

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Stan u potkrovlju, etaža E-50
LOKACIJA: Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin
NARUČITELJ: Ideja Interijeri d.o.o. u stečaju, Optujska ulica 49, Varaždin
VLASNIK: Ideja Interijeri d.o.o. u stečaju, Optujska ulica 49, Varaždin
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin	76.800,00 € ili 578.649,60 kn (1 €= 7,5345 kn)
--	--

Varaždin, 24.08.2023.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- **RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE**
- 1. **UVOD I OP I PODACI**
- 2. **TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE**
- 3. **ISKAZ POVRŠINA**
- 4. **ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. **PROCJENA STANA - POREDBENA METODA**
- 6. **REZIME**
- 7. **VLASNI KA DOKUMENTACIJA**

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) 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

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. 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.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), 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. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=F0D482828708079810810101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Ideja Interijeri d.o.o. u Stećaju, Optujska ulica 49, Varaždin, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin.

Dana 23.08.2023. godine izvršio sam uvid na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Zadatak je građevinskog vještaka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija i vlasništvo:

Predmetna nekretnina je označena u zemljišnim knjigama pod oznakom: **Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, zk.ul. 13021, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin:**

- pod A Posjedovnica:

1. kbr. 3483/1 DRAVSKA ULICA	
DVORIŠTE	3464 m ²
ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, DRAVSKA ULICA 17, 15	977 m ²
UKUPNO:	4441 m²

- pod B Vlastovnica:

50. Suvlasnički dio: 4500/327535 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50):

Stambeni prostor u potkrovlju koji se sastoji od dnevnog boravak sa 19,30 m², kuhinja sa 4,25 m², kupaoonica sa 4,20 m², terasa sa 13,80 m², spremište u podrumu sa 3,45 m², sveukupne površine 45,00 m².

IDEJA INTERIJERI D.O.O. U STEĆAJU, OIB: 93117007677, OPTUJSKA ULICA 49, 42000 VARAŽDIN

1.2. Podaci o teretima:

Teret je naveden u zk.ul. 13021 k.o. Varaždin, etaža E-50 pod "C".

1.3. Legalitet:

Vještaku nije predana dokumentacija o legalitetu građevine.

U zk.ul. 13021 k.o. Varaždin stoji zabilježba:

Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zaklona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br.90/11), zabilježuje se da je za građevinu u A priložen akt za uporabu i to: " Uporabna dozvola od dana 29.svibnja 2006.godine broj Klasa:UP/I-361-04/06-01/23 Ur.broj 2186- 05-04-06-5. Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji.

Zaključno, navedena dokumentacija dokazuje legalitet predmetne nekretnine.

1.4. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene izme u voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovaraju eg marketinga, pri emu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim injenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti e se uz primjenu važe eg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za STAN - POREDBENA METODA.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Oprema i namještaj nisu predmet ove procjene.

Prema Uputi o na inu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvo enja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 100.000 € zaokružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisu ice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele desetisu ice.

DAN VREDNOVANJA: 23.08.2023. god.

DAN KAKVO E: 23.08.2023. god.

1.5. Op e napomene:

O evidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvr enih injenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izra en ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naru ene i nisu izra ene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugra enih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slu aju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba odre ena za procjenu je stalni sudski vještak za podru je gra evinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.gra ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o gra evinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važe i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim gra evinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priru nik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Maj ĩca , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šari , Begi , Bijeli , Stefan i , Njegovan, Kolari , Dim i , Zagreb 2018. godine

