNOG DOPRINOSA

Uredba o visini vod. doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20), zona B, t.b. 2.a

Vrsta troška	BGV	cijena (€/m ³ BV-a)	ukupno (€)
-	204,00	0,37	76,35
SVEUKUPNO (€):			76,35

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA/INSTALACIJA

Vrsta troška	ukupno (€)
ukupni iznos priključaka instalacija	3.000,00
SVEUKUPNO (€):	3.000,00

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA

Vrsta troška	količina (m2)	cijena (€/jed.mj.)	ukupno (€)
uračunato u pripadajućem dijelu u procjeni zemljišta			0,00
SVEUKUPNO (€):			0,00

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE, NADZORA I SL.

Vrsta troška	ukupno (€)
dokumentacija, nadzor, takse, i dr., cca 5% vrijednosti objekta	
SVEUKUPNO (€):	2.869,39

11. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Etalonska vrijednost građenja prema Podatku o etalonskoj cijeni građenja (Bilten IGH 12/21)

(9.379,36 kn/m2)

C = 1.244,86 €/m2

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I TROŠNOSTI		
starost objekta (god)	20	n
očekivani vijek trajanja objekta (god)	80	N

FK MATRICA

		A lokacija / tržište	B zgrada općenito	C stanje zgrade
1	uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost i uporabljivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastrukt., oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabnost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	uporabljivost smanjena ali srednjeročno dana/osigurana	srednja lokacija, još ima potražnje, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastr., prosječno oblikovanje, prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabljivost, daljnje korištenje smanjeno
4	uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta i bogata ponuda	dovoljna infrastr., umjereno oblikovanje i prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabljivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabljivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2,5
B	2
C	2

odabrano: **2,5**

starost građevine (G)	20
održivi vijek korištenja (OVK)	80

faktor korištenja (Fk)	2,5
relativna starost (G/OVK, %)	25,00
OOVK = 58 % OVK	46,40
zamjenska starost (OVK-OOVK)	33,60
linearni otpis %	42,00

Neto korisna površina (m2)	46,10
(%) preostala vrijednost građevine	58,00
Etalonska vrijednost građenja (€/m2)	1.244,86
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	33.284,93

12. UMANJENJA/UVEĆANJA

umanjenja zbog nedostataka i šteta	0,00
umanjenja zbog nelegalne gradnje	0,00
ostala umanjenja	0,00
ostala uvećanja	0,00
UKUPNO UMANJENJA/UVEĆANJA (€)	0,00

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐENJA	
sadašnja vrijednost građevine	33.284,93
doprinosi	345,63
dokumentacija	2.869,39
vanjsko uređenje	0,00
priključci	3.000,00
<i>umanjenja/uvećanja</i>	0,00
UKUPNO (€):	39.499,96

PRIVREMENA VRIJEDNOST	
troškovna vrijednost građevine	39.499,96
zemljište	6.229,93
ostalo	0,00
UKUPNO (€):	45.729,89
koeficijent prilagodbe tržištu (Tv):	0,90
TRŽISNA VRIJEDNOST (€):	41.156,90
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOSTI (€):	41.200,00
prema fiksnom tečaju konverzije (kn):	310.421,40

vrijednost za 1 m2 (€):	893,71
vrijednost za 1 m2 (kn):	6.733,65


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

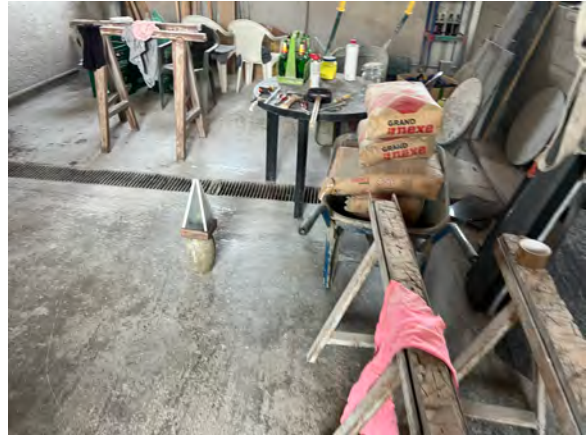
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

				
Godina	Tromjesečje	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,72	102,25	95,53
	Q2	102,69	106,58	100,93
	Q3	106,45	105,46	100,20
	Q4	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	112,19	110,54	99,57
	Q2	114,51	109,33	98,94
	Q3	118,96	112,20	100,51
	Q4	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	125,02	118,67	100,59
	Q2	131,15	119,24	102,24
	Q3	133,46	118,05	103,98
	Q4	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	140,79	125,39	109,31
	Q2	142,54	126,30	115,90
	Q3	141,09	126,91	113,35
	Q4	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71
	Q2	152,55	134,34	122,17
	Q3	154,60	138,18	122,62
	Q4	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32
	Q2	175,12	151,52	140,80
	Q3	182,31	155,80	139,65
	Q4	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22

FOTODOKUMENTACIJA



FOTODOKUMENTACIJA

