

PROČJEMBENI ELABORAT TD: 2024/08/24-6



NEKRETNINA: **KUĆA**
LOKACIJA: Ul. bana Josipa Jelačića 38, 40000, Čakovec

vlasnik: **KP PROM d.o.o. u stečaju**
Dravska ulica 15, 40000 Varaždin

NARUČITELJ: **KP PROM d.o.o. u stečaju**
Dravska ulica 15
Varaždin

SVRHA: **UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

IZRADIO: Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina



U Zagrebu, kolovoz 2024. godine

0. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	KP PROM d.o.o. u stečaju	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	40000 Čakovec
	Naziv ulica i k.br.	ULICA BANA JOSIPA JELAČIĆA 38
	Gradska četvrt	Čakovec
	zemljopisne koordinate	46°23'32.9"N 16°27'18.3"E
Tip nekretnine:	kuća	
Namjena nekretnine:	Stambena	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	2878
	poduložak:	//
	zk. čestica, br.:	1134/55/24
	katastarska općina:	Čakovec
Katastar	posjedovni list, br:	4129
	k. čestica, br.:	1687, 1688
	katastarska općina:	Čakovec
Katnost zgrade:	prizemlje	
Pripadak:	garaža	
Površina zemljišta [m ²]:	1,074.00	
Površina korisne vrijednosti prostora [m ²] (procjena)	135.00	
tržišna vrijednost nekretnine:		42,000.00 €
Legalitet:	nije poznato	
Odobrenje za građenje:	nije poznato	
Uporabna dozvola:	nije poznato	
Neposredan pristup na javnu prometnicu:	DA	
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:	NE	
Godina završetka izgradnje:	Nije poznato (prije 1968.)	
Godina adaptacije:	///	
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. Nova cesta 52, Zagreb OIB:06653845836
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.



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

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sudskom savjetniku Klari Koketi u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja društva s ograničenom odgovornošću po prijedlogu predlagatelja ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, Zagreb, Nova cesta 52, 09.06.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom ARHITEKTONSKI STUDIO MAH d.o.o. za usluge, sa sjedištem u Zagrebu, Nova cesta 52, u registarski uložak s MBS 081446636, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 9. lipnja 2022. godine

Sudski savjetnik

Klara Koketi

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

PROCJEMBENI ELABORAT

S A D R Ź A J :

0. SAŽETAK

IMENOVANJE

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE**
- 2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA**
- 3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI**
- 4. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA**
- 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**
- 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
Gospodarsko stanje u RH
Tržište nekretnina na području RH
- 7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE**
- 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**
- 9. REKAPITULACIJA PROCJENE – ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**
- 11. PRILOZI**
fotografije
zk izvadak
posjedovni list

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

●Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17,39/19,98/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13,65/17,14/19)

●Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

●Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 63/19, 128/22, 155/23)

●Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/2014)

●HRN ISO 9836:2002 STANOVI I GARAŽE dardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora HNORM U.C2.100 površine i zapremine zgrada

●Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

●Važeći građevinski normativi i propisi u RH

●Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Napomena:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija, javno dostupni podaci i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, koja u naravi predstavlja kuću, u Ul. bana Josipa Jelačića 38, 40000, Čakovec:

Zemljišni odjel Suda						ne odgovara	Ured za katastar i geodetske poslove		
z.k. čestica	zk. uložak	poduložak	katastarska općina	opis nekretnine	površina /m2/		k. čestica	katastarska općina	posjedovni list
1134/55/24	2878	//	Čakovec	STAMBENA ZGRADA, DVOR I VRT	1.074,00		1687, 1688	Čakovec	4129

Očevid predmetne nekretnine je izvršen: **02.08.2024.**

DAN KAKVOĆE: **06.08.2024.**

DAN VREDNOVANJA: **06.08.2024.**

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, zk.ul. 2878, k.o. Čakovec, od 10.08.2024.

- POSJEDOVNI LIST 4129, k.o. Čakovec, Područni ured za katastar nekretnina Čakovec, od 10.08.2024. godine.

Projektna dokumentacija	nije poznato
Građevinska dozvola	nije poznato
Uporabna dozvola	nije poznato

Stanje u zemljišniku i katastru nije usklađeno

Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan.
Kuća ima pripadajuću garažu koja nije u funkcionalnom stanju.

ZGRADA zahtjeva kompletnu rekonstrukciju.

POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Nekretnina se nalazi na istočnom dijelu Čakovca, uz ulicu Bana Josipa Jelačića, koja vodi prema naselju Pribislavec. Nekretnina je smještena u mirnom dijelu, te se u okolici uglavnom nalaze obiteljske kuće, strije gradnje. Udaljenost do centra Čakovca je oko 1.5 km.

