



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec Međimurska županija
Naručitelj:	MEDIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec, Međimurska županija OIB: 82357842271
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku

Čakovec, veljača 2021.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
 - 8.1.1. Zakupnina za radionice i skladišta
 - 8.1.2. Zakupnina za uredski prostor
 - 8.2. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Radnička 1B,
Savska Ves, HR-40000 Čakovec, Međimurska županija
OIB: 82357842271**

Lokacija: **Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec**

Nekretnina: **Poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem**

Vlasništvo i identifikacija čestice:

U ZK je upisana i u Katastru ucertana poslovna zgrada bez zabilježbi.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1055	Savska Ves	373/1

Vlasništvo: **MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 82357842271 Radnička 1b,
Savska Ves, (1/1)**

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

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: Nije predložen
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 08. veljače 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost iznosi:

266.000,00

€

odnosno

2.010.000,00

kn

prema srednjem tečaju
HNB na dan procjene

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

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



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

"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

2

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



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



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

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Radnička 1B,**
 Nekretnina: **Poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem**
 Lokacija: **Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Grad Čakovec, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina na području Grada Čakovca za 2019. godinu
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

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

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

Datum očevida: **08.02.2021.**

Dan kakvoće: **08.02.2021.**

Dan vrednovanja: **08.02.2021.**

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

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

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec										
ZK odjel:	Čakovec										
Katastarska općina:	Savska Ves										
Uložak broj:	1055										
Čestica:	373/1										
Opis nekretnine:	<table> <tr> <td>- dvorište</td><td>4.724,00 m²</td></tr> <tr> <td>- poslovna zgrada, Radnička ulica</td><td>554,00 m²</td></tr> <tr> <td>Sveukupno:</td><td>5.278,00 m²</td></tr> </table>	- dvorište	4.724,00 m ²	- poslovna zgrada, Radnička ulica	554,00 m ²	Sveukupno:	5.278,00 m ²				
- dvorište	4.724,00 m ²										
- poslovna zgrada, Radnička ulica	554,00 m ²										
Sveukupno:	5.278,00 m ²										
Vlasništvo:	MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 82357842271 Radnička 1b, Savska Ves, (1/1)										
Katastar:	<table> <tr> <td>k.o.</td><td>Savska Ves</td></tr> <tr> <td>kat.čest.br.</td><td>373/1</td></tr> <tr> <td>- dvorište</td><td>4.724,00 m²</td></tr> <tr> <td>- poslovna zgrada, Radnička ulica</td><td>554,00 m²</td></tr> <tr> <td>Sveukupno:</td><td>5.278,00 m²</td></tr> </table>	k.o.	Savska Ves	kat.čest.br.	373/1	- dvorište	4.724,00 m ²	- poslovna zgrada, Radnička ulica	554,00 m ²	Sveukupno:	5.278,00 m ²
k.o.	Savska Ves										
kat.čest.br.	373/1										
- dvorište	4.724,00 m ²										
- poslovna zgrada, Radnička ulica	554,00 m ²										
Sveukupno:	5.278,00 m ²										
	<i>Površine u ZK i katastru su usklađene.</i>										
Teret:	<p>Ima, vidljivo iz priloženog ZK izvatka.</p> <p>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></p>										
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"> - U ZK je upisana i u Katastru ucertana poslovna zgrada bez zabilježbi. * Za poslovnu zgradu su ishođeni sljedeći akti za gradnju i uporabu: <ul style="list-style-type: none"> - Građevna dozvola za izgradnju portirnice i rekonstrukciju poslovne građevine od 18. siječnja 2002. godine, pravomoćna od 07. veljače 2002. godine i - Uporabna dozvola za rekonstruiranu poslovnu građevinu od 26. ožujka 2003. godine. - Uvidom u navedene dozvole, glavni projekt i stanje na terenu, utvrđeno je da je poslovna zgrada izgrađena sukladno navedenim dozvolama u pogledu namjene i vanjskih gabarita. Portirnica, predviđena projektom, nije izvedena. - Radi se o legalnoj nekretnini. 										

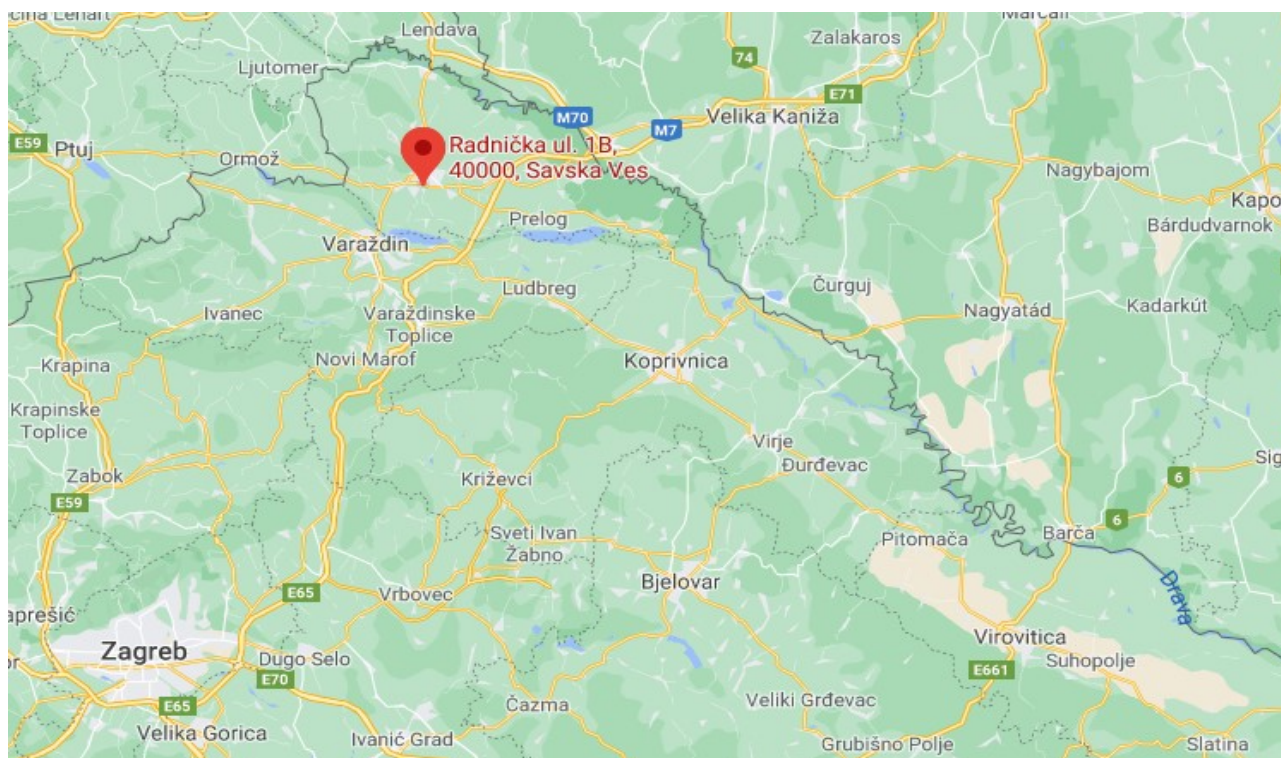
- Na parceli se nalaze montažni kontejneri i nadstrešnica koji se prilikom ove procjene ne uzimaju u izračun vrijednosti jer nemaju čvrste temelje, te nisu sastavni dio nekretnine.
- Nekretnina ima posredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu, kat.čest.br. 1056, k.o. Savska Ves, Radnička ulica (Opće dobro pod upravom Grada Čakovca - 1/1) preko kat.čest.br. 364/2, k.o. Savska Ves (u vlasništvu Grada Čakovca -1/1).
- Energetski certifikat nije predložen.

Ostale napomene: Poslovna zgrada se na dan očevida koristi u skladu s namjenom i redovito održava.

Posebne pretpostavke: Nema.

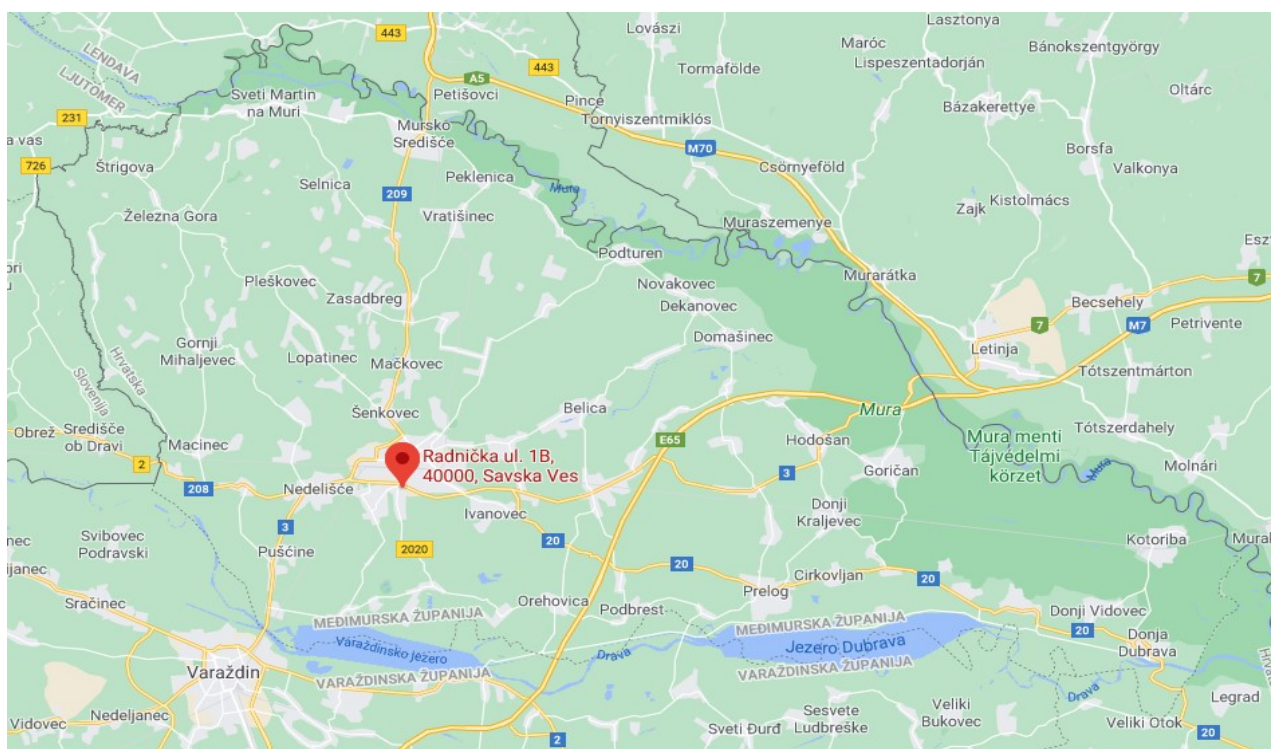
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