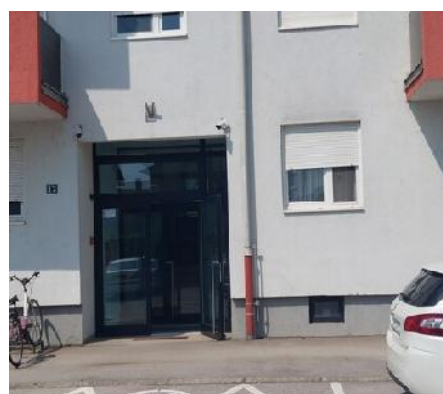
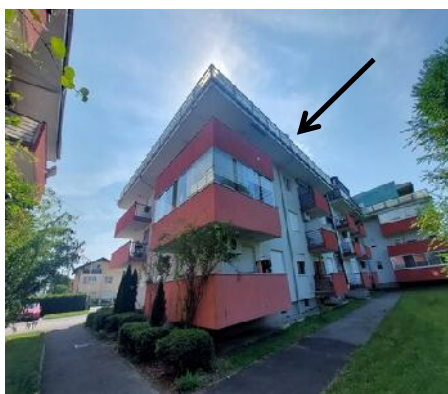
2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin

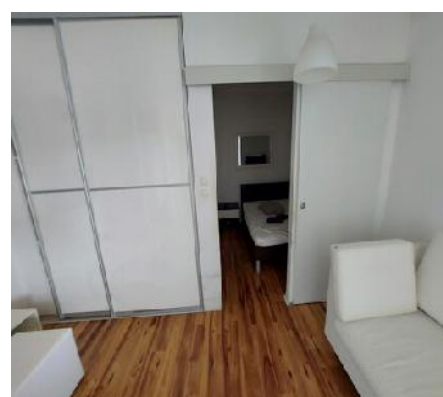
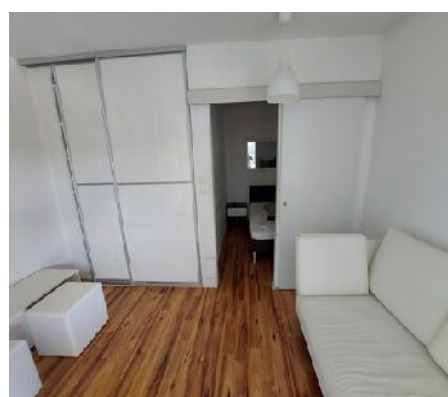
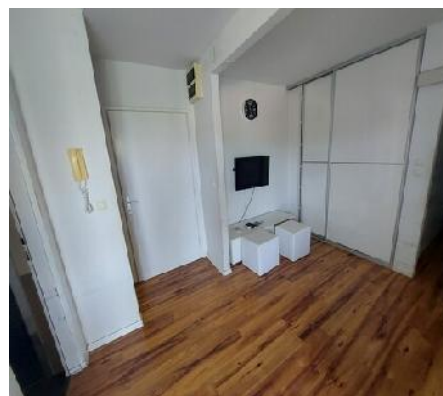
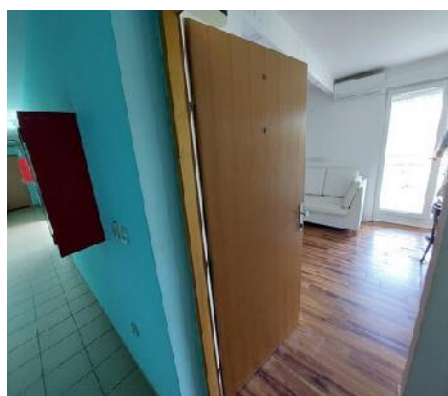
Katnost zgrade :	Po + Pr + 1 + 2 + Potkr
Lokacija :	Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin
Pristup :	pješa ki i kolni, s kolnika i plo nika ulice
Orijentacija stana:	prema zapadu
Mogu nost parkiranja :	zajedni ki vlastiti parking u ogra enom dvorištu te uz prometnicu
Godina izgradnje objekta :	2006. godine
Zate eno stanje održavanja :	slabije održavano, ošte eni laminat, ošte ena površina zidova na mjestima, na terasi djelomi no naknadno postavljen limeni opšav sokla
Kom. priklju ci i instalacije :	gradski sustav odvodnje otpadnih voda, gradska vodovodna i hidrantska mreža, elektri na mreža, DTK instalacija, videonadzor
Temelji objekta :	armirano-betonski, trakasti
Nosivi zidovi:	armirani beton
Me ukatne konstrukcije :	armiranobetonske plo e
Krovna konstrukcija :	armiranobetonska plo a
Krov :	ravni krov, limeni pokrov
Razdjelni zidovi :	armiranbetonski zidovi, gipskartonski zidovi
Obrada zidova :	ožbukano i obojano, u sanitarijama i dijelu kuhinje keramika
Obrada stropova :	žbuka, poludisperzijska boja
Podovi :	keramika, laminat
Ulazna vrata :	drvena obi na
Unutarnja vrata :	klizna i jednokrilna, drvena, puna, furnirana, lakirana
Prozori :	PVC ostakljeni dvostrukim izolacijskim staklom
Zaštita prozora :	plasti ne rolete
Instalacije :	vodovodna instalacija, odvodnja, elektroinstalacija, centralno grijanje i PTV na zidni proto n plinski bojler, svi priklju ci su etažni
Obrada pro elja zgrade :	termo žbuka sa završnom oblogom
Odvodnja oborinskih voda :	vertikale odvodnje
Obrada ulaza i stubišta:	ulazna vrata od alu profila / podesti i stepenice prekriveni keramikom / ograde od eli nih profila / zidovi obojani poludisperzijskom bojom, kao i stropovi
Dizalo:	da
Ure enje okoliša zgrade:	ure eni parkirališni plato, hortikulturno ure en okolni ozelenjeni prosto
Energetski razred:	nepoznato, pretpostavka B / C
Portafon:	da
Ostale napomene :	stan se nalazi u stambenoj zgradi
Trenutno stanje stana:	Stan je prosje nog stupnja ure enosti, slabije održavano. Vidljiv je ošte eni laminat, ošte ena površina zidova na mjestima, na terasi djelomi no naknadno postavljen limeni opšav sokla.