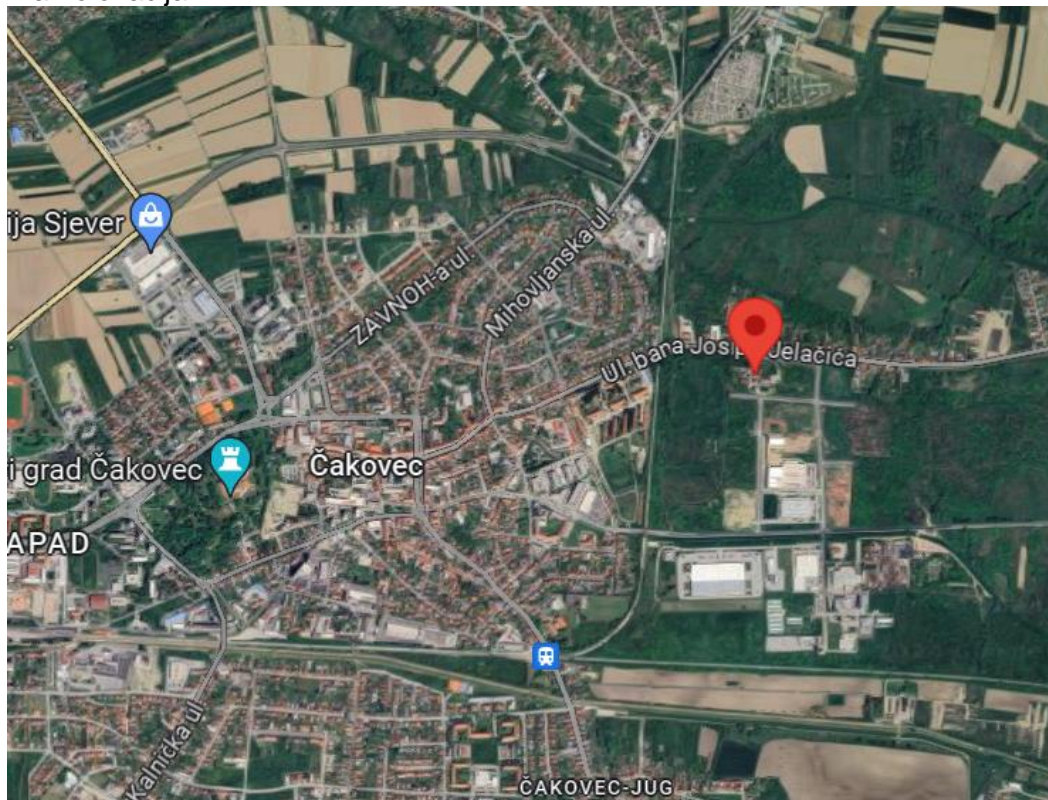
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina predstavlja manju kući, starije gradnje, sa pripadajućom garažom i okućnicom. Nije poznata godina gradnje kao niti stanje legalnosti nekretnine budući da nismo u posjedu projektne dokumentacije niti akata za građenje ni uporabu.

Stanje nekretnine nije zadovoljavajuće te je upitna isplativost rekonstrukcije ove nekretnine.

Nekretnina je u upotrebi.

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



Prostorno-planska analiza:

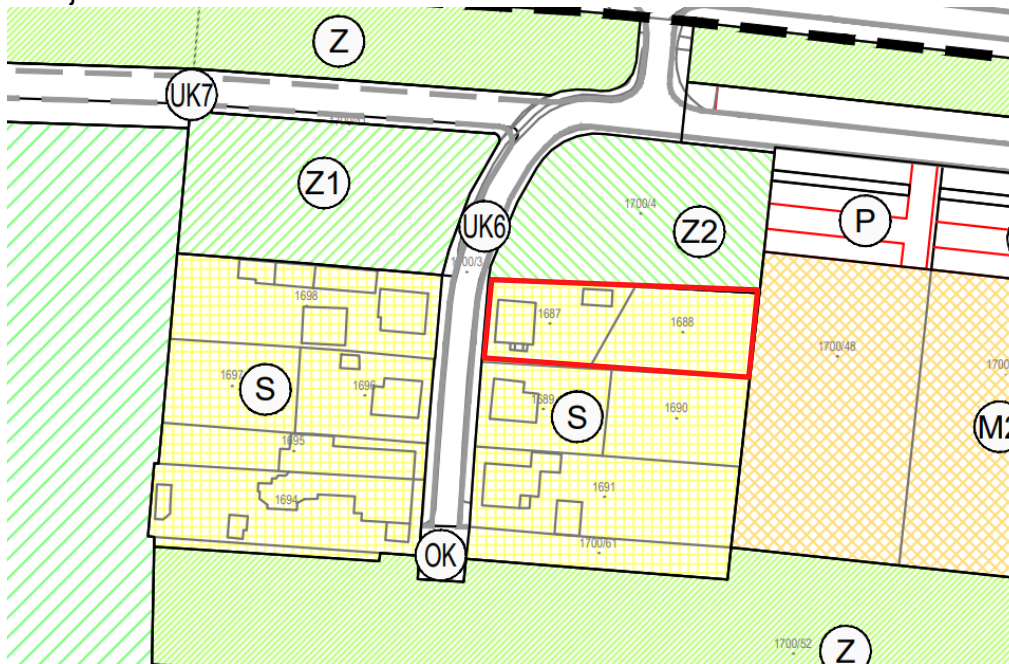
Nekretnina se nalazi unutar obuhvata GUP-a Grada Čakovca te unutar obuhvata UPU Gospodarska zona istok-sjeverni dio u Čakovcu, u području stambene namjene:

GUP:

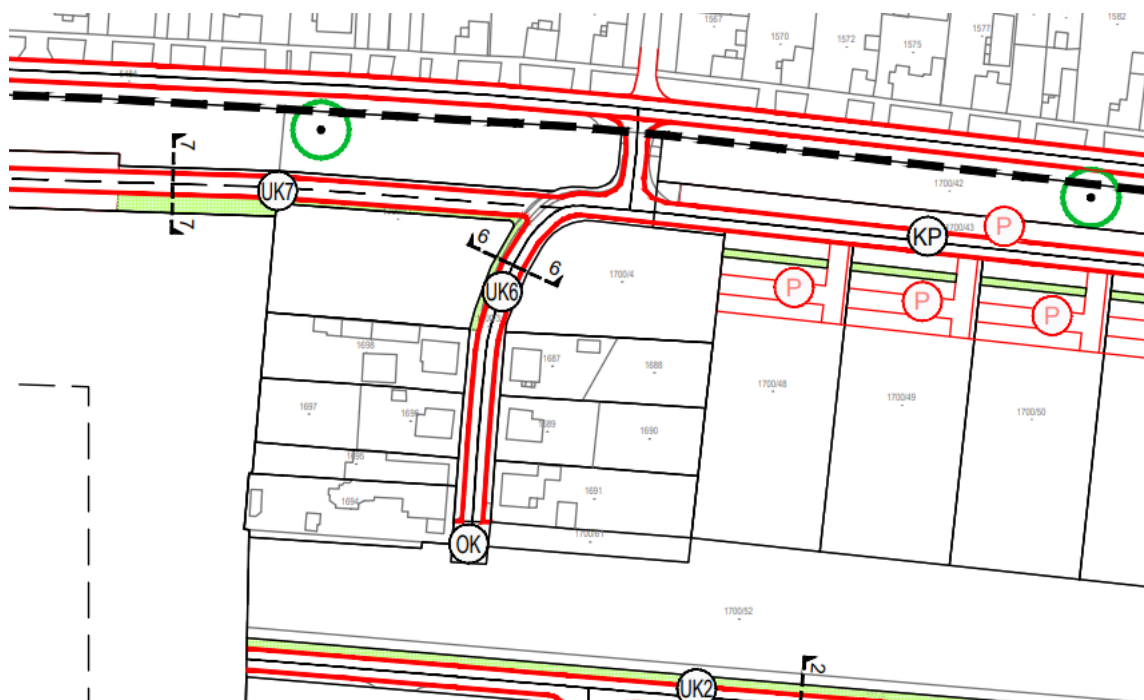


UPU Gospodarska zona Istok - sjeverni dio u Čakovcu (Službeni glasnik Grada Čakovca br. 02/2023):

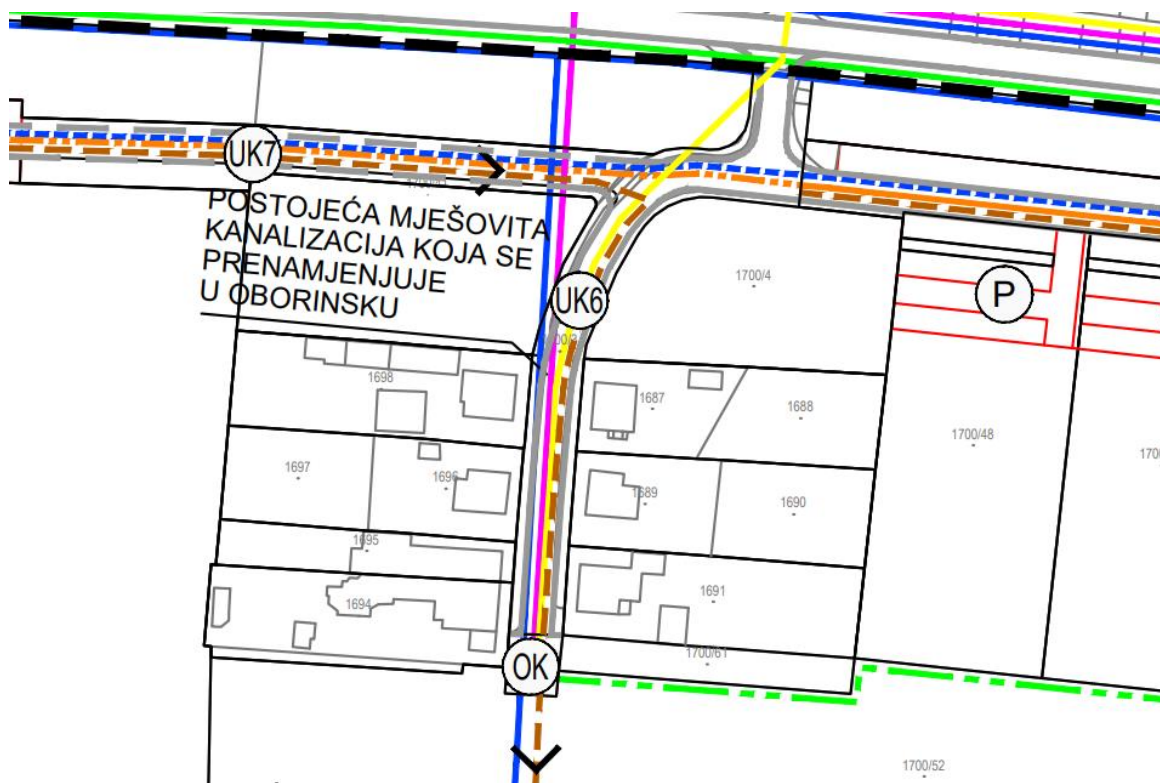
Namjena:



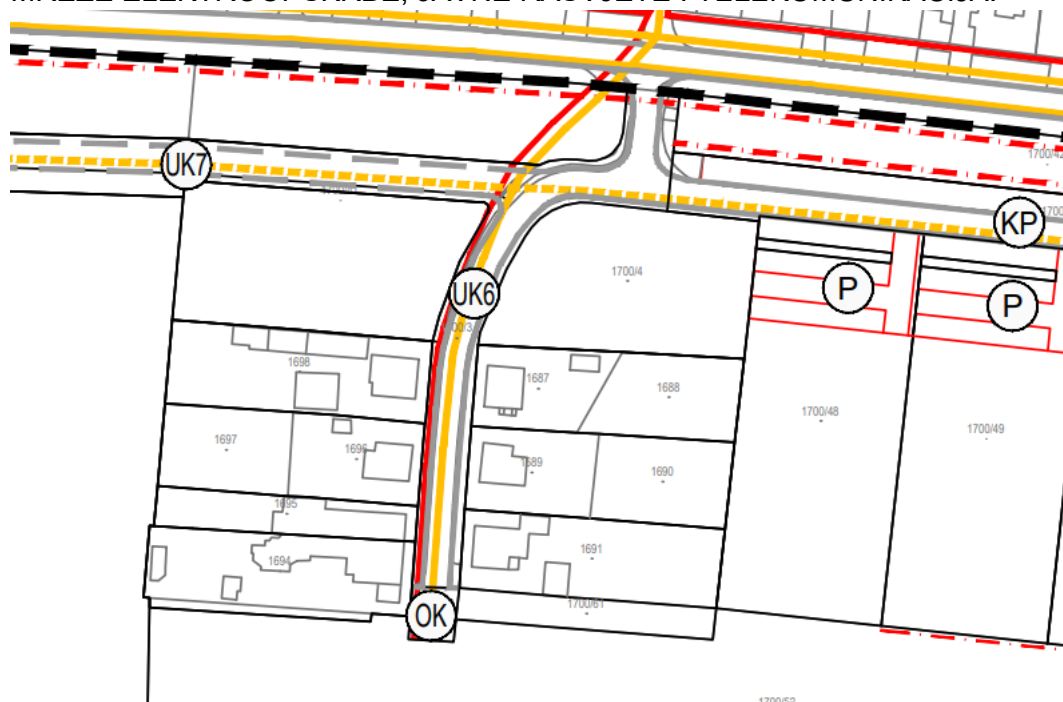
Plan komunalne infrastrukture (plan prometa):



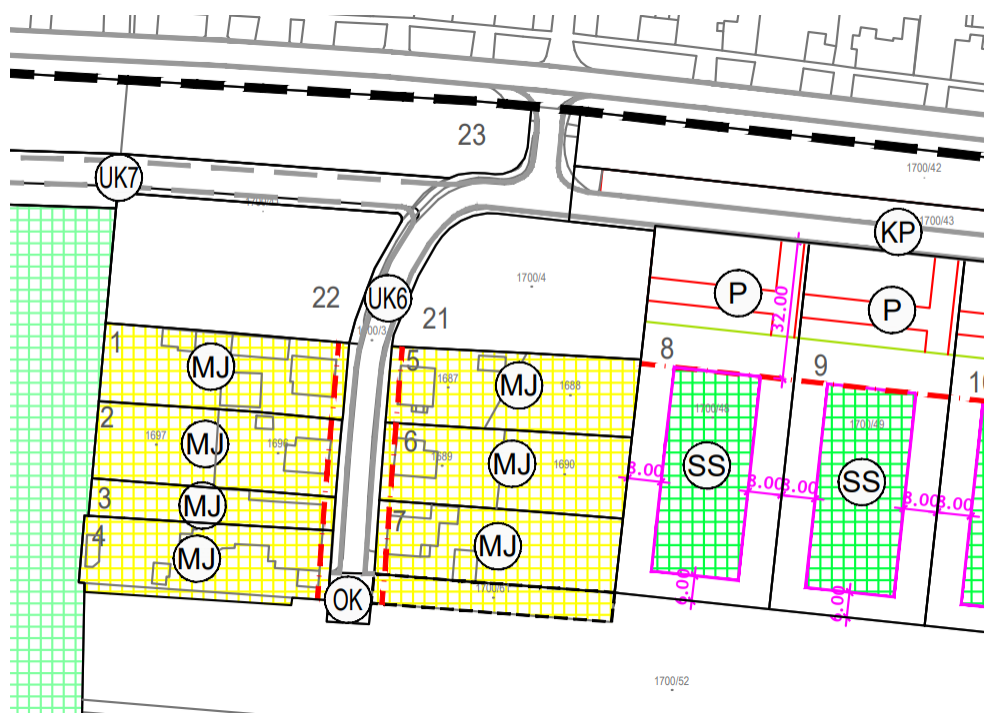
Plan komunalne infrastrukture (MREŽE VODOOPSKRBE, ODVODNJE I PLINOOPSKRBE):



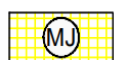
MREŽE ELEKTROOPSKRBE, JAVNE RASVJETE I TELEKOMUNIKACIJA:



Uvjeti gradnje:

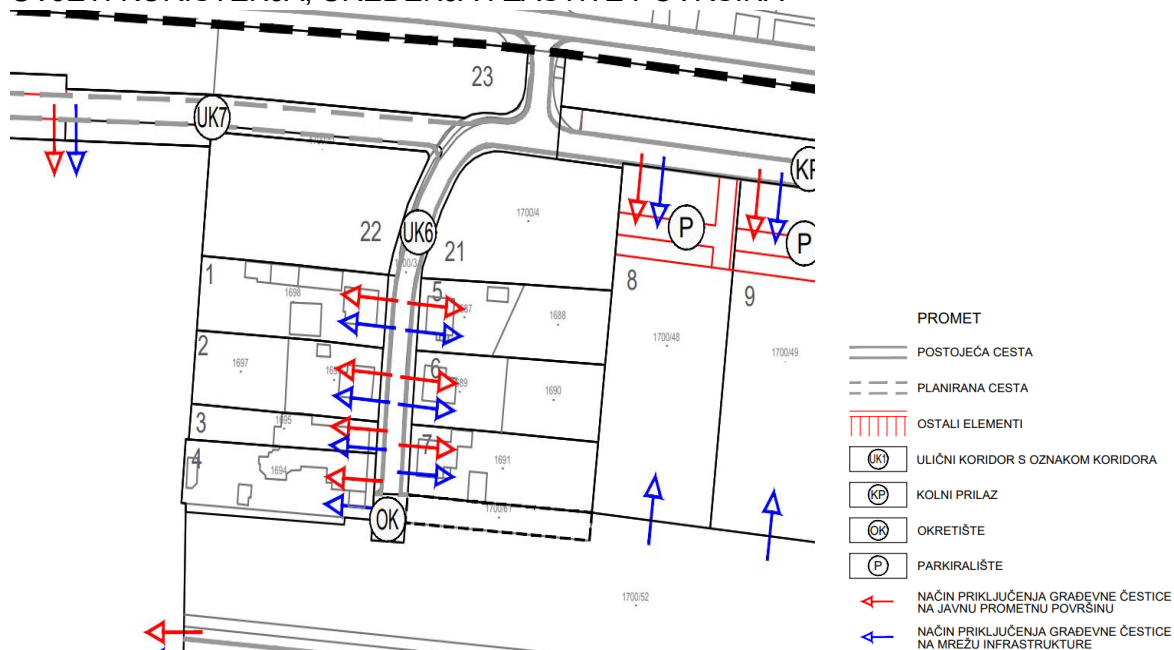


MJEŠOVITA TIPOLOGIJA (SAMOSTOJEĆA ILI POLUUGRAĐENA GRAĐEVINA)



Vosn ≤ 7,00 m Eosn = Po+P+1+Pk
 samostojće kig ≤ 0,30 kis ≤ 1,00
 poluugrađene kig ≤ 0,40 kis ≤ 1,20

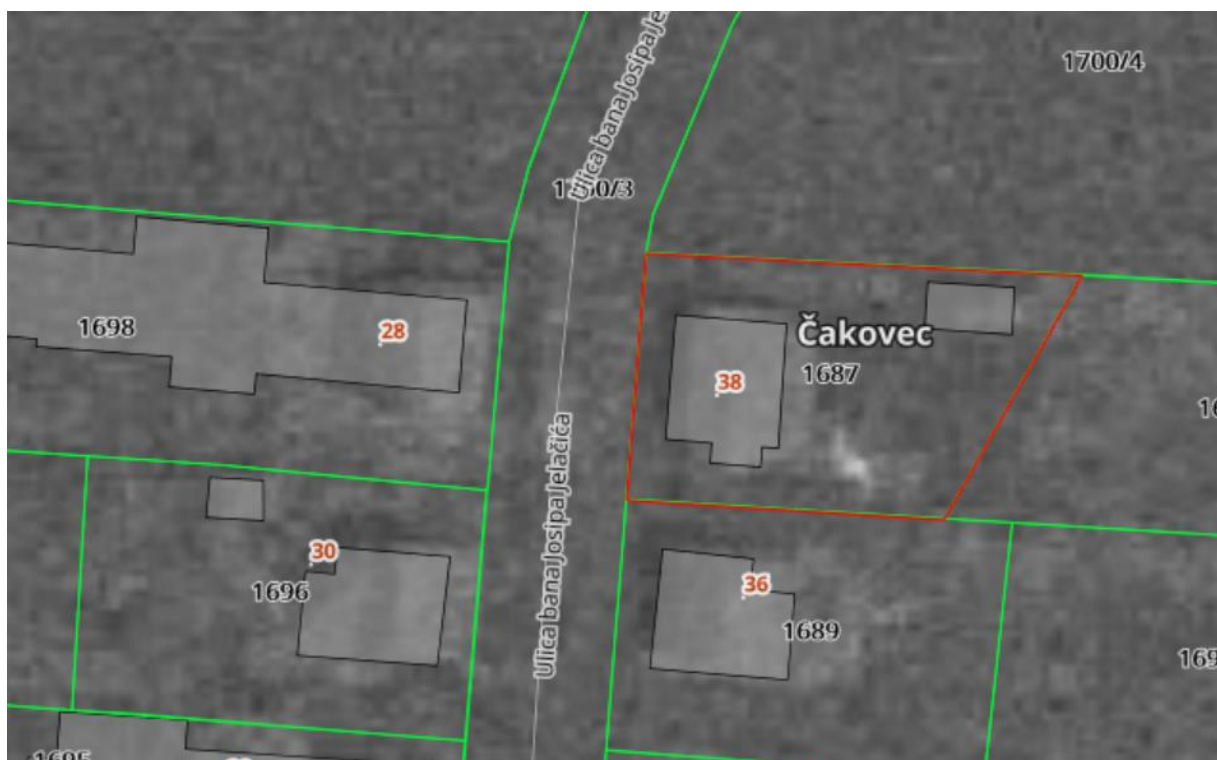
UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA



Na sustavu ISPU nisu vidljive oznake dozvola na predmetnim nekretninama. Stanje legalnosti nije poznato.



