

Članica Erste&Steuermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2a,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-20-4-5195

IBK |3276098|

Opis procjenjivane
nekretnine

POSLOVNI OBJEKT NA ADRESI
RADNIČKA 1B, SAVSKA VES,
ČAKOVEC

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

20.08.2020.

Naručitelj

MEDIMURSKA HIDROGRADNJA
DRUŠTVO S OGRANIČENOM
ODGOVORNOŠĆU ZA HIDROGRANJU I
NISKOGRADNJU, ČAKOVEC,
RADNIČKA BB



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste&Steiermärkische Bank d.d. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.


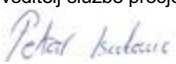

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	10
Fotodokumentacija	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Provjera pravnog statusa	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovna zgrada	13
Izračun površina prostora	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	15
Obrazloženje za odabir metode	19
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	20
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	22
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	27
Prilozi	28

Sažetak

BROJ PREDMETA	2-20-4-5195	SURADNIK / IZRADIO	Međimurje - investa d.o.o. (11122)
IBK	3276098	KONTROLA	Ozana Milak Milovac voditelj područnog tima Zagreb  Petar Isaković voditelj službe procjena 
DAN OČEVIDA	20.08.2020.		
DAN VREDNOVANJA	20.08.2020.		
DAN KAKVOĆE	20.08.2020.		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda		
		PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	ČAKOVEC
ASELJE	SAVSKA VES	ADRESA	RADNIČKA 1B
ŠIFRA LOKACIJE	200100		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	POSLOVNI OBJEKT		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	482,44 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	ČAKOVEC	KATASTARSKA OPĆINA	SAVSKA VES
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	1055	ČESTICA	373/1
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	373/1; K.O. SAVSKA VES
VLASNIK	MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, SAVSKA VES, RADNIČKA 1B	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2.020.000 kn
269.295 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,524800 (srednji tečaj HNB, 20.08.2020.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA HIDROGRANJU I NISKOGRADNJU	ADRESA	ČAKOVEC, RADNIČKA BB
DATUM NARUDŽBE	12.08.2020.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ERSTE NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Ivana Lučića 2a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

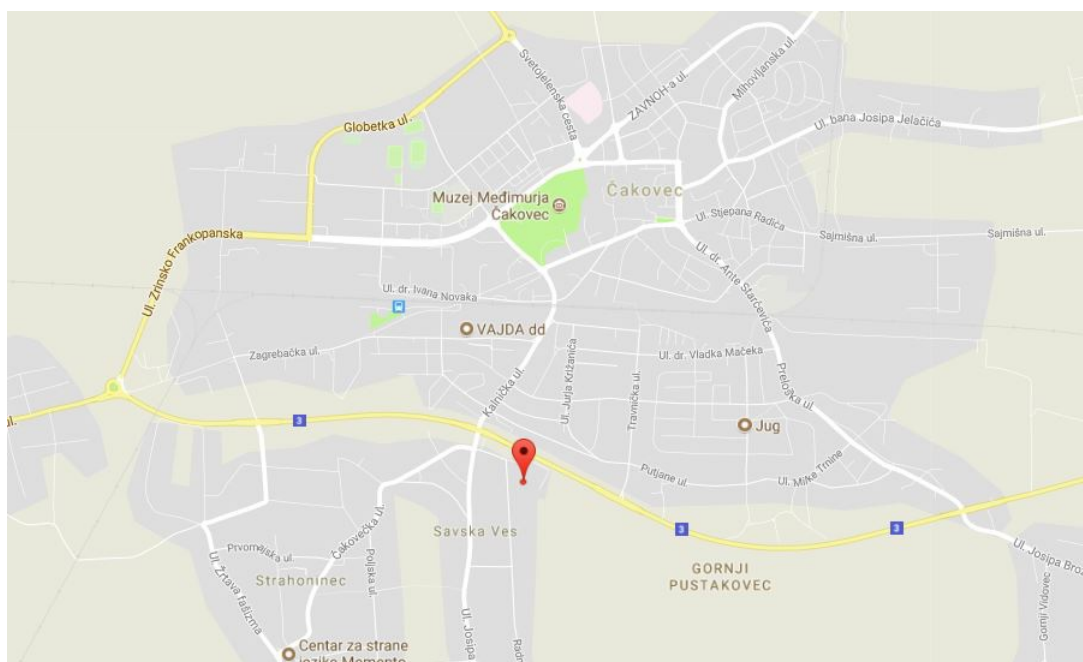
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

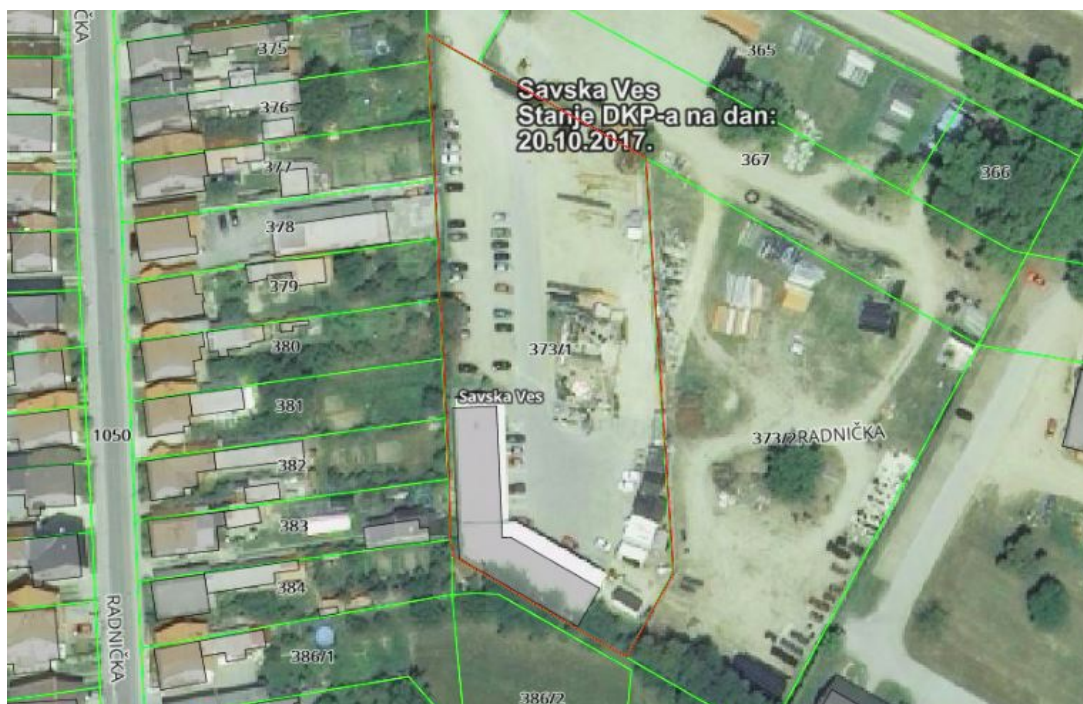
Opis:	POSLOVNI OBJEKT
Ulica i k.br.:	RADNIČKA 1B
Grad/Općina:	ČAKOVEC
Četvrt/Naselje:	SAVSKA VES
Županija:	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	SAVSKA VES
Z.k. uložak:	1055
K.č.br:	373/1
Identifikacija:	373/1; K.O. SAVSKA VES
Dan vrednovanja:	20.08.2020.
Dan kakvoće:	20.08.2020.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-19-4-4624, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 20.12.2019. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 276.096 eura .

