

min

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

5 ST-387/2016-68-340-
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

TRGOVAČKI SUD
ČAKOVAŽDINU

13. 02. 2019

PRIMLJENO

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovno-stambena zgrada i zemljište
Lokacija:	Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec Međimurska županija
Naručitelj:	GALA d.o.o. u stečaju, Mihovljanska 89 HR-40000 Čakovec, Međimurska županija OIB: 56255748817
Svrha:	Revizija procjemenog elaborata od 29. ožujka 2017. godine

Čakovec, siječanj 2019.

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 poslovni dio
 - 8.1.2. Najamnina za stambeni dio
 - 8.2. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **GALA d.o.o. u stečaju, Mihovljanska 89**

Lokacija: **Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec**

Nekretnina: **Poslovno-stambena zgrada i zemljište**

Vlasništvo i identifikacija čestice:

U ZK je upisana i u katastru ucrtana stambeno-poslovna zgrada bez zabilježbi.

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
7135	E-1, E-2 i E-3	Čakovec	286/1/1/1
3849	-	Čakovec	287/2/1

Vlasništvo: GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89 (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:	Uskladen s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 08. siječanj 2019. godine

Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

700.120,00 €

odnosno

5.206.000,00 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



MEDIMURJE-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
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

-345-



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA
Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja
često je poznato pod nazivom HDSViP

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 .

rev
Recognised European Valuer

1. UVOD

Naručitelj: **GALA d.o.o. u stečaju, Mihovljanska 89**

Nekretnina: **Poslovno-stambena zgrada i zemljište**

Lokacija: **Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec
Medimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- 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)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I. (2018.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut, Zagreb

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

nalaz i mišljenje vještaka procjembeni elaborat

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Osnovica: **Tržišna vrijednost**

Svrha: **Revizija procjembenog elaborata od 29. ožujka 2017. godine**

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: **08.01.2019.**

Dan kakvoće: **08.01.2019.**

Dan vrednovanja: **08.01.2019.**

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.

-348-

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA**ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI**

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

Katastarska općina: Čakovec

Uložak broj: 7135

Čestica: 286/1/1/1

Opis nekretnine:	- poslovno-stambena građevina	931,00 m2
	- ekonomsko dvorište	2.873,00 m2
	Sveukupno:	3.804,00 m2

Broj katastarske čestice i površina preuzeti iz Prijavnog lista parcelacije obzirom da elaborat u trenutku izrade nalaza nije proveden u zemljišnoj knjizi.

Suvlasnički udio: E-1, E-2 i E-3

Opis nekretnine:

- Poslovni prostor broj 1 u prizemlju i na katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od ulaza, salona, prijema, servisa, spremišta 1, spremišta 2, voditelja, hodnika, ž wc-a i m wc-a, ukupne površine 389,26 m2, a na katu od stepenica, galerije, ureda 1, ureda 2, ureda 3 i ureda 4, ukupne površine 76,64 m2, sveukupne površine 465,90 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno plavom bojom).
- Poslovni prostor broj 2 u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od radionice, prodaje dijelova, voditelja, ureda, garderobe, sanitarije, spremišta 1, spremišta 2, limarije, lakiranja, ukupne površine 391,67 m2, a na katu od stepenica, spremišta 3, ukupne površine 29,55 m2, sveukupne površine 421,22 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno sivom bojom).
- Stan u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od terase, vjetrobрана, hodnika 1, trima, kupaonice 1, sobe 1, spremišta, ukupne površine 91,76 m2, a na katu od stepenica, blagovaonice, kuhinje, dnevnog boravka, terase, hodnika 2, wc-a, kupaonice 2, vešeraja, sobe 2, ukupne površine 153,24 m2, sveukupne površine 245,00 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno žutom bojom).

Suvlasništvo: GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89 (1/1)

Katastar: k.o. Čakovec

kat.čest.br. 131/1

- ekonomsko dvorište	2.873,00 m2
- poslovno-stambena građevina	931,00 m2
Sveukupno:	3.804,00 m2

Uložak broj:

3849

-349-

Čestica:

287/2/1

Opis nekretnine:

- oranica	1.028,00 čhv
Sveukupno:	1.028,00 čhv

Broj katastarske čestice i površina preuzeti iz Prijavnog lista parcelacije obzirom da elaborat u trenutku izrade nalaza nije proveden u zemljišnoj knjizi.

Vlasništvo:

GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89 (1/1)

Katastar:

k.o. Čakovec

kat.čest.br. 129/1

- oranica	1.028,00 m2
Sveukupno:	1.028,00 m2

Teret:

Ima, prema upisu u ZK izvratku.

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

Legalitet:

- U ZK je upisana i u katastru ucertana stambeno-poslovna zgrada bez zabilježbi.
- Za zgradu su izdani sljedeći akti za gradnju i uporabu:
- Građevna dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, KLASA: UP/I-361-03/02-01/224, URBROJ: 2109-05-03-02-05 od 31. srpnja 2002. godine, pod Reg.br. 192/2002. za izgradnju poslovno-stambene građevine,
- Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, KLASA: UP/I-361-03/05-01/389, URBROJ: 2109-05-03-05-07 od 14. prosinca 2005. godine, pod Reg.br. 357/2005. za dogradnju poslovno-stambene građevine i
- Uporabna dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, KLASA: UP/I-361-05/04-01/100, URBROJ: 2109-05-03-04-06 od 06. prosinca 2004. godine za dogradnju poslovno-stambene građevine.
- Uvidom u navedene dozvole, kao i stanje na terenu, utvrđeno je da je poslovno-stambena zgrada izgrađena sukladno navedenim dozvolama u pogledu namjene i vanjskih gabarita.
- Energetski certifikat nije predložen.
- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu, kat.čest.br. 5486/1 k.o. Čakovec, Mihovljanska ulica (u vlasništvu Grada Čakovca 1/1).
- Energetski certifikat nije predložen.

Useljivost:

Na dan očevida poslovni prostor se koristi.

Posebne pretpostavke:

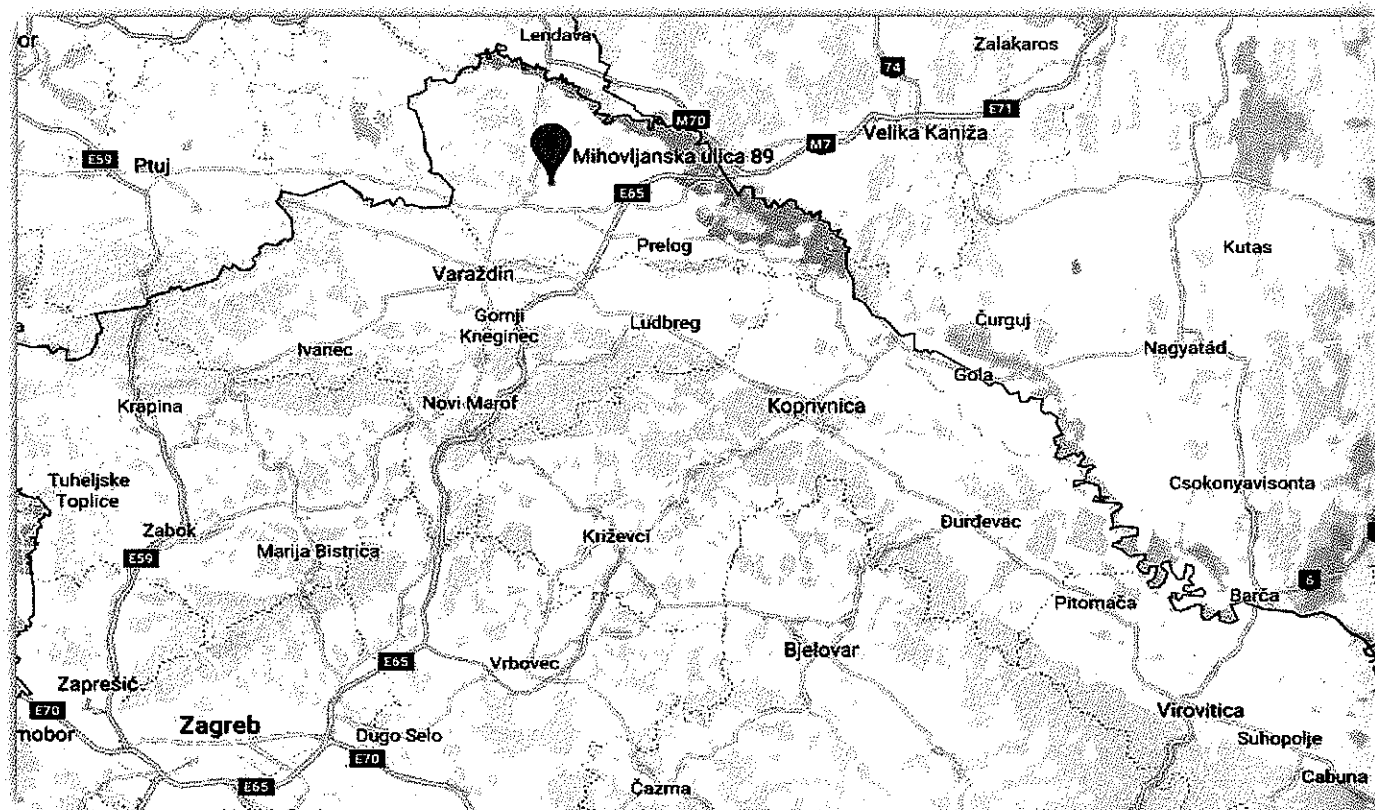
Zgrada se u cijelosti koristi od strane zakupnika i najmoprimca.

Potrebno je ishoditi Uporabnu dozvolu na temelju Građevinske dozvole od 14. prosinca 2005. godine.

POLOŽAJ I LOKACIJA

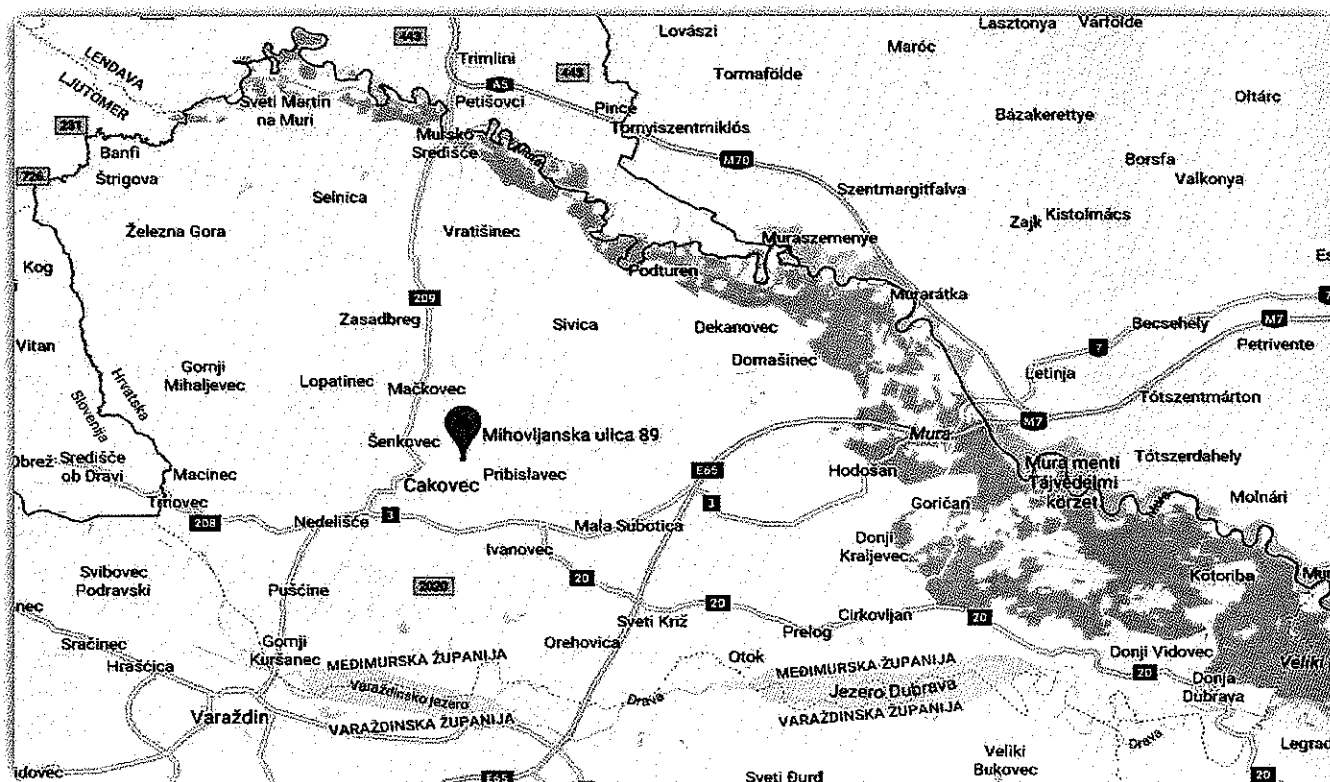
-310-

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)

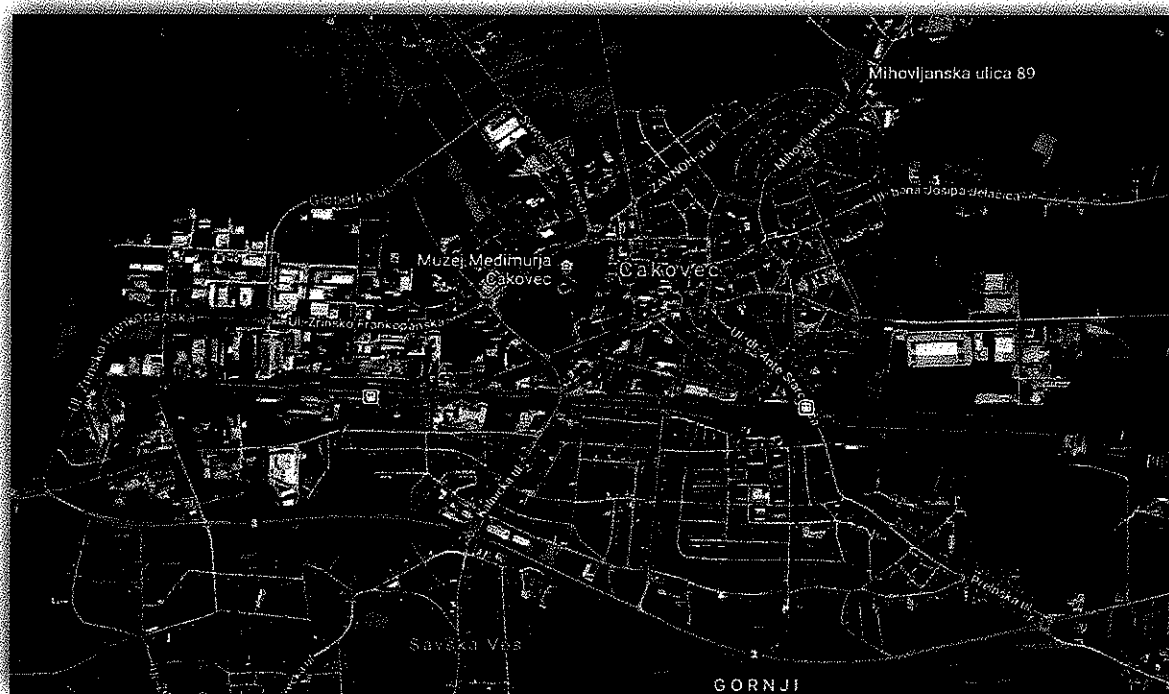


Izvor: www.google.com

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: *Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec*
Međimurska županija