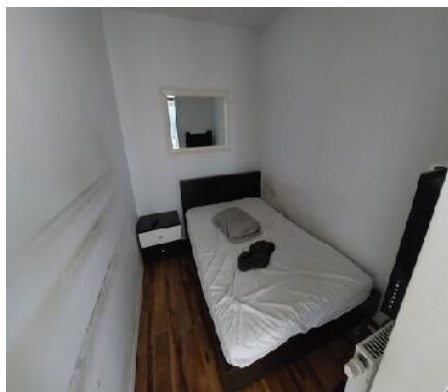
FOTODOKUMENTACIJA:

vanjski izgled:



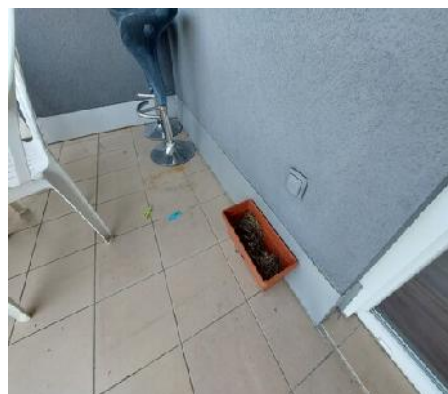
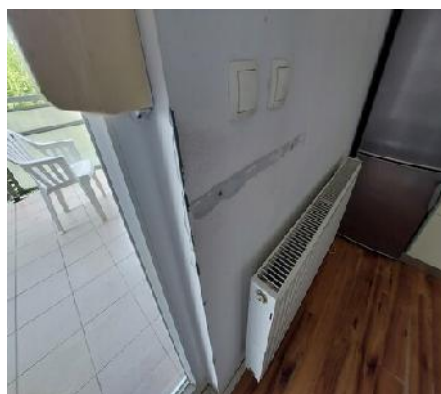
- položaj stana je označen strelicom
interijer stana:



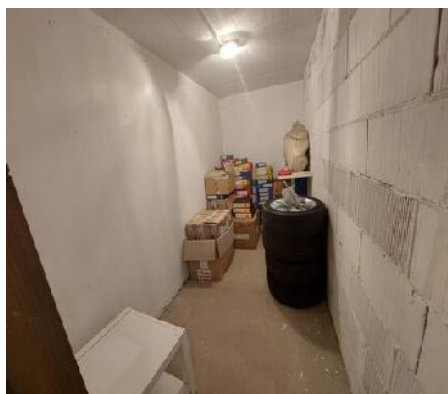


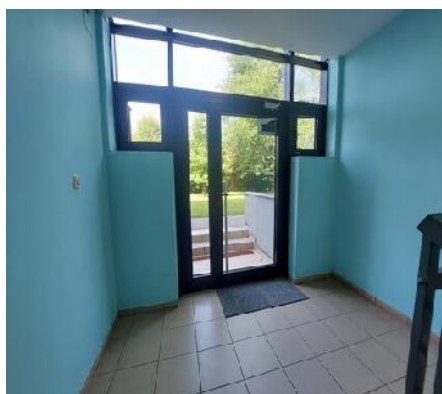
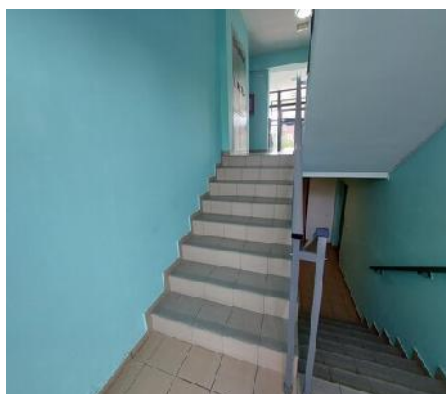
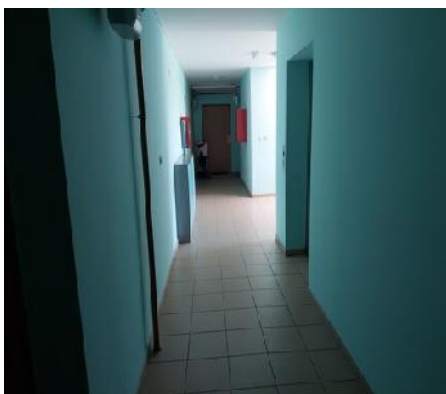


vidljiva oštećenja (oštećen laminat, oštećen površina zidova, naknadno postavljen limeni sokl na terasi)



spremište u podrumu



stubište - zajedni ki dijelovi**2.2. OKOLIŠ**

Okoliš kbr. 3483/1 k.o. Varaždin je djelomično zatravnjen i hortikulturno uređen, sa asfaltiranim i popločanim kolničkim i pješačkim prilazima te parkiralištem. Prema prometnici i okolnim zgradama je ograda i rampa za kolni prolaz te metalna vrata za pješački prolaz.

FOTODOKUMENTACIJA:

2.3. ZEMLJIŠTE kbr. 3483/1 k.o. Varaždin

Zemljište se nalazi u sjevernom dijelu grada (Banfica) na potpuno komunalno opremljenom i izgraenom području. Pristup na cestu je iz asfaltrane gradske prometnice na istoku (Dravska ulica). U okolici su istočno Dravska ulica i u nastavku izgraene ceste individualne stambene namjene, sjeverno i južno stambene i stambeno-poslovne zgrade, a zapadno je neizgraeno zemljište. Teren je približno vodoravne nivelete.

Na slici 1 i 2. prikazani su lokacija, oblik i položaj kbr. 3483/1 k.o. Varaždin.