Fotodokumentacija



1



2



3



4



5



6

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada koja se sastoji od više prostorija, sveukupne neto površine prema zk 482,44 m².

- održavanje objekta je zadovoljavajuće
- objekt je samostojeći poslovni
- podaci o energetske karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u neposrednoj blizini su glavni gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće je u garaži i na vanjskom parkirnom mjestu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena
- pristupni put na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 1056, k.o. Savska Ves (Radnička ulica) je preko kat.čest.br. 364/2 za koju je u ZK upisano pravo služnosti prolaza ljudi i provoza vozila i strojeva

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

Zgrada je evidentirana u katastru i zemljišne knjige bez zabilježbe vezane za legalnost. Stanje u naravi odgovara evidentiranom stanju.

Za zgradu je priložena Građevna dozvola (Klasa: UP/I-361-03/02-01/7; Urbroj: 2109-05-03-02-05, Čakovec, 18. siječnja 2002.) s pripadajućim glavnim projektom te Uporabna dozvola (Klasa: UPI-361-05/03-01/22, Urbroj: 2109-05-03-03-05, Čakovec, 26. ožujka 2003.). Izvedeno stanje odgovara glavnom projektu.

Kakvoća procjenjivane nekretnine Poslovna zgrada

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	polumontažni strop
Krovnna konstrukcija:	drvena;dvostrešno krovništ;profilirani lim
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	blok opeka
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	laminat, keramika, beton
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena puna, obrađena lazurom, obostrano šperana
Vanjska stolarija:	PVC, aluminijska, s "izo" ostakljenjem, PVC rolete
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod, video nadzor, plin, kanalizacija
Grijanje:	centralno plinsko
Godina izgradnje:	2002
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / Pr+Tav
Dizalo:	ne
Okoliš:	asfaltiran
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

POSLOVNI DIO	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
uprava	81,63	1,00	81,63	---
	81,63	---	81,63	---
UKUPNO:	81,63	---	81,63	---
SKLADIŠNI DIO	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
skladišni prostor	400,81	1,00	400,81	---
	400,81	---	400,81	---
UKUPNO:	400,81	---	400,81	---
SVEUKUPNO:	482,44	---	482,44	---
Izvor površina: Glavni arhitektonski projekt				

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

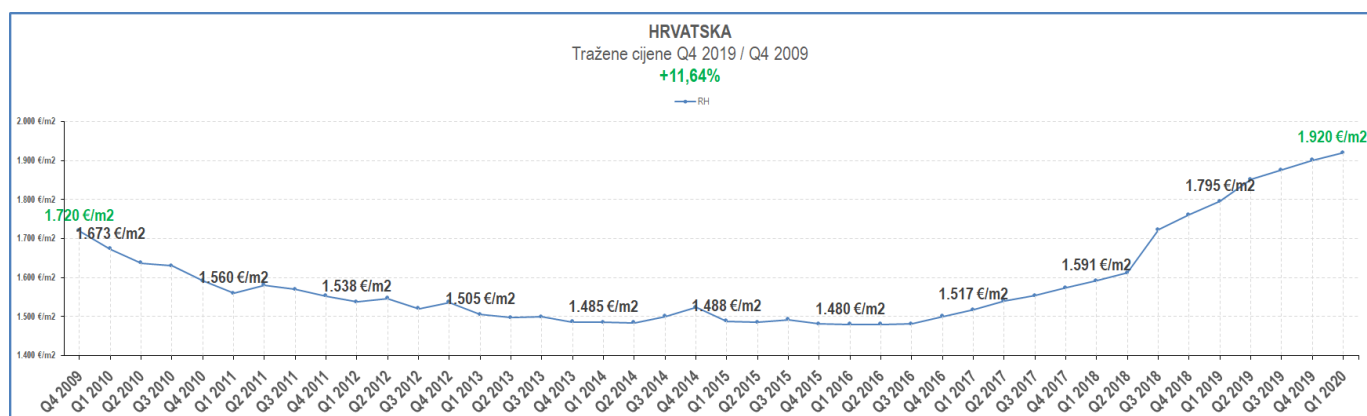
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretna u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i apart-hoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA		INDEKS 2018./17.	STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.		2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privezišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

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

Predmetna nekretnina je poslovna zgrada svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>

i
Interna baza podataka Međimurje-investa d.o.o.

ULAZNI PODACI ZA ZAKUPNINE

POSLOVNI DIO

#	Izvor podataka	Sifra ugovora	Datum	Mjesto	Cjenovni blok	Adresa	Iznos	Valuta	Površina (m ²)
1	M-INVESTA d.o.o.	228	01.12.2016	Čakovec	Čakovec - stambeno 11	Ulica Tomaša Gorčanca 1	638,00	€	127,50
2	M-INVESTA d.o.o.	234	06.06.2017	Čakovec	Čakovec - mješovito stambeno 6	Putjane 15	1.067,00	€	210,14
3	M-INVESTA d.o.o.	229	01.12.2016	Čakovec	Čakovec - stambeno 11	Ulica Tomaša Gorčanca 1	325,00	€	67,10