Okolne nekretnine su individualne stambene, stambeno - poslovne, poslovne ili sportske namjene. Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice. Parkiranje je omogućeno na vlastitom parkiralištu unutar parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

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

-352-

4.1. 1. ETAŽA (E-1) - Poslovni prostor 1

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
Prizemlje					
ulaz	6,12	1,00	6,12	k = 1,20	h = 6,00 m
salon	236,68	1,00	236,68		
prijem	38,05	1,00	38,05		
servis	68,62	1,00	68,62		
spremište 1	4,60	1,00	4,60		
spremište 2	4,69	1,00	4,69		
voditelj	16,25	1,00	16,25		
hodnik	4,95	1,00	4,95		
ž wc	4,65	1,00	4,65		
m wc	4,65	1,00	4,65		
UKUPNO:	389,26		389,26	467,11	2.802,66
Kat					
stepenice	11,13	1,00	11,13	k = 1,20	h = 6,00 m
galerija	9,80	1,00	9,80		
ured 1	16,00	1,00	16,00		
ured 2	6,37	1,00	6,37		
ured 3	9,71	1,00	9,71		
ured 4	23,63	1,00	23,63	1,20	6,00 m
UKUPNO:	76,64		76,64	91,97	551,82
SVEUKUPNO:	465,90		465,90	559,08	3.354,48

4.2. 2. ETAŽA (E-2) - Poslovni prostor 2

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
Prizemlje					
radionica	140,58	1,00	140,58	k = 1,20	h = 6,00 m
prodaja dijelova	33,33	1,00	33,33		
voditelj	5,78	1,00	5,78		
ured	5,78	1,00	5,78		
garderoba	7,68	1,00	7,68		
sanitarije	6,74	1,00	6,74		
spremište 1	3,48	1,00	3,48		
spremište 2	3,48	1,00	3,48		
limarija	83,60	1,00	83,60		
lakiranje	101,22	1,00	101,22		
UKUPNO:	391,67		391,67	470,00	2.820,00
Kat					
stepenice	5,05	1,00	5,05	k = 1,20	h = 6,00 m
spremište 3	24,50	1,00	24,50		
UKUPNO:	29,55		29,55	35,46	212,76
SVEUKUPNO:	421,22		421,22	505,46	3.032,76

4.3. 3. ETAŽA (E-3) - Stan

PROSTOR	tloetna površina m ²	koeficijent	netto korisna površina m ²	brutto površina m ²	BVO m ³
Prizemlje					
terasa	26,76	1,00	26,76	k = 1,20	h = 3,80 m
vjetrombran	4,23	1,00	4,23		
hodnik 1	9,86	1,00	9,86		
trijem	14,88	1,00	14,88		
kupaonica 1	5,28	1,00	5,28		
soba 1	15,27	1,00	15,27		
spremište	15,48	1,00	15,48		
UKUPNO:	91,76		91,76	110,11	418,42
Kat					
stepenice	6,28	1,00	6,28	k = 1,20	h = 3,80 m
blagovaonica	17,96	1,00	17,96		
kuhinja	21,45	1,00	21,45		
dnevni boravak	39,86	1,00	39,86		
terasa	28,07	1,00	28,07		
hodnik 2	5,08	1,00	5,08		
wc	2,16	1,00	2,16		
kupaonica 2	11,88	1,00	11,88		
vešeraj	3,80	1,00	3,80		
soba 2	16,70	1,00	16,70		
UKUPNO:	153,24		153,24	183,89	698,78
SVEUKUPNO:	245,00		245,00	294,00	1.117,20

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovno-stambena zgrada i zemljište

Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec

NGP = 1.132,12 m²

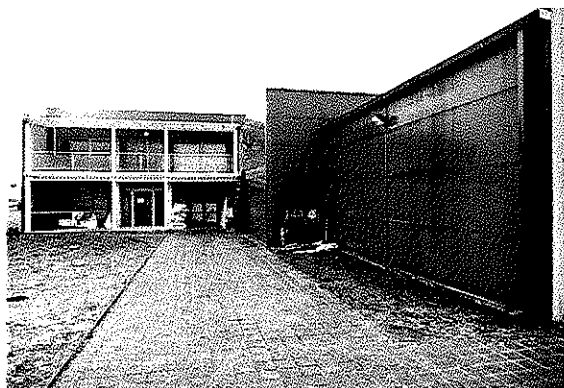
BGP = 1.358,54 m²

BV = 7.504,44 m³

-354-

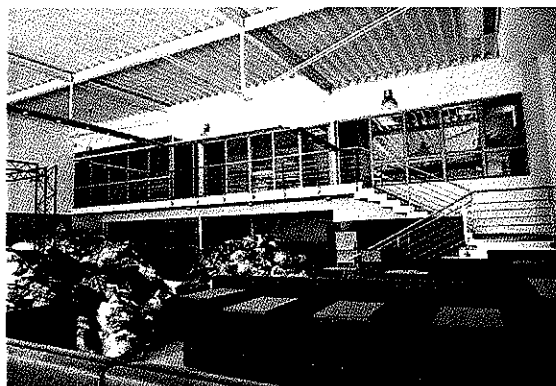
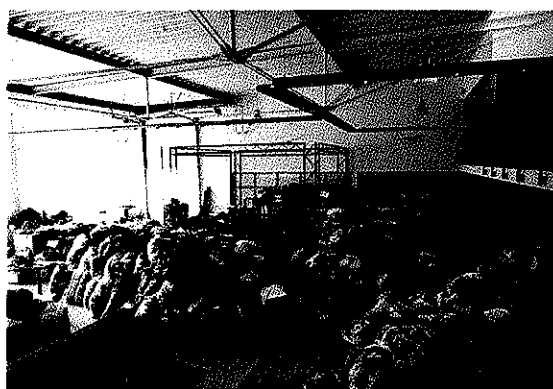
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Zgrada izvana

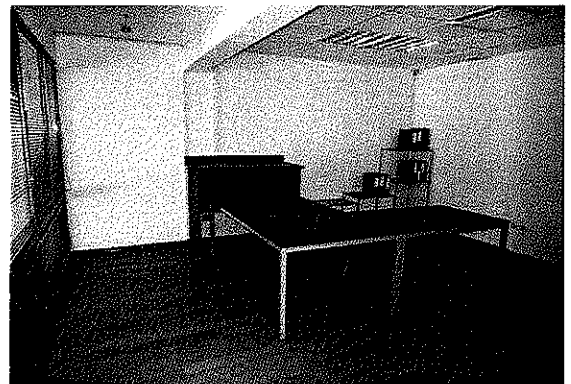
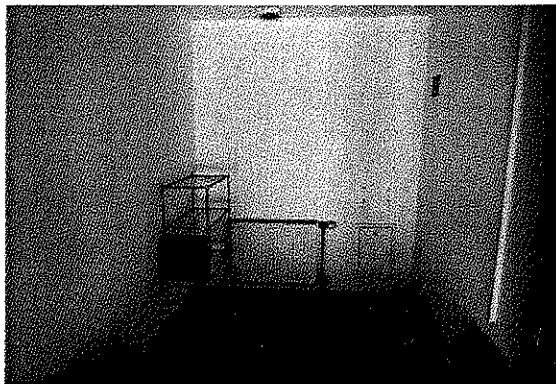
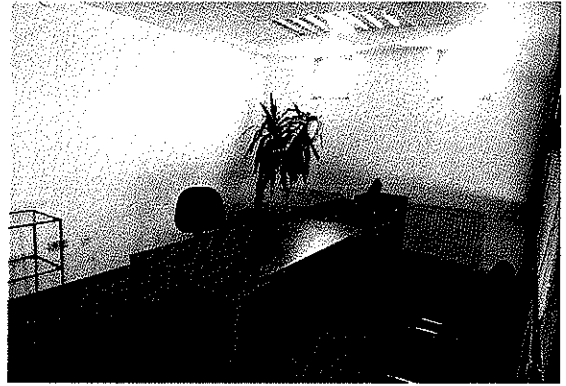
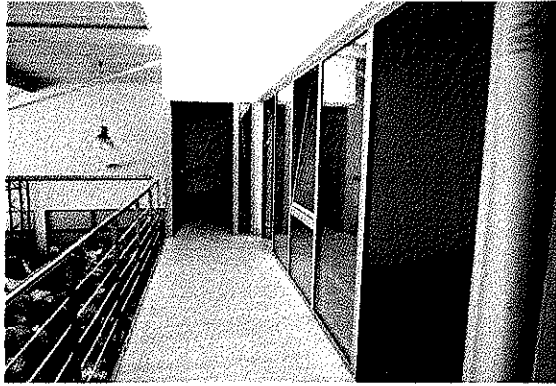


Fotografije iz procjene koja se revidira (ožujak 2017.)

1. ETAŽA (E-1) - Poslovni prostor 1

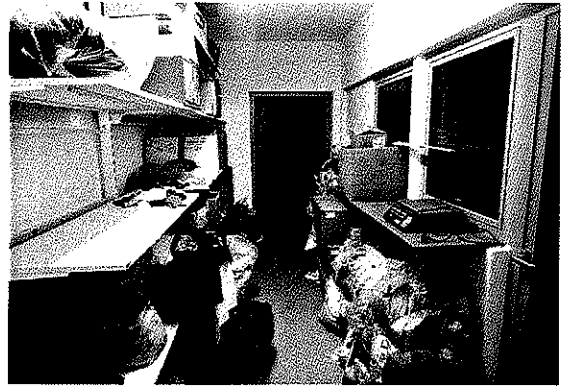


-377-

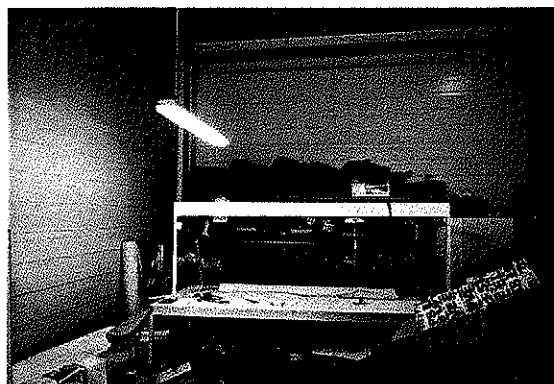
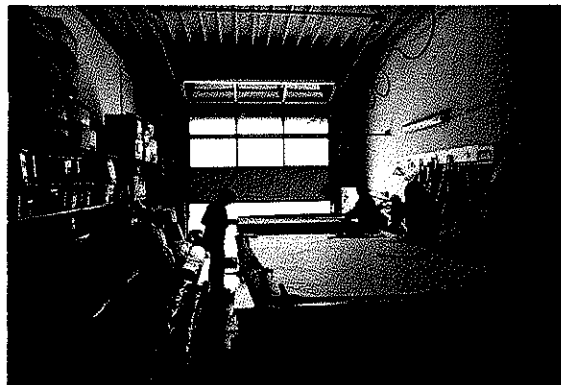


-356-

2. ETAŽA (E-2) - Poslovni prostor 2

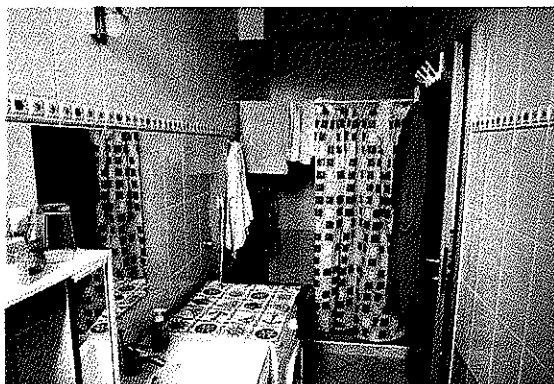
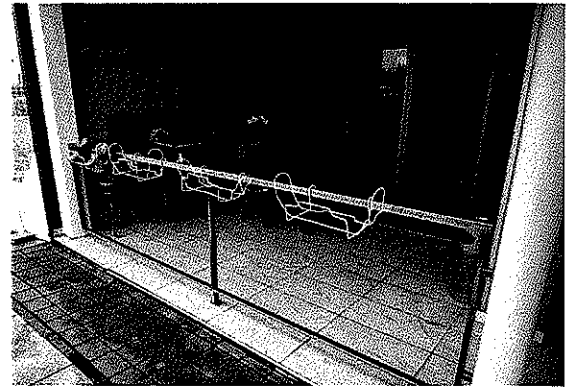
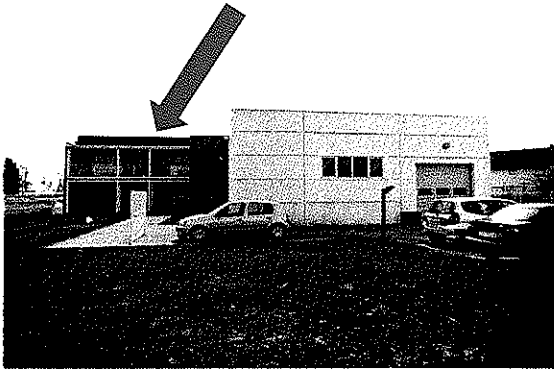


317-

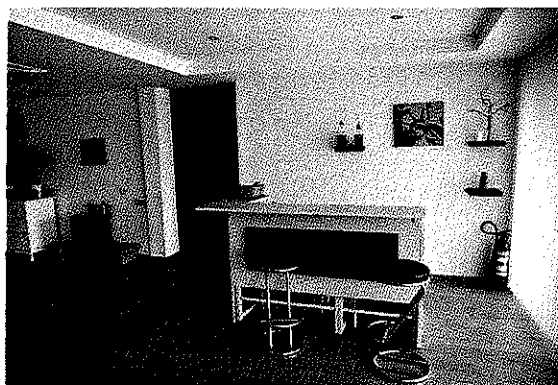
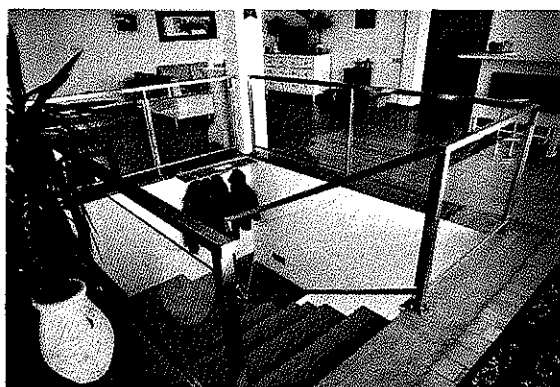
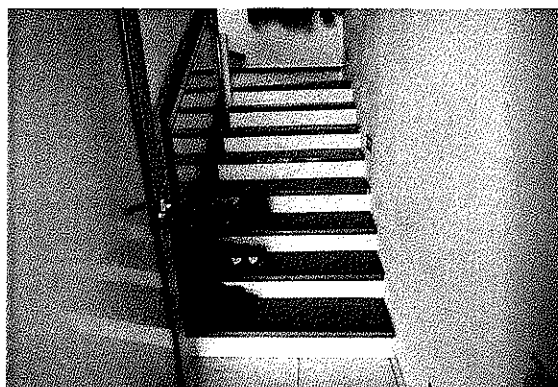
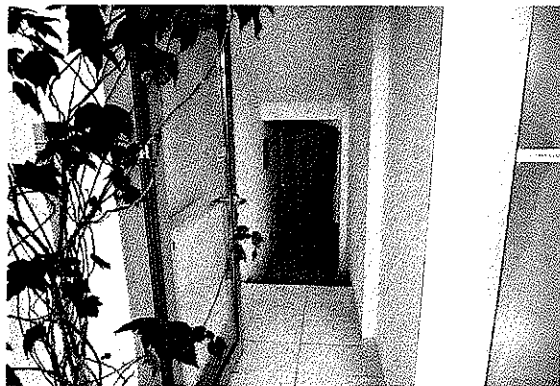


3. ETAŽA (E-3) - Stan

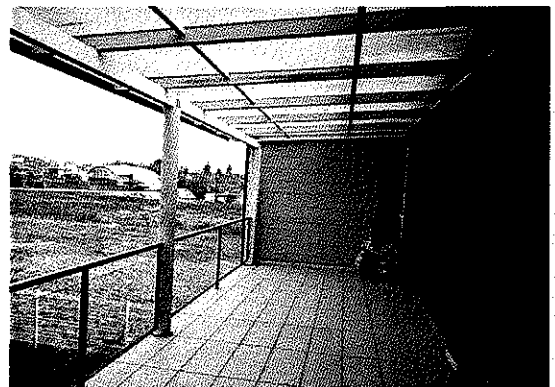
318 -



-379-



-360-



Oranica, kat.čest. 129/1; snimljene na dan očevida 08.01.2019.