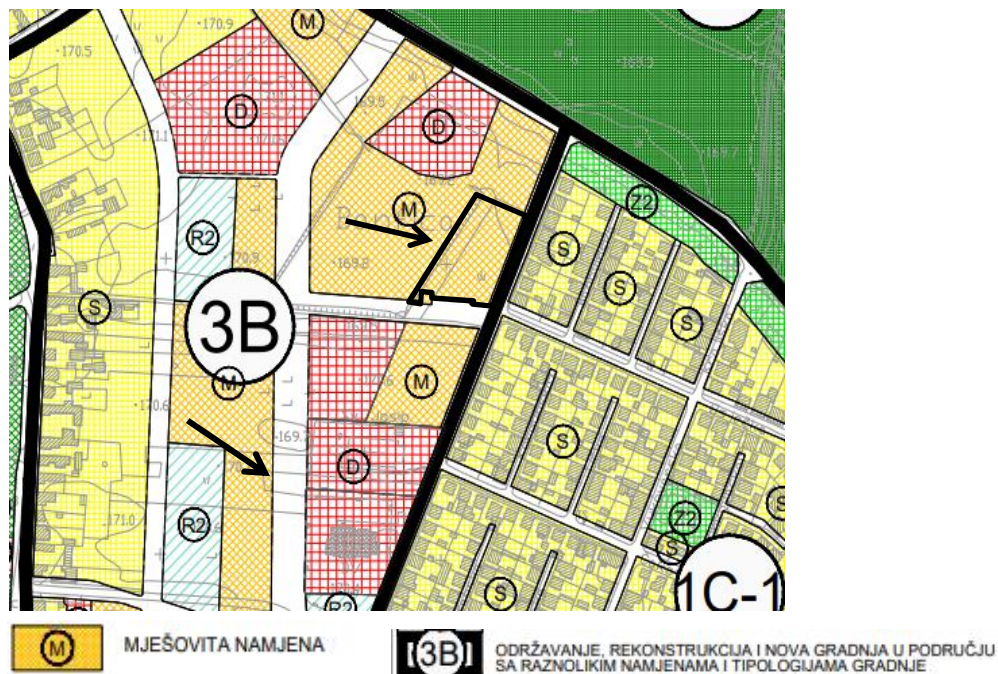
Slika 1. Prikaz iz Geoportal preglednika - položaj predmetne lokacije je označen strelicom



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetno zemljište je okvireno crveno

2.4. POLOŽAJ ZEMLJIŠTA kbr. 3483/1 k.o. Varaždin OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u GUP Varaždin - V izmjene i dopune UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA A (https://varazdin.hr/upload/2022/08/43a_uvjeti_koristenja_i_zastite_prostora_oblici_ko_62f391837af26.pdf), vidljivo je da se zemljište kbr. 3483/1 k.o. Varaždin na kojem se nalazi predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja i to MJEŠOVITE NAMJENE, oznake M, oblik korištenja 3B (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz GUP Varaždin - predmetna estica je okvirena crno

3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obra una korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izra un odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina prora unata prema to ki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7) .

- površine su preuzete iz zk.ul. 13021 k.o. Varaždin, etaža E-50 i iste odgovaraju izra unu površina iz izmjere uz uporebu propisanih keoficijenata.

3.1. Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin:

r.br.	opis	neto površina (m2) - bez koef.	bruto površina (m2)	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m2)
POTKROVLJE, PODRUM, v = 2,50 m					
1.	Stambeni prostor u potkrovlju koji se sastoji od dnevni boravak sa 19,30 m2, kuhinja sa 4,25 m2, kupaonica sa 4,20 m2, terasa sa 13,80 m2, spremište u podrumu sa 3,45 m2, sveukupne površine 45,00 m2	45,00			
UKUPNO STAN etaža E-50:		45,00	56,25	1,00	45,00 m2

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nereálnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

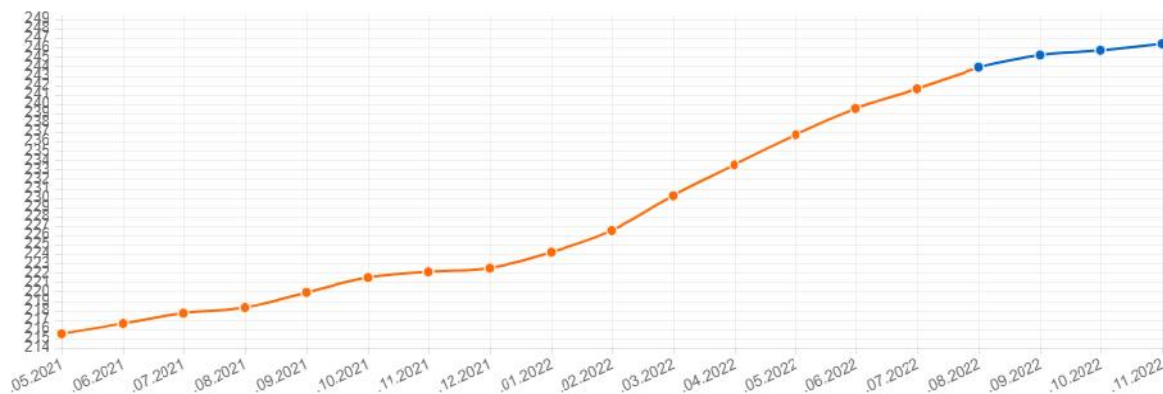
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