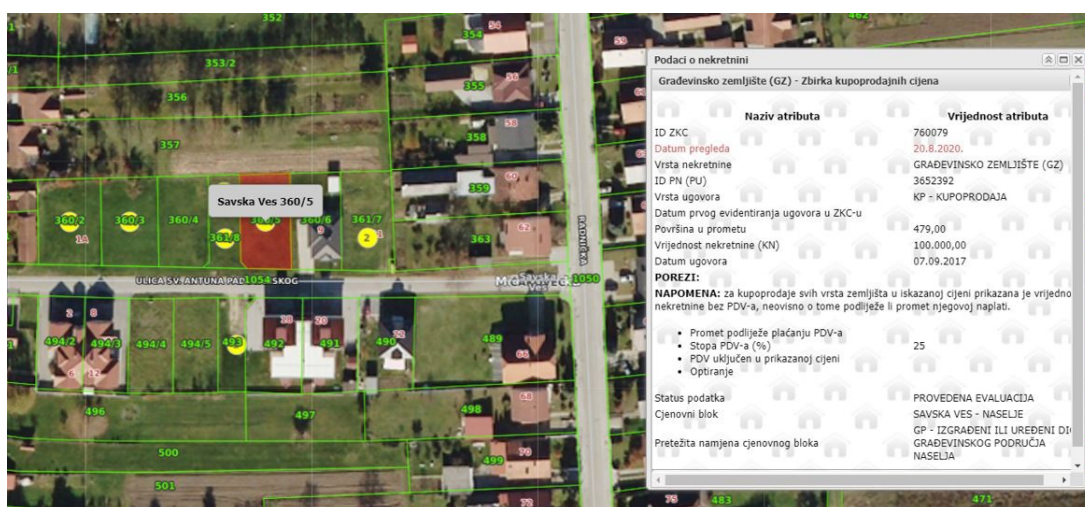
SKLADIŠNI DIO

#	Izvor podataka	Sifra ugovora	Datum	Mjesto	Cjenovni blok	Adresa	Iznos	Valuta	Površina (m ²)
1	M-INVESTA d.o.o.	109	01.02.2017	Čakovec	Čakovec - poslovno 1	Carinski odvojak 4	937,00	€	342,00
2	M-INVESTA d.o.o.	266	15.10.2019	Pušćine	Pušćine - građevinsko	Obrtnička 1	4.800,00	€	1.310,00
3	M-INVESTA d.o.o.	117	01.10.2016	Čakovec	Čakovec - poslovno 1	Carinski odvojak 4	325,00	€	67,10

ZEMLJIŠTE

#	Izvor podataka	ID ZKC	Datum	k.o.	Cjenovni blok	kat.čest.br.	Iznos	Valuta	Površina (m ²)
1	eNekretnine	760079	07.09.2017	Savska Ves	Savska Ves - naselje	360/5	100.000,00	kn	479,00
2	eNekretnine	1081509	27.03.2019	Savska Ves	Savska Ves - naselje	157/2	192.744,92	kn	1.170,00
3	eNekretnine	1127527	01.07.2019	Savska Ves	Savska Ves - naselje	47/1	98.800,00	kn	534,00

Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Izvor podataka 3



Izvor podataka 4

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
20.08.2020	Čakovec - vrijedno obradivo	Čakovec	373/1	5.278,00	G	---	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	07.09.2017	Savska Ves - naselje	Čakovec	28,18	479,00	S	---	1.
2	27.03.2019	Savska Ves - naselje	Čakovec	22,22	1.170,00	S	---	1.
3	01.07.2019	Savska Ves - naselje	Čakovec	25,02	534,00	S	---	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	28,18	Čakovec	108,373	Čakovec	108,37	1,000	28,18
2	22,22	Čakovec	108,373			1,000	22,22
3	25,02	Čakovec	108,373			1,000	25,02

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	28,18	Ostalo	07.09.2017	100,20	109,31	1,091	30,75
2	22,22		27.03.2019	100,59		1,087	24,15
3	25,02		01.07.2019	103,98		1,051	26,31

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	30,75	1.	100%	1.	100%	1,000	30,75
2	24,15			1.	100%	1,000	24,15
3	26,31			1.	100%	1,000	26,31

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	30,75	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↑ 1,30 - bolje	1,30
2	24,15	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↑ 1,30 - bolje	1,30
3	26,31	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	↑ 1,30 - bolje	1,30

Namjena

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,30	G	Da	---	---	1,00	1,30	39,97
2	1,30				---	1,00	1,30	31,39
3	1,30				---	1,00	1,30	34,20

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	39,97	14%	4,78	Zadovoljava			
2	31,39	-11%	3,79	Zadovoljava			
3	34,20	-3%	0,99	Zadovoljava			
	35,19	prosjeak	6,18	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
35,19	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	35,19
1,00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	35,19	5.278	185.718	1.397.491
Ukupno			185.718	1.397.491
Zaokruženo				1.390.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,524800 kn/€				

PROCJENA ZAKUPNINE

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
20.08.2020	Čakovec - vrijedno obradivo	Čakovec	373/1	81,63	prizemlje	poslovna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	01.12.2016	Čakovec - stambeno 11	Čakovec	5,00	127,50	prizemlje	uredska	dobro
2	06.06.2017	Čakovec - mješovito stambeno 6	Čakovec	5,08	210,14	prizemlje	uredska	dobro
3	01.12.2016	Čakovec - stambeno 11	Čakovec	4,84	67,10	prizemlje	uredska	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	5,00	Čakovec	108,373	Čakovec	108,37	1,000	5,00
2	5,08	Čakovec	108,373			1,000	5,08
3	4,84	Čakovec	108,373			1,000	4,84

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	5,00	Ostalo	01.12.2016	98,26	109,31	1,112	5,57
2	5,08		06.06.2017	100,93		1,083	5,50
3	4,84		01.12.2016	98,26		1,112	5,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,57	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👦 1,15 - bolje	👉 1,00 - isto	1,15	6,40
2	5,50	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👦 1,15 - bolje	👉 1,00 - isto	1,15	6,32
3	5,39	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,00	5,39

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,40	6%	0,36	Zadovoljava			
2	6,32	5%	0,29	Zadovoljava			
3	5,39	-11%	0,65	Zadovoljava			
	6,04	prosjeak	0,80	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	6,04 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA ZAKUPNINE

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
20.08.2020	Čakovec - vrijedno obradivo	Čakovec	373/1	400,81	prizemlje	skladišna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	01.02.2017	Čakovec - poslovno 1	Čakovec	2,74	342,00	prizemlje	proizvodna	dobro
2	15.10.2019	Pušćine - građevinsko	Nedelišće	3,88	1.310,00	prizemlje	proizvodna	dobro
3	01.10.2016	Čakovec - poslovno 1	Čakovec	4,84	67,10	prizemlje	proizvodna	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	2,74	Čakovec	108,373	Čakovec	108,37	1,000	2,74
2	3,88	Nedelišće	102,221			1,060	3,88
3	4,84	Čakovec	108,373			1,000	4,84

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	2,74	Ostalo	01.02.2017	95,53	109,31	1,144	3,13
2	3,88		15.10.2019	109,64		0,997	3,87
3	4,84		01.10.2016	98,26		1,112	5,39

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	3,13	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00	3,13
2	3,87	🌳 1,10 - bolje	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,10	4,26
3	5,39	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00	5,39