-361-



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

-362-

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
telefon	-	priključen
el. struja	-	el. struja angažirane snage 30 kW
plin	-	priključen

Zgrada -**Poslovno-stambena zgrada**

Namjena zgrade:	poslovno - stambena
Godina građenja:	2005
Godina uređenja:	-
Etažnost zgrade:	prizemlje + dijelomično kat
Položaj u zgradi:	u prednjem dijelu parcele
Prostorije:	detaljno prikazane u točki 4. Geometrijski podaci
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	većim dijelom montažna konstrukcija od metalnih stupova, greda, zatega i sl. te manjim dijelom masivna monolitna konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovna kon. + pokrov:	ravni krov
Limarija:	plastificirani pocinčani lim
Pročelje:	limeni termo paneli
Vanjska stolarija:	alumijski prozori i vrata, ostakljeni izo staklom; garažna segmentna vrata
Pregradni zidovi:	od opeke ili gipskartonskih ploča
Obrada zidova:	limeni paneli, obloga od gipskartonskih ploča, žbuka, boja ili keramičke pločice
Obrada podova:	keramičke pločice, industrijski betonski pod, daščani pod
Obrada stropova:	žbuka, boja, spuštteni stropovi od gipskartonskih ploča, podgled krovišta
Unutarnja stolarija:	drvena ili alumijska
Instalacije:	<ul style="list-style-type: none"> - Električne: provedene - Telefon: proveden - Vodovod: proveden - Kanalizacija: provedena - Plin: proveden - Grijanje: radijatorsko ili ventilokonvektorsko iz plinskih bojlera - PTV: pomoću plinskog bojlera - Hlađenje: lokalno, u split sustavu - Dodatne instalacije: ventilacija, hlađenje i komprimirani zrak
Sanitarije:	standardne, keramičke (u zajedničkim prostorima)
Okoliš:	uređen, pristupne staze i parkiralište od asfalta, metalna ograda
Opći dojam:	stambeni dio zgrade je u upotrebi, a poslovni prostori se koriste dijelomično
Ostalo:	zgrada je konstruktivno u dobrom stanju
Napomena:	-

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

363-

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

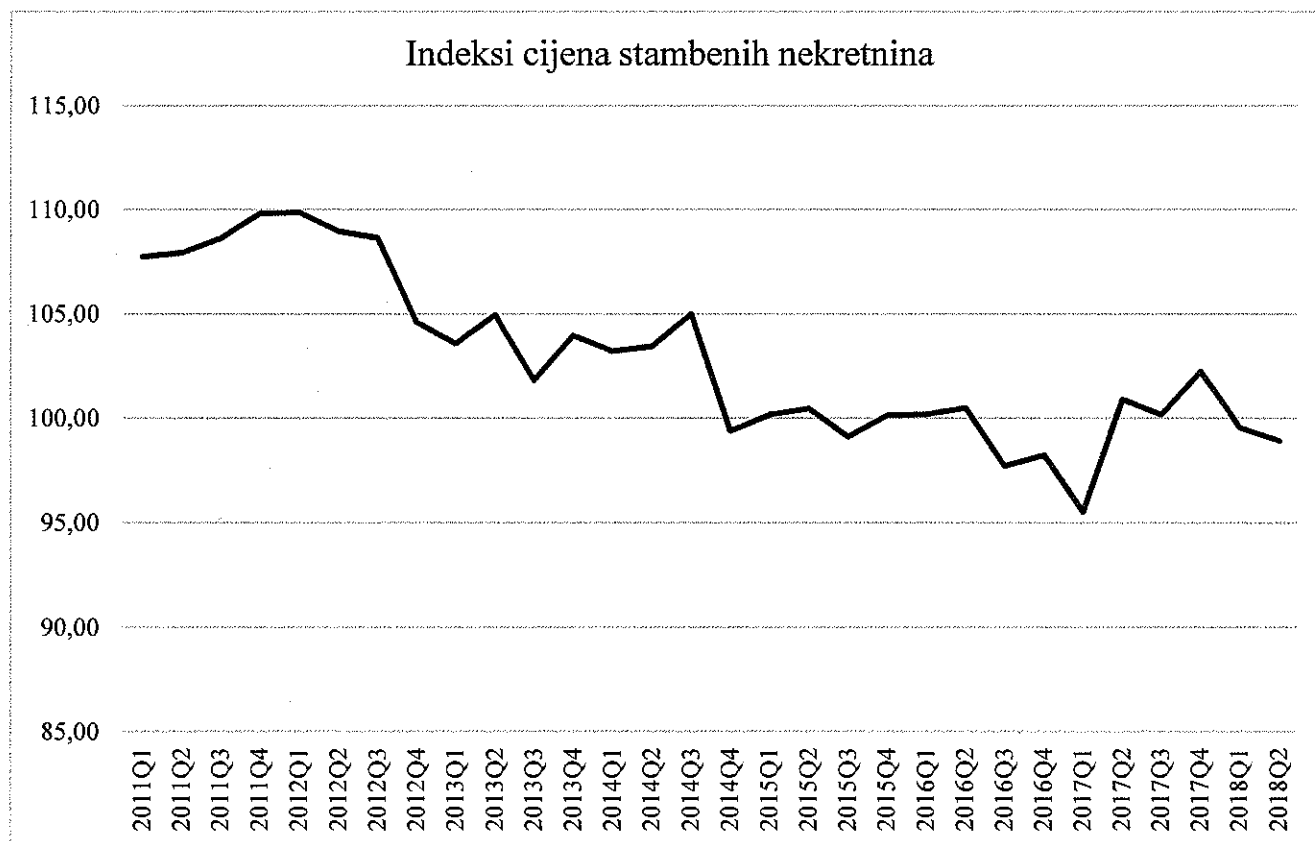
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

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



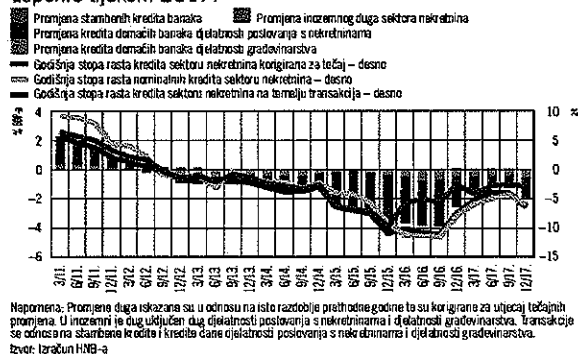
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

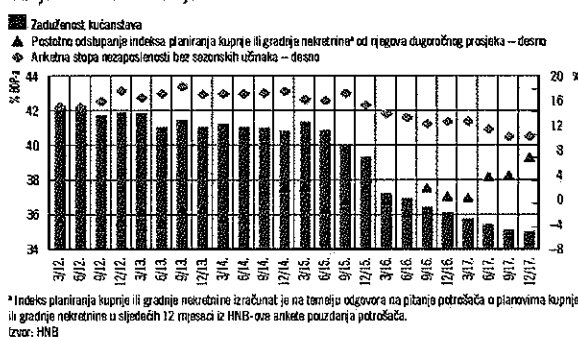
Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

4. Nekretnine⁸

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

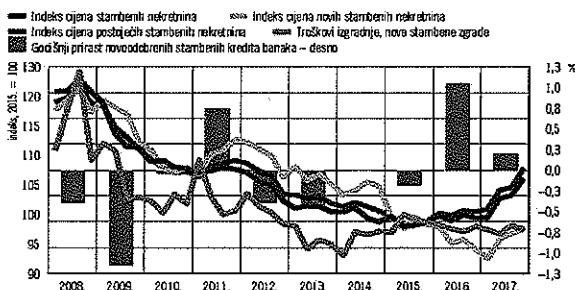
Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizlazio je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni (Slika 3.8.). Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino-

8 U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

-365-

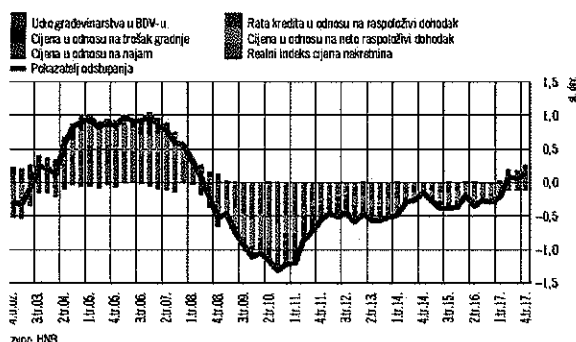
4. Nekretnine

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



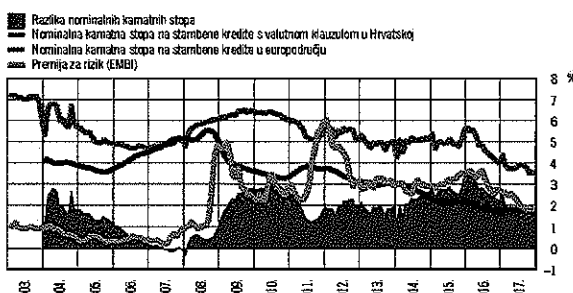
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica, iz iznosa novoodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvori: DZS, HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvori: HNB

Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godine kamatna stopa računate su prema novoj metodologiji (detaljnije o novoj stabilizaciji kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 204, lipanj 2014.).
Izvori: ESB, HNB

zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni⁹ i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

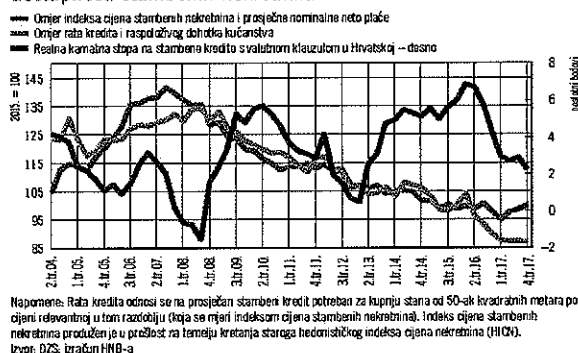
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohoda kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne spekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u

⁹ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.

¹⁰ Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohodka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomski neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutačna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja (vidi Okvir 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutačno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti. Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagodavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajnije promijeniti. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina tijekom ove i iduće godine bit će pod utjecajem ishoda restrukturiranja koncerna Agrokor s obzirom na veličinu njegove distributivne maloprodajne mreže i značenje logističkih objekata.

-367-

Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina

Nakon petogodišnjeg razdoblja stagnacije i pada cijena stambenih nekretnina koji je započeo 2009. godine nakon izbijanja globalne financijske krize, u razdoblju nakon 2014. započeo je njihov postupni oporavak (gotovo dvije trećine zemalja EU-a u posljednje tri godine neprekidno bilježi godišnje stope rasta). Oporavak je u tom razdoblju jačao i širio se među zemljama, u poboljšanim gospodarskim uvjetima (rasta BDP-a, pada stope nezaposlenosti i jačanja optimizma potrošača), popraćenima niskim tržišnim kamatnim stopama i obiljem likvidnosti zbog nekonvencionalnih mjera monetarne politike ESB-a (Slika 1.).

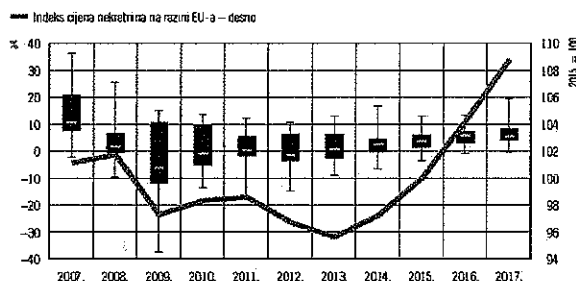
Tako su 2017. godine sve zemlje članice, izuzevši Italiju, zabilježile rast cijena stambenih nekretnina. Pritom je geografska rasprostranjenost oporavka stambenih cijena heterogena: u pojedinim zemljama rast cijena prisutan je tek odnedavno (ili u posljednje dvije godine), a u nekim zemljama (Estonija, Luksemburg, Danska, Velika Britanija, Njemačka) kontinuirano traje već duže vrijeme (Slika 2.). Intenzitet oporavka također nije ravnomjerno raspoređen, pa dok se za neka tržišta bilježe umjerene stope rasta cijena, u drugim zemljama dvoznamenkaste godišnje stope rasta utječu na rast zabrinutosti zbog neodrživog rasta i stvaranja novoga cjenovnog balona na tržištu nekretnina. No pri ocjeni treba biti oprezan jer je snažniji rast na pojedinim tržištima povezan i sa snažnijom korekcijom cijena u postkriznom razdoblju, posebno u regiji SIE (Slika 3.). Paralelno s trendom rasta cijena zabilježena je reakcija na strani ponude stambenih nekretnina te tako indeksi izdanih građevinskih dozvola i volumena radova u građevinarstvu prate trend rasta cijena (Slika 4.). Usprkos rastu aktivnosti građevinskog sektora, oba pokazatelja na strani ponude ipak su još daleko ispod pretkriznih razina. S druge strane, kratkoročna ograničenja u vezi s ponudom mogu stvarati daljnje pritiske na rast cijena te uz spekulativno utemeljeni rast cijena voditi do mislokacije resursa i rasta ranjivosti. Nužno je stoga postaviti pitanje je li trenutni rast održiv i utemeljen na ekonomskim fundamentima?

Za početak, provjeru usklađenosti s makroekonomskim osnovama mogu pružiti jednostavni pokazatelji omjera cijena nekretnina i najma (engl. *Price to Rent*, P-R), odnosno cijena nekretnina i raspoloživog dohotka (engl. *Price to Income*, P-I). U skladu s ekonomskom teorijom cijene nekretnina, najam i dohodak u dugom bi se roku trebali kretati "sličnom dinamikom".¹ Naime, ako postoji odstupanje cijene nekretnina od visine najma, kućanstva će se "prebacivati" između kupnje i iznajmljivanja, što će na kraju cijene dovesti u ravnotežu. Isto tako, dugoročno cijene nekretnina ne bi trebale u velikoj mjeri odudarati od financijske sposobnosti stanovništva da ih pribavi, tj. od njihova raspoloživog dohotka.