Sa ortofoto snimke iz 1968. godine vidljivo je da je su postojala 2 objekta na predmetnoj parceli. U katastarskom operatu ucrtani su objekti kuća i garaža.



No, prema trenutnom stanju, vidljivo je da se iza kuće nalazi pomoćni objekt u značajno većim gabaritima od ucrtane garaže (a koji objekt nije ucrtan u katastru)





4. <u>NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA</u>

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, zk.ul. 2878, k.o. Čakovec, zk. odjel Čakovec, od 02.02.2024.

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 02.08.2024.

Pristup nekretnini je izravno s javne prometnice.

Parcela je priključena na javnu infrastrukturu elektro distribucije. Nisu poznati uvjeti priključenja na plin, vodoopskrbu, odvodnju.

STANJE NEKRETNINE

Nekretnina je u lošem stanju, za rekonstrukciju ili rušenje.

5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

TEHNIČKI OPIS kuće

Godina gradnje:	Nije poznato (prije 1968.)
Godina adaptacije:	///
Katnost građevine:	prizemlje
Namjena po etažama:	Stambeno
Uporaba građevine:	Građevina se koristi.
Pripadak:	Garaža, pomoćne prostorije

Konstrukcija zgrade

Temelji:	nije poznato
Nosiva konstrukcija:	opeka
Međukatna konstrukcija:	nije poznato
Krovište:	drvena konstrukcija
Pokrov:	crijep
Pregradni zidovi:	nije poznato
Pročelja:	ožbukano
Limarija:	pocinčana
Vanjska stolarija:	drvo, jedna vrata PVC

Interijeri

Podovi:	laminat, parket, keramika
Zidovi:	ožbukani i obojeni, keramika u dijelu kuće
Stropovi:	ožbukani, drvo u dijelu kuće
Unutarnja stolarija:	drvena

Instalacije

Niskonaponska	priključeno na javnu mrežu
Vodoopskrba:	nije poznato
Odvodnja:	nije poznato
Plin:	nije poznato
Toplovod:	nije poznato
Telefon:	nije poznato
Klimatizacija	nije poznato
Protupožarni sustav	nije poznato
Protuprovalni sustav:	nije poznato

6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

U 2024. godini, predviđa se da će realni BDP također rasti za 2,6%, uglavnom zbog snažne domaće potražnje i značajnog prijenosa učinaka iz prethodnog razdoblja. Ovo je malo iznad jesenske prognoze. Očekuje se ubrzanje rasta potrošnje kućanstava kako inflacija popušta, a zaposlenost i realne plaće nastavljaju rasti. Značajna potpora rastu plaća očekuje se iz državnog sektora, gdje su predviđena značajna (jednokratna) povećanja uslijed reforme sustava plaća u javnom sektoru. Očekuje se usporavanje rasta investicija i javne potrošnje, ali će i dalje ostati stabilni, uzimajući u obzir nastavak provedbe Plana oporavka i otpornosti te očekivano olakšanje uvjeta financiranja. Nakon što je dosegao relativno visoke razine, očekuje se usporavanje rasta izvoza usluga, dok se predviđa ponovni rast izvoza roba uz postupni oporavak vanjske potražnje. Zbog većeg rasta uvoza, očekuje se da će neto izvoz dati mali negativni doprinos rastu BDP-a. U 2025. godini, predviđa se rast BDP-a od 2,8%, što je nepromijenjeno u odnosu na jesen, i očekuje se da će ostati široko utemeljen. Očekuje se određeno preusmjeravanje, pri čemu će se pozitivan doprinos domaće potražnje vjerojatno smanjiti, a vanjska trgovina dodati rastu uz daljnje jačanje izvoza.

HICP inflacija smanjila se na 8,4% u 2023. godini, sa 10,7% u 2022. godini, dok je inflacija isključujući energiju i hranu iznosila 8,8%. Obje su stope bile iznad odgovarajućih stopa za eurozonu od 5,4% i 5%. Usporavanje HICP inflacije tijekom 2023. godine uglavnom je bilo vođeno cijenama energije i prerađene hrane. Inflacija usluga pokazala se postojanijom, s značajnim doprinosom usluga povezanih s turizmom, što uglavnom odražava inozemnu potražnju. Predviđa se da će HICP inflacija iznositi 2,5% i 2% u 2024. i 2025. godini, s očekivanjem da će cijene energije i neprerađene hrane biti glavni pokretači pada, dok se predviđa da će inflacija usluga ostati otpornija. U usporedbi s jeseni, to je uglavnom nepromijenjeno za 2024. godinu, ali revidirano naviše za 2025. godinu. Postoji rizik od sporijeg pada inflacije od očekivanog zbog pritiska troškova plaća, posebno ako se ti pritisci ne apsorbiraju kroz profit poduzeća.