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	3,13	-26%	1,13	Zadovoljava			
2	4,26	0%	0,00	Zadovoljava			
3	5,39	26%	1,13	Zadovoljava			
	4,26	prosjeak	1,59	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	4,26 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
POSLOVNI DIO	6,04	81,63	492,88	5.914,56
SKLADIŠNI DIO	4,26	400,81	1.707,91	20.494,92
Ukupno prihod od najma		482,44	2.200,79	26.409,48

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m ²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m ²)			
2,00%	4,00	5,00%	0,50	4.019,64	15,22%	22.389,84
5.278,00	35,19	185.718,06	8,25%	15.321,74		7.068,10

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
20.08.2020	2002	18	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	30,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	78,00%	46,8	8,25%	11,82

Vrijednost zgrade	83.576,82	€
Vrijednost zemljišta	185.718,06	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	269.294,88	€
poredbeni pokazatelj: 558,19 €/m ²		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m ²)	Opis odstupanja (€/m ²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m ²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
558,19	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	558,19	269.294,88

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
POSLOVNI DIO	558	81,63	45.565	342.870
SKLADIŠNI DIO	558	400,81	223.730	1.683.520
Ukupno			269.295	2.026.390
Zaokruženo				2.020.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,524800 kn/€				

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002



Dražen Octenjak
predsjednik uprave



Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Građevinska dozvola str. 1
- Građevinska dozvola str. 2
- Građevinska dozvola str. 3
- Građevinska dozvola str. 4
- Građevinska dozvola str. 5
- Glavni projekt str. 1
- Glavni projekt str. 2
- Glavni projekt str. 3
- Glavni projekt str. 4
- Glavni projekt str. 5
- Glavni projekt str. 6
- Uporabna dozvola
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz BZP-a

Građevinska dozvola str. 1



**REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U MEĐIMURSKOJ ŽUPANJI**

Ured za prostorno uređenje,
stambeno-komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

Klasa: UP/I-361-03/02-01/7
Ur.br.: 2109-05-03-02-05
Čakovec, 18. siječnja 2002.

Potvrđuje se da je ova fotokopija
istovjetna s originalnim izvornikom

U Čakovcu, 24. 09. 2014.
Potpis ovlaštene osobe

Reg. br. 10/2002

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, kao tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva, na temelju članka 45. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.), a na zahtjev investitora tvrtke "MEĐIMURSKE VODE" d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 68, zastupane po direktoru Josipu Zorčecu, dipl. ing., u predmetu izdavanja građevne dozvole za **IZGRADNJU PORTIRNICE I REKONSTRUKCIJU POSLOVNE GRAĐEVINE** u Savskoj Vesi, izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Odobrava se investitoru tvrtki "MEĐIMURSKE VODE" d.o.o. iz Čakovca, Mihovljanska 68, **IZGRADNJA PORTIRNICE I REKONSTRUKCIJA POSLOVNE GRAĐEVINE** u Savskoj Vesi, na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 936 k.o. Savska Ves, čestica br. 50/a/14/1/2/1 i kat.čest.br. 4135/1 k.o. Čakovec. Portirnica je kružnog oblika, promjera 3,10m, sa elipsastim krovom. Rekonstrukcija poslovne građevine obuhvaća adaptaciju i dogradnju postojeće prizemne građevine-skladišta dimenzija 10,20+19,80m x 9,50m. U adaptiranom prostoru predviđen je upravni dio sa pratećim sadržajima, te dva prostora skladišta alata i vodovodne opreme. Dimenzije dogradnje uz jugozapadnu među su 29,76x9,60m, a tu su predviđene: automehaničarska radionica za vlastite potrebe, garaža, bravarska radionica, prostorija autoelektričara i akumulatorska stanica. Sveukupna netto površina građevine iznosi 482,38 m², brutto površina je 541,08 m², a V=2296,86 m³.
2. Izgradnja portirnice i rekonstrukcija poslovne građevine, izvesti će se u svemu prema glavnom projektu, koji je sastavni dio ove građevne dozvole, a sastoji se od:
 - arhitektonskog projekta, br. tehn. dn. 22/2001, od studenoga 2001, izrađenog u tvrtki "ARC" d.o.o. Čakovec

Građevinska dozvola str. 2

2

KLASA: UP/I-361-03/02-01/7

- građevnog projekta, br. tehn. dn. 35/2001, od studenoga 2001, izrađenog u tvrtki "K.A. BIRO" d.o.o. Čakovec - knjiga 2
 - projekta hidroinstalacija, br. tehn. dn. 35/2001, od studenoga 2001, izrađenog u tvrtki "K.A. BIRO" d.o.o. Čakovec - knjiga 3
 - projekta elektroinstalacija, br. tehn. dn. 80/01, od 10. 2001, izrađenog u tvrtki "EDISON" d.o.o. Čakovec
 - projekta termotehničkih instalacija, br. tehn. dn. 25/01, od 11. 2001, izrađenog u tvrtki "DURKIN" d.o.o. Belica, PJ Varaždin - knjiga 5
3. Glavni projekti navedeni u točki 2., izrađeni su na osnovu uvjeta iz lokacijske dozvole Klasa: UP/I-350-05/01-01/377, Urbroj: 2109-05-02-01-6, od 06. studenoga 2001.
4. Investitor je dužan tijelu državne uprave nadležnom za poslove graditeljstva i građevnoj inspekciji, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.
5. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad građenjem. Stručni nadzor nad građenjem u ime investitora može obavljati odgovorna osoba koja nosi strukovni naziv "ovlašteni inženjer" i "ovlašteni arhitekt".
6. Građevina za koju se izdaje ova građevna dozvola mora se graditi, odnosno izvoditi u svemu prema tehničkim propisima, normativima, standardima i ostalim propisima koji reguliraju građenje te vrste građevina, odnosno izvođenje tih radova.
7. Građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana građevna dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.
8. Važenje građevne dozvole može se na zahtjev investitora produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti i bitni zahtjevi za građevinu u skladu s kojima je izdana građevna dozvola.
9. Za izgrađenu građevinu investitor je dužan prije početka korištenja građevine od tijela graditeljstva ishoditi dozvolu za njezinu uporabu.
10. Temeljem članka 9. Uredbe o graničnim vrijednostima emisije onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora ("Narodne novine", broj 140/97.), investitor je dužan obaviti prvo mjerenje onečišćujućih tvari u zrak, na svim stacionarnim izvorima.

Građevinska dozvola str. 3

3

KLASA: UP/I-361-03/02-01/7

O b r a z l o ž e n j e

Investitor tvrtka "MEĐIMURSKE VODE" d.o.o. iz Čakovca, Mihovljanska 68, podnijela je dana 09. siječnja 2002. godine, zahtjev da njoj se izda građevna dozvola za **IZGRADNJU PORTIRNICE I REKONSTRUKCIJU POSLOVNE GRADEVINE** u Savskoj Vesi, na nekretnini navedenoj u točki 1. dispozitiva.