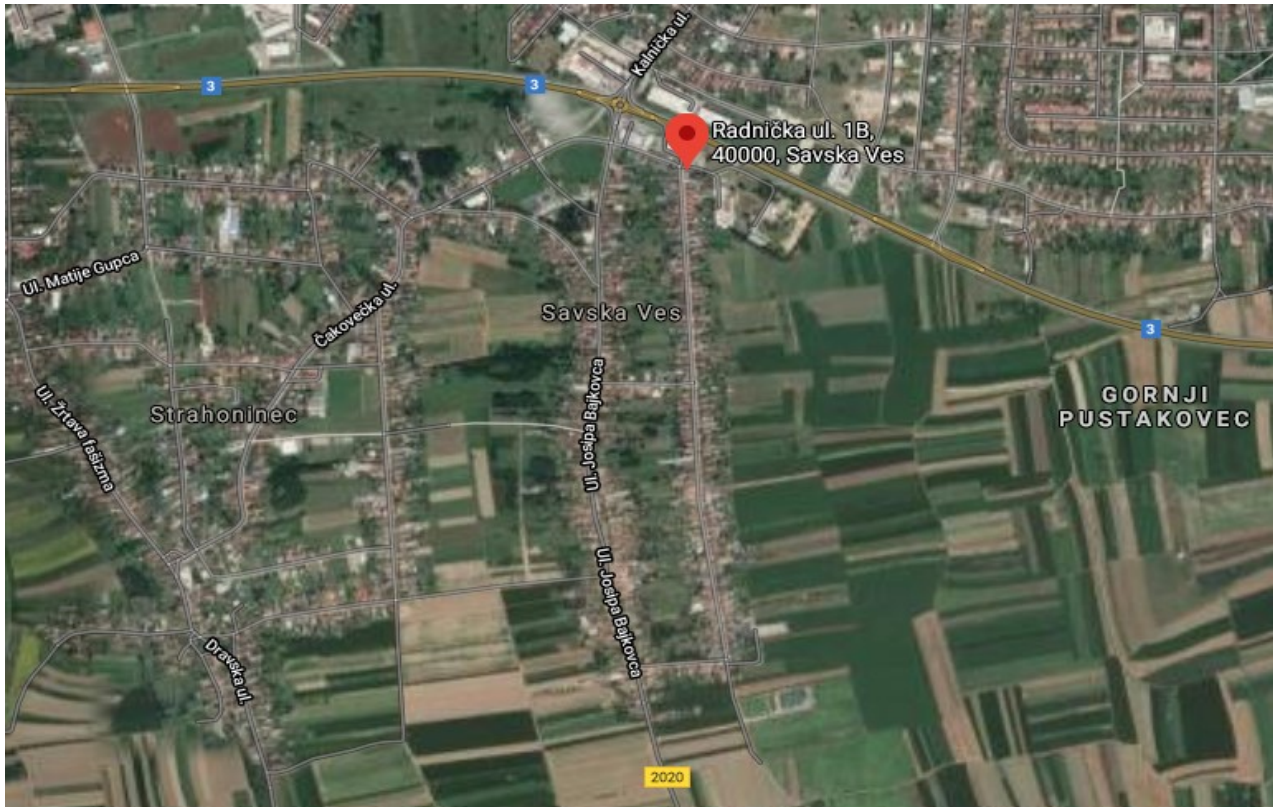
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec*

Predmetna nekretnina nalazi se unutar zone poslovne namjene (oznake K) naselja Savska Ves.

Okolne nekretnine su pretežito poslovno-proizvodno-skladišne namjene.

Parkiranje je omogućeno na vlastitom asfaltiranom parkiralištu unutar parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- električna struja
- plin
- kanalizacija
- telefon

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Poslovna zgrada					
Uredski dio					
natkriveni ulaz	1,68	0,50	0,84		
vjetrobran	3,13	1,00	3,13		
hodnik	12,51	1,00	12,51		
ured 1	17,10	1,00	17,10		
ured 2	17,10	1,00	17,10		
čajna kuhinja	4,85	1,00	4,85		
sanitarni čvor	6,76	1,00	6,76		
garderoba	6,42	1,00	6,42		
ured 3	13,76	1,00	13,76		
ured 4	23,13	1,00	23,13		
ured 5	18,79	1,00	18,79		
vjetrobran 2	3,67	1,00	3,67		
hodnik 2	12,83	1,00	12,83		
soba za sastanke	23,47	1,00	23,47		
ured 6	13,71	1,00	13,71		
ured 7	18,01	1,00	18,01	k =	prosječna h =
ured 8	9,91	1,00	9,91	1,18	4,00 m
Ukupno:	206,83		205,99	242,08	969,99
Skladište i radionice					
skladište	62,92	1,00	62,92		
akumulatorska stanica	10,95	1,00	10,95		
autoelektričar	15,88	1,00	15,88		
bravarska radionica	52,09	1,00	52,09		
garaža	45,00	1,00	45,00	k =	h =
mehaničarska radionica	89,10	1,00	89,10	1,13	5,00 m
Ukupno:	275,94		275,94	312,36	1.561,80
SVEUKUPNO:	482,77		481,93	554,44	2.531,79

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem
Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec

NGP = 481,93 m²

BGP = 554,44 m²

BV = 2.531,79 m³

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA



Poslovna zgrada - uredski dio



Poslovna zgrada - radionice



Montažni kontejneri i nadstrešnica (nisu predmet procjene)

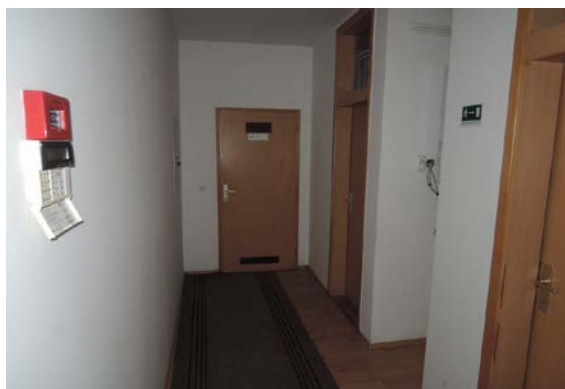


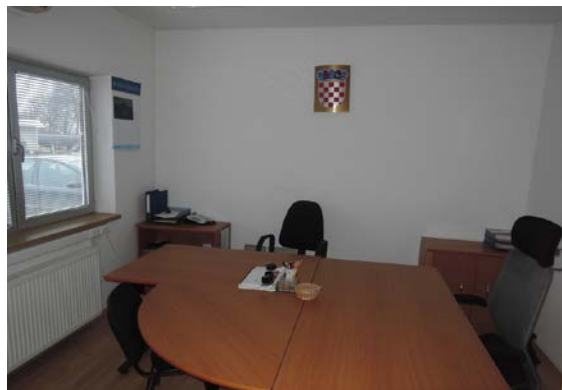
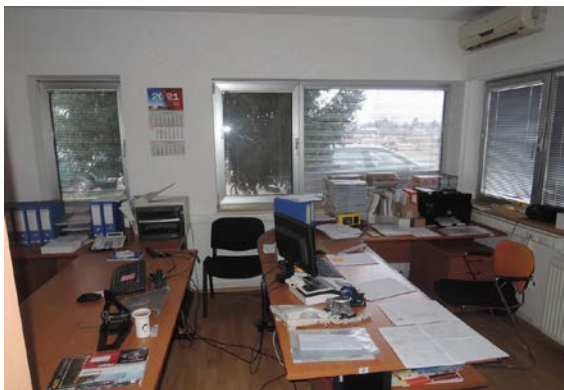
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Poslovna zgrada



Uredski prostori





Radionice i skladište



Dvorište



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena - zakupljena snaga 54 kW
plin	-	priključen
kanalizacija	-	priključena

Zgrada -

Poslovna zgrada

Namjena:	uredski prostori, skladišta i radionice																
Godina građenja:	2002																
Godina rekonstrukcije:	2015 jedno skladište preuređeno u uredski prostor																
Etaže:	prizemlje																
Položaj:	u stražnjem južnom dijelu parcele, uz među																
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka																
Temelji:	betonski																
Nosiva konstrukcija:	ab stupovi i grede te zidovi zidani blok opekom i ojačani ab serklažima i nadvojima																
Međukatna konstrukcija:	fert grede s ispunom i tlačnom pločom iznad uredskog dijela																
Krovn kon. + pokrov:	čelično dvostrešno i jednostrešno krovšte s pokrovom od profiliranog sendvič lima																
Limarija:	pocinčani lim																
Pročelje:	ožbukano toplinskom žbukom i završno obrađeno baumitom																
Vanjska stolarija:	na uredskom dijelu izvedena od plastificiranog aluminija; prozori ostakljeni izo staklom, s unutarnjim alu žaluzinama; u radionicama prozori od kopelita u čeličnim okvirima; vanjska vrata na radionicama su industrijska segmentna vrata																
Pregradni zidovi:	od blok opeke																
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, u sanitarijama i čajnoj kuhinji obloženi keramičkim pločicama																
Obrada podova:	u uredskom dijelu je laminat i keramika, u skladištima i radionicama je industrijski pod korodur																
Unutarnja stolarija:	drvena ili aluminijska																
Instalacije:	<table> <tr> <td>- Električne:</td><td>provedene</td></tr> <tr> <td>- Telefon:</td><td>proveden</td></tr> <tr> <td>- Vodovod:</td><td>proveden</td></tr> <tr> <td>- Kanalizacija:</td><td>provedena</td></tr> <tr> <td>- Plin:</td><td>proveden</td></tr> <tr> <td>- Grijanje:</td><td>u uredskom dijelu centralno pomoću plinskog bojlera, u proizvodnom dijelu pomoću plinskih kalorifera</td></tr> <tr> <td>- Hlađenje:</td><td>klima u uredima</td></tr> <tr> <td>- Dodatne instalacije:</td><td>videonadzor, protuprovalni i protupožarni alarm</td></tr> </table>	- Električne:	provedene	- Telefon:	proveden	- Vodovod:	proveden	- Kanalizacija:	provedena	- Plin:	proveden	- Grijanje:	u uredskom dijelu centralno pomoću plinskog bojlera, u proizvodnom dijelu pomoću plinskih kalorifera	- Hlađenje:	klima u uredima	- Dodatne instalacije:	videonadzor, protuprovalni i protupožarni alarm
- Električne:	provedene																
- Telefon:	proveden																
- Vodovod:	proveden																
- Kanalizacija:	provedena																
- Plin:	proveden																
- Grijanje:	u uredskom dijelu centralno pomoću plinskog bojlera, u proizvodnom dijelu pomoću plinskih kalorifera																
- Hlađenje:	klima u uredima																
- Dodatne instalacije:	videonadzor, protuprovalni i protupožarni alarm																
Sanitarije:	keramičke wc školjke i umivaonici																
Okoliš:	uređen																
Opći dojam:	zgrada je konstruktivno u dobrom stanju																
Napomena:	na dan očevida poslovna zgrada se koristi																