Indicators	2023	2024	2025
GDP growth (% , yoy)	3.1	3.3	2.9
Inflation (% , yoy)	8.4	3.5	2.2

¹

¹ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/croatia/economic-forecast-croatia_en

	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Realni BDP	7,0	3,1	3,3	2,8	2,6
Osobna potrošnja	6,7	3,1	4,9	2,9	2,7
Potrošnja države	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2
Investicije u kapital	0,1	4,2	2,4	2,4	3,1
Izvoz robe i usluga	27,0	-2,9	2,5	2,4	2,4
Uvoz robe i usluga	26,5	-5,3	3,6	2,6	2,5
Doprinosi rastu BDP-a*					
Domaća potražnja	4,4	4,0	3,9	2,8	2,7
Izvoz robe i usluga	13,3	-1,7	1,4	1,2	1,3
Uvoz robe i usluga	-13,8	3,4	-2,0	-1,4	-1,4
Zalihe	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0

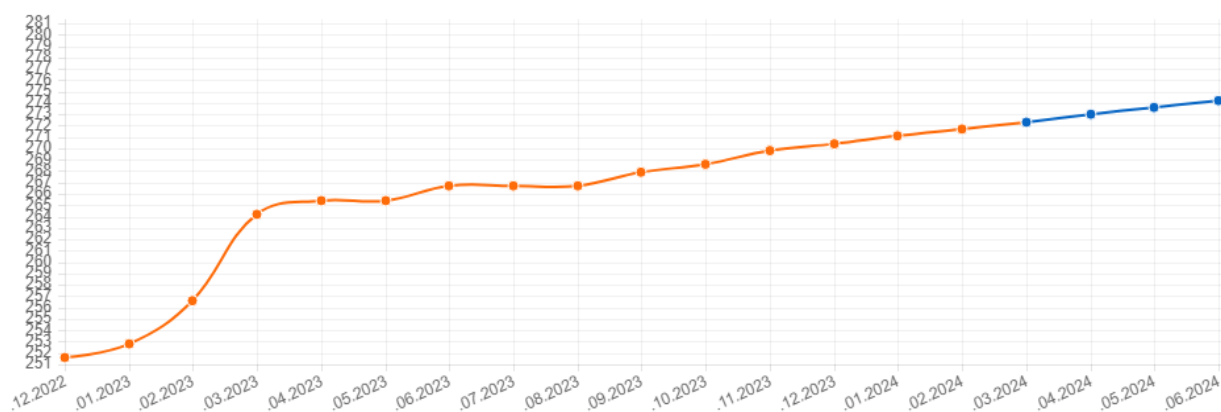
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

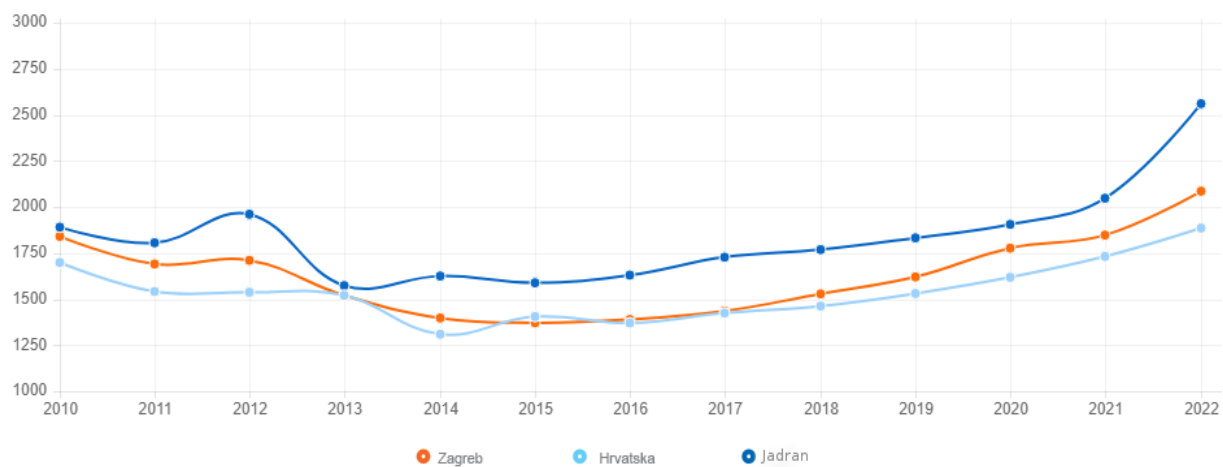
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



² izvor: www.hnb.hr

Prosječno postignute cijene

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



7. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

U nastavku je prikazana procjena bruto površine i neto korisne površine predmeta procjene:

Procjena površine kuće	
Bruto površina u m2	100
Neto korisna površina u m2	75
Procjena površine garaže i spremišta	
Bruto površina u m2	100
Neto korisna površina u m2	60
Total	
Bruto površina u m2	200
Neto korisna površina u m2	135

8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u stambene nekretnine. Nekretnina predstavlja kuću sa pomoćnim objektom (garažom) te pripadajuće dvorište i okućnica. Budući da su zgrade (kuća i garaža) u neodržavanom i lošem stanju, isplativost potencijalne rekonstrukcije je upitna. Prema tome, predmetna nekretnina procjenjuje se kao građevinsko zemljište na temelju poredbenih transakcija građevinskih zemljišta iste ili slične namjene u okolici nekretnine.

Ugruba je procjena da je trošak rušenja postojećih objekata podjednak vrijednosti doprinosa i priključaka koje objekti sadrže tako da se procjenjena vrijednost nije uvećavala za vrijednost doprinosa i priključaka, kao niti umanjivala za trošak rušenja.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je stambene namjene, te je niz godina u neprekinutom korištenju. Izvor poredbenih cijena je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STANOVA IZ ZBIRKE
KUPOPRODAJNIH CIJENA – građevinsko zemljište