Zahtjev je osnovan:

Uz zahtjev je u skladu s člankom 50. st. 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 52/99. i 75/99.) priloženo:

1. Dokaz da investitor ima pravo graditi:
 - a) Izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul.br. 936 k.o. Savska Ves, od 9.01.2002.
2. Četiri primjerka glavnih projekata navedenih u točki 2. dispozitiva.
3. Potvrde o usklađenosti glavnog projekta s odredbama posebnih zakona:
 - a) Suglasnost Klasa: UPI-214-03/01-02/188, Urbroj: 511-21-04/6-01-02 od 07.12. 2001. da projekti zadovoljavaju propisane mjere i normative zaštite od požara, izdana u Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava međimurska
 - b) Elektroenergetsku suglasnost br. 005-R/02, od 14. siječnja 2002. godine, izdala "Hrvatska elektroprivreda" d.d. Zagreb, DP Elektra Čakovec
 - c) Potvrdu o usklađenosti glavnog projekta sa sanitarno-tehničkim uvjetima gradnje Klasa: 540-02/01-01/137, Ur. broj: 2109-04-02/1-01-02 od 07. prosinca 2001. godine, izdao Ured za rad, zdravstvo i socijalnu skrb Međimurske županije
 - d) Rješenje Državnog inspektorata, područna jedinica Varaždin, ispostava Čakovec, Klasa: UpI-115-01/01-01/162, Ur.broj: 556-16-09/03-01-03 od 21.12.2001. godine.
 - e) Suglasnost br. 04-8890/01, od 05.12.2001. godine, izdana u HT d.d. Zagreb, TKC Čakovec
 - f) Energetsku suglasnost br. BV/LD-75/01-E, od 17.12.2001. godine, izdao "Međimurje plin" d.o.o. Čakovec
 - g) Preris katastarskog plana za kat. čest. br. 4135/1 k.o. Čakovec, od 8. 1. 2002. godine
 - h) Uvjerenje, Klasa: UP/I-325-07/01-01/0134; Urbroj: 374-228-1-01-02, od 19. prosinca 2001, izdale Hrvatske vode Zagreb, Vodnogospodarski odsjek Varaždin

Građevinska dozvola str. 4

4

KLASA: UPI-361-03/02-01/7

i) Popis stranaka u postupku

U provedenom postupku utvrđeno je:

1. Glavni projekti navedeni u točki 2. dispozitiva, izrađeni su u skladu s propisanim i utvrđenim uvjetima u lokacijskoj dozvoli Klasa: UPI-350-05/01-01/377, Urbroj: 2109-05-02-01-6 od 06. studenoga 2001. godine.
2. U skladu s čl. 50. st.2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.), investitor je uz zahtjev priložio četiri primjerka glavnog projekta izrađenog sukladno čl. 39. Zakona o gradnji, koji sadrži izjavu o usklađenosti istog s odredbama posebnih zakona i drugih propisa u skladu s čl. 47. st. 6. Zakona o gradnji.
3. Uviđajem na licu mjesta koji je izvršen dana 17. siječnja 2002. godine, utvrđeno je da stanje na terenu odgovara stanju u prerisu katastarskog plana od 08. 01. 2002. godine, a da su radovi na predmetnoj rekonstrukciji u tijeku. Na osnovu izjave investitora postojeći dio poslovne građevine - skladišta, izgrađen je 1961. godine, pa se smatra da je građevina izgrađena na temelju građevne dozvole - čl. 119. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.) Investitor je dužan provoditi mjere zaštite okoliša, navedenih u dopisu ovog ureda, od 18. listopada 2001. godine, koji je sastavni dio predmetne lokacijske dozvole i projektne dokumentacije.
4. U skladu s odredbom čl. 53. st.3 Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.) investitor je dostavio pisana izjašnjenja stranaka u postupku, a nakon njihova uvida u glavni projekt. Pisana izjašnjenja dostavljena su od: tvrtke "Hidrotehnika" d.o.o. iz Čakovca; Ane Rodiger iz Savske Vesi; Štefanije Kostel iz Savske Vesi; Terezije Žvorc iz Savske Vesi; Mirjane Horvat iz Savske Vesi; Ivana Mesarića iz Savske Vesi; Mirka Bašeka iz Savske Vesi; Ivice Novaka iz Savske Vesi; Dragutina Bistovića iz Savske Vesi; Franje Tompoša iz Savske Vesi i Stjepana Kozjaka iz Savske Vesi.

Nakon ovako provedenog postupka, a na temelju navedenog činjeničnog stanja i ispunjenja uvjeta iz čl.50. st.2., čl.52. i čl.53. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.), a primjenjujući čl. 55. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99. i 75/99.), riješeno je kao u dispozitivu.

Građevinska dozvola str. 5

5

KLASA: UP/I-361-03/02-01/7

UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

Protiv ove građevne dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja Zagreb, kao drugostupanjskom tijelu i to u roku od 15 dana po primitku građevne dozvole.

Pismena se žalba u dva primjerka predaje neposredno ili šalje preporučeno poštom, a usmena se daje na zapisnik u ovom Uredu. Za žalbu protiv ove građevne dozvole plaća se upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn u upravnim biljezima po Tbr. 3. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96.).

Pristojba za ovu građevnu dozvolu prema Tbr. 1. i 63. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 300,00 kn je uplaćena i poništena na podnesku.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA

POMOĆNIK PROČELNIKA

Melanija Car, dipl. ing. građ.



Dostaviti:

1. Međimurske vode d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 68
2. Evidencija
3. Građevna inspekcija
4. Ured za gospodarstvo
5. Hidrotehnika d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 70
6. Ana Rodiger, Savska Ves, Radnička 1
7. Štefanija Kostel, Savska Ves, Radnička 3
8. Terezija Žvorc, Savska Ves, Radnička 5
9. Mirjana Horvat, Savska Ves, Radnička 7
10. Ivan Mesarić, Savska Ves, Radnička 11
12. Mirko Bašek, Savska Ves, Radnička 13
13. Ivica Novak, Savska Ves, Radnička 15
14. Dragutin Bistović, Savska Ves, Radnička 17
15. Franjo Tompoš, Savska Ves, Radnička 19
16. Stjepan Kozjak, Savska Ves, Radnička 21

Rješenje je postalo pravomoćno
dana godine.