Analiza odstupanja odnosa između cijene i raspoloživog dohotka odnosno cijene i najma od njihova dugoročnog trenda na razini EU-a pokazuje da su u značajnom broju zemalja trenutne cijene iznad dugoročnog (procijenjenog) trenda (Slika 5.). Cjenovna podcijenjenost u odnosu na dugoročni prosjek u zemljama europskog juga poput Italije, Grčke i Portugala (Slika 6.) može se povezati s činjenicom da su te zemlje snažno pogođene posljednjom krizom te cijene nekretnina stoga padaju ili su

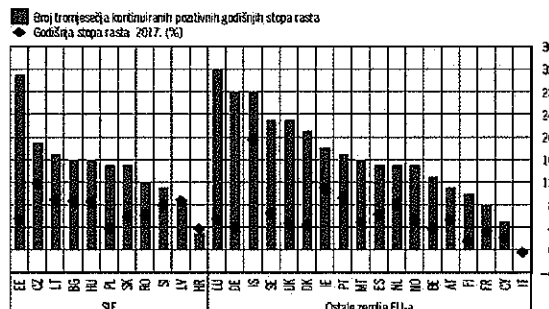
1 C. Himmelberg, C. Mayer i T. Sinai: *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 218, 2005.

Slika 1. Distribucija godišnje promjene cijena stambenih nekretnina na razini EU-a



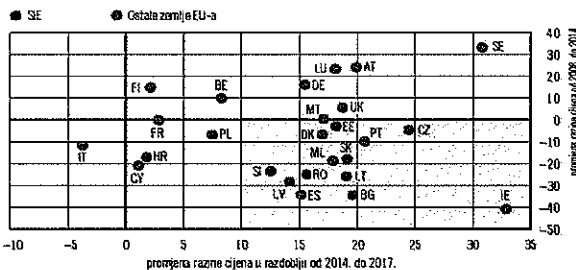
Napomena: Raspon označuju prvi i treći kvartilni razred godišnje stope rasta cijena nekretnina. Narančasta crtica predstavlja medijan. Eurostat, agregatni indeks za EU izračunava agregiranjem nacionalnih indeksa. Izvor: Eurostat

Slika 2. Kontinuirani rast cijena nekretnina geografski je široko rasprostranjen



Izvor: Eurostat

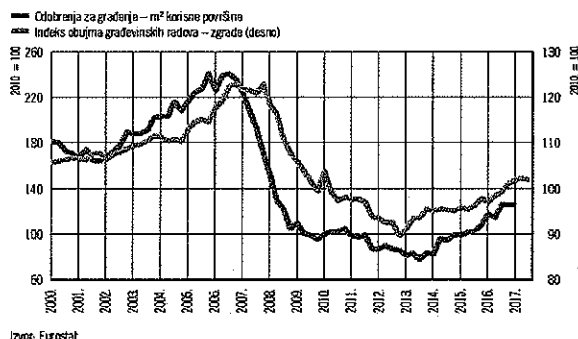
Slika 3. Snažan rast cijena stambenih nekretnina na nekim tržištima može se povezati sa snažnijim padom cijena u postkriznom razdoblju



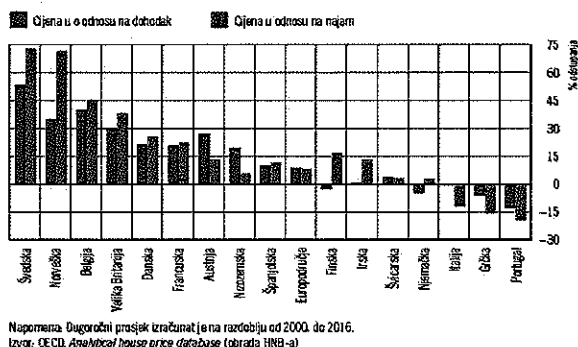
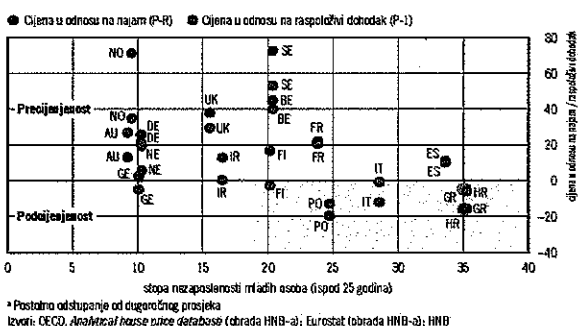
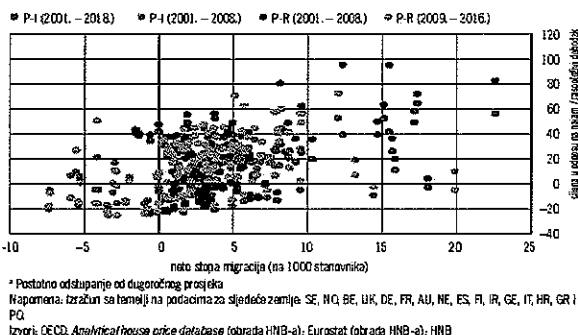
Napomena: Zbog raspoloživosti usporednih podataka za IT, AT, RO, PL postobna promjena razine cijena izračunata je u odnosu na 2010. godinu. Izvor: Eurostat

368

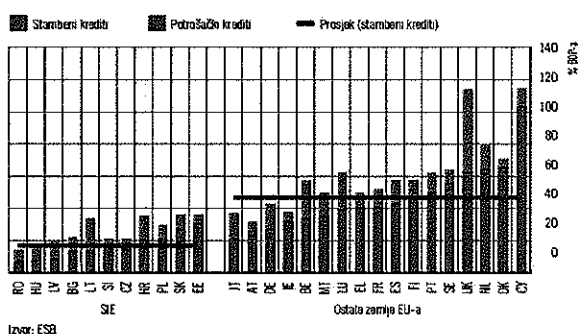
Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



Slika 5. Postotak precijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016.


Slika 6. P-I^a i P-R^a u odnosu na stopu nezaposlenosti mlađih od 25 godina, 2016.

Slika 7. P-I^a i P-R^a u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)


Slika 8. Niža stambena kreditna zaduženost sektora stanovništva u regiji SI



tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mladih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše potražuju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

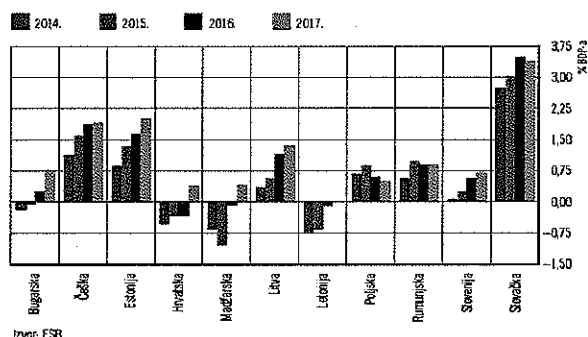
Takav razvoj može upozoravati na strukturni problem između ponude (kratkoročno fiksne) i rastuće potražnje za stambenim nekretnostima, ali i na stanje na tržištu, na kojem uz trenutno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prinosom svojim spekulativnim ponašanjem utječu na cijene. Na zaključak sve veće važnosti kretanja kamatnih stopa i očekivanog prinosa pri formiranju kratkoročne dinamike cijena stambenih nekretnosti upućuju i mnogi empirijski radovi poput Sutton i dr.² te Ganoulis i Giuliadori³. Na kretanje cijena stambenih nekretnosti

2 G. D. Sutton i A. Subelyte: *Interest rates and house prices in the United States and around the world*, BIS Working Papers, No 665, 2017.

3 I. Ganoulis i M. Giuliadori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671 – 2686, 2011.

-369-

Slika 9. Jačanje rasta novoga stambenog kreditiranja u regiji SIE, na osnovi transakcija



na uz makroekonomske mogu utjecati i mnogi institucionalni čimbenici specifični za pojedine zemlje, poput psiholoških i demografskih čimbenika, troškova izgradnje, tržišne regulacije, bankovnog tržišta i asimetričnih informacija na tržištu nekretnina.

Osim cjenovne dinamike na tržištu stambenih nekretnina na osnovi spomenutih pokazatelja, neravnoteže i ranjivosti povezane s ovim tržištem mogu se pratiti i putem pokazatelja zaduženosti, odnosno udjela iznosa

stambenih kredita odobrenih sektoru stanovništva u BDP-u (alternativno u raspoloživom dohotku). Pritom je zaduženost povezana i s (ne)posjedovanjem nekretnine koje je određeno kulturološkim navikama, povijesnim nasljeđem, ali i stupnjem uredenosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine⁴. Imajući na umu navedene razlike u razlozima posjedovanja nekretnine, s obzirom na činjenicu da stjecanje vlasništva nad nekretninom često prati i nužnost kreditnog zaduživanja, ne iznenađuje visoka razina stambenog duga zemalja zapadne Europe (Belgije, Danske, Nizozemske, Velike Britanije), u kojima stambeni krediti čine više od 85% ukupnih kredita stanovništvu (Slika 8.). Nasuprot tome, iako stambeni krediti u velikom broju zemalja regije SIE čine relativno manji dio ukupnih kredita, posljednjih je godina prisutan trend jačanja stambene kreditne aktivnosti u velikom broju zemalja, poput Slovačke, Češke i Estonije (Slika 9.).

Međutim, iako je oporavak europskoga i domaćega stambenog tržišta dobrodošao, nužno je pažljivo pratiti kretanja pokazatelja tržišta nekretnina kao i evoluciju sistemskih rizika povezanih s njime zbog iznimne važnosti tog tržišta za cjelokupno gospodarstvo. Time se omogućuje pravodobna i adekvatna primjena makroprudencijalnih, ali i ostalih mjera usmjerenih na prevenciju neodrživog rasta cijena nekretnina i potencijalno prekomjernih izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina (opširnije vidi u Okviru 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina), čije bi posljedice za cijelo gospodarstvo, prema dosadašnjim iskustvima, mogle biti vrlo značajne.

⁴ Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilde: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

310

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Čakovec
Naselje:	Čakovec
Razvojna skupina:	8. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	108,373

Tip nekretnine:	poslovni prostor	poslovna zgrada
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	71	71
- za naselje:	0	0
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	1.045 €/m2	1.045 €/m2
- za naselje:	- €/m2	- €/m2
Ostvarene kupoprodaje	2014 = 1	2014 = 0
za naselje u posljednje 4	2015 = 4	2015 = 0
godine:	2016 = 5	2016 = 1
	2017 = 4	2017 = 0
	2018 = 4	2018 = 0
	2019 = 0	2019 = 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	17.03.2016.	18.06.2015.	17.03.2016.	07.03.2016.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
	kat.čest.br.			
	517/1	1135	517/2	516
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	1.200.000,00	146.550,00	1.200.000,00	1.200.000,00
Prodajna cijena (€)	158.787,56	19.351,63	158.787,56	157.835,71
Površina (m2)	3.483,00	478,00	3.497,00	3.402,00
Cijena (€/m2)	45,59	40,48	45,41	46,39

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih poslovnih 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.

Datum ugovora	09/2015	11/2015	11/2015	11/2015
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
	Ljudevita Gaja	Dobriše Cesarića	K. Tomislava	R. Boškovića
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ZKC	ugovor
Iznos zakupa (€)	1.131,05	4.722,83	269,88	283,37
Površina (m2)	180,00	953,30	35,00	58,00
Cijena (€/m2)	6,28	4,95	7,71	4,89

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o najmu sličnih stanova 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.

Datum ugovora	01/2016	01/2016	01/2015	08/2015
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Varaždin
	Preloška	Preloška	Dr. Ivana Novaka	Frane Supila
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)	176,00	162,00	621,75	513,98
Površina (m2)	28,00	28,00	125,25	78,97
Cijena (€/m2)	6,29	5,79	4,96	6,51

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

-372-

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 izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-374-

7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje	17.03.2016.	18.06.2015.	17.03.2016.	07.03.2016.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
	kat.čest.br.			
	517/1	1135	517/2	516
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	1.200.000,00	146.550,00	1.200.000,00	1.200.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,557267	7,573004	7,557267	7,602842
Prodajna cijena (€)	158.787,56	19.351,63	158.787,56	157.835,71
Površina (m2)	3.483,00	478,00	3.497,00	3.402,00
Cijena (€/m2)	45,59	40,48	45,41	46,39
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,373	108,373	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,373		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	45,59	40,48	45,41
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		12,74%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,21	100,50	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	98,94		
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,99	0,98	0,99
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	45,13	39,67	44,96
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	10,00%	20,00%	10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	10,00%	20,00%	10,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		49,64	47,60	49,46
Srednja vrijednost (€/m2)		49,31		

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,09	-1,95	-0,09	0,97
Relativno odstupanje od medijana	0,18%	-3,94%	-0,18%	1,96%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,09	1,95	0,09	0,97
Kvadrat odstupanja	0,01	3,80	0,01	0,94
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	49,55			
Standardna devijacija	1,09			
Dvostruka standardna devijacija	2,18			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,77			

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

odabrano: **50,00 €/m²**

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
3.804,00	50,00	1,00	1,00	190.200,00	I
1.028,00	50,00	0,80	1,00	41.120,00	II
UKUPNO:				231.320,00	

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: 60,00 kn/m³

K11= 1.117,20 m³ × 8,08 €/m³ BV = 9.026,98 €

K12= 6.387,24 m³ × 8,08 €/m³ BV = 51.608,90 €

5,63 kn/m³

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi: 10,05 kn/m³

K21= 1.117,20 m³ × 0,76 €/m³ BV = 849,07 €

K22= 6.387,24 m³ × 1,35 €/m³ BV = 8.622,77 €

Cijena priključaka iznosi : K3 = 9.400,00 €

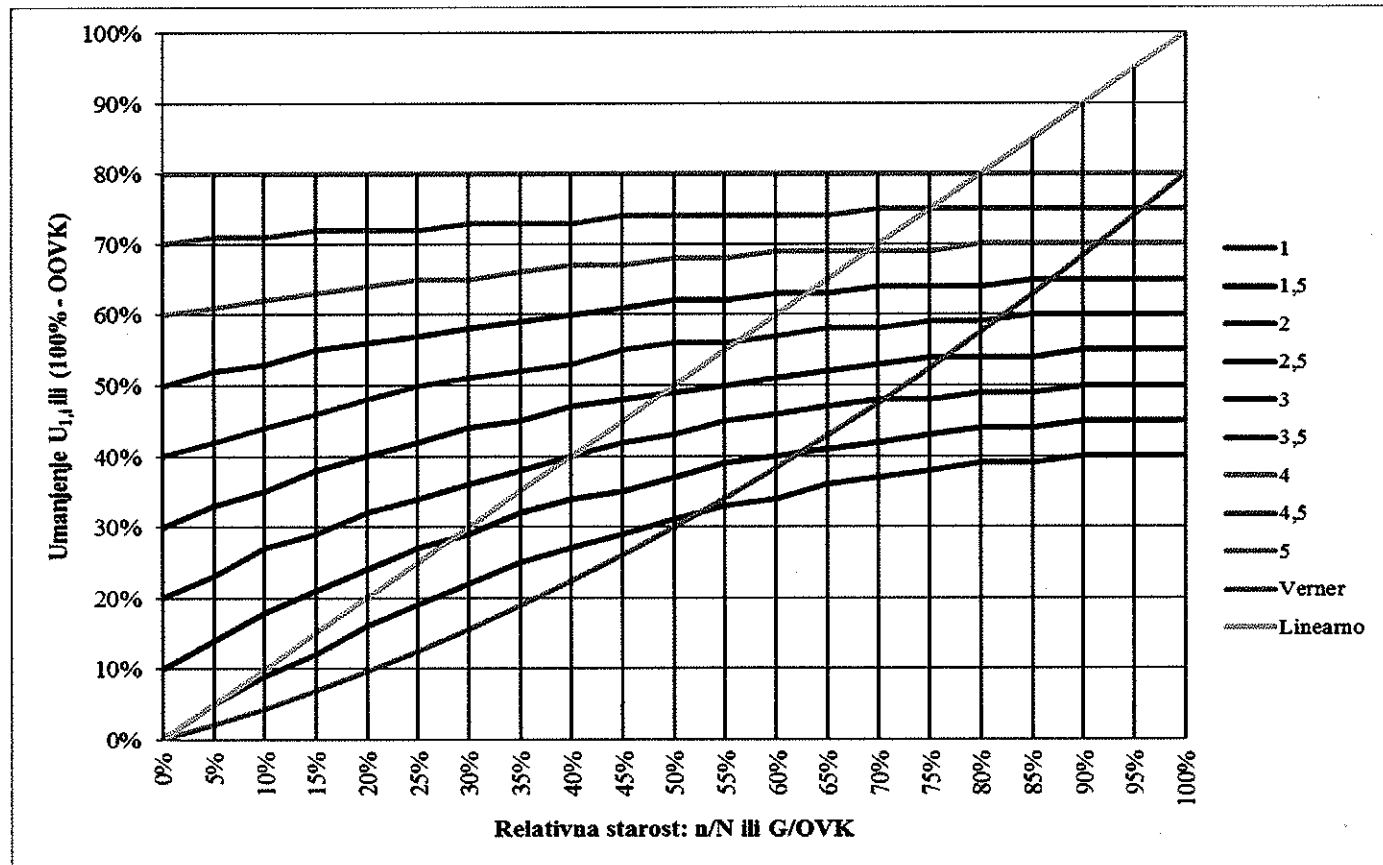
Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