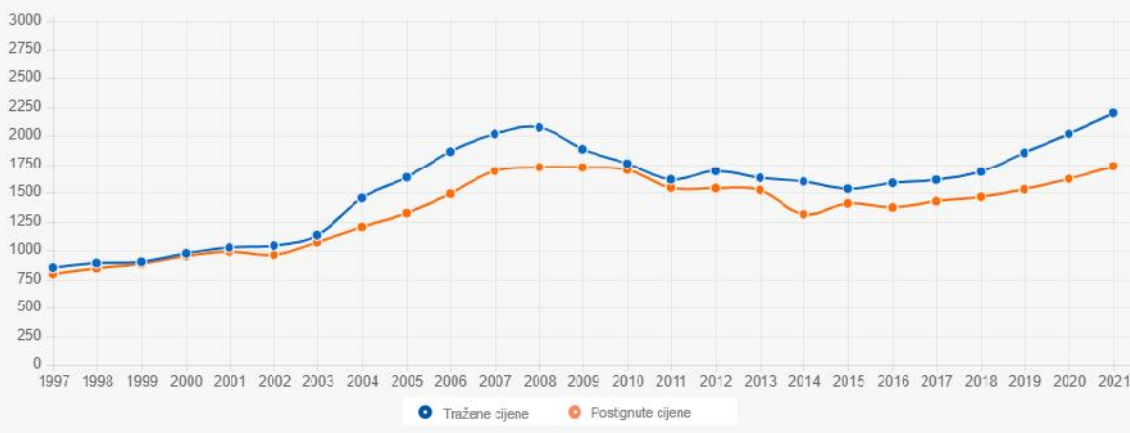
BN Index

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.



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.



5. PROCJENA - Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina: Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina: Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina: Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: stan površine 33,25 m² u istoj stambenoj zgradi.

The screenshot displays a software window titled 'Informacije' with a table of property attributes and their values. The background is an aerial view of a residential area with a red building highlighted.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1672951
Datum pregleda	22.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4597152
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	33,25
Vrijednost nekretnine (KN)	112.521,50
Vrijednost nekretnine (LJK)	55.000,00
Datum ugovora	25.01.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	N/E
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	N/E
• Opterećenje	N/E
Status dodatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MJESNI ODBOR "BANFIČA" VARAŽDIN - MJESNOV.10.1
Prečista namjena cjenovnog bloka	M - MLIŠUVA, A NAMJENA

Primjer 2: stan površine 33,95 m² u obližnjoj stambenoj zgradi.

The screenshot displays a software window titled 'Informacije' with a table of property attributes and their values. The background is an aerial view of a residential area with many orange triangles indicating other properties.