Redni broj	ID ZKC	k.č.br	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena €	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije	Bazni indeks na dan skapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor
1	1951264	1573 k.o. Čakovec	građevinsko zemljište	1.081,0	16.584,66 €	15,34 €	24.07.2023	162,69	170,84	1,05
2	1951263	1572 k.o. Čakovec	građevinsko zemljište	484,0	13.445,52 €	27,78 €	24.07.2023	167,17	170,84	1,02
3	2044564	227/1 k.o. Gornji Pustakovec	građevinsko zemljište	1.035,0	30.000,00 €	28,99 €	10.06.2022	140,80	170,84	1,21
4	2007201	177/2 k.o. Gornji Pustakovec	građevinsko zemljište	1.008,0	30.000,00 €	29,76 €	07.12.2023	167,17	170,84	1,02
5	2122321	6104/10 k.o. Belica	građevinsko zemljište	4.892,0	89.600,00 €	18,32 €	22.05.2024	170,84	170,84	1,00
6	1952273	500 k.o. Čakovec	građevinsko zemljište	4.883,1	240.000,00 €	49,15 €	01.09.2023	162,69	170,84	1,05
7	2079493	3274/55 k.o. Čakovec	građevinsko zemljište	2.157,0	100.000,00 €	46,36 €	09.01.2024	170,84	170,84	1,00
8	2143201	3974/1 k.o. Čakovec	građevinsko zemljište	601,0	45.000,00 €	74,88 €	22.05.2024	170,84	170,84	1,00
9	1629079	1564 k.o. Mihovljan	građevinsko zemljište	942,0	9.000,00 €	9,55 €	29.03.2022	132,32	170,84	1,29

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan skapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
2	1951263	građevinsko zemljište	484,0	27,78 €	167,17	170,84	1,02	28,39
3	2044564	građevinsko zemljište	1.035,0	28,99 €	140,80	170,84	1,21	35,17
7	2079493	građevinsko zemljište	2.157,0	46,36 €	170,84	170,84	1,00	46,36

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Josipa bana Jelačića 28, Čakovec	1951263	2044564	2079493	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	1.074,00	484	1.035	2.157	
Cijena po m²	--	28,39	35,17	46,36	
FIZIČKI ASPEKTI					
Tip nekretnine	građevinsko zemljište - izgrađeno	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	36,64	28,39	35,17	46,36	
Namjena	stambena	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	36,64	28,39	35,17	46,36	
Stanje nekretnine - zemljište	dobro	bolje	bolje	bolje	
Prilagodba	1	1,07	1,07	1,07	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Atraktivnost lokacije	pogodno za stambeno stanovanje	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Komunalna infrastruktura	kompletna	isto	isto	isto	
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Površina	1.074,00	484,00	1.035,00	2.157,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	39,20	30,38	37,63	49,61	
Indikator vrijednosti	€/m2	39,20	30,38	37,63	49,61

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-8,83	1,57	10,40
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-23%	4%	27%
Kvadrat odstupanja:			77,93	2,48	108,18
Standardno odstupanje:	62,86	160%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	125,72	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

9. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine koja je u naravi kuća s garažom, dvorištem i okućnicom, na adresi Ulica bana Josipa Jelačića 38, Čakovec, tržišna vrijednost nekretnine iznosi **42.000,00 eura**.

z.k. čestica	zk. uložak	katastarska općina	katastarska čestica	Predmet procjene	površina /m2/	Procjenjena vrijednost po m2	Ukupna vrijednost
1134/55/24	2878	Čakovec	1687,1688	građevinsko zemljište - stambene namjene	1.074,00	39,20 €	42.106,03
							Zaokruženo:
							42.000,00

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

10. <u>IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI</u>
--

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina

4 Su-125/2021

Zagreb, 06.08.2024.

11. <u>PRILOZI</u>

- fotografije
- zk izvadak
- posjedovni list

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA









REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 10.08.2024. 13:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 2878

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4666/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1134/55/24	STAMBENA ZGRADA, DVOR I VRT		300		
		UKUPNO:		300		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
KP PROM D.O.O. U STEČAJU, OIB: 89267730044, DRAVSKA ULICA 15, 42000 VARAŽDIN		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.04.2023.g. pod brojem Z-4666/2023	114.990,58 EUR	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 18.04.2023. RJEŠENJE OPĆINSKI SUD U ČAKOVCU BROJ OVR-246/23-2 20.04.2023. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 114.990,58 eura/866.396,53 kuna (glavnica 112.094,94 eura/844.503,98 kuna, kamata u iznosu od 2.905,64 eura/21.892,55 kuna) zajedno sa zateznom kamatom tekućom na iznos od 112.094,94 eura/844.503,98 kuna od 22. veljače 2023. pa do isplate po stopi zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, a u ostalim odnosima za tri postotnih poena, kao i radi osiguranja troškova ovog postupka osiguranja, zajedno sa zateznom kamatom po stopi zateznih kamata na odnose iz trgovačkih ugovora i ugovora između trgovca i osobe javnog prava koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, a u ostalim odnosima za tri postotnih poena, tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist:			
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 20.04.2023.g. pod brojem Z-4666/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.08.2024.

POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 10.08.2024. 13:24

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)
Posjedovni list: 4129

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KP PROM D.O.O. U STEČAJU, DRAVSKA ULICA 15, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	89267730044

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
		1687	ULICA BANA J.JELAČIĆ	501	14		
			GARAŽA, ULICA BANA J.JELAČIĆ	22			
			KUĆA, ULICA BANA J.JELAČIĆ	80			
			DVORIŠTE	399			
		1688	ULICA BANA J.JELAČIĆ	573	14		
			ORANICA	573			
Ukupna površina katastarskih čestica				1074			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 10.08.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ČAKOVEC

k.č.br.: 1688

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