60.635,88 + 9.471,84 + 9.400,00 = 79.507,72 €

-376-

FK matrica					
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna 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 - Poslovno-stambena zgradaNGP = 1.132,12 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 660 €/m² NGP
 ili 550 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 1.132,12 × 660 = 747.199,20 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 660 × 1,00 = 660 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

1.132,12 × 660 = 747.199,20 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2019

Godina građenja: 2005

Godina rekonstrukcije: -

Starost zgrade (prosječna): 14

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 70 god

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

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 70 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 56 god

Odabrani faktor korištenja

FK - prema uvjetima in situ:

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

A	lokacija/tržište	3,5	
B	zgrada općenito	1,5	
C	stanje zgrade	2,0	3,5

Relativna starost (Rs=G/OVK'): 20,0%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 44,0% × 70 = 31 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 39 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -55,7%
 -416.189,95 €

Preostala vrijednost: 331.009,25 €

-378-

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

$$747.199,20 \text{ €} \times 7,429937 \text{ kn/€} = 5.551.642,98 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **5.550.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

$$\text{- Vanjska ograda:} \quad 292,00 \text{ m} \times 75,00 \text{ €/m} = 21.900,00 \text{ €}$$

$$\text{- Asfalt:} \quad 1.200,00 \text{ m}^2 \times 28,00 \text{ €/m}^2 = 33.600,00 \text{ €}$$

$$\text{- Vanjska hidrantska mreža, rasvjeta, odvodnja i sl.} \quad 5.383,63 \text{ €}$$

$$\text{UKUPNO} = 60.883,63 \text{ €}$$

$$\text{Linearni otpis:} \quad -45,0\% \times 60.883,63 \text{ €} = -27.397,63 \text{ €}$$

$$\text{Vu} = \boxed{33.486,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$\text{Ut} = \text{Nv} \times 3,5\% = \boxed{26.151,97} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**Zemljište, doprinosi i priključci:**

1.	Zemljište	190.200,00	€
2.	Doprinosi i priključci	79.507,72	€
UKUPNO:		269.707,72	€

Zgrada i ostalo:

3.	Poslovno-stambena zgrada	331.009,25	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	33.486,00	€
5.	Uzgredni troškovi	26.151,97	€
UKUPNO:		390.647,22	€

SVEUKUPNO:		660.354,94	€
-------------------	--	-------------------	----------

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) - troškovi ishoda uporabe dozvole	-0,05%	
		×	331.009,25 €
		=	-165,50 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		660.189,44	€
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP = 1.132,12 m²GV / NGP = 583 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	660.189,44 €
	4.905.165,95 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 podatak izračunat od strane procjenitelja.

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,429937	kn
-------	----------	----

TV / NGP = 583 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

-380-

8.1.1 Zakupnina za poslovni dio

Datum ugovora		09/2015	11/2015	11/2015	11/2015
Lokacija (detaljniji podaci iz ugovora nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		Čakovec	Čakovec	Čakovec	Čakovec
		Ljudevita Gaja	Dobriše Cesarića	K. Tomislava	R.Boškovića
Izvor podataka o cijeni		ugovor	ugovor	ZKC	ugovor
Iznos zakupnine (€)		1.131,05	4.722,83	269,88	283,37
Površina (m2)		180,00	953,30	35,00	58,00
Cijena (€/m2)		6,28	4,95	7,71	4,89
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)	6,28	4,95	7,71	4,89
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,14	100,16	100,16	100,16
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	98,94			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	0,99	0,99	0,99
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	6,27	4,89	7,62	4,83
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	-15,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%
	Lokacija	-15,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona, uređenje i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	-30,00%	-10,00%	-30,00%	-25,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		4,39	4,40	5,33	3,62

Srednja vrijednost (€/m2)	4,44
---------------------------	------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	0,00	0,94	-0,77
Relativno odstupanje od medijana	-0,11%	0,11%	21,27%	-17,63%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	0,00	0,94	0,77
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,87	0,60
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,40			
Standardna devijacija	0,61			
Dvostruka standardna devijacija	1,21			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,43			

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

odabrano: **4,40 €/m2** 1. etaža
70% **3,08 €/m3** 2. etaža

8.1.2. Najamnina za stambeni dio

Datum ugovora		01/2016	01/2016	01/2015	08/2015
Lokacija (detašniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		Čakovec	Čakovec	Čakovec	Varaždín
		Preloška	Preloška	Dr. Ivana Novaka	Frane Supila
Izvor podataka o cijeni		ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)		176,00	162,00	621,75	513,98
Površina (m ²)		28,00	28,00	125,25	78,97
Cijena (€/m ²)		6,29	5,79	4,96	6,51
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 (€/m ²)	6,29	5,79	4,96	6,51
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,21	100,21	100,20	99,14
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	98,94			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,99	0,99	0,99	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	6,23	5,73	4,91	6,51
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	-35,00%	-35,00%	-10,00%	-15,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	-10,00%	-5,00%
	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 ≤ ± 40%)	-35,00%	-35,00%	-20,00%	-20,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m²)	4,05	3,72	3,93	5,21
Srednja vrijednost (€/m²)		4,23			

Napomena: Korišteni su podaci iz isprava o postojećim ugovorima o zakupu poslovnih prostora.

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,06	-0,27	-0,06	1,22
Relativno odstupanje od medijana	1,50%	-6,77%	-1,50%	30,58%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,06	0,27	0,06	1,22
Kvadrat odstupanja	0,00	0,07	0,00	1,49
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	panje veće o
Medijan	3,99			
Standardna devijacija	0,63			
Dvostruka standardna devijacija	1,25			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,40			

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

odabrano: **4,20 €/m²**

8.2.1. Opća prihodovna metoda

-382-

PARAMETAR		NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA				
1. ETAŽA (E-1) - Poslovni prostor 1		465,90	4,40	2.049,96
UKUPNO (€)		465,90	4,40	2.049,96
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)				24.599,52
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
upravljanje nekretninom		3,00%		61,50
održavanje, pogon (režije) i zaštita		4,00%		82,00
rizik od gubitka zakupnine		15,00%		307,49
UKUPNO (€)		22,00%		450,99
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)				5.411,88
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				19.187,64
oportunitetni trošak zemljišta 41/100 dijela	100,00%	×	77.982,00 €	
	77.982,00 €		5,00%	3.899,10
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				15.288,54
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%		
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%)		1,00%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		-2,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		5,00%		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		31	god	
multiplikator M		15,59		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)				238.348,34
DODACI (€)				0,00
ODBICI (€)				0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)				77.982,00
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)				316.330,34
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 podatak izračunat od strane procjenitelja.				316.330,34
				2.350.314,50
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE				

€
knNGP reducirano = 465,90 m² TV / NGP reducirano = 679 €/m²

8.2.2. Opća prihodovna metoda

-383-

PARAMETAR		NKP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA				
2. ETAŽA (E-2) - Poslovni prostor 2		421,22	3,08	1.297,36
UKUPNO (€)		421,22	3,08	1.297,36
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)				15.568,32
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
upravljanje nekretninom		3,00%		61,50
održavanje, pogon (režije) i zaštita		4,00%		82,00
rizik od gubitka zakupnine		15,00%		307,49
UKUPNO (€)		34,76%		450,99
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)				5.411,88
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				10.156,44
oportunitetni trošak zemljišta 38/100 dijela	100,00%	×	72.276,00 €	
	72.276,00 €		5,00%	3.613,80
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				6.542,64
Prilagodba	odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%	
	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%)		1,00%	
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		-2,00%	
	korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		5,00%	
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		31		god
multiplikator M			15,59	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)				101.999,76
DODACI (€)				0,00
ODBICI (€)				0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)				72.276,00
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)				174.275,76
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			174.275,76	€
			1.294.857,92	kn

NGP = 421,22 m²TV / NGP = 414 €/m²

384-

8.2.3. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR		NKP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA				
3. ETAŽA (E-3) - Stan		245,00	4,20	1.029,00
UKUPNO (€)		245,00	4,20	1.029,00
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)				12.348,00
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
upravljanje nekretninom		1,00%		20,50
održavanje, pogon (režije) i zaštita		3,00%		61,50
rizik od gubitka zakupnine		15,00%		307,49
UKUPNO (€)		37,85%		389,49
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)				4.673,88
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)				7.674,12
oportunitetni trošak zemljišta 21/100 dijela		100,00%	×	39.942,00 €
		39.942,00 €	3,00%	1.198,26
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)				6.475,86
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		3,00%		
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		0,50%		
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		-0,50%		
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		1,00%		
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		-1,00%		
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		3,00%		
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		31	god	
multiplikator M		20,00		
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)				129.517,20
DODACI (€)				0,00
ODBICI (€)				0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA VZ (€)				39.942,00
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)				169.459,20
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			169.459,20	
			1.259.071,18	

NGP = 245,00 m²TV / NGP = 692 €/m²

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

-385-

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA		PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda		660.189,44 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	1. ETAŽA (E-1) - Poslovni prostor 1	316.330,34 €	100%	316.330,34 €
	2. ETAŽA (E-2) - Poslovni prostor 2	174.275,76 €	100%	174.275,76 €
	3. ETAŽA (E-3) - Stan	169.459,20 €	100%	169.459,20 €

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:

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Nije moguća druga poslovna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja bez većih ulaganja.

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

-386-

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovno-stambena zgrada i zemljište**

na lokaciji: **Mihovljanska 89, HR-40000 Čakovec**
Međimurska županija

predloženih od : **GALA d.o.o. u stečaju, Mihovljanska 89**

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

ETAŽA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (zaokruženo)	Prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokružena vrijednost
1. ETAŽA (E-1) - Poslovni prostor 1	316.000,00 €	2.350.000,00 kn
2. ETAŽA (E-2) - Poslovni prostor 2	174.000,00 €	1.290.000,00 kn
3. ETAŽA (E-3) - Stan	169.000,00 €	1.260.000,00 kn
UKUPNO:	659.000,00 €	4.900.000,00 kn

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

zk.ul.br. 3894, zk.čest.br. 287/2/1

41.120,00 € ili **305.519,01 kn**
odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo
306.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,429937 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.
- Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 08. siječanj 2019. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

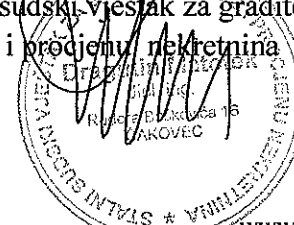
Ratko Matotek
dipl.ing.građ.
Rudera Boškovića 16
ČAKOVEC



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

-387-

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju 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:

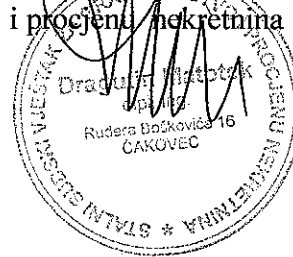
Voditelj izrade:

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

- 389 -



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC
 Stanje na dan: 07.01.2019. 23:25

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7135

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1340/2017

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe: Z-8464/2018, Z-10750/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	286/1/1	POSLOVNO-STAMBENA GRAĐEVINA			3888	
		EKONOMSKO DVORIŠTE			931	
					2957	
		UKUPNO:			3888	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	1. Poslovni prostor broj 1 u prizemlju i na katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od ulaza, salona, prijemna, servisa, spremišta 1, spremišta 2, voditelja, hodnika, ž wc-a i m wc-a, ukupne površine 389,26 m2, a na katu od stepenica, galerije, ureda 1, ureda 2, ureda 3 i ureda 4, ukupne površine 76,64 m2, sveukupne površine 465,90 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno plavom bojom). GALA D.O.O., ČAKOVEC, MIHOVLJANSKA 89	
1.2	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-1340/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-387/16-15 od 10. Veljače 2017. godine	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 38/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
	1. Poslovni prostor broj 2 u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od radionice, prodaje dijelova, voditelja, ureda, garderobe, sanitarije, spremišta 1, spremišta 2, limarije, lakiranja, ukupne površine 391,67 m2, a na katu od stepenica, spremišta 3, ukupne površine 29,55 m2, sveukupne površine 421,22 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno sivom bojom). GALA D.O.O., ČAKOVEC, MIHOVLJANSKA 89	
2.1	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-1340/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-387/16-15 od 10. Veljače 2017. godine	na 2 (1.1)
3.	Suvlasnički dio: 21/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
	1. Stan u prizemlju i katu poslovno-stambene građevine koji se sastoji u prizemlju od terase, vjetrobrana, hodnika 1, trima, kupaoalice 1, sobe 1, spremišta, ukupne površine 91,76 m2, a na katu od stepenica, blagovaonice, kuhinje, dnevnog boravka, terase, hodnika 2, wc-a, kupaoalice 2, vešeraja, sobe 2, ukupne površine 153,24 m2, sveukupne površine 245,00 m2 (u planu posebnih dijelova zgrade označeno žutom bojom). GALA D.O.O., ČAKOVEC, MIHOVLJANSKA 89	

-390-

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7135

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-1340/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-387/16-15 od 10. Veljače 2017. godine	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (41/100)			
1.1	Zaprimljeno 26.09.2008. broj Z-6320/08 Na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu sa zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj 25/2008 od 22.09.2008. godine, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedanmilijuneura), protuvrijednost u kunama, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, za korist: MEĐIMURSKA BANKA D.D., ČAKOVEC, V. MORANDINIJA 37	1.000.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-9320/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.07.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 2 (38/100)			
1.1	Zaprimljeno 26.09.2008. broj Z-6320/08 Na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu sa zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj 25/2008 od 22.09.2008. godine, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedanmilijuneura), protuvrijednost u kunama, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, za korist: MEĐIMURSKA BANKA D.D., ČAKOVEC, V. MORANDINIJA 37	1.000.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-9320/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.07.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
1. Na suvlasnički dio: 3 (21/100)			
1.1	Zaprimljeno 26.09.2008. broj Z-6320/08 Na temelju Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu sa zasnivanjem založnog prava na nekretnini broj 25/2008 od 22.09.2008. godine, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.000.000,00 EUR-a (slovima: jedanmilijuneura), protuvrijednost u kunama, uvećano za pripadajuće kamate, naknade i ostale troškove, za korist: MEĐIMURSKA BANKA D.D., ČAKOVEC, V. MORANDINIJA 37	1.000.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-9320/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 20.07.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
10. Na suvlasnički dio: 1 (41/100)			

-391-

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7135
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.1	Zaprimljeno 15.12.2015.g. pod brojem Z-8494/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1149/15 11.12.2015, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 1 (1.1)
11. Na suvlasnički dio: 2 (38/100)			
11.1	Zaprimljeno 15.12.2015.g. pod brojem Z-8494/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1149/15 11.12.2015, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 2 (1.1)
12. Na suvlasnički dio: 3 (21/100)			
12.1	Zaprimljeno 15.12.2015.g. pod brojem Z-8494/2015 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-1149/15 11.12.2015, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		vezano uz B 3 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.01.2019.