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

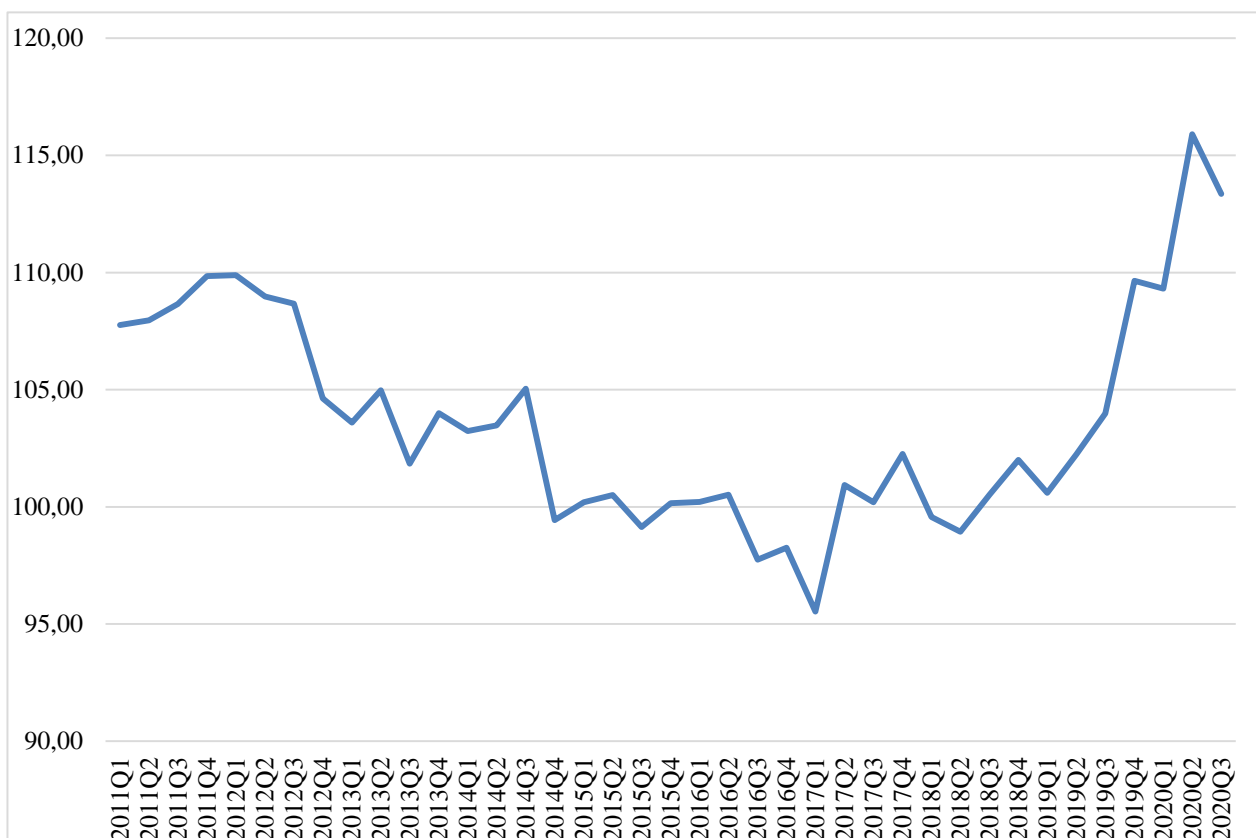
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

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

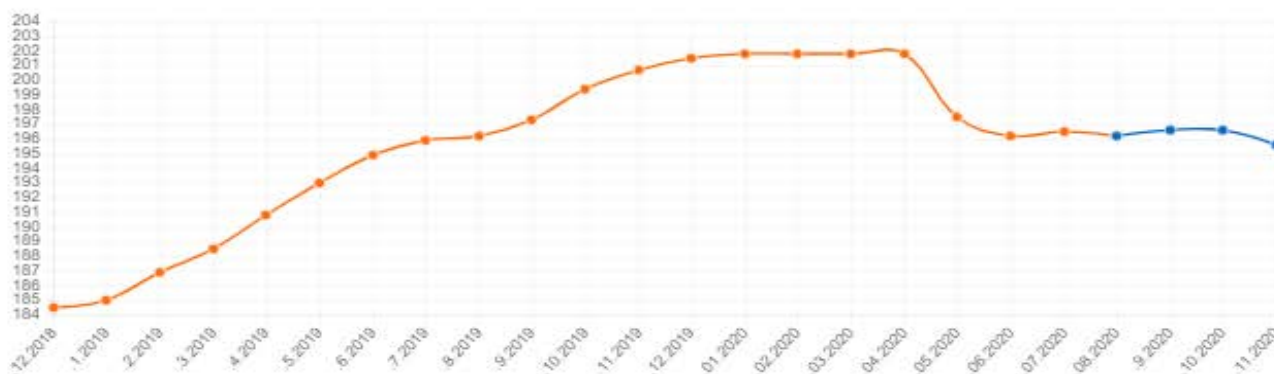


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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

BN Index

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



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

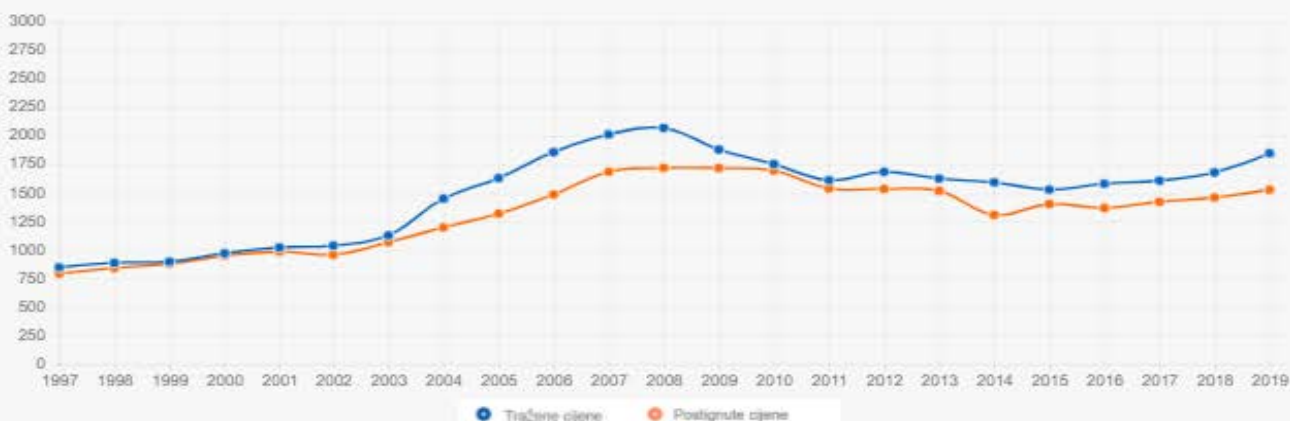
0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

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



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb



Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

eitz Ekonomski
institut
zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo graditeljstva
i prostornog uređenja



Sadržaj

1.	Uvod	5
1.1.	Naputak o podacima	9
2.	Osnovne karakteristike tržišta nekretnina	11
2.1.	Zakup i najam nekretnina	20
3.	Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina	28
3.1.	Stanovi/apartmani	28
3.1.1.	Na razini Hrvatske	28
3.1.2.	Na razini županija	30
3.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	40
3.1.4.	Zagreb	44
3.2.	Obiteljske kuće	49
3.2.1.	Na razini Hrvatske	49
3.2.2.	Na razini županija	50
3.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	60
3.2.4.	Zagreb	65
4.	Pregled zemljišta	69
4.1.	Poljoprivredna zemljišta	69
4.1.1.	Na razini Hrvatske	69
4.1.2.	Na razini županija	71
4.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	78
4.2.	Šumska zemljišta	83
4.2.1.	Na razini Hrvatske	83
4.2.2.	Na razini županija	84
4.2.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	92
4.3.	Gradevinska zemljišta	97
4.3.1.	Na razini Hrvatske	97
4.3.2.	Na razini županija	98
4.3.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	106
4.3.4.	Zagreb	110

4

5.	Pregled poslovnih nekretnina	113
5.1.1.	Na razini Hrvatske	113
5.1.2.	Na razini županija	115
5.1.3.	Na razini jedinica lokalne samouprave	121
5.1.4.	Zagreb	124
6.	Socio-ekonomski aspekti tržišta nekretnina	126
	Zaključak	132
	Popis slika	136
	Popis tablica	138
	Bibliografija	140



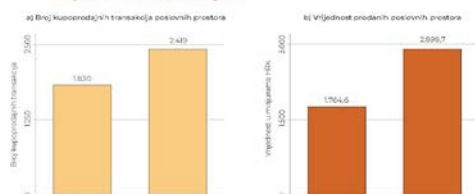
5. Pregled poslovnih nekretnina

5.1. Na razini Hrvatske

U Republici Hrvatskoj je u 2019. godini zabilježeno 2.419 kupoprodajnih transakcija poslovnih nekretnina⁷ (Slika 5.1). U odnosu na 2018. kada je zabilježeno 1.830 transakcija poslovnim nekretninama, broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2 posto. Ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. godine ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019., što znači da tržište poslovnih nekretnina u promatranom razdoblju bilježi višegodišnju tendenciju rasta. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u istom razdoblju povećala za 64,3 posto da bi u 2019. dosegla 2,9 milijardi kuna. U 2018. godini ukupna vrijednost transakcija je iznosila 1,76 milijardi kuna.

⁷ Poslovne nekretnine obuhvaćaju poslovne prostore i poslovne zgrade. Ukoliko se u tekstu i koristi termin poslovni prostor on podrazumijeva poslovni prostor ili poslovnu zgradu.

Slika 5.1: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih poslovnih prostora u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

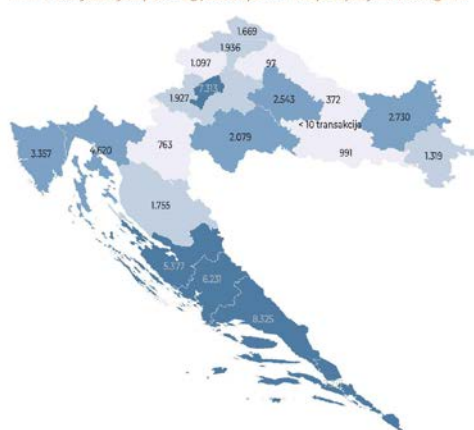
Tablica 5.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama i veličina poslovnih nekretnina po m². Medijalna cijena po m² poslovne nekretnine u Hrvatskoj u 2019. je iznosila 4.867 kuna po m². U odnosu na 2018. godinu medijalna cijena poslovnih prostora smanjila se za 23 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 23 kune po m². U 95. percentilu u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora cijene su iznosile 17.184 kuna po m². U 2019. godini su cijene 5 posto najskupljih nekretnina bile za čak 74,613 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih nekretnina. Medijalna površina poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje je u 2019. godini iznosila 90 m², što je 55,2 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije. Površina 5 posto najmanjih poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje u 2018. je iznosila 14 m² ili manje, dok je površina 5 posto najvećih poslovnih nekretnina iznosila 6.100 m² ili više.

Tablica 5.1: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² poslovnih prostora u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/m ² po m ²	23	1.292	4.867	8.654	17.184	-23,0%
Veličina u m ²	14	37	90	492	6.100	55,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 5.3. prikazuje medijalnu cijenu poslovnih prostora po m² za svaku pojedinu županiju u 2019. godini. Najveća medijalna cijena poslovnog prostora ostvarena je u Splitsko – dalmatinskoj županiji gdje je ona po m² iznosila 8.325 kuna. Slijedi Dubrovačko – neretvanska županija s medijalnom cijenom od 7.247 kuna po m², Grad Zagreb s cijenom od 7.313 kuna po m² i Sibensko – kninska županija s cijenom od 6.231 kunom po m². Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora su zabilježene u Koprivničko – križevačkoj županiji (97 kuna po m²) i Virovitičko – podravskoj županiji (372 kuna po m²). Niske medijalne cijene poslovnih prostora su ostvarene i u Karlovačkoj (763 kune po m²) i Brodsko – posavskoj županiji (991 kune po m²).