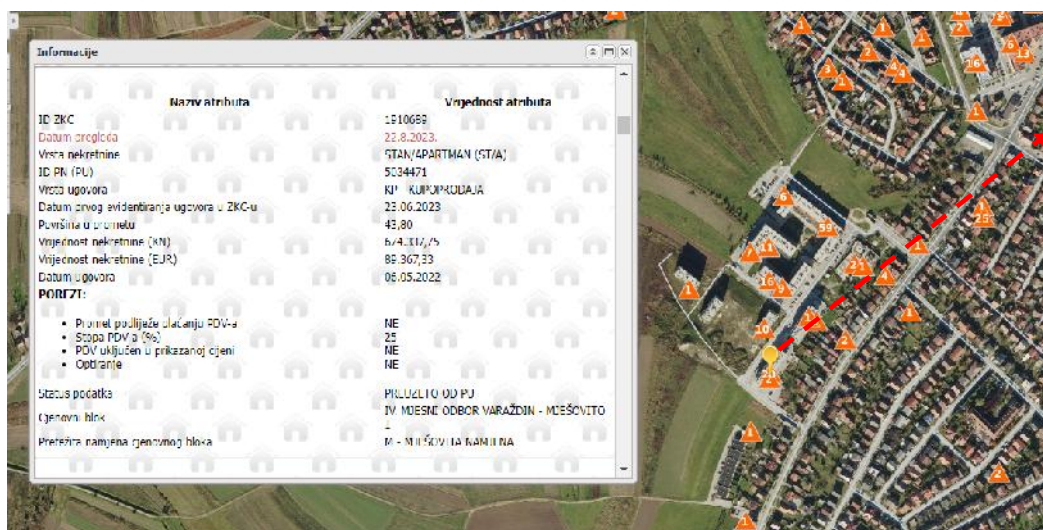
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1699991
Datum pregleda	22.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5120763
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.06.2023
Površina u prometu	33,95
Vrijednost nekretnine (KN)	414.000,00
Vrijednost nekretnine (LJK)	54.725,70
Datum ugovora	05.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	N/E
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	N/E
• Opterećenje	N/E
Status dodatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MJESNI ODBOR "BANFIČA" VARAŽDIN - STAMBENO 2
Prečista namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Primjer 3: stan površine 54,26 m² u obližnjoj stambenoj zgradi.

The screenshot displays a software window titled 'Informacije' with a table of property attributes and their values. The background is an aerial view of a residential area with many orange triangles indicating other properties.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1929282
Datum pregleda	22.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5068790
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2023
Površina u prometu	54,26
Vrijednost nekretnine (KN)	217.000,00
Vrijednost nekretnine (LJK)	82.068,28
Datum ugovora	19.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	N/E
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	N/E
• Opterećenje	N/E
Status dodatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MJESNI ODBOR "BANFIČA" VARAŽDIN - STAMBENO 2
Prečista namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Primjer 4: stan površine 43,80 m2 u sli noj stambenoj zgradi u Grabanicama (Varaždin).



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	4597152	5020763	5058790	5034471
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	25.01.2021.	05.04.2022.	19.05.2022.	06.05.2022.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnine	stan	stan	stan	stan
	Kupoprodajna cijena (kn)	415.524,50	414.000,00	617.000,00	674.337,75
	Površina nekretnine (m2)	33,25	33,95	54,26	43,80
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	12.496,98	12.194,40	11.371,18	15.395,84

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene stanova:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,71	140,80	140,80	140,80
	Indeks na dan vrednovanja	154,22	154,22	154,22	154,22
	Koeficijent korekcije	1,33	1,10	1,10	1,10
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	16.656,16	13.356,68	12.454,99	16.863,25
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	0,95	0,95	0,95	0,95
	Stanje nekretnine	0,90	0,90	0,90	0,90
	Koeficijent povoljnosti Kp	1,0144	1,0144	1,0144	1,0144
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		14.446,08	11.584,41	10.802,36	14.625,70
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-13%	-13%	-13%	-13%
Prosjeak (medijan)		12.864,64			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	1.581,44	-1.280,23	-2.062,28	1.761,06
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	12,29%	-9,95%	-16,03%	13,69%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	2.500.964,65	1.638.987,28	4.252.987,81	3.101.342,44
	Suma kvadrata aps. odstupanja	11.494.282,18			
	Standardno odstupanje (±):	2.397,32	18,63%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	4.794,64	37,27%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedini na cijena	12.864,64			

Izra un Koeficijent povoljnosti:

- prema Pravilniku - Prilog 5:

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_{k_0} + 0,22x_{k_{ps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{usk}}$$

$$kk=1,00 \quad ko=0,92 \quad kps=1,00 \quad kuo=1,08 \quad kusk=1,00$$

$$K_p = \boxed{1,0144}$$

JEDINI NA VRIJEDNOST - Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	12.864,64
ili €/m2:	1.707,43

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST - Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin	45,00	1.707,43	76.834,40 €

6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

6.1.	Stan u potkrovlju, etaža E-50, Dravska ulica 15, Varaždin, kbr. 3483/1 k.o. Varaždin (t.5.5.):	76.834,40 € ili	578.908,80 kn
6.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisu ice):	76.800,00 € ili	578.649,60 kn
	ili €/m2:	1.706,67	

(Te aj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,5345 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stru no, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogu sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 24.08.2023. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 22.08.2023. 13:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 13021

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4483/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 50 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	3483/1	73,94	DRAVSKA ULICA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VARAŽDIN, DRAVSKA ULICA 17, 15	4441 3464 977	
		UKUPNO:		4441	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se slijedeći upis: Primijeno: 10.10.2011. Z. 5132/11	
1.1	Temeljem čl.116. Zakona o izmjenama i dopunama Zaklona o prostomom uređenju i gradnji (Narodne novine br.90/11), zabilježu se da je za građevinu u A priložen akt za uporabu i to: * Uporabna dozvola od dana 29.svibnja 2006.godine broj Klasa:UP/I-361-04/06-01/23 Ur.broj 2186-05-04-06-5. Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
50.	Suvlasnički dio: 4500/327535 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)	
	Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se slijedeći upis: ETAŽA L - u naravi stambeni prostor u potkrovlju koji se sastoji od dnevnj boravak sa 19,30 m ² , kuhinja sa 4,25 m ² , kupaonica sa 4,20 m ² , terasa sa 13,80 m ² , spremište u podrumu sa 3,45 m ² , sveukupne površine 45,00 m ² . IDEJA INTERIJERI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 93117007677, OPTUJSKA ULICA 49, 42000 VARAŽDIN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 50 (4500/327535)		

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 13.09.2017. broj Z-11384/17</p> <p>Na temelju Ugovora o dugoročnom investicijskom kreditu, broj Ugovora 3256464491, od 28. kolovoza 2017. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Lane Mihinjač iz Varaždina, pod brojem OV-7549/17, uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 205.000,00 KN (slovima: dvjestopettisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, i nositelj tog prava:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>	205.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 50 (4500/327535)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 25.10.2018. broj Z-13580/18.</p> <p>Temeljem Ugovora o založnom pravu od 25.10.2018., uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od HRK 250.000,00 (slovima: dvjestopedesettisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, na etaži L u A i nositelj tog prava:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>	250.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 50 (4500/327535)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 30.05.2019. broj Z-8102/19</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 30.05. 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Lane Mihinjač iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-4487/2019, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 150.000,00 HRK (slovima: stopedesettisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz ugovora, i nositelj tog prava:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>	150.000,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 50 (4500/327535)			
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1874/2012/13021 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 30.10.2019. broj Z-15489/19</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 30. 10. 2019. godine, potvrđenog kod javnog bilježnika Lane Mihinjač iz Varaždina, pod poslovnim brojem OV-9005/2019, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 250.000,00 HRK (slovima: dvjestopedesettisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, i nositelj tog prava:</p> <p>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</p>	250.000,00 KN	
10. Na suvlasnički dio: 50 (4500/327535)			

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 13021

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 06.03.2023.g. pod brojem Z-4483/2023 Prvenstveni red upisa: Z-4034/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA PROTIVNIKA OSIGURANJA, BROJ: O-DO-122/2023-2 24.02.2023, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU, POSL. BROJ: 4 OVR-262/23-2 01.03.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od ukupno 29.079.88 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos od 28.807,59 EUR teku od 07. prosinca 2022. do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, a u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, te radi osiguranja tražbine troška ovog postupka osiguranja, sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotna poena, a u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487	29.079,88 EUR	vezano uz B 50 (1.1)
10.2	Zaprimljeno 06.03.2023.g. pod brojem Z-4483/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 10.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.08.2023.