-392-



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 07.01.2019. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 3849

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7946/2017

Aktivne plombe: Z-8464/2018, Z-10750/2018

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	287/2	LIVADA ZVERNJAK		383		
		UKUPNO:		383		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GALA D.O.O., OIB: 56255748817, ČAKOVEC, MIHOVLJANSKA 89	
2.1	Zaprimljeno 14.02.2017.g. pod brojem Z-1340/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-387/16-15 od 10. Veljače 2017. godine	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.			
14.1	Zaprimljeno 30.12.2009. broj Z-7380/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 29.12.2009.god. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 522.661,01 kuna (slovima: petstodvadesetdvijetisućešestosezdesetjednu kunu i jednu lipu), uvećano za ugovorene kamate, naknade i ostale troškove, za korist: PSA FINANCIAL D.O.O. SA SJEDIŠTEM U ZAGREBU, OIB: 00137113300, BUZIN, BANI 75	522.661,01 KN	
14.2	Zaprimljeno 01.03.2016.g. pod brojem Z-2013/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O PRIJENOSU ZALOŽNIH PRAVA 03.02.2016 SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., OIB: 69326397242, SPLIT, R. BOŠKOVIĆA 16		na 14.1
15.			

-393-

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3849

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 06.07.2010. broj Z-4565/10 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 05.07.2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 500.000,00 kuna, s redovnom kamatom u iznosu od 12,80 % godišnje, promjenjiva, odnosno trenutno važeća stopa, u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. odnosno s kamatom po dospeljeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa), koja na dan sklapanja ovog Ugovora iznosi 17,00 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 p.p. godišnje, koja teče od dana dospeljeća do dana namirenja tražbine, uvećano za sve naknade, troškove i poreze utvrđene posebnim propisima te ostalim uvjetima prema Ugovoru, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2	500.000,00 KN	
15.2	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-7946/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Na temelju trostranog ugovora o ustupu i prijenosu tražbina od 30.05.2017.g. APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, (VELIKO VOJVODSTVO LUKSEMBURG), 1 RUE JEAN PIRET L-2350 - LUKSEMBURG, LUKSEMBURG		na 15.1
18.			

-394-

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3849

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
18.1	<p>Zaprimljeno 16.05.2014. broj Z-3024/14</p> <p>Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu od 25. 03. 2014. god., broj Ovr-1554/10-56, Ovr-472/14-2 uknjižuje se pravo zalogu, s prednosnim redom od dana stjecanja prava na namirenje prema upisanoj zabilježbi ovrhe, temeljem ovosudnog rješenja o ovrši broj Ovr-2675/11 od 10.02.2012.god., a koja zabilježba je provedena pod brojem Z-835/12, za iznos od:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 196.000,00 EUR-a na ime glavnice u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju za EUR kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom na iznose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 22. st. 4. i čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom na taj iznos od 20. 07. 2010. god., pa do isplate, - 16.249,21 EUR-a na ime zatezne kamate u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju EUR kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja, - 71,79 kuna na ime ostalih potraživanja sa zakonskom zateznom kamatom na iznose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom na taj iznos od 20. 07. 2010. god., pa do isplate, - 375,62 kuna na ime zatezne kamate, - 36.000,00 EUR-a na ime glavnice u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju za EUR kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom na iznose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 22. st. 4. i čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom na taj iznos od 20. 07. 2010. god., pa do isplate, - 2.984,54 EUR-a na ime zatezne kamate u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju EUR kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja, - 1.286,67 kuna na ime ostalih potraživanja sa zakonskom zateznom kamatom na iznose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom na taj iznos od 20. 07. 2010. god., pa do isplate, - 85,74 kuna na ime zatezne kamate, - 8.815,00 kuna radi naknade troškova ovog ovršnog postupka, uvećane za zakonsku zateznu kamatu od dana 10. 02. 2012. god., pa do isplate, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6 		
18.2	<p>Zaprimljeno 16.05.2014. broj Z-3024/14</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba založnog prava dopuštena.</p>		
20.			
20.1	<p>Zaprimljeno 10.05.2016.g. pod brojem Z-4371/2016</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-473/16 09.05.2016, uknjižuje se pravo zalogu u ukupnom iznosu od 100.943,39 kn (glavnica u iznosu od 88.256,48 kn i zakonske zatezne kamate u iznosu od 12.686,91 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos od 88.256,48 kn od 22. ožujka 2016. pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita određenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</p>	100.943,39 KN	

-395-

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3849

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
20.2	Zaprimljeno 10.05.2016.g. pod brojem Z-4371/2016 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-473/16 09.05.2016		na 20.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.01.2019.

e-Izvod iz katastarskog plana

396-

08. 01. 2019.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

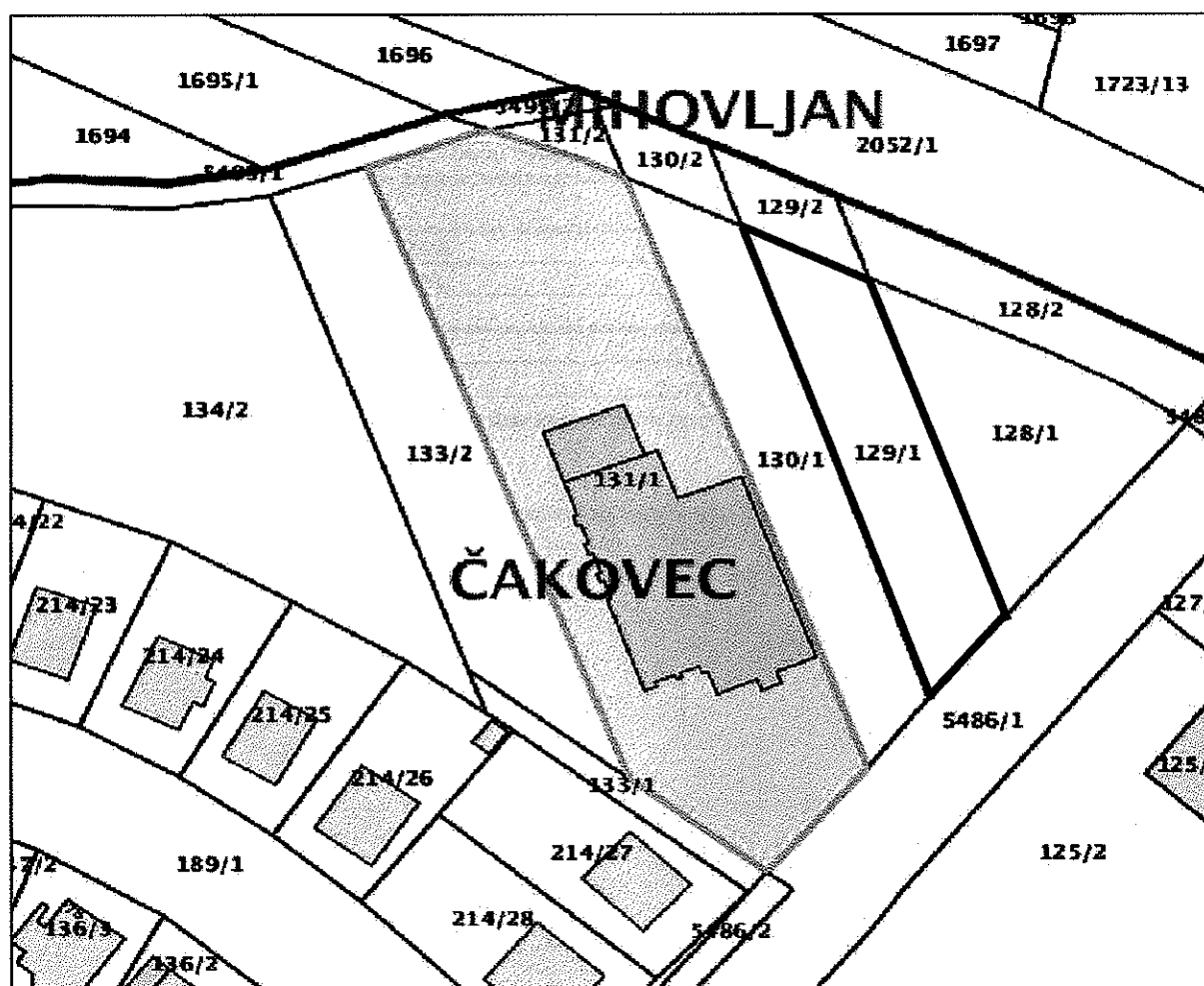
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAKOVEC, 302813
k.č. br.: 131/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 08.01.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.01.2019. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 4970

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GALA D.O.O., ČAKOVEC, KRALJA TOMISLAVA 7 (VLASNIK)	56255748817

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dlo	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		131/1	MIHOVLJANSKA ULICA	3804	2		
			STAMB.POSL.ZGRADA	931			
			DVORIŠTE	2873			
		131/2	MIHOVLJANSKA ULICA	84	2		
			DVORIŠTE	84			
Ukupna površina katastarskih čestica				3888			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

-398-



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.01.2019. 23:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

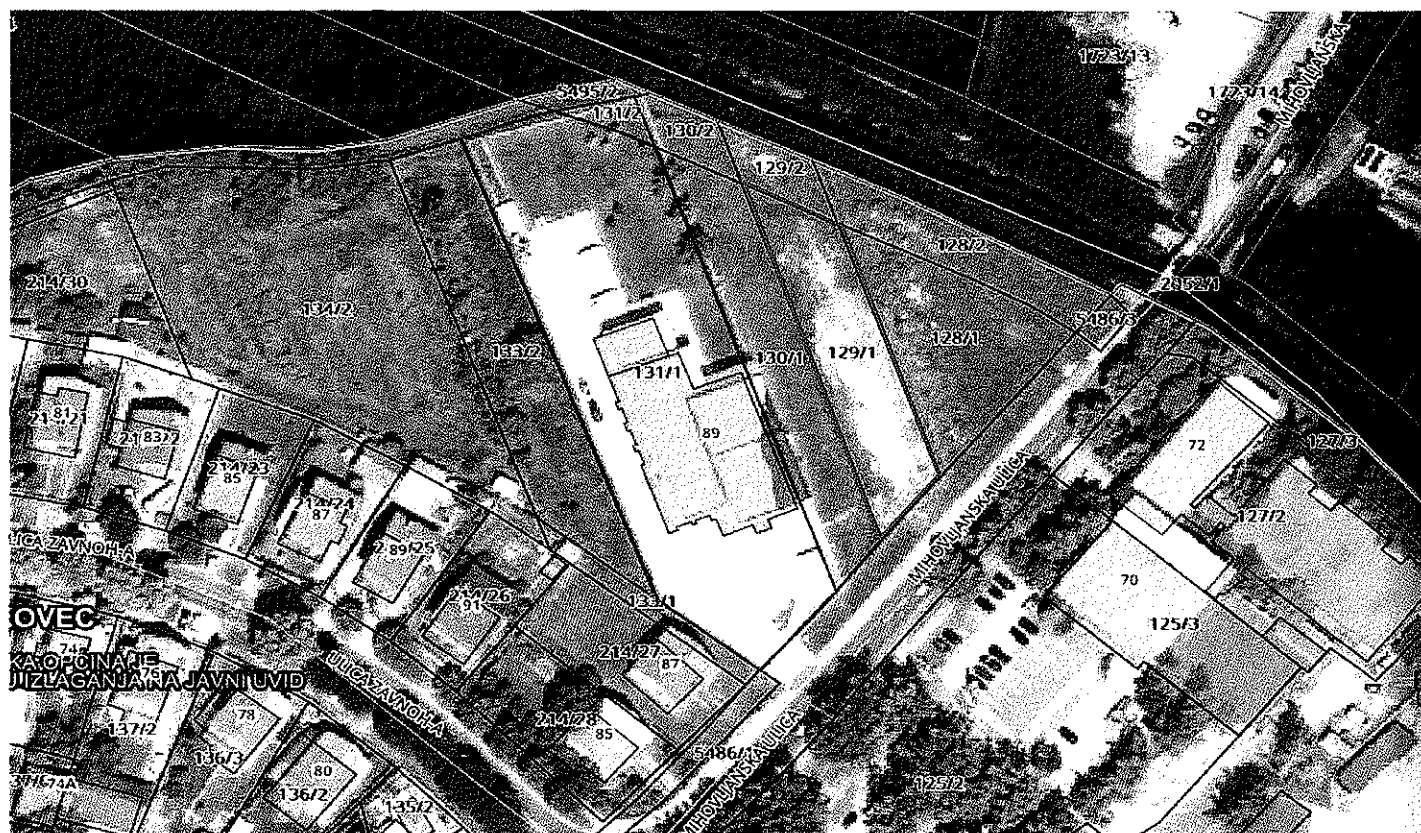
Posjedovni list: 2035

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GALA D.O.O, ČAKOVEC, MIHOVLJANSKA 89 (VLASNIK)	56255748817

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		129/1	MIHOVLJANSKA ULICA	1028	4		
			ORANICA	1028			
		129/2	MIHOVLJANSKA ULICA	203	4		
			ORANICA	203			
Ukupna površina katastarskih čestica				1231			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Pristup na javnu prometnu površinu

400-



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.01.2019. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 5917

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA ČAKOVCA, ULICA KRALJA TOMISLAVA 15, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5486/1	MIHOVLJANSKA ULICA	13507	4, 5, 13		
			NERAZVRSTANA CESTA	13507			
		5486/3	MIHOVLJANSKA ULICA	59			
			NERAZVRSTANA CESTA	59			
Ukupna površina katastarskih čestica				13566			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Prijavni list za zemljišnu knjigu

409-

Katastarska općina

ČAKOVEC

KLASA: 932-06/17-02/924

PRIJAVNI LIST

Za zemljišnu knjigu

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Čakovec

KLASA: 932-06/ 17-02/924
UREDOJ: 541- 10/1-18-1
17-02-2018

Izradio/la:

TATJANA ŽIVKOVIĆ, ing. geod.

Ovlašteni inženjer/ka:

MILENKO PEZER, dipl. ing. geod.

U Zagrebu, 11.08.2017. godina

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, odgovara svrhi za koju je izrađen te se može koristiti za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta. Za provođenje ovog elaborata u katastarskom operatu je posebno podijeljen maseban zahtjev.