U Čakovcu, 24.09.2014 godine.
Potpis ovlaštene osobe:

Glavni projekt str. 1

"ArC"
ARHITEKTONSKI CONSULTING INGENIERING DESIGN D.O.O.
ČAKOVEC, J. VATKA MAČEVA 37 TEL. 040-369-065

A R C d.o.o.
42300 ČAKOVEC, K. Tomislava 14
Tel./fax: 040-818-286, tel. 040-310-680


Ovlašteni arhitekt:
Renata Vlahek, dipl.ing.arh.


RENATA
VLAHEK, dipl.ing.arh.
Čakovec
br. 462

Investitor:
"MEĐIMURSKE VODE" d.o.o.
Čakovec

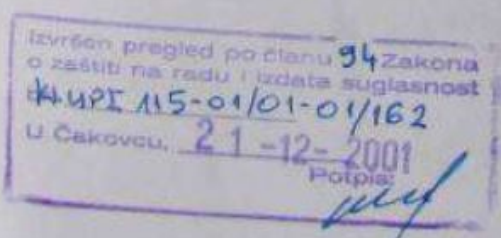
A R C d.o.o.
42300 ČAKOVEC, K. Tomislava 14
Tel./fax: 040-818-286, tel. 040-310-680

Građevina:
Pozemna izgradnja poslovne građevine
i izgradnja portimice


RENATA
VLAHEK, dipl.ing.arh.
Čakovec
br. 462

Lokacija:
Savska Ves
k.č. 4135/1

Vrsta projekta:
Glavni projekt


Izvršen pregled po članu 94 Zakona
o zaštiti na radu i izdata suglasnost
KUPRI 115-01/01-04/162
U Čakovcu, 21-12-2001
Potpis:
INSPEKTOR
IVAN RIMONDAR, dipl.ing.

Br.teh.dn.: 22/2001

Čakovec, studeni 2001.

Glavni projekt str. 2

INVESTITOR	"MEDIMURSKÉ VODE" d.o.o. Čakovec
GRAĐEVINA	REKONSTRUKCIJA POSLOVNE GRAĐEVINE I
	IZGRADNJA PORTIRNICE
LOKACIJA	SAVSKA VES
BROJ TEH.DNEVNIKA	22/2001
DATUM	studen 2001.
VRSTA PROJEKTA	GLAVNI
OVLAŠTENI ARHITEKT	RENATA VLAHEK, dipl.ing.arh.
TVRTKA	"ArC" d.o.o. Čakovec, V.Mačeka 37.

SADRŽAJ

OPĆI DIO

- nomenklatura projekta
- popis projekata i projektanta
- izvod iz sudskog registra
- imenovanje glavnog projektanta
- postavljanje projektanta
- izjava na temelju članka 47. Stava 1. i 6. Zakona o gradnji (NN RH br. 52/99.)
- prikaz primjenjenih mjera zaštite na radu i zaštite od požara
- rješenje o upisu u imenik ovlaštenih arhitekata
- lokacijska dozvola

1.00 ARHITEKTONSKI PROJEKT

- Tehnički opis
- Troškovnik građevinsko obrtničkih radova
- Procjena troškova gradnje
- Program kontrole i osiguranja kvalitete
- Proračun građevinske fizike

kopija plana sa ucrtanom građevinom 1:1000

1.01 Situacija 1:500

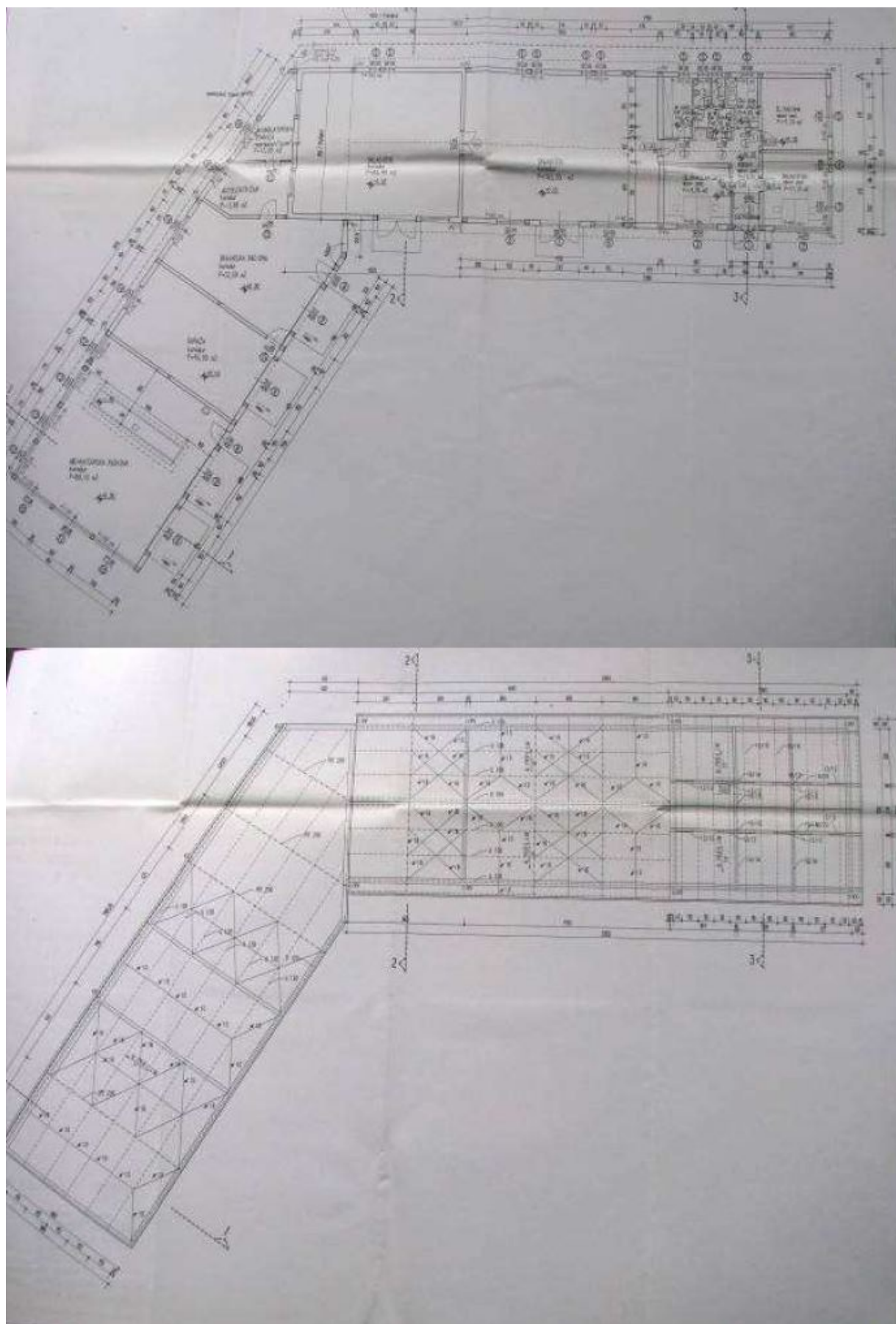
REKONSTRUKCIJA POSLOVNE GRAĐEVINE

1.02	Tlocrt temelja	1:100
1.03	Tlocrt prizemlja	1:100
1.04	Tlocrt krovšta	1:100
1.05	Tlocrt krova	1:100
1.06	Presjek 1-1, 2-2, 3-3	1:100
1.07	Detalj servisne jame	1:50, 1:25