Slika 5.3: Medijalna cijena poslovnog prostora po m² u HRK po županijama u 2019. godini

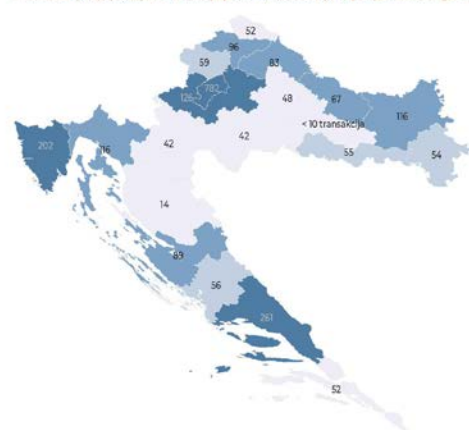
Izvori: EIZ i MGIPU.

U tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnih prostora i medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora po županijama za 2018. i 2019. godinu te

5.3.2. Na razini županija

Slika 5.2. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama u 2019. godini po županijama. Najveći ostvareni broj transakcija je zabilježen u Gradu Zagrebu (782 transakcije), Splitsko – dalmatinskoj županiji (261 transakcija), Istarskoj (202 transakcija) i Primorsko – goranskoj županiji (116 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Požeško – slavonskoj (manje od 10 transakcija), Ličko – senjskoj (14 transakcija), Sisačko – moslavačkoj i Karlovačkoj županiji (42 transakcije).

Slika 5.2: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja.

Tablica 5.2: Broj prodanih poslovnih prostora i medijalna cijena poslovnog prostora po m² u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih prostora			Medijalna cijena poslovnog prostora po m ²		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	663	782	17,9%	7.428	7.313	-1,5%
Primorsko-goranska	137	116	-15,3%	6.534	6.620	1,3%
Splitsko-dalmatinska	231	261	13,0%	8.750	8.325	-4,9%
Istarska	136	202	48,5%	7.035	3.357	-52,3%
Koprivničko-križevačka	31	83	167,7%	1.779	97	-94,6%
Bjelovarsko-bilogorska	36	48	33,3%	3.871	2.543	-34,3%
Osječko-baranjska	79	116	46,9%	3.992	2.730	-31,6%
Zagrebačka	68	136	100,0%	6.199	1.977	-68,1%
Sisačko-moslavačka	15	42	180,0%	3.489	2.079	-40,3%
Varaždinska	49	36	-26,5%	3.243	1.936	-40,3%
Zadarska	88	89	1,1%	8.809	5.377	-39,3%
Međimurska	34	32	-5,9%	4.590	1.669	-63,6%
Vukovarsko-srijemski	19	54	184,2%	4.089	1.319	-67,7%
Virovitičko-podravska	25	67	168,0%	3.119	372	-88,1%
Karlovačka	42	42	0,0%	2.231	763	-65,8%
Brodsko-posavska	30	55	83,3%	3.034	991	-67,3%
Šibenik-ninjska	39	56	43,6%	5.000	6.231	24,6%
Krapinsko-zagorska	39	59	51,3%	3.205	1.097	-65,8%
Dubrovačko-neretvanska	54	32	-40,7%	11.125	7.247	-35,0%
Podravska	*	*	*	*	*	*
Ličko-senjska	11	14	27,3%	410	1.755	328,0%

Napomena: * manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPU.

U skladu sa značajnim povećanjem broja transakcija na nacionalnoj razini, u 2019. sve županije osim Primorsko – goranske i Dubrovačko – neretvanske bilježe povećanje broja transakcija u odnosu na 2018. godinu, pri čemu neke županije bilježe značajan porast broja transakcija. Najveća povećanja se bilježe u kontinentalnim županijama; Vukovarsko – srijemskoj, Sisačko – moslavačkoj, Virovitičko – podravskoj i Koprivničko – križevačkoj županiji koje bilježe malen broj transakcija na godišnjoj razini zbog kojeg godišnje promjene broja transakcija mogu biti jako visoke. S druge strane, povećanje broja transakcija u Gradu Zagrebu je iznosilo 17,6 posto, a slično povećanje

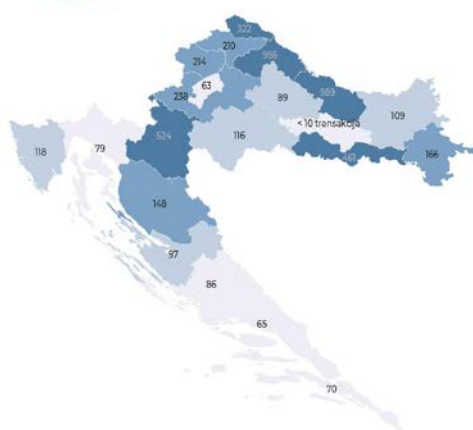
broja transakcija se bilježi i u Spplitsko – dalmatinskoj županiji (13 posto), koja je nakon Grada Zagreba druga županija po ukupnom godišnjem broju transakcija.

Sukladno smanjenju medijske cijene poslovnog prostora na nacionalnoj razini, smanjenje medijske cijene poslovnog prostora se bilježi u svim hrvatskim županijama uz iznimku Šibensko – kninske županije u kojoj se medijska cijena poslovnog prostora povećala za 24,6 posto, te u Ličko – senjskoj županiji u kojoj se bilježi jako malo transakcija na godišnjoj razini (svega 14), zbog čega je i vrijednost medijske cijene za tu županiju podložna velikim varijacijama na godišnjoj razini. Najveće smanjenje medijske cijene poslovnih nekretnosti je zabilježeno u Koprivničko – križevačkoj županiji (-94,6 posto), a najmanje u Gradu Zagrebu (-1,5 posto). U Spitsko – dalmatinskoj županiji koja bilježi drugi najveći broj transakcija poslovnih nekretnosti, medijska cijena tih nekretnosti se u 2019. u odnosu na 2018. smanjila za 4,9 posto.

Tablica 5.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena nekretnosti po m² za pojedine županije. Vrijednost 95. percentila očekivano je najveća u Dubrovačko – neretvanskoj županiji koja ujedno bilježi i drugu najveću medijsku cijenu poslovnih prostora i iznosi nešto više od 69 tisuća kuna po m². Slijede Zadarska i Šibensko – kninska županija u kojima 5 posto najskuplji stanova košta 30,3 i 26,8 tisuća kuna ili više po m². U Primorsko – goranskoj županiji 5 posto poslovnih nekretnosti bilježi cijenu od 16,8 tisuća kuna po m² i više, u Spitsko – dalmatinskoj županiji 24,5 tisuća kuna i više, dok 5 posto poslovnih prostora u Gradu Zagrebu bilježi cijenu od 16,9 tisuća kuna po m² i više.

Najveće odstupanje vrijednosti 95. percentila u odnosu na medijsku vrijednost je zabilježeno u Koprivničko – križevačkoj županiji u kojoj je 5 posto najskuplji poslovnih prostora bilo 6904 posto skuplje u odnosu na medijsku vrijednost stambenog prostora. Zatim slijede Virovitičko – podravska, Karlovačka i Dubrovačko – neretvanska županija u kojima ta odstupanja iznose 1.497, 952 i 658 posto. Valja napomenuti da se u svim navedenim županijama bilježi relativno mali broj transakcija na godišnjoj razini, zbog čega su moguće velike diskrepancije između 5 posto najskuplji poslovnih nekretnosti i medijske cijene tih nekretnosti. Slična ograda vrijedi i za razlike u rasponu vrijednosti 5 posto najjeftinijih i 5 posto najskuplji poslovnih prostora. Najveći raspon između zabilježene cijene najskuplji i najjeftinijih poslovnih nekretnosti je tako zabilježen u Bjelovarsko – bilogorskoj, Ličko – senjskoj i Šibensko – kninskoj županiji i to zato što je u tim županijama zabilježena iznimno niska vrijednost 5. percentila (6 kuna po m² i niže). Ovakvo niska vrijednost 5. percentila je posljedica neprovođenja evaluacije podataka u bazi eNekretnine

Slika 5.4. Medijska veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPI.

Sama distribucija veličine prodanog poslovnog prostora prikazana je na tablici 5.4. Kao i kod pokazatelja broja transakcija poslovnih prostora, i ovdje su odstupanja vrijednosti 95. percentila od medijske vrijednosti i vrijednosti 5. percentila često vrlo velika zahvaljujući činjenici da je broj transakcija po županijama često vrlo mali, a tržište poslovnih prostorima plitko. To ujedno znači da jedna ili nekoliko transakcija koje značajno odstupaju od medijske vrijednosti mogu definirati vrijednost 5. i 95. percentila. Navedena odstupanja su značajna i zato što se pod poslovnim prostorima podrazumijevaju različiti tipovi poslovnih prostora (poput lokala, uredskih prostora) koje karakteriziraju divergentni zahtjevi vezani za potrebne površine. Najveći poslovi prostori su tijekom 2019. tako prodavani u Bjelovarsko – bilogorskoj županiji gdje je 95. percentil iznosio preko 24,1 tisuća kuna po m², nakon čega slijedi Virovitičko –

od strane službenika koji obavljaju stručne i administrativno-tehničke poslove za potrebe procjeniteljskog povjerenstva, a kako se podatci iz te baze koriste za izradu Pregleda tržišta nekretnosti, neevaluirane vrijednosti se očituju i u pokazateljima prikazanim u Pregledu, pogotovo kod tipova nekretnosti kod kojih se bilježi mali broj kupoprodajnih transakcija.

Tablica 5.3. Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poslovnog prostora po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	1219	4.461	7.313	10.828	16.895	-1,5%
Primorsko-goranska	104	1.613	4.620	9.321	18.823	-32,4%
Spitsko-dalmatinska	537	5.210	8.325	10.595	24.453	-4,9%
Istarska	68	493	3.357	7.687	16.280	-52,1%
Koprivničko-križevačka	2	11	57	2.549	6.795	-94,6%
Bjelovarsko-bilogorska	1	54	3.543	5.156	7.960	-34,3%
Ogješko-baranjska	150	845	2.730	4.387	7.490	-31,6%
Zagrebačka	40	354	1.927	3.672	14.443	-54,1%
Sisačko-moslavačka	33	310	2.073	3.696	7.432	-40,3%
Varaždinska	4	55	1.935	5.244	8.312	-40,3%
Zadarska	111	1.429	5.377	9.605	30.773	-39,3%
Međimurska	23	245	1.668	5.064	7.787	-63,6%
Vukovarsko-srijemska	59	333	1.139	3.187	9.287	-47,7%
Virovitičko-podravska	2	11	372	2.635	5.941	-88,3%
Karlovačka	3	38	763	3.941	8.023	-65,8%
Brodsko-posavska	5	42	99	4.153	7.522	-67,3%
Šibensko-kninska	6	892	6.231	10.726	26.811	-24,6%
Krapinsko-zagorska	3	50	1.097	4.464	10.442	-66,6%
Dubrovačko-neretvanska	106	2.348	7.217	15.010	69.170	-45,0%
Dubrovačko-neretvanska	+	+	+	+	+	+
Ličko-senjska	1	64	1.795	7.464	77.838	-328,0%

Napomena: + označava manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPI.

Slika 5.4. daje prikaz medijske veličine poslovnog prostora koji je bio predmet kupoprodajnih transakcija u županijama tijekom 2019. godine. Najveća medijska površina se bilježi u Virovitičko – podravskoj (989 m²), Koprivničko – križevačkoj županiji (986 m²) i Karlovačkoj županiji (524 m²). S druge strane, najmanje medijske površine se bilježe u Gradu Zagrebu (63 m²), Spitsko – dalmatinskoj županiji (65 m²), Dubrovačko – neretvanskoj županiji (70 m²) i Primorsko – goranskoj županiji (79 m²). Primjetno je da je medijska površina poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje veća u onim županijama u kojima je medijska vrijednost tog prostora manja.

podravska, Šibensko – kninska i Brodsko – posavska županija u kojima je 95. percentil iznosio od 19 do 23 tisuća kuna po m².

Tablica 5.4. Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poslovnog prostora u m² po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	7	31	63	154	2.002	17,3%
Primorsko-goranska	14	37	79	221	2.130	75,6%
Spitsko-dalmatinska	9	29	45	182	1.940	15,9%
Istarska	16	43	118	490	5.753	156,5%
Koprivničko-križevačka	28	96	596	2.696	10.758	723,6%
Bjelovarsko-bilogorska	22	41	89	3.251	24.123	1,6%
Ogješko-baranjska	17	50	109	475	2.500	88,6%
Zagrebačka	17	52	238	1.275	10.514	193,9%
Sisačko-moslavačka	24	49	116	428	3.330	123,9%
Varaždinska	27	62	210	1.399	6.100	113,8%
Zadarska	21	42	97	646	4.766	70,2%
Međimurska	39	116	322	1.229	8.599	302,3%
Vukovarsko-srijemska	20	42	186	779	4.797	49,1%
Virovitičko-podravska	24	124	989	2.870	22.858	1.698,3%
Karlovačka	18	42	524	2.525	15.513	266,6%
Brodsko-posavska	21	42	461	2.245	19.215	733,2%
Šibensko-kninska	26	51	86	221	19.700	18,9%
Krapinsko-zagorska	8	55	214	1.993	12.605	103,9%
Dubrovačko-neretvanska	12	37	70	185	2.221	25,3%
Dubrovačko-neretvanska	+	+	+	+	+	+
Ličko-senjska	29	74	148	1.222	37.794	49,8%

Napomena: + označava manje od 10 transakcija.

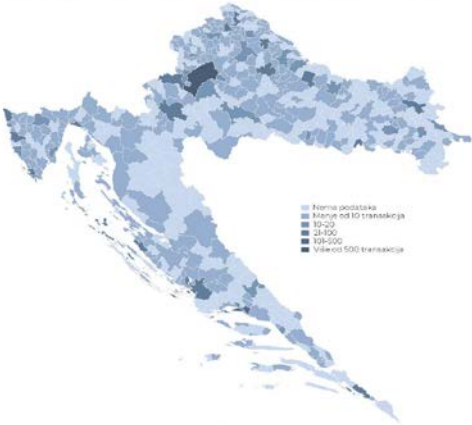
Izvori: EIZ i MGIPI.

5.1.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Na slici 5.5. prikazan je broj prodanih poslovnih prostora u 2019. godini po jedinicama lokalne samouprave. Slika jasno prikazuje da se najveći broj transakcija ostvaruje u većim gradskim središtima, u jedinicama lokalne samouprave koje se nalaze u priobalnom području te u okolicu Zagreba. Primjetno je i da u značajnom broju jedinica lokalne samouprave (točnije u njih 38) koje se nalaze u nerazvijenijem i ruralnijem dijelu zemlje nije zabilježena niti jedna kupoprodajna transakcija poslovnih prostorima. Najveći broj transakcija ostvaren je u Gradu Zagrebu (782), Splitu (174), Osijeku (159), Zadru (138), Rijeci (138), Puli (137), Varaždinu (137) i Dubrovniku (79). O politici lokalnih tržišta poslovnih nekretnosti možda najbolje svjedoči podatak

da je u svega 42 jedinica lokalne samouprave zabilježeno 10 ili više kupoprodajnih transakcija.

Slika 5.5: Broj kupoprodajnih transakcija poslovnih prostora po ŽLS-ovima u 2019. godini

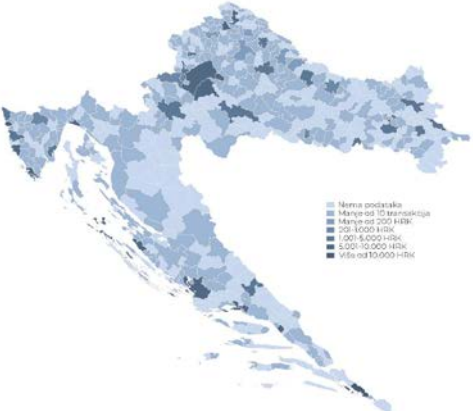


Izvor: EIZ i MGIPU

Slika 5.6. prikazuje ostvarene medijalne cijene poslovnih prostora u jedinicama lokalne samouprave. Sa slike je uočljivo da se najveća koncentracija viših medijalnih cijena poslovnih prostora nalazi u priobalnim jedinicama i u oko Zagreba. Pri tome valja naglasiti da po visini medijalnih cijena odkaču priobalni gradovi. U Novigradu i Dubrovniku su tako zabilježene medijalne cijene poslovnog prostora od 12.678 i 12.599 tisuća kuna po m², slijedi Split s 9.271, Rovinj s 8.877, Makarska 8.347 te Šibenik s 8.073 kune po m². Grad Zagreb s medijalnom cijenom od 7.428 kuna po m² bilježi značajno nižu prosječnu vrijednost poslovnih prostora u odnosu na značajan dio

većih priobalnih gradova. Grad Zagreb, zajedno s Puliom, Solinom, Zadrom i Rijekom bilježi medijalnu cijenu poslovnih prostora u iznosu od oko 7 tisuća kuna po m².

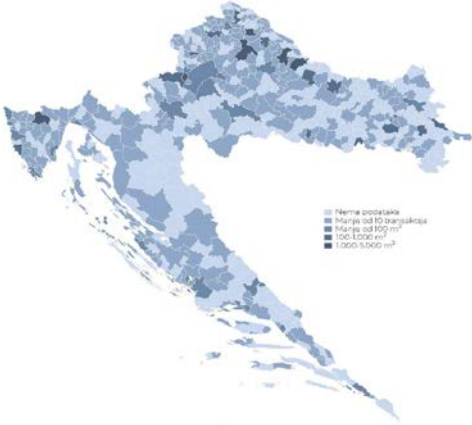
Slika 5.6: Medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u HRK po ŽLS-ovima u 2019. godini



Izvor: EIZ i MGIPU

Slika 5.7. prikazuje vrijednosti medijalnih površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje tijekom 2019. godine u jedinicama lokalne samouprave. Veće medijalne površine poslovnih nekretnina koje su bile predmet kupoprodaje se u pravilu bilježe u kontinentalnoj Hrvatskoj, dok je u priobalnoj Hrvatskoj prosječna površina poslovnih nekretnina koje su predmet kupoprodaje u pravilu manja.

Slika 5.7: Medijalna veličina poslovnog prostora u m² prilikom kupnje po ŽLS-ovima u 2019. godini



Izvor: EIZ i MGIPU

5.1.4. Zagreb

Tablica 5.5. prikazuje broj prodanih poslovnih nekretnina u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019., njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2018. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija. Najveći broj transakcija je uočen u katastarskoj općini Centar (195), koja ujedno bilježi i najveću medijalnu cijenu poslovnog prostora od 10.681 kuna po m². Drugi najveći broj transakcija je zabilježen u Vrapču (83), Vrapču (83), Trnju (82) i Trešnjevci (77). U odnosu na 2018. najveći porast broja transakcija je zabilježen u Ruđešu (94,1 posto) i Klari (70,6 posto).

Uz katastarsku općinu Centar, po visini medijalnih cijena poslovnog prostora se izdvajaju katastarske općine koje se nalaze bliže samom središtu grada, odnosno koje graniče katastarskoj općini Centar. Medijalna vrijednost poslovnog prostora u Maksimiru tako iznosi 12.668 kuna po m², dok u Ruđešu ona iznosi 8.490,21 kuna po m², a u Žaprudskom Otoku 8.229,6 kuna po m². U katastarskoj općini Centar u kojoj se odvija uveličivo najveći broj transakcija, medijalna cijena poslovnih prostora se u 2019. u odnosu na 2018. godinu se smanjila za 14,8 posto, dok je u Maksimiru medijalna cijena poslovnog prostora rasla 66,6 posto, a značajan rast medijalnih cijena je zabilježen još i u Ruđešu i u Klari. U većini katastarskih općina se, međutim, relativni pokazatelj (stope promjene) ne smiju prikazati jer su mnoge općine u 2018. zabilježile manje od 10 transakcija.

Medijalna površina poslovnog prostora koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u Centru (38,5 m²) te Ruđešu i Sesvetama (42,8 i 45,5 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Maksimiru (190,5 m²) i Odrri (116,2 m²).

Tablica 5.5: Broj prodanih poslovnih prostora, medijalna cijena prodanih poslovnih prostora po m² u HRK i medijalna veličina poslovnih prostora u m² prilikom kupnje u Gradu Zagrebu u 2019. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Centar	195	10.681,39	35,54	19,6%	-14,8%
Črnomerec	40	7.569,82	79,58	21,2%	5,7%
Dubrava	25	5.466,39	74,08	25,0%	5,8%
Žur	28	5.967,69	47,28	70,8%	32,2%
Maksimir	15	12.668,13	190,50	36,4%	66,6%
Odra	16	2.599,62	116,23	*	*
Peščenica	39	7.585,89	67,92	11,4%	12,0%
Ruđeš	33	8.490,21	42,87	94,1%	54,2%
Sesvete	27	3.966,23	45,53	42,1%	9,2%
Stenjevec	33	5.233,74	49,51	26,9%	1,3%
Trešnjevci	77	7.977,03	66,56	11,5%	7,4%
Trnje	82	7.035,84	73,79	-17,2%	-4,4%
Vrapče	83	7.046,72	74,53	20,3%	-2,7%
Žaprudski Otok	26	8.229,64	64,18	14,3%	17,3%
Žitnjak	17	4.289,92	67,83	*	*

Napomena: * 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i stope promjene nisu iskazane.
Izvor: EIZ i MGIPU

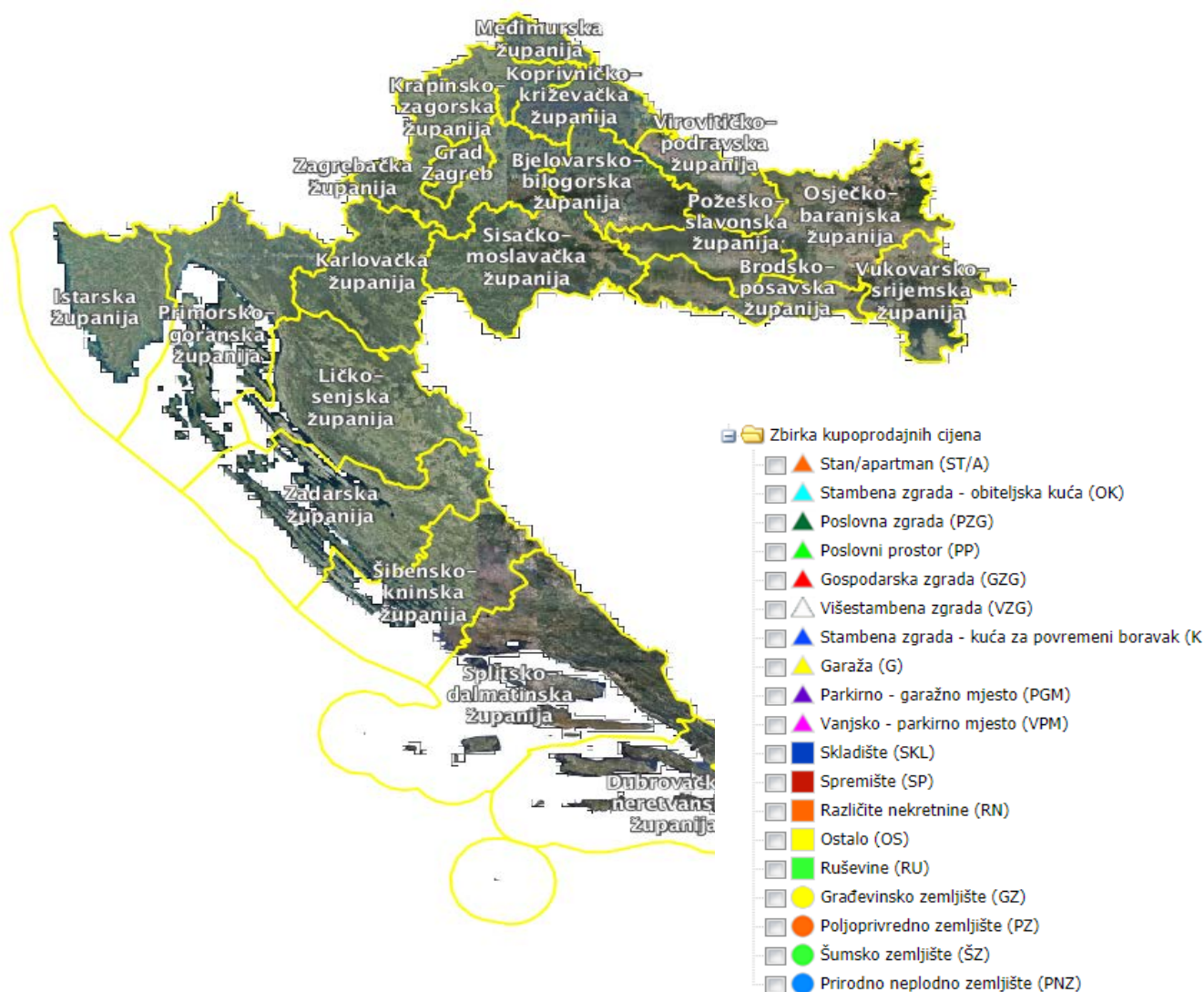
Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Čakovec
Naselje:	Savska Ves
Razvojna skupina:	8. od 8
Indeks razvijenosti:	108,373
Tip nekretnine:	poslovne zgrade
Broj ponuda:	
- za grad/općinu:	72
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	1.043 €/m ²
- za naselje:	- €/m ²
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2017 = 0 2018 = 0 2019 = 0 2020 = 0 2021 = 0

Izvor podataka: Go home

Izvor podataka: eNekretnine

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



Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	31.01.2020.	27.06.2019.	17.07.2019.	02.06.2017.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Savska Ves	Savska Ves	Savska Ves	Savska Ves
	kat.čest.br.			
	41/4	47/1	146	144
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	120.494,10	98.685,96	100.000,00	133.347,42
Prodajna cijena (€)	16.200,00	13.350,00	13.537,98	18.000,00
Površina (m2)	1.399,00	1.068,00	996,00	1.121,00
Cijena (€/m2)	11,58	12,50	13,59	16,06

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zakupnina za radionice i skladišta

Datum ugovora	04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
	Frankopanska 18A	Carinski odvojak 4	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
Iznos zakupa (€)	5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
Površina (m2)	2.000,90	40,00	98,00	500,00
Cijena (€/m2)	2,58	2,60	2,77	3,00

Zakupnina za uredski prostor

Datum ugovora	12.12.2018.	4Q2019	3Q2019	29.06.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Dekanovec
	Carinski odvojak 4	Ulica Stjepana Radića 1	Ulica Zrinsko-frankopanska 2A	Kalnička 2
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)	412,00	302,00	750,00	150,00
Površina (m2)	90,00	76,27	166,04	28,00
Cijena (€/m2)	4,58	3,96	4,52	5,36

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - za zemljište i zakup**

☒ **PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda**

☒ **TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$M = (qn-1)/qn(q-1)$$

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

	Datum kupoprodaje	31.01.2020.	27.06.2019.	17.07.2019.	02.06.2017.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Savska Ves	Savska Ves	Savska Ves	Savska Ves
		kat.čest.br.			
		41/4	47/1	146	144
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	120.494,10	98.685,96	100.000,00	133.347,42
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,437908	7,392207	7,386629	7,408190
	Prodajna cijena (€)	16.200,00	13.350,00	13.537,98	18.000,00
	Površina (m2)	1.399,00	1.068,00	996,00	1.121,00
	Cijena (€/m2)	11,58	12,50	13,59	16,06
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,373	108,373	108,373	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,373			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	11,58	12,50	13,59	16,06
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	27,90%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	109,31	102,24	103,98	100,93
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,04	1,11	1,09	1,12
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	12,04	13,88	14,81	17,99
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	12,04	13,88	14,81	17,99

Srednja vrijednost (€/m2)

14,68

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-2,31	-0,47	0,47	3,65
Relativno odstupanje od medijana	-16,07%	-3,24%	3,24%	25,41%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	2,31	0,47	0,47	3,65
Kvadrat odstupanja	5,31	0,22	0,22	13,29
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	14,35			
Standardna devijacija	2,18			
Dvostruka standardna devijacija	4,36			
Prosječno apsolutno odstupanje	1,72			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **15,00 €/m²**

Kat. čest. br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
373/1	5.278,00	15,00	1,00	1,00	79.170,00	I
UKUPNO:					79.170,00	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 36,0 kn/m³

K1 = 2.531,79 m³ × 4,76 €/m³ BV = 12.051,32 €

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 5,03 kn/m³

0,90 kn/m³

za uredske prostore

za proizvodno-skladišne prostore

K21= 969,99 m³ × 0,66 €/m³ BV = 640,19 €

K22= 1.561,80 m³ × 0,12 €/m³ BV = 187,42 €

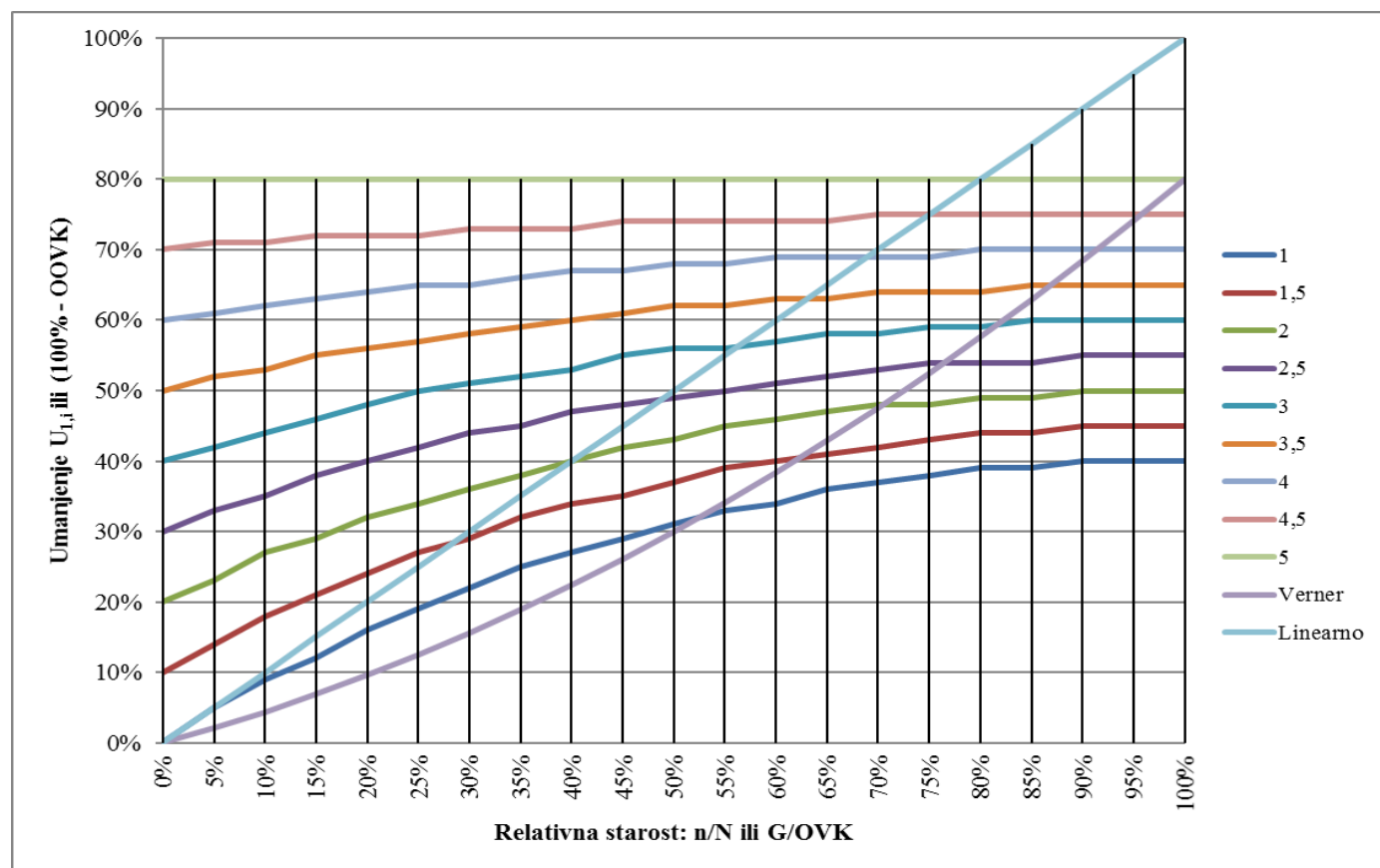
Cijena priključaka iznosi : K3 = 13.700,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

12.051,32 + 827,61 + 13.700,00 = 26.578,93 €

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Poslovna zgradaNGP = 481,93 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 520 €/m² NGP
 ili 452 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 481,93 × 520 = 250.603,60 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 520 × 1,00 = 520 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

481,93 × 520 = 250.603,60 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2021

Godina građenja: 2002

Godina rekonstrukcije: 2015

Starost zgrade: 19

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 60 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% × OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 60 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 41 god

A	lokacija/tržište	3,0
B	zgrada općenito	2,0
C	stanje zgrade	2,0

Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: 3,0
 Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

Relativna starost (Rs=G/OVK'): 31,7%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 49,0% × 60 = 29 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 31 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -51,7%
 -129.562,06 €

Preostala vrijednost: 121.041,54 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja
--

$$250.603,60 \text{ €} \times 7,564860 \text{ kn/€} = 1.895.781,15 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **1.900.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Procijenjeni troškovi vanjskog uređenja iznose:

- Asfalt:	1.400,00 m ²	×	25,00 €/m ²	=	35.000,00 €
- Ograda:	240,00 m'	×	35,00 €/m'	=	8.400,00 €
Ukupno =					43.400,00 €

Linearni otpis:	-35%	×	43.400,00 €	=	-15.190,00 €
-----------------	------	---	-------------	---	--------------

$$V_u = \boxed{28.210,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,5\% = \boxed{8.771,13} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	79.170,00	€
2.	Doprinosi i priključci	26.578,93	€
UKUPNO:		105.748,93	€

Zgrada i ostalo:

3.	Poslovna zgrada	121.041,54	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	28.210,00	€
5.	Uzgredni troškovi	8.771,13	€
UKUPNO:		158.022,67	€

SVEUKUPNO:		263.771,60	€
-------------------	--	-------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		263.771,60	€
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP = 481,93 m²

GV / NGP = 547 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	263.771,60	€
	1.995.395,23	kn

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,564860	kn
-------	----------	----

TV / NGP = 547 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1.1. Zakupnina za radionice i skladišta

Datum ugovora		04.03.2020.	12.12.2018.	20.08.2019.	12.12.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Mursko Središće	Čakovec	Goričan	Čakovec
		Frankopanska 18A	Carinski odvojak 4	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	ugovor	eNekretnine	ugovor
Iznos zakupa (€)		5.172,00	104,00	271,00	1.500,00
Površina (m2)		2.000,90	40,00	98,00	500,00
Cijena (€/m2)		2,58	2,60	2,77	3,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,567	108,373	98,948	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,373			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,08	1,00	1,10	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,78	2,60	3,03	3,00
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	109,31	102,00	103,98	102,00
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,04	1,11	1,09	1,11
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,88	2,89	3,30	3,33
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	10,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%
	Lokacija	10,00%	0,00%	15,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	20,00%	-10,00%	10,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	3,46	2,60	3,63	3,33

Srednja vrijednost (€/m2)	3,26
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,06	-0,80	0,24	-0,06
Relativno odstupanje od medijana	1,91%	-23,42%	6,92%	-1,91%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,06	0,80	0,24	0,06
Kvadrat odstupanja	0,00	0,63	0,06	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	3,40			
Standardna devijacija	0,42			
Dvostruka standardna devijacija	0,83			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,29			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **3,30 €/m2**

8.1.2. **Zakupnina za uredski prostor**

Indeks razvijenosti MRRFEU	Datum ugovora	12.12.2018.	4Q2019	3Q2019	29.06.2018.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Dekanovec
		Carinski odvojak 4	Ulica Stjepana Radića 1	Ulica Zrinsko-frankopanska 2A	Kalnička 2
	Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
	Iznos zakupa (€)	412,00	302,00	750,00	150,00
	Površina (m2)	90,00	76,27	166,04	28,00
	Cijena (€/m2)	4,58	3,96	4,52	5,36
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,373	108,373	108,373	98,772
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,373			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,10
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	4,58	3,96	4,52	5,88
	Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	102,00	109,64	103,98
		Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	113,35		
		Koeficijent korekcije (B/A)	1,11	1,03	1,09
		Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,09	4,09	4,93
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	5,09	4,09	4,93	6,07

Srednja vrijednost (€/m2)	5,05
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,08	-0,92	-0,08	1,06
Relativno odstupanje od medijana	1,60%	-18,36%	-1,60%	21,16%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,08	0,92	0,08	1,06
Kvadrat odstupanja	0,01	0,85	0,01	1,12
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5,01			
Standardna devijacija	0,70			
Dvostruka standardna devijacija	1,41			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,54			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **5,00** €/m2

8.2. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR		NGP (m2)	CIJENA (€m2)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA				
Radionice i skladišta		275,94	3,30	910,60
Uredski prostori		206,83	5,00	1.034,15
UKUPNO		482,77	4,03	1.944,75
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)				23.337,00
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
upravljanje nekretninom		1,00%		19,45
održavanje, pogon (režije) i zaštita		3,00%		58,34
rizik od gubitka zakupnine		15,00%		291,71
UKUPNO		19,00%		369,50
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)				4.434,00
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				18.903,00
oportunitetni trošak zemljišta	50,00%	×	79.170,00 €	
	39.585,00 €		7,50%	2.968,88
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				15.934,12
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		7,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		0,00%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		0,00%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		0,50%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		7,50%		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		29	god	
multiplikator M		11,70		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)				186.429,20
DODACI (€)				0,00
ODBICI (€)				0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)				79.170,00
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)				265.599,20
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika				1,00
* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			265.599,20	
			2.009.220,76	

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

NGP = 481,93 m²TV / NGP = 551 €/m²

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	263.771,60 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	265.599,20 €	100%	265.599,20 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			265.599,20 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			266.000,00 €
			552 €m2

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Alternativna namjena:	moгуća uz manja ulaganja
Iznajmljivost:	prosječna do dobra
Utrživost:	u određenom razdoblju
Pozitivna svojstva:	nema
Negativna svojstva:	nema

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovna zgrada s pripadajućim zemljištem**

na lokaciji: **Radnička 1B, Savska Ves, HR-40000 Čakovec**
Međimurska županija

predloženih od: **MEĐIMURSKA HIDROGRADNJA d.o.o. u stečaju, Radnička 1B,**
Savska Ves, HR-40000 Čakovec, Međimurska županija

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

266.000,00	€	ili	2.012.252,76	kn	Srednji tečaj HNB-a	1 € = 7,564860 kn
-------------------	----------	------------	---------------------	-----------	----------------------------	--------------------------

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

2.010.000,00	kn
---------------------	-----------

Napomene:

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

U Čakovcu, 08. veljače 2021. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing. građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRILOZI

Izvadak iz BZP-a Zemljišnoknjižnog odjela Čakovec



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
 Stanje na dan: 03.02.2021. 23:59

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 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNINOM.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 05.06.2020.g. pod brojem Z-4490/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-141/2020-8 02.06.2020	na 1 (1.1)

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 303488, SAVSKA VES

Broj ZK uložka: 1055

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 19.07.2017.g. pod brojem Z-6425/2017</p> <p>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 (sedam milijuna 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:</p> <p>ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>	7.000.000,00 KN	
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 31.05.2019.g. pod brojem Z-5074/2019</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI 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: dvjestotisuć eura) 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:</p> <p>LRS GMBH, OIB: 43184537517, 2340 MÖDLING, DR. LUDWIG RIEGER-STRASSE 16, AUSTRIJA</p>	200.000,00 EUR	
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-3420/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNOSTI.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.02.2021.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

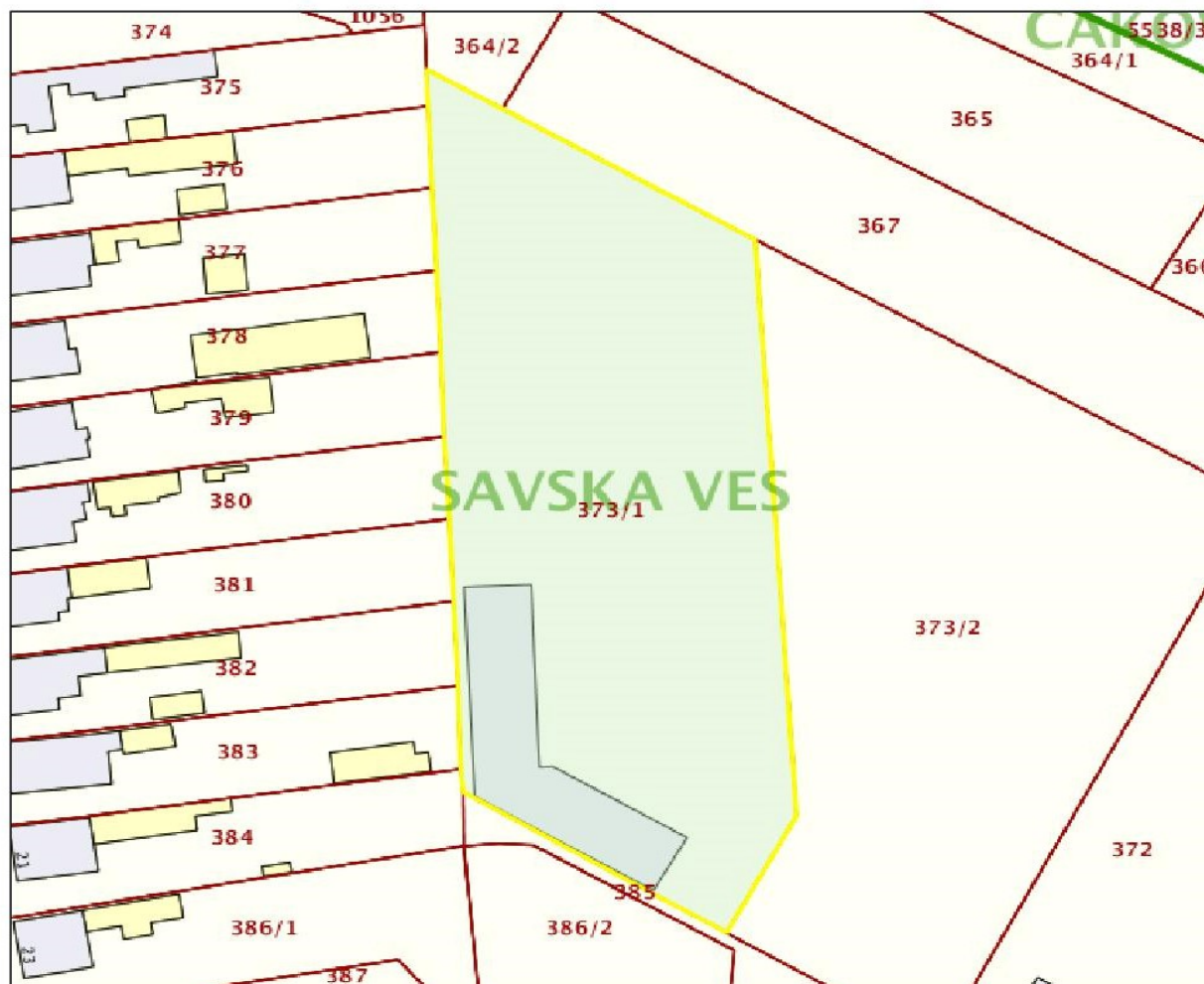
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SAVSKA VES, 303488
k.č. br.: 373/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 04.02.2021

Izvadak iz BZP-a Područnog ureda za katastar Čakovec



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
 Stanje na dan: 03.02.2021. 23:59

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 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNINOM.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 05.06.2020.g. pod brojem Z-4490/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-141/2020-8 02.06.2020	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 303488, SAVSKA VES

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 1055

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	<p>Zaprimljeno 19.07.2017.g. pod brojem Z-6425/2017</p> <p>7.000.000,00 KN</p> <p>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 (sedam milijuna 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:</p> <p>ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 31.05.2019.g. pod brojem Z-5074/2019</p> <p>200.000,00 EUR</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI 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: dvjestotisuć eura) 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:</p> <p>LRS GMBH, OIB: 43184537517, 2340 MÖDLING, DR. LUDWIG RIEGER-STRASSE 16, AUSTRIJA</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 27.04.2020.g. pod brojem Z-3420/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-141/2020-3 (RANIJI BROJ ST-391/2019) 23.04.2020, OGRANIČENJE RASPOLAGANJA NEKRETNOSTI.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.02.2021.

Pristup na javnu prometnu površinu



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
Stanje na dan: 03.02.2021. 23:59

Katastarska općina: 303488, SAVSKA VES

Broj ZK uložka: 1042

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7305/2010
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.	364/2	3	RADNIČKA ULICA PUT	347 347	
		UKUPNO:		347	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ČAKOVEC, OIB: 44427688822, ČAKOVEC, KRALJA TOMISLAVA 15	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	<p>1.1 Temeljem zapisnika broj Z-1314/2005/1042 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 16.04.2004. Z - 2222/2004.</p> <p>Na temelju Ugovora o zamjeni nekretnina od 16.12.2003. i Aneksa istog od 22.03.2004. uknjižuje se pravo služnosti prolaza ljudi i provoza vozila i strojeva, za korist čestice br. 364/1, upisane u z.k. uložak br. 949 k.o. Savska Ves.</p>		
2.	<p>2.1 Zaprimljeno 27.04.2009. broj Z-2680/09</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju služnosti zemljišta pristupnog puta od 24.04.2009., uknjižuje se pravo služnosti prolaza ljudi i provoza vozila i strojeva, za korist nekretnine upisane u z. k. ul. br. 1055 k. o. Savska Ves, čest. br. 373/1.</p>		
3.	<p>3.1 Zaprimljeno 21.05.2010. broj Z-3343/10</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti od 29.03.2010.god. uknjižuje se pravo služnosti prolaza pješice i provoza motornim vozilom za korist povlasne nekretnine upisane u z.k.ul.br. 925 k.o. Savska Ves, čest.br. 371, na kojoj je izgrađena trafostanica TS 10/0,4 kV "Vodovod" (br. 217) u Savskoj Vesi.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.02.2021.

Građevna dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U MEĐIMURSKOJ ŽUPANIJI

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+19,80mx9,50m. 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

- 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 "ĐURKIN" 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.

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 GRAĐEVINE 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; Urbr: 374-228-1-01-02, od 19. prosinca 2001, izdale Hrvatske vode Zagreb, Vodnogospodarski odsjek Varaždin

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 Bistrovića 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.

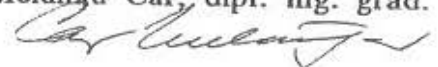
UPUTA O PRAVNOM LJEKU:

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 Bistrovic, Savska Ves, Radnička 17
15. Franjo Tompoš, Savska Ves, Radnička 19
16. Stjepan Kozjak, Savska Ves, Radnička 21

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 09. rujna 2014 godine.

U Čakovcu, 24. 09. 2014 godine.

Potpis ovlaštene osobe:



Izvod iz Glavnog projekta

"ArC"

ARHITEKTONSKI CONSULTING INŽENJERING DESIGN D.O.O.
ČAKOVEC, ul. VATKA MAČEKA 37 TEL. 040-365-065

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.
Ovlašteni arhitekt
"ARC" d.o.o. Čakovec
br. 462

Investitor:

"MEĐIMURSKÉ 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

Gradjevina:

Rekonstrukcija poslovne građevine
i izgradnja portimice



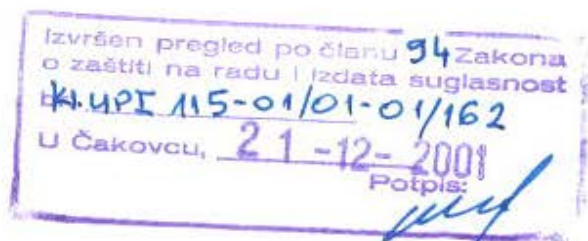
RENATA
VLAHEK dipl.ing.arh.
Ovlašteni arhitekt
"ARC" d.o.o. Čakovec
br. 462

Lokacija:

Savska Ves
k.č. 4135/1

Vrsta projekta:

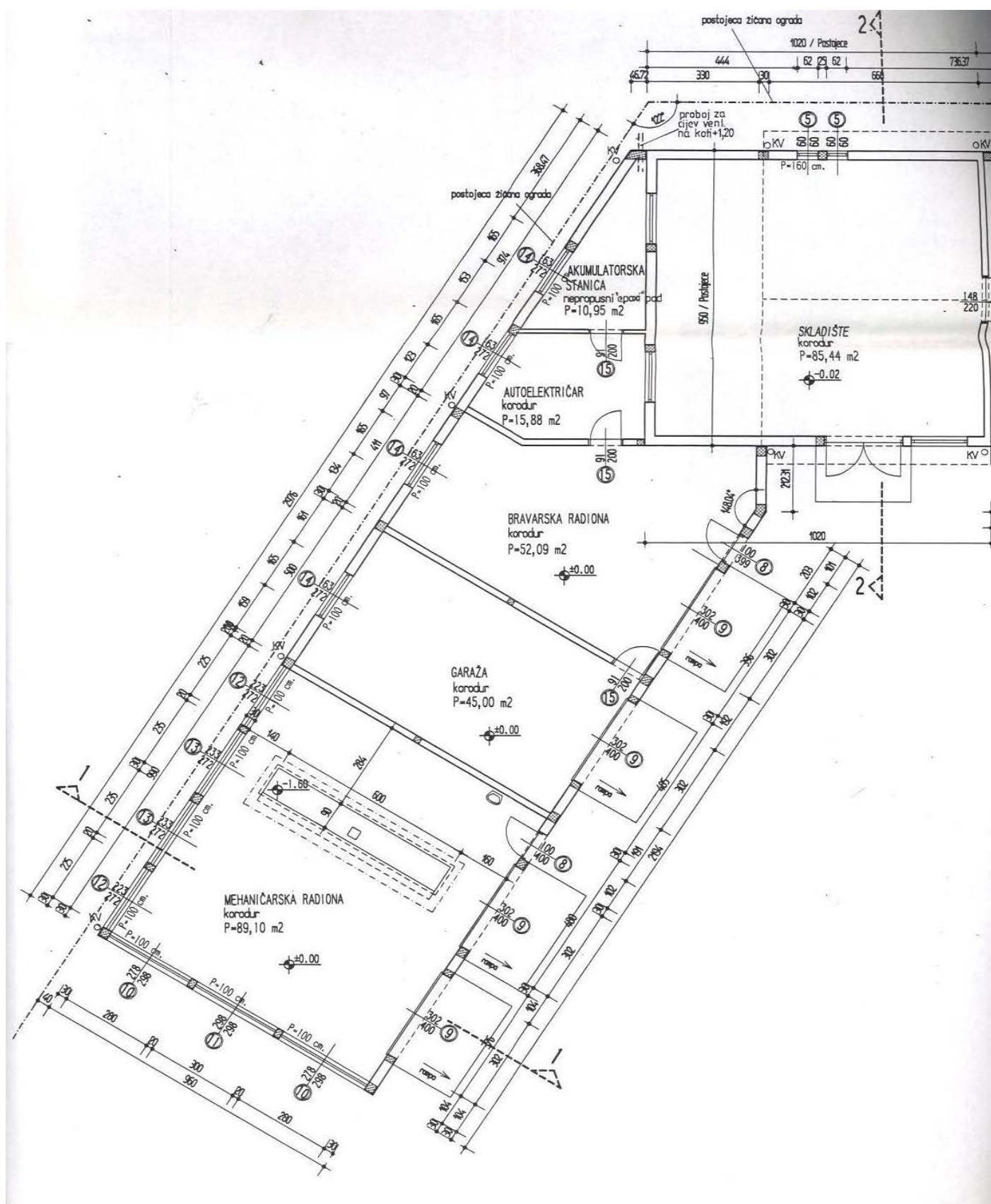
Glavni projekt



INSPEKTOR
IVAN ŠKRGAR, dipl.ing.

Br.teh.dn.: 22/2001

Čakovec, studeni 2001.



Technical drawing of a building's exterior wall and roof structure. The drawing shows a cross-section of the roof and wall. The roof is supported by a steel beam (IPE 200) and has a corrugated metal roof sheet (Al. profil. lim) with a pitch of 12%. The wall is made of concrete (bet.) and has a PE insulation layer (PE folija) and a concrete slab (konradur). The drawing includes various dimensions and labels for materials and components.

Labels and dimensions:

- Roof pitch: 12%
- Roof sheet: Al. profil. lim
- Steel beam: IPE 200
- Reinforcement: 2 a24, ø 76
- Insulation: al. profilirani lim ø 76, "Z" nosač, "branac" folija
- Roof structure: U 120, podroznica U 120, toplinska izol. 12 cm., al. nisko profil. lim, IPE nosač
- Wall structure: konradur, arm. bet. ploča 15 cm., PE folija, slijunak 20 cm.
- Dimensions: 1.16, 3.74, 1.00, 0.20, 0.45, 0.60, 1.05, 0.90, 0.40, 0.00, 5.93, 5.37, 5.37, 1.8

PRESJEK 2-2

PRESJEK 3-3

PROČELJE ISTOK 1:100

PROČELJE SJEVER 1:100

Uporabna dozvola



**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

U P O R A B N U D O Z V O L U

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.

- 2 -

Klasa: Upl-361-05/03-01/22

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo MEDIMURSKE VODE d.o.o. ČAKOVEC, Mihovljanska ul. 68., zastupano po direktoru Josipu Zorčecu, dipl.ing., podnijelo je, kao investitor, ovom tijelu graditeljstva zahtjev za izdavanje dozvole za uporabu rekonstruirane poslovne građevine u Savskoj Vesi, Radnička ul. bb.

Građevina je rekonstruirana 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.

Portirnica, izgradnja koje je dozvoljena rečenom građevnom dozvolom, nije predmet zahtjeva za izdavanje uporabne dozvole.

Postupajući po zahtjevu investitora, ovo je tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva, temeljem odredbe članka 70. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99., 75/99. i 117/01.), zaključkom Klasa: Upl-361-05/03-01/22, Urbroj: 2109-05-03-02-02 od 17. veljače 2003. godine osnovalo Povjerenstvo za tehnički pregled građevine.

Povjerenstvo je dana 27. veljače 2003. godine obavilo tehnički pregled rekonstruirane poslovne građevine.

Zapisnik je dostavljen ovoj Službi.

U zapisnik je unijeto m i š l j e n j e članova Povjerenstva, da na građevini koja je predmet tehničkog pregleda postoje nedostaci koji utječu na bitne zahtjeve za građevinu prema Zakonu o gradnji, oni su u Zapisniku navedeni pod točkama 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9. i 10.), te se građevina ne može koristiti, dok se ne otklone nađeni nedostaci, koji uvjetuje izdavanje uporabne dozvole.

Investitoru je ostavljen rok od 30 dana za otklanjanje nađenih nedostataka.

Kako je investitor do 25. ožujka 2003. godine dokazao, da su nedostaci nađeni na tehničkom pregledu naknadno otklonjeni, a otklanjanje kojih je bio uvjet za dobivanje uporabne dozvole, to se predlaže osnivaču Povjerenstva, da investitoru izda dozvolu za uporabu poslovne građevine, izgrađene prema Građevnoj dozvoli nadležnog tijela graditeljstva Klasa: UP/I-361-03/02-01/47, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 07. ožujka 2002. godine i Rješenju o izmjeni i dopuni građevne dozvole Klasa: UP/I-361-03/02-01/07, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 18. siječnja 2002. godine, Reg.br. 10/2002.

- 3 -

Klasa: Upl-361-05/03-01/22

Na temelju utvrđenih činjenica, usvajajući mišljenje Povjerenstva, rješavajući u skladu s odredbama članaka 68. do 74. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99, 75/99. i 117/01.), ovo je tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva zahtjev pozitivno riješilo, kao što je u dispozitivu uporabne dozvole navedeno.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove uporabne dozvole može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja Zagreb, Ul. Republike Austrije br. 20, kao drugostupanjskom tijelu, u roku od 15 dana po primitku uporabne dozvole.

Pismena se žalba predaje neposredno ili poštom preporučeno ovoj Službi, a može se izjaviti i na zapisnik s upravnom pristojbom u iznosu od 50,00 kuna prema tar.br. 3. Tarife upravnih pristojbi.

Upravna pristojba za ovu uporabnu dozvolu uplaćena je prema odredbi Tar.br. 63. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 30/01 i 116/2000) u iznosu od 300,00 kuna.



POMOĆNIK PREDSTOJNIKA
Melanija Gar, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

1. MEĐIMURSKE VODE d.o.o. Čakovec,
Čakovec, Mihovljanska ul.br. 68
2. Arhiva - ovdje
3. Evidencija - ovdje
4. Građ. inspekcija