Milenko Pezer
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer/geodet
GEOPROJEKT d.o.o.
Zagreb



NOVO STAKJE												Opis dela i.e. a	
Redni število	Ime delavca	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Podatki			Redni število	Opis dela i.e. a	
								Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije	Ime delovne konstrukcije			
1	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
1	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
2	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
3	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
4	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
5	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
6	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
7	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
8	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
9	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
10	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
11	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
12	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
13	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
14	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
15	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
16	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
17	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
18	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
19	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
20	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
21	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
22	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
23	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
24	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
25	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
26	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
27	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
28	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
29	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
30	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
31	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
32	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
33	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
34	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
35	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
36	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
37	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
38	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
39	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
40	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
41	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
42	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
43	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
44	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
45	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
46	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
47	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
48	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
49	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
50	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
51	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
52	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
53	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
54	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
55	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
56	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
57	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
58	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
59	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
60	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
61	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
62	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
63	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
64	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
65	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
66	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
67	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
68	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
69	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
70	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
71	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
72	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
73	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
74	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
75	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
76	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
77	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
78	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
79	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
80	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
81	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
82	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
83	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
84	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
85	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
86	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
87	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
88	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
89	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
90	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
91	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
92	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
93	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
94	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
95	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
96	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
97	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
98	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
99	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		
100	16	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20		

DOSSIER STAFF

[illegible]

403-

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

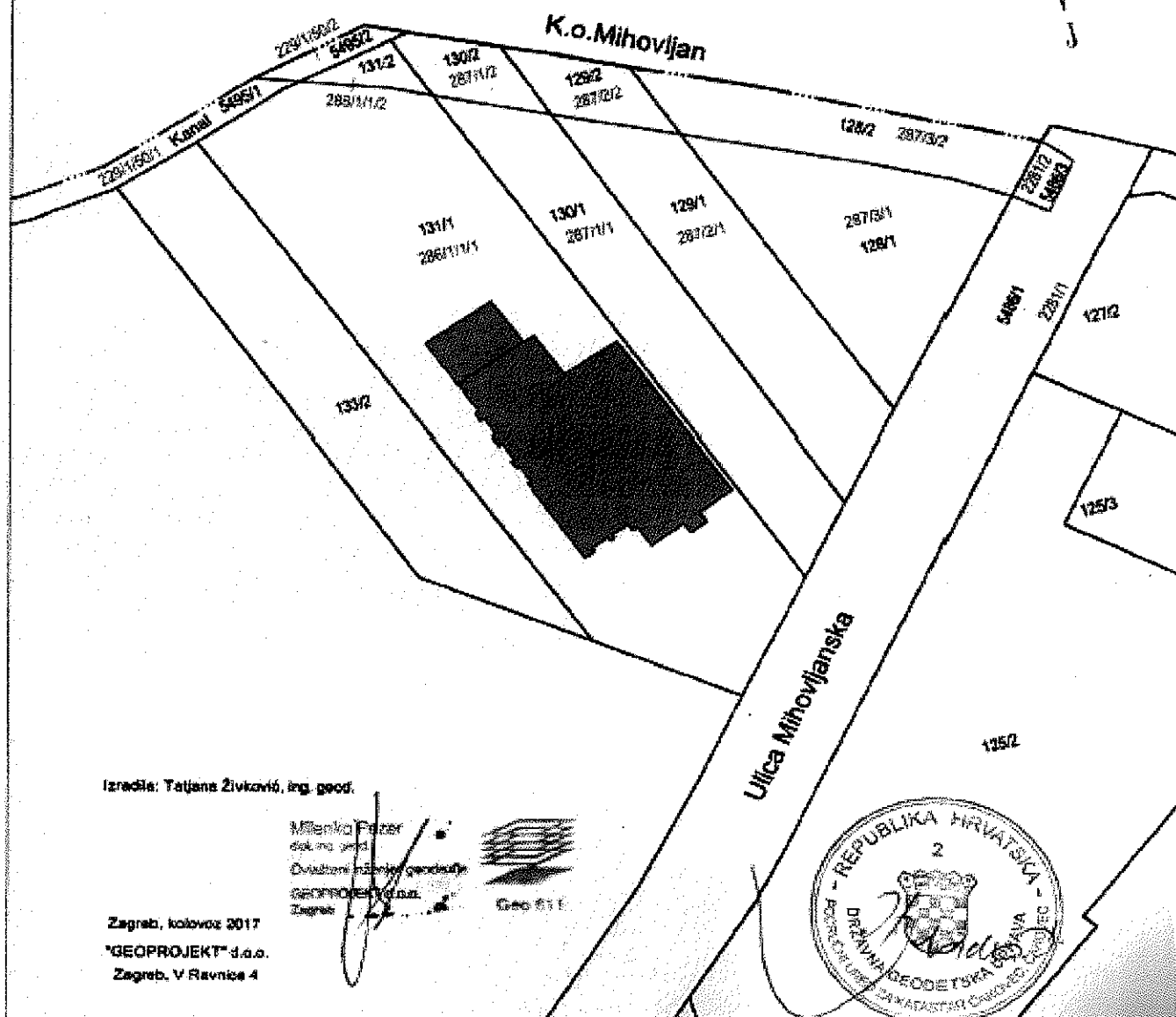
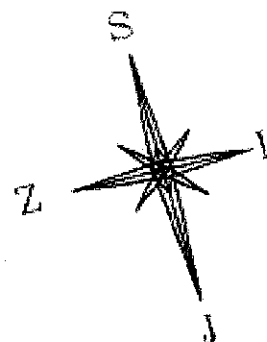
K.o. ČAKOVEC

D.L.: 2, 3, 5, 6, 7

M = 1 : 1000

KLASA:932-06/17-02/924

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU sjeverna obilaznica Grada Čakovca



Izradio: Tatjana Živković, ing. geod.

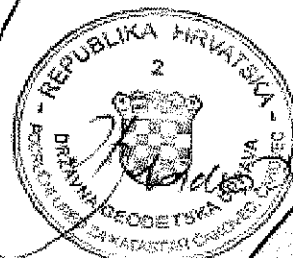
Milenko Pater
dalj. na pos.
Ovlašten. izdat. geod. služ.
GEOPROJEKT d.o.o.
Zagreb

Geo 511

Zagreb, kolovoz 2017

"GEOPROJEKT" d.o.o.

Zagreb, V. Ravnice 4



Građevna dozvola iz 2002. godine

404-



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

Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša i graditeljstvo

Klasa: UP/I-361-03/02-01/224
Ur.br.: 2109-05-03-02-05
Čakovec, 31. srpnja 2002.

Reg. br. 192/2002

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo 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, 75/99 i 117/01), na zahtjev investitora tvrtke GALA d.o.o. Čakovec, K. Tomislava 7, zastupane po direktoru Gala Dušanu, u predmetu izdavanja građevne dozvole za izgradnju POSLOVNO - STAMBENE GRAĐEVINE u Čakovcu, izdaje

G R A Đ E V N U D O Z V O L U

1. Odobrava se investitoru, tvrtki GALA d.o.o. Čakovec, K. Tomislava 7, izgradnja POSLOVNO - STAMBENE GRAĐEVINE u Čakovcu, na nekretnini upisanoj u z.k.u.l.br. 3688 k.o. Čakovec, čest. br. 286/1/1 i kat. čest. br. 131 k.o. Čakovec. Namjena poslovnog prostora: autosalon s pratećim sadržajima automehaničarskog servisa, limarska radionica i tipska komora za lakiranje, praonica automobila, prodavaona rezervnih dijelova, te uredski prostor. Na dijelu kata je organiziran stambeni prostor. Poslovno - stambena građevina je nepravilnog tlocrtnog oblika, max dimenzija 37,90 x 24,40 m, a sadrži prizemlje i djelomično kat. Sveukupna netto površina iznosi 908,75 m², bruto površina je 976,95 m², a V=4148,50 m³.
2. Izgradnja POSLOVNO - STAMBENE GRAĐEVINE izvesti će se u svemu prema glavnom projektu, koji je sastavni dio ove građevne dozvole, a sastoji se od:
 - arhitektonskog i građevnog projekta, br. tehn. dn. 11/01, od 03. 2002, izrađenog u tvrtki "TENDER" d.o.o. Čakovec, KNJIGA I
 - projekta hidroinstalacija i projekta vanjskog uređenja, hr. tehn. dn. 11/01, od 03. 2002, izrađenog u tvrtki "TENDER" d.o.o. Čakovec, KNJIGA II
 - strojarskog projekta, br. evid. 020/2002, od 3. 2002, izrađenog u tvrtki "PLI" d.o.o. Varaždin, KNJIGA III

405-

- elektroprojekta, br. tehn. dn. 11/2002, od ožujka 2002, izrađenog u tvrtki "SAT-ING" d.o.o. Mursko Središće, KNJIGA IV
- 3. Glavni projekti navedeni u točki 2., izrađeni su na osnovu uvjeta iz lokacijske dozvole, Klasa: UP/I 350-05/01-01/232; Urbroj: 2109-05-02-01-4, od 19. srpnja 2001 godine.
- 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 arhitekt" i "ovlašteni inženjer".
- 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 iz stacionarnih izvora - kotlovnice i komore za lakiranje.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, tvrtka GALA d.o.o. Čakovec, K. Tomislava 7, podnio je dana 12. lipnja 2002 godine zahtjev za izgradnju POSLOVNO - STAMBENE GRAĐEVINE u Čakovcu, na nekretnini navedenoj u točki 1. dispozitiva.

Uz zahtjev je u skladu s člankom 50. st. 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 52/99, 75/99 i 117/01.) priloženo:

1. Dokaz da investitor ima pravo graditi:
 - a) Izvadak iz zemljišne knjige zk. ul. br. 3688 k.o. Čakovec, od 20. 06. 2002.
 - b) Suglasnost za izgradnju predmetne građevine, izdala ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. Zagreb, od 01. srpnja 2002 godine.
2. Četiri primjerka glavnih projekata navedenih u točki 2. dispozitiva.
3. Potvrde o usklađenosti glavnog projekta s odredbama posebnih zakona:
 - a) Suglasnost, broj: 511-21-04/6-Up/I-329/2-02 od 25. 04. 2002, da projekti zadovoljavaju propisane mjere i normative zaštite od požara, izdana u Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava međimurska
 - b) Prethodnu suglasnost, br. 189-R/02, od 11. lipnja 2002 godine, izdala "Hrvatska elektroprivreda" d.d. Zagreb, DP Elektra Čakovec
 - c) Suglasnost broj RAZ-289-02 od 26.04.2002. godine na projektnu dokumentaciju za priključenje predmetne građevine na vodovod i kanalizaciju, izdale "Međimurske vode" d.o.o. Čakovec
 - d) Potvrdu o usklađenosti glavnog projekta sa sanitarno-tehničkim uvjetima gradnje Klasa: 540-02/02-01/34, Ur. broj: 2109-06-03/1-02-02 od 30. 04. 2002 godine, izdala Služba za društvene djelatnosti, Pododsjek za rad, zdravstvo i školstvo u Uredu državne uprave u Međimurskoj županiji, Sanitarni inspektor
 - e) Energetsku suglasnost br. BV/LD-20/02-E, od 25. 04. 2002 godine, izdao "Međimurje plin" d.o.o. Čakovec
 - f) Suglasnost, br. 04-3528/02, od 25. 04. 2002, izdale HT d.d. Zagreb, TKC Čakovec
 - g) Izvješće o kontroli glavnog projekta, prema čl. 48. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99 i 75/99.), glede mehaničke otpornosti i stabilnosti metalnih konstrukcija, kontrolu izvršio "MAX-ING" d.o.o. Zagreb, pod br. 280/02-GL, od 22. 05. 2002. godine, a obradio ovlašteni revident Želimir Frančišković, dipl.ing. građ.
 - h) Izvješće o kontroli glavnog projekta, prema čl. 48. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99 i 75/99.), glede uštede energije i toplinske zaštite, kontrolu izvršio "Institut građevinarstva Hrvatske Zagreb", pod br. 29-363/02, od 16. 05. 2002. godine, a obradio ovlašteni revident mr. sc. Vladimir Šimetin, dipl. ing. građ.
 - i) Izvješće o kontroli glavnog projekta, prema čl. 48. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 52/99 i 75/99.), glede zaštite od buke, kontrolu izvršio "Institut građevinarstva Hrvatske Zagreb", pod br. 29-364/02, od 16. 05.2002. godine, a obradio ovlašteni revident mr. sc. Vladimir Šimetin, dipl. ing. građ.

407-

- j) Rješenje Državnog inspektorata, područna jedinica Varaždin, ispostava Čakovec, Klasa: Up/I-115-01/02-01/52, Ur.broj: 556-16-09/03-02-03 od 03. 05. 2002.
- k) Uvjerjenje, Klasa: UP/I-325-07/02-01/0042, Ur.broj: 374-228-1-02-02 od 30. travnja 2002, izdale Hrvatske vode Zagreb, Vodnogospodarski odsjek Varaždin
- l) Preris katastarskog plana za katastarsku česticu broj 131 k.o. Čakovec, od 20. 06. 2002 godine
- m) Popis stranaka u postupku

U provedenom postupku utvrđeno je:

1. Glavni projekti navedeni u točki 2. dispozitiva, izrađeni su u skladu s uvjetima iz lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-350-05/01-01/232; Urbr: 2109-05-02-01-4 od 19. srpnja 2001.
2. U skladu s čl. 50. st.2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99, 75/99 i 117/01.), 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 29. srpnja 2002 godine, utvrđeno je da stanje na terenu odgovara stanju u situaciji predmetne projektne dokumentacije.
4. U skladu s odredbom čl. 53. st.3 Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99, 75/99 i 117/01), investitor je dostavio pisana izjašnjenja stranaka u postupku, a nakon njihova uvida u glavni projekt. Pisana izjašnjenja - suglasnosti dostavljena su od: Grada Čakovca, Klasa: 350-01/02-01/33; Urbroj: 2109/2-05-02-01, od 21. lipnja 2002; Hamer Stjepana iz Dekanovca, F. Andrašeca 2 i Domjanić Vladimira iz Male Subotice, B. Bušića 11.

Nakon ovako provedenog postupka, a na temelju navedenog i utvrđenog činjeničnog stanja i ispunjenja uvjeta iz čl. 50. st.2., čl. 52. i čl. 53. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99, 75/99 i 117/01.), a primjenjujući čl. 55. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 52/99, 75/99 i 117/01.), riješeno je kao u dispozitivu.

408-

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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 ovoj Službi. 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 ("Narodne novine" broj 8/96.) u iznosu od 800,00 kn je uplaćena i poništena na podnesku.

**PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNIKA**

Ana Belčić, ing.građ.

Dostaviti:

1. Gala d.o.o. Čakovec, K. Tomislava 7
2. U spis predmeta
3. Evidencija
4. Građevna inspekcija
5. Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove
6. Grad Čakovec, Čakovec, K. Tomislava 15
7. Hamer Stjepan, Dekanovec, F. Andrašeca 2
8. Domjanić Vladimir, Mala Subotica, B. Bušića 11
9. Erste&Steiermarkische bank, Čakovec, K. Zrinski 1

Građevinska dozvola iz 2005. godine

409-



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

**SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I GRADITELJSTVO**

KLASA: UP/I-361-03/05-01/389
URBROJ: 2109-05-03-05-07
Čakovec, 14. prosinca 2005.

Reg.br. 357/2005

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, kao tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva, na temelju članka 85. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 175/03. i 100/04.), u postupku izdavanja građevinske dozvole pokrenutom po zahtjevu investitora, trgovačkog društva GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89, zastupanog po direktoru Dušanu Gali, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se investitoru, trgovačkom društvu GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89, dogradnja poslovno – stambene građevine u Čakovcu, Mihovljanska 89, na nekretnini upisanoj u z.k.u.l.br. 3688 k.o. Čakovec, čest. br. 286/1/1, identična kat.čest.br. 131 k.o. Čakovec.

Dogradnja obuhvaća zatvaranje i natkrivanje prostora postojećeg otvorenog prostora za ručno pranje vozila, te dogradnju prostora unutar kojeg će biti smještena tipizirana komora za lakiranje.

Tlocrtne dimenzije dogradnje iznose 12,40 x 8,45 m.

Netto površina dograđenog dijela iznosi 100,45 m², brutto površina je 104,80 m², a V=510,80 m³.