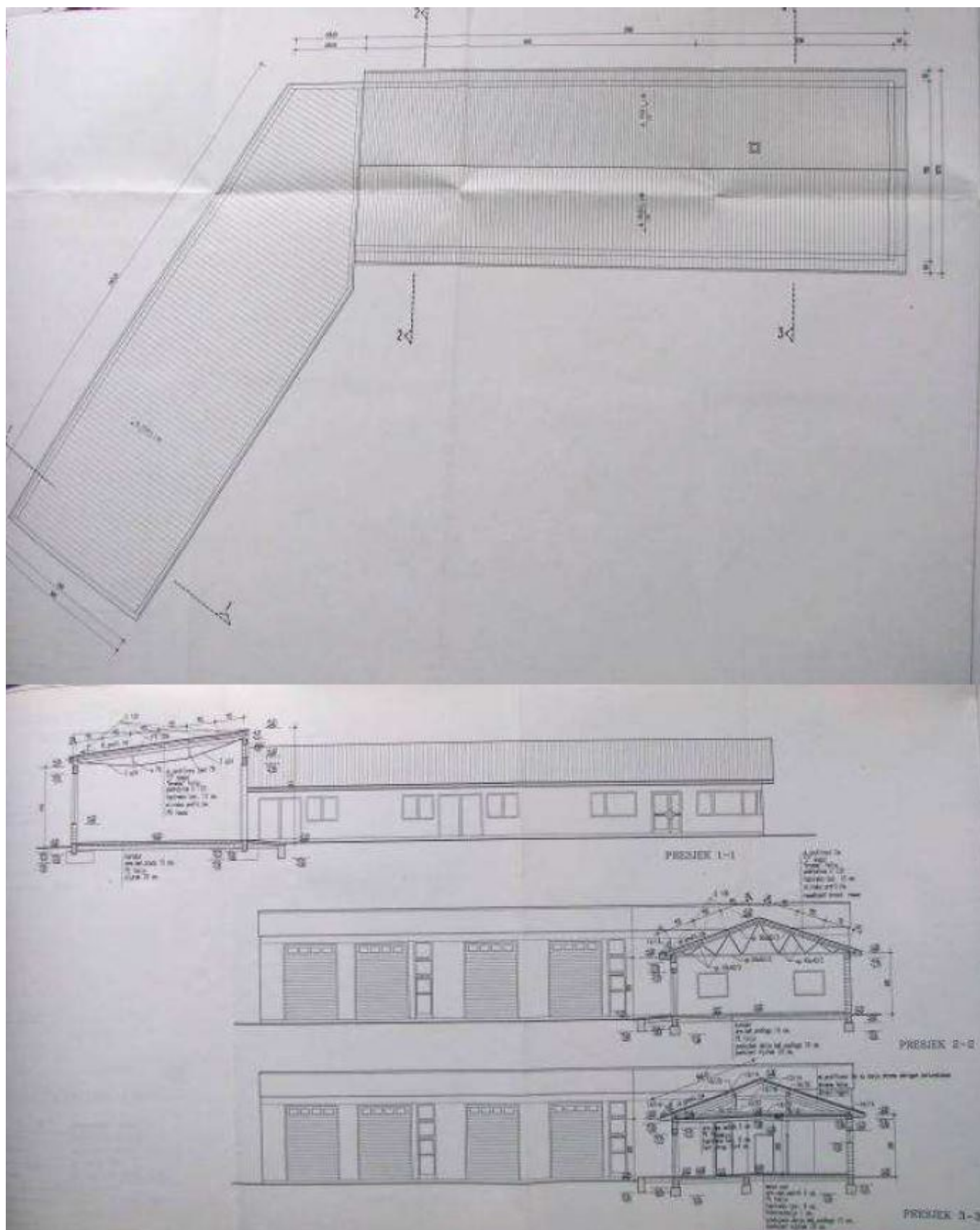
DATUM: 11.2001

VRSTA PROJEKTA: GLAVNI

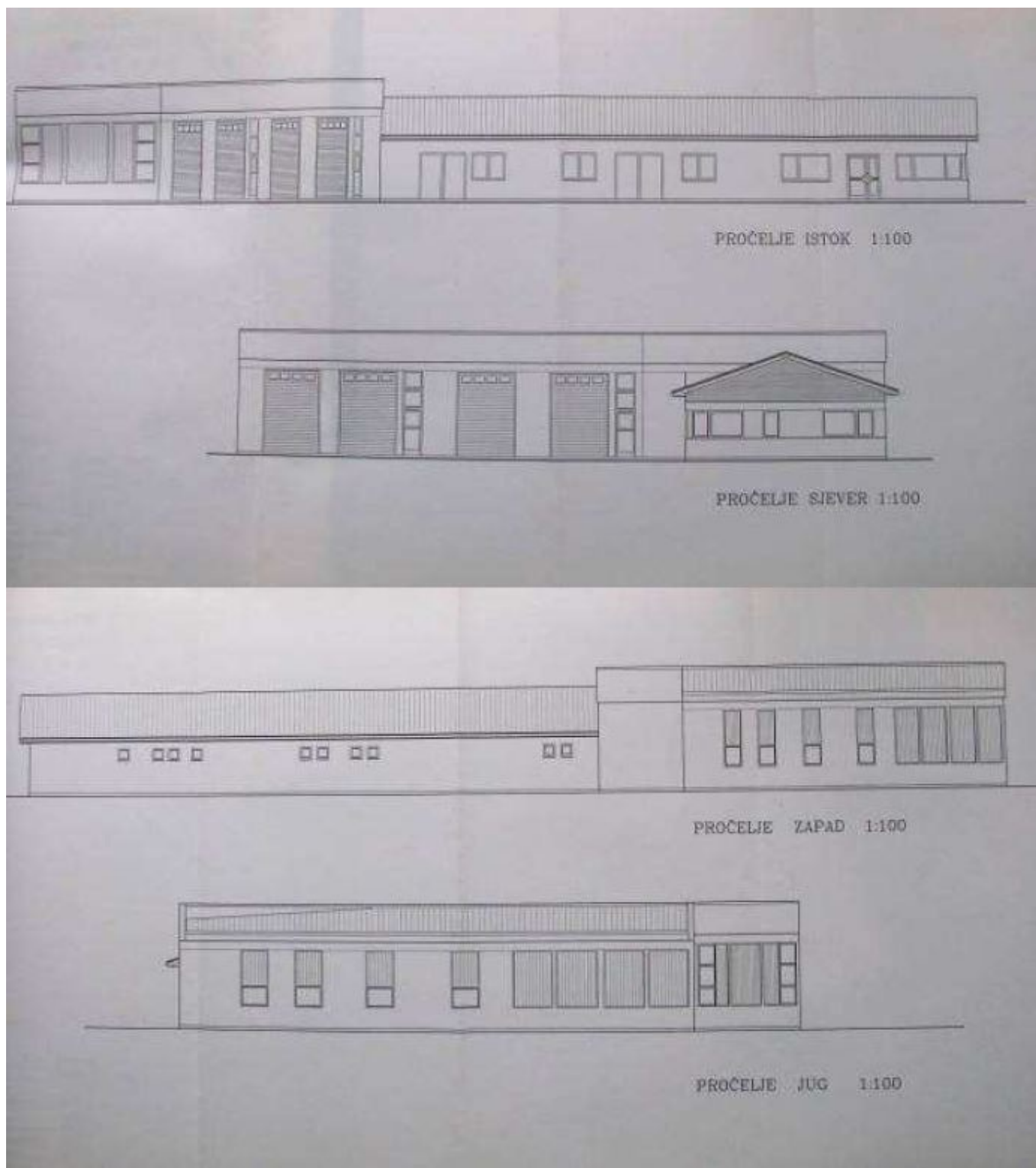
Glavni projekt str. 4



Glavni projekt str. 5



Glavni projekt str. 6



Uporabna dozvola

međimurje-investa d.o.o. čakovec



**REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
MEĐIMURSKOJ ŽUPANIJI**

SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I GRADITELJSTVO

KLASA: UP/I-361-05/03-01/22
UR.BROJ: 2109-05-03-03-05
Čakovec, 26. ožujka 2003.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, na temelju članka 68. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99., 75/99. i 117/01.), te članka 202. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine" br. 53/91.), u upravnom predmetu izdavanja dozvole za uporabu građevine, pokrenutom povodom zahtjeva trgovačkog društva MEĐIMURSKE VODE d.o.o. ČAKOVEC, zastupanog po direktoru Josipu Zorčecu, dipl.ing., izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

- rekonstruirane POSLOVNE GRAĐEVINE u SAVSKOJ VESI, Radnička ul. bb,
- investitora: MEĐIMURSKE VODE d.o.o. ČAKOVEC, Mihovljanska ul. 68.

Građevina je izgrađena na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 936 k.o. Savska Ves, grunt.čest.br. 50/a/14/1/2/1, te kat. čest. br. 4135/1 k.o. Čakovec, prema Građevnoj dozvoli nadležnog tijela graditeljstva Klasa: UP/I-361-03/02-01/07, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 18. siječnja 2002. godine, Reg.br. 10/2002.

Izvod iz katastarskog plana





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 12.08.2020. 23:18

Katastarska općina: 303488, SAVSKA VES

Broj ZK uložka: 1055

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4490/2020

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	373/1	3	RADNIČKA ULICA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, RADNIČKA ULICA	5278 4724 554	
		UKUPNO:		5278	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-2680/09	
2.1	Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti zemljišta pristupnog puta od 24.04.2009., uknjižuje se pravo služnosti prolaza ljudi i provoza vozila i strojeva, preko nekretnine upisane u z. k. ul. br. 1042 k. o. Savska Ves, čest. br. 364/2.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 82357842271, RADNIČKA 1B, SAVSKA VES 40000 ČAKOVEC		
1.2	Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-3420/2020	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNINOM.	
1.4	Zaprimljeno 05.06.2020.g. pod brojem Z-4490/2020	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-141/2020-8 02.06.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.07.2017.g. pod brojem Z-6425/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU454525 13.07.2017, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.000.000,00 kn (sedammilijuna kuna), uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	7.000.000,00 KN	
5.			