2. Dogradnja poslovno – stambene građevine, izvesti će se u svemu prema glavnom projektu, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole, a sastoji se od:
 - 1.00 arhitektonskog projekta, zaj.ozn.proj. TENDER 12/05, br.tehn.dn. 12/05, od 12.2005, kojeg je izradio "TENDER" d.o.o. Čakovec, knjiga I
 - 2.00 građevinskog projekta, zaj.ozn.proj. TENDER 12/05, br.tehn.dn. 472005, od prosinca 2005, kojeg je izradio "K.A. BIRO" d.o.o. Čakovec, knjiga II
 - 3.00 elektrotehničkog projekta, zaj.ozn.proj. TENDER 12/05, br.tehn.dn. 58/2005, od prosinca 2005, kojeg je izradio "SAT - ING" d.o.o. Mursko Središće, knjiga III

410-

2

Klasa: UP/I-361-03/05-01/389

- 4.00 projekta termotehničkih instalacija, zaj.ozn.proj. TENDER 12/05, br.tehn.dn. 131/05, od 12.2005, kojeg je izradio "SIPKO" d.o.o. Čakovec, knjiga IV
 - 5.00 elaborata zaštite na radu, zaj.ozn.proj. TENDER 12/05, br.tehn.dn. 12/05, od 12.2005, kojeg je izradio "TENDER" d.o.o. Čakovec, knjiga V
3. Glavni projekt, naveden u točki 2., izrađen je na osnovu uvjeta iz Lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-350-05/05-01/194, Urbroj: 2109-05-02-05-05, od 29. srpnja 2005. godine.
 4. Investitor je dužan tijelu graditeljstva, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku radova nakon prekida dulje od tri mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.
 5. U slučaju prekida građenja, investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina, zemljišta i drugih stvari.
 6. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja dogradnje, kojeg je izradila osoba registrirana za obavljanje tog posla prema posebnom zakonu.
 7. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor građenja građevine. Stručni nadzor investitor mora povjeriti osobama koje zadovoljavaju uvjete za obavljanje tih djelatnosti propisane ovim Zakonom.
 8. Građevinska dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je izdana građevinska dozvola ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevinske dozvole.
 9. Važenje građevinske 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 građevinska dozvola.
 10. Za dograđenu građevinu, investitor je dužan prije početka korištenja građevine od tijela graditeljstva ishoditi uporabnu dozvolu.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, trgovačko društvo, **GALA d.o.o. Čakovec**, Mihovljanska 89, podnio je ovoj Službi nadležnoj za poslove graditeljstva, dana 07. prosinca 2005. godine, zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za **dogradnju poslovno – stambene građevine u Čakovcu, Mihovljanska 89**, na nekretnini navedenoj u točki 1. dispozitiva.

411-

Uz zahtjev je priloženo:

1. Lokacijska dozvola, Klasa: UP/I-350-05/05-01/194, Urbroj: 2109-05-02-05-05, od 29. srpnja 2005. godine
2. Tri primjerka glavnog projekta navedenog u točki 2. dispozitiva
3. Dokaz da investitor ima pravo graditi:
 - a) Izvadak iz zemljišne knjige, z.k.ul.br. 3688 k.o. Čakovec, čest. br. 286/1/1, od 07.12.2005.
 - b) Preris katastarskog plana, za građevnu česticu, identičnu kat.čest.br. 131 k.o. Čakovec, od 21.04.2005.
 - c) Preslik uporabne dozvole za postojeću poslovno – stambenu građevinu, UP/I-361-05/04-01/100, Urbroj: 2109-05-03-04-06, od 06. prosinca 2004. godine

U postupku izdavanja građevinske dozvole, sukladno odredbama Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.), uvidom u spisnu priloženu dokumentaciju i provedenog očevida na građevnoj čestici, utvrđeno je:

1. da je sukladno odredbi članka 90. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.) glavni projekt, naveden u točki 2. dispozitiva, izrađen u skladu s uvjetima iz Lokacijske dozvole, Klasa: UP/I-350-05/05-01/194, Urbroj: 2109-05-02-05-05, od 29. srpnja 2005. godine
Glavni projekt, izrađen je sukladno odredbi članka 225. st. 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 175/03. i 100/04).
2. da su sukladno odredbi članka 90. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.) pribavljena očitovanja o usklađenosti glavnog projekta s posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona, temeljem odredbe članka 91. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.), a u skladu s člankom 82. stavak 2. Zakona o gradnji.
 - a) Očitovanje predstavnika Ministarstva unutarnjih poslova, PU međimurska, Inspektorata unutarnjih poslova, od 13. prosinca 2005., da je glavni projekt usklađen s odredbama Zakona o zaštiti od požara (NN br. 58/93.) i ostalih propisa koji reguliraju zaštitu od požara.
 - b) Očitovanje predstavnika Državnog inspektorata, Područna jedinica Varaždin, Ispostava Čakovec, od 13. prosinca 2005. godine, da je glavni projekt usklađen s odredbama propisa iz područja zaštite na radu.
 - c) Očitovanje predstavnika Ureda državne uprave, Službe za društvene djelatnosti, Odsjek za školstvo i zdravstvo – sanitarne inspekcije, od 13. prosinca 2005. godine, da je glavni projekt usklađen s člankom 4. Zakona o sanitarnoj inspekciji (NN br. 27/99.)

- d) Očitovanje predstavnika Hrvatskih voda Zagreb, VGI Međimurje Čakovec, od 13. prosinca 2005. godine, da je glavni projekt usklađen s odredbama Zakona o vodama (NN br. 107/95.), a radi priloženih vodopravnih uvjeta, od 30. svibnja 2005. godine, u predmetnoj projektnoj dokumentaciji, koji se odnose na postojeću poslovno – stambenu građevinu, a ne na dogradnju iste.
3. da su sukladno odredbi članka 90. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.) uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, priloženi svi dokumenti iz članka 88. st. 2. i st. 3. ovoga Zakona.
4. do građevne čestice, koja je identična kat.čest.br. 131 k.o. Čakovec, a prema prerisu katastarskog plana od 21.04.2005, osiguran je postojeći pristup s javno-prometne površine – Mihovljanske ulice.
5. da je sukladno odredbi članka 90. st. 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine", broj 175/03. i 100/04.), dostavljena Potvrda Grada Čakovca, Klasa: UP/I-363-01/05-01/129; Urbr: 2109/2-05-05-03, o 14. prosinca 2005. godine, o uplati komunalnog doprinosa, prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu («Narodne novine» br. 26/03. pročišćeni tekst i 82/04.).
6. da je temeljem odredbe članka 90. stavka 5. ovoga Zakona, a u svrhu utvrđivanja činjenica, navedenih u provedenom postupku, sukladno članku 90. st. 1. ovoga Zakona, proveden očevid na građevnoj čestici, dana 13. prosinca 2005. godine, kada je utvrđeno:
- Stanje na terenu odgovara stanju u situaciji predmetne projektne dokumentacije, list br. 1.02. Do građevne čestice koja je identična kat.čest.br. 131 k.o. Čakovec, a prema prerisu katastarskog plana od 21.04.2005, osiguran je postojeći pristup s javno-prometne površine – Mihovljanske ulice. Radovi na predmetnoj dogradnji nisu započeli.
7. da su u skladu s člankom 88. st. 3. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 175/03. i 100/04.), uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole dostavljena pisana pozitivna izjašnjenja svih stranaka, a nakon izvršenog uvida u glavni projekt predmetne dogradnje, s dokazima da davatelji istih izjašnjenja imaju svojstvo stranke u postupku i to:

- Domjanić Vladimira, B. Bušića 11, Mala Subotica
- Hrvatskih voda Zagreb, VGI Međimurje Čakovec, Mažuranićeva ulica 2
- Hamer Stjepana, Dekanovec, Kalnička 40

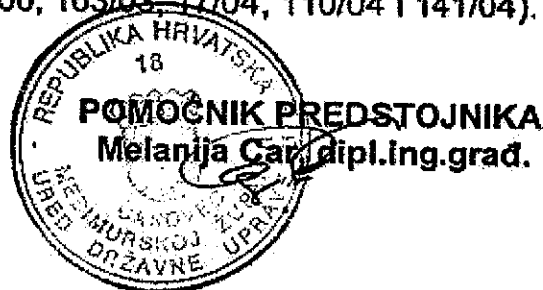
Nakon ovako provedenog postupka, utvrđenog činjeničnog stanja, primjenom odredbe članaka 85., 90., 95., 96. i 101. Zakona o gradnji ("Narodne novine", br. 175/03. i 100/04.), riješeno je kao što je u dispozitivu ove građevinske dozvole navedeno.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

Pismena se žalba u dva primjerka predaje neposredno ili šalje preporučeno poštom, a usmena se daje na zapisnik u ovoj Službi. Za žalbu protiv ove građevinske dozvole plaća se upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn u upravnim biljezima po tar.br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96. do 110/04. i 141/04).

Opća upravna pristojba u iznosu od 20,00 kn plaćena je u državnim biljezima prema tar. br. 1. Tarife upravnih pristojbi i propisno poništena na podnesku, a posebna upravna pristojba za ovu građevinsku dozvolu, u iznosu od 800,00 kn, plaćena je na račun u korist državnog proračuna prema tar.br. 63. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04 i 141/04).

**Dostaviti:**

1. GALA d.o.o. Čakovec, Mihovljanska 89
2. U spis predmeta
3. Evidencija
4. Građevinska inspekcija
5. Služba za gospodarstvo
i imovinsko-pravne poslove
Ureda državne uprave u MŽ
6. Domjanić Vladimir, B. Bušića 11, Mala Subotica
7. Hrvatske vode Zagreb, VGI Međimurje Čakovec,
Mažuranićeva ulica 2
8. Hamer Stjepan, Dekanovec, Kalnička 40

Uporabna dozvola iz 2004. godine

414-



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

**SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE,
ZAŠTITU OKOLIŠA I GRADITELJSTVO**

**KLASA: UP/I-361-05/04-01/100
URBROJ: 2109-05-03-04-06
Čakovec, 06. prosinca 2004.**

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo Ureda državne uprave u Međimurskoj županiji, temeljem odredbe članka 132. i 133. Zakona o gradnji („Narodne novine“ br. 175/03. i 100/04.), 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 predmetu izdavanja dozvole za uporabu poslovno-stambene građevine, pokrenutom po zahtjevu investitora trgovačkog društva GALA d.o.o. Čakovec, zastupanog po direktoru Dušanu Gali, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

Dozvoljava se uporaba:

**- POSLOVNO – STAMBENE GRAĐEVINE
u ČAKOVCU, Mihovljanska ul. 89,**

**namjena građevine:
prizemlje,
autosalon s pratećim sadržajima automehaničarskog servisa,
limarska radionica, praonica automobila, prodavaonica rezervnih dijelova,
uredski prostor
kat,
stambeni prostor.**

**- Investitor:
GALA d.o.o. Čakovec, Ul. kralja Tomislava br. 7.**

Građevina je izgrađena:
-na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 3688 k.o. Čakovec, grunt.čest.br. 286/1/1, te kat. čest. br.131 k.o. Čakovec,
- prema dozvoli nadležnog tijela graditeljstva,
Građevnoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/02-01/224, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 31. srpnja 2002. godine, Reg.br. 192/2002. i
Rješenju o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/04-01/272, Urbroj: 2109-05-03-04-07 od 16. studenoga 2004. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo, GALA d.o.o. Čakovec, Ul. kralja Tomislava br. 7, podnijelo je ovom tijelu graditeljstva, kao investitor, zahtjev za izdavanje dozvole za uporabu poslovno - stambene građevine u Čakovcu, Mihovljanska ul. 89

Namjena građevine je: autosalon s pratećim sadržajima automehaničarskog servisa, limarska radionica, praonica automobila, prodavaonica rezervnih dijelova, uredski prostor, te stambeni prostor)

Građevina je izgrađena:
-na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 3688 k.o. Čakovec, grunt.čest.br. 286/1/1, te kat. čest. br.131 k.o. Čakovec,
- prema dozvoli nadležnog tijela graditeljstva,
Građevnoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/02-01/224, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 31. srpnja 2002. godine, Reg.br. 192/2002. i
Rješenju o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/04-01/272, Urbroj: 2109-05-03-04-07 od 16. studenoga 2004. godine.

Zahtjev je osnovan.

Postupajući po zahtjevu investitora, ovo je tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstv utvrdilo, da je investitor podnio uredan zahtjev za izdavanje uporabne dozvole

-416-

- 3 -

Klasa: Upl-361-05/04-01/100

prema čl. 131. st. 2. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03. i 100/04.), te je temeljem odredbe članka 132. rečenog Zakona, zaključkom Klasa: Upl-361-05/04-01/100, Urbroj: 2109-05-03-04-03 od 16. studenoga 2004. godine osnovalo Povjerenstvo za tehnički pregled građevine.

Povjerenstvo je dana 23. studenoga 2004. godine obavilo tehnički pregled izgrađene poslovno-stambene građevine sukladno odredbama Pravilnika o tehničkom pregledu građevine ("Narodne novine" br. 108/04.).

O tehničkom je pregledu sastavljen zapisnik, koji je dostavljen ovoj Službi.

U zapisnik je unijeto mišljenje članova Povjerenstva, da su na izgrađenoj građevini, koja je predmet tehničkog pregleda, utvrđeni nedostaci, oni su u Zapisniku naveden pod točkama 1., 2., 3. i 4. Nalaza, te se izgrađena građevina ne može koristiti, dok se ne otklone nađeni nedostaci.

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

Kako je investitor do 03. prosinca 2004. godine dokazao, da su nedostaci utvrđeni na tehničkom pregledu naknadno otklonjeni, to se predlaže osnivaču Povjerenstva da investitoru izda dozvolu za uporabu građevine, jer se poslovno-stambena građevina izgrađena prema Građevnoj dozvoli, Klasa: UP/I-361-03/02-01/224, Urbroj: 2109-05-03-02-05 od 31. srpnja 2002. godine, Reg.br. 192/2002. i Rješenju o izmjeni i dopuni građevinske dozvole, Klasa: UP/I-361-03/04-01/272, Urbroj: 2109-05-03-04-07 od 16. studenoga 2004. godine, može koristiti.

Po provedenom postupku, temeljem utvrđenih činjenica, usvajajući mišljenje članova Povjerenstva, te rješavajući u skladu s odredbama članaka 129. do 135. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 175/03. i 100/04.), ovo je tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva zahtjev riješilo, kao što je u dispozitivu uporabne dozvole navedeno.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

417-

- 4 -

Klasa: Upi-361-05/04-01/100

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, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04., 110/04. i 141/04.) u iznosu od 1.600,00 kuna.



DOSTAVITI:

1. GALA d.o.o. Čakovec,
Čakovec, Ul. kralja Tomislava br. 7
2. Arhiva - ovdje
3. Evidencija - ovdje
4. Građ. inspekcija

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

418-

Područje: Čakovec

LOKACIJA / ADRESA	Marofska 1 Čakovec	Miroslava Krlježe 6 Čakovec	Miroslava Krlježe 22 Čakovec	Jurja Križanića 22 Čakovec	Braće Vajs 7 Čakovec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	108.274,38	115.413,77	90.196,27	82.495,41	57.837,80
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	108.000,00	105.001,78	94.000,00	69.000,80	69.000,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,00	0,91	1,04	0,84	1,19
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,00				

Područje: Međimurska županija

LOKACIJA / ADRESA	Gardinovec 307	Josipa Bajkovca 15 Strahoninec	Josipa Bajkovca 7c i 7d Strahoninec	Žrtava fašizma 54 Strahoninec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	68.909,54	39.686,60	123.133,72	41.020,60
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	46.887,85	55.721,77	85.000,00	40.623,15
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	0,68	1,40	0,69	0,99
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	0,94			