5.1	Zaprimljeno 31.05.2019.g. pod brojem Z-5074/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 29. 05. 2019., BROJ OU-243/2019-1, SASTAVLJEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU MARODI IVANU IZ ČAKOVCA, PUNOMOĆ OD 23. 05. 2019., za iznos od 200.000,00 EUR (slovima: dvjestotisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti zajedno sa ugovorenim kamatama iz Ugovora o zajmu, a kako je to navedeno u čl. 1. Sporazuma, te eventualnom zakonskom zateznom kamatom, naknadama i troškovima, koji bi eventualno nastali s naplatom dugovanog iznosa, za korist: LRS GMBH, OIB: 43184537517, 2340 MÖDLING, DR. LUDWIG RIEGER-STRASSE 16, AUSTRIJA	200.000,00 EUR	
6.			
6.1	Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-3420/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNINOM.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.08.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 20.12.2019. 00:05

Katastarska općina: 303488, SAVSKA VES

Broj ZK uložka: 1055

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5074/2019

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	373/1	3	RADNIČKA ULICA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, RADNIČKA ULICA	5278 4724 554	
		UKUPNO:		5278	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-2680/09	
2.1	Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti zemljišta pristupnog puta od 24.04.2009., uknjižuje se pravo služnosti prolaza ljudi i provoza vozila i strojeva, preko nekretnine upisane u z. k. ul. br. 1042 k. o. Savska Ves, čest. br. 364/2.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA D.O.O., OIB: 82357842271, SAVSKA VES, RADNIČKA BB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 19.07.2017.g. pod brojem Z-6425/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU454525 13.07.2017, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 7.000.000,00 kn (sedammilijuna kuna), uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	7.000.000,00 KN	
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 31.05.2019.g. pod brojem Z-5074/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI OD 29. 05. 2019., BROJ OU-243/2019-1, SASTAVLJEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU MARODI IVANU IZ ČAKOVCA, PUNOMOĆ OD 23. 05. 2019., za iznos od 200.000,00 EUR (slovima: dvjestotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti zajedno sa ugovorenim kamatama iz Ugovora o zajmu, a kako je to navedeno u čl. 1. Sporazuma, te eventualnom zakonskom zateznom kamatom, naknadama i troškovima, koji bi eventualno nastali s naplatom dugovanog iznosa, za korist: LRS GMBH, OIB: 43184537517, 2340 MÖDLING, DR. LUDWIG RIEGER-STRASSE 16, AUSTRIJA	200.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.12.2019.

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2a · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr