MIN 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
info@m-investa.hr
www.m-investa.hr
Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	**Zgrade za turističko-smještajnu namjenu u izgradnji s pripadajućim zemljištima**
Lokacija:	**Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova** **Međimurska županija**
Naručitelj:	**ŠTRIGOVA d.o.o. u stečaju, Strmec, Ulica bagrema 2, HR-10434 Strmec,** **Zagrebačka županija**
Svrha:	**Prodaja u stečajnom postupku**

Čakovec, prosinac 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
   - 7.1. Zemljišta
   - 7.2. Doprinosi i priključci
   - 7.3. Zgrade
   - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
   - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **ŠTRIGOVA d.o.o. u stečaju, Strmec, Ulica bagrema 2, HR-10434 Strmec, Zagrebačka županija**

Nekretnina: **Zgrade za turističko-smještajnu namjenu u izgradnji s pripadajućim zemljištima**

Lokacija: **Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova**
Međimurska županija

Vlasništvo i identifikacija:
U zk.ul.br. 415 je na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana za upis gospodarskih zgrada i klijeti na kat.čest.br. 137/15 navedeno da nisu priložene građevna i uporabna dozvola.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
232	Štrigova	169/140/3
233		169/140/4
234		169/140/5/1
285		169/140/1/B
		169/140/2
407		169/140/5/3
415		137/15
178		137/16
		137/19
		137/20/2

Vlasništvo: Vidjeti priloženi ZK izvadak

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

~građevinska dozvola: Nije predočena
~uporabna dozvola: Nije predočena
~energetski certifikat: Nije predočen
~površina nekretnina u ZK: Nije usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 12. prosinca 2019. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost: **200.570,00 €** odnosno

1.487.400,00 kn prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

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

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

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

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA 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

R J E Š E N J E

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.

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU - URED PREDSJEDNIKA SUDA 1

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA 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

R J E Š E N J E

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*

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA 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

R J E Š E N J E

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.

REPUBLIKA HRVATSKA 1 - URED PREDSJEDNIKA SUDA - ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU

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*

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA

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: **ŠTRIGOVA d.o.o. u stečaju, Strmec, Ulica bagrema 2, HR-10434 Strmec, Zagrebačka županija**
Nekretnina: **Zgrade za turističko-smještajnu namjenu u izgradnji s pripadajućim zemljištima**
Lokacija: **Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 114/15 i 122/15)
- 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)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 20 (svibanj 2019.), 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
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka
procjembeni elaborat

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

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

Datum očevida: **12.12.2019.**
Dan kakvoće: **12.12.2019.**
Dan vrednovanja: **12.12.2019.**

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.*

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	Štrigova	
Uložak broj:	**232**	
Čestica:	169/140/3	
Opis nekretnine:	- oranica Štrigovski vrh	680,00 čhv
	Sveukupno:	680,00 čhv
Uložak broj:	**233**	
Čestica:	169/140/4	
Opis nekretnine:	- oranica Štrigovski vrh	1.442,00 čhv
	Sveukupno:	1.442,00 čhv
Uložak broj:	**234**	
Čestica:	169/140/5/1	
Opis nekretnine:	- oranica	106,00 čhv
	Sveukupno:	106,00 čhv
Uložak broj:	**285**	
Čestica:	169/140/1/B	
Opis nekretnine:	- oranica Štrigovski vrh	683,00 čhv
	Sveukupno:	683,00 čhv
Čestica:	169/140/2	
Opis nekretnine:	- voćnjak Štrigovski vrh	264,00 čhv
	Sveukupno:	264,00 čhv
Uložak broj:	**407**	
Čestica:	169/140/5/3	
Opis nekretnine:	- oranica	675,00 čhv
	Sveukupno:	675,00 čhv

Uložak broj:	**415**		
Čestica:	137/15		
Opis nekretnine:	- gospodarska zgrada	528,00	m2
	- gospodarska zgrada	211,00	m2
	- klijet	87,00	m2
	- dvorište	5.579,00	m2
	- livada	2.045,00	m2
	- vinograd	904,00	m2
	Sveukupno:	9.354,00	m2
Uložak broj:	**178**		
Čestica:	137/16		
Opis nekretnine:	- oranica	1.915,00	m2
	Sveukupno:	1.915,00	m2
Čestica:	137/19		
Opis nekretnine:	- oranica	1.073,00	m2
	Sveukupno:	1.073,00	m2
Čestica:	137/20/2		
Opis nekretnine:	- oranica	1.484,00	m2
	Sveukupno:	1.484,00	m2
Vlasništvo:	Vidjeti priloženi ZK izvadak		
Teret:	Vidjeti priloženi ZK izvadak 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.*		
Katastar:	kat.čest.br. 2903 k.o. Štrigova		
	- oranica	3.110,00	m2
	Sveukupno:	3.110,00	m2
	kat.čest.br. 2902 k.o. Štrigova		
	- voćnjak	2.813,00	m2
	Sveukupno:	2.813,00	m2
	kat.čest.br. 2901 k.o. Štrigova		
	- oranica	3.557,00	m2
	Sveukupno:	3.557,00	m2

kat.čest.br.	2900/1	
k.o.	Štrigova	
- oranica		381,00 m2
Sveukupno:		381,00 m2

kat.čest.br.	2904	
k.o.	Štrigova	
- voćnjak		1.218,00 m2
Sveukupno:		1.218,00 m2

kat.čest.br.	2900/3	
k.o.	Štrigova	
- voćnjak		1.555,00 m2
- cesta		93,00 m2
- vinograd		778,00 m2
Sveukupno:		2.426,00 m2

kat.čest.br.	2924	
k.o.	Štrigova	
- gospodarska zgrada		528,00 m2
- gospodarska zgrada		211,00 m2
- livada		2.045,00 m2
- klijet		87,00 m2
- vinograd		904,00 m2
- dvorište		5.579,00 m2
Sveukupno:		9.354,00 m2

kat.čest.br.	3021	
k.o.	Štrigova	
- oranica		1.915,00 m2
Sveukupno:		1.915,00 m2

kat.čest.br.	3031	
k.o.	Štrigova	
- oranica		1.299,00 m2
Sveukupno:		1.299,00 m2

kat.čest.br.	2898	
k.o.	Štrigova	
- oranica		1.597,00 m2
Sveukupno:		1.597,00 m2

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Štrigova	k.o.	Štrigova	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (čhv i m2)	zk.ul.br.
1.	dio 2903 i dio 2902	27.670	169/140/3	680	232
2.	dio 2902 i dio 2901		169/140/4	1.442	233
3.	2900/1		169/140/5/1	106	234
4.	2904 i dio 2903		169/140/1/B	683	285
5.			169/140/2	264	
6.	2900/3		169/140/5/3	675	407
7.	2924		137/15	9.354	415
8.	3021		137/16	1.915	178
9.	3031		137/19	1.073	
10.	2898		137/20/2	1.484	
SVEUKUPNO :		**27.670**	**m2**	**3.850**	**čhv**
				13.826	**m2**
			SVEUKUPNO :	**27.673**	**m2**

Napomena: U izračun vrijednosti uzima se površina navedena u Katastru.

Legalitet:

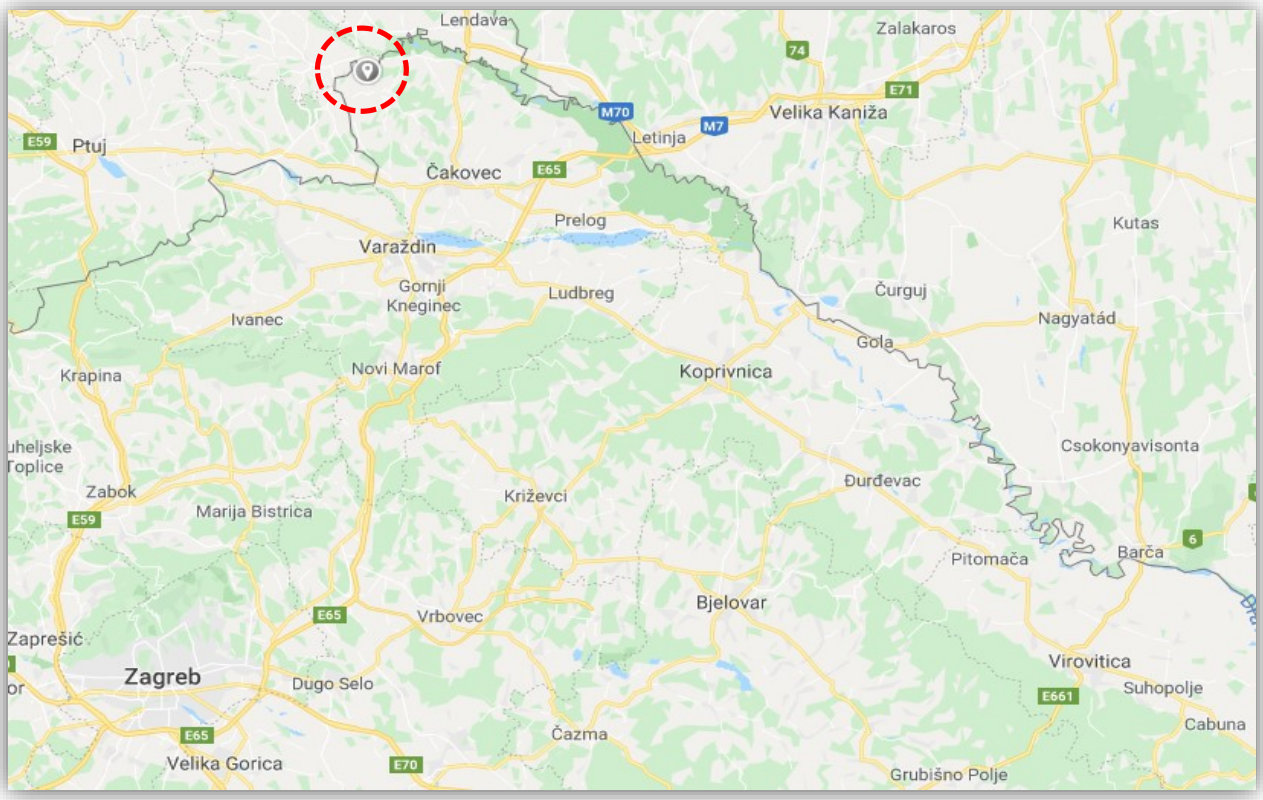
- U zk.ul.br. 415 je na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana za upis gospodarskih zgrada i klijeti na kat.čest.br. 137/15 navedeno da nisu priložene građevna i uporabna dozvola.
- Za zgrade nisu predočeni akti za gradnju, koji provjerom u nadležnom uredu nisu niti izdani pa se neće obračunati vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa, kao niti uzgredni troškovi.
- Nekretnine - kat.čest.br. 2898, 2924, 3021 i 3031, k.o. Štrigova imaju neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 4907, k.o. Štrigova - cesta u posjedu Javno dobro ceste i putevi, Čakovec (1/1).
- Kat.čest.br. 2900/1, 2900/3, 2901, 2902, 2903 i 2904, k.o. Štrigova imaju posredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 4907, k.o. Štrigova - cesta u posjedu Javno dobro ceste i putevi, Čakovec (1/1) preko kat.čest.br. 2924, k.o. Štrigova.
- Površine zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastru nisu usklađene.
- Energetski certifikati nisu predočeni jer su zgrade u izgradnji (nedovršene).

Ostale napomene: Na dan očevida zgrade nisu dovršene i ne koriste se. Parcele koje su predmet procjene zarasle su i neodržavane.

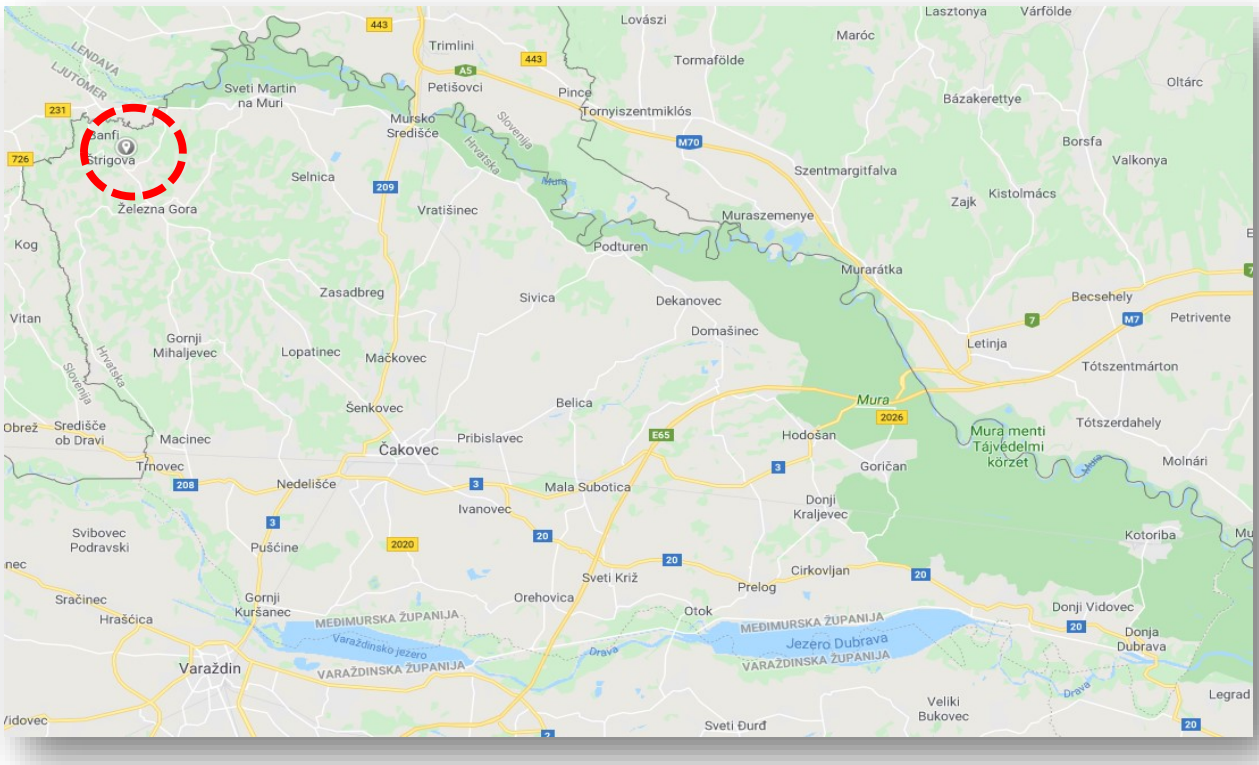
Posebne pretpostavke: Nema.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)

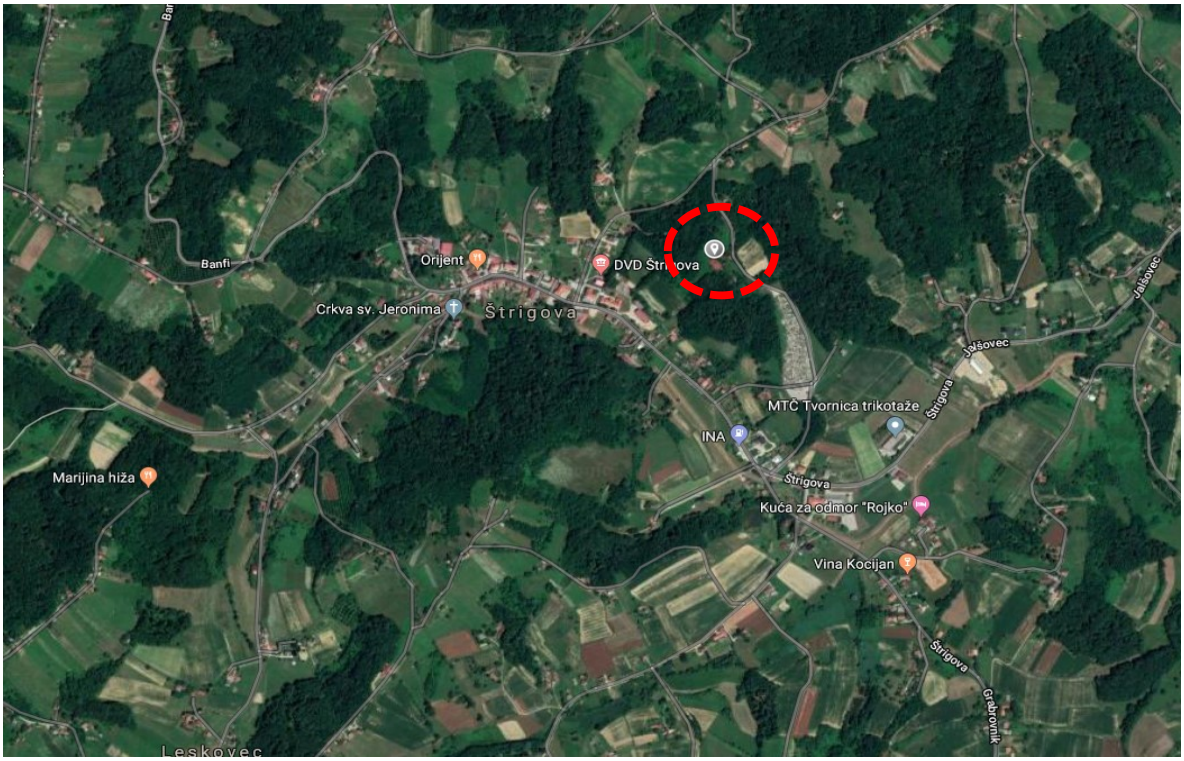


Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: *www.google.com*

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova*
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene ili kuće za odmor.
Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.
Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin

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

Podaci preuzeti iz arhive stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. od svibnja 2015. godine iz ovršnog postupka pod brojem 12 Ovr-188/14 vođen pri Općinskom sudu u Čakovcu.

Zgrada 1

Netto građevinska površina	(NGP)	=	**78,66**	**m2**
Brutto građevinska površina	(BGP)	=	**93,65**	**m2**
Brutto volumen	(BV)	=	**333,27**	**m3**

Zgrada 2

Netto građevinska površina	(NGP)	=	**515,04**	**m2**
Brutto građevinska površina	(BGP)	=	**613,16**	**m2**
Brutto volumen	(BV)	=	**2.282,06**	**m3**

Zgrada 3

Netto građevinska površina	(NGP)	=	**222,97**	**m2**
Brutto građevinska površina	(BGP)	=	**265,43**	**m2**
Brutto volumen	(BV)	=	**908,20**	**m3**

Zgrada 4

Netto građevinska površina	(NGP)	=	**119,81**	**m2**
Brutto građevinska površina	(BGP)	=	**142,63**	**m2**
Brutto volumen	(BV)	=	**328,10**	**m3**

Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova

NGP	**=**	**936,48**	**m2**
BGP	**=**	**1.114,87**	**m2**
BV	**=**	**3.851,63**	**m3**

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA

Zgrada 3



Zgrada 4







Zgrada 2



Zgrada 1

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

















A) ZK.čest.br. 137/15 k.o. Štrigova (fotografije iz arhive vještaka iz 2015. godine)

Zgrada 1









Zgrada 2









Zgrada 3









Zgrada 4









Vanjsko uređenje - okoliš













4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	nije priključena
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena
plin	-	nije priključen

Zgrada - **Zgrada 1**

Godina gradnje:	2005 (pretpostavka)
Katnost:	prizemlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke, djelomično drveni stupovi i grede
Međukatna konstrukcija:	nema
Krovna kon. + pokrov:	kosi drveni krov pokriven betonskim crijepom
Limarija:	pocinčani lim
Pročelje:	djelomično toplinska izolacija i drvena obloga
Vanjska stolarija:	nije ugrađena
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada podova:	betonska podloga
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Instalacije:	nisu provedene osim temeljne kanalizacije
Sanitarije:	nisu ugrađene
Okoliš:	zapušten
Ostalo:	zgrada nije dovršena





Zgrada - **Zgrada 2**

Godina gradnje:	2005 (pretpostavka)
Katnost:	podrum/suteren + prizemlje + potkrovlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od betonskih bloketa ili blok opeke
Međukatna konstrukcija:	gredice s puniocima i tlačnom pločom
Krovna kon. + pokrov:	kosi drveni krov pokriven betonskim crijepom
Limarija:	obojeni lim
Pročelje:	djelomično drvena obloga
Vanjska stolarija:	drveni prozori ostakljeni izo staklom; drvena vrata samo u suterenu/podrumu
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	neobrađeni u prizemlju i potkrovlju
Obrada podova:	betonska podloga u prizemlju i potkrovlju
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena u prizemlju i potkrovlju
Instalacije:	nisu provedene u prizemlju i potkrovlju; u suterenu/podrumu djelomično
Sanitarije:	nema
Okoliš:	zapušten
Ostalo:	zgrada nije dovršena





Zgrada - **Zgrada 3**

Godina gradnje:	2005 (pretpostavka)
Katnost:	prizemlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	gredice s puniocima i tlačnom pločom
Krovna kon. + pokrov:	kosi drveni krov pokriven betonskim crijepom
Limarija:	obojeni lim
Pročelje:	drvena obloga
Vanjska stolarija:	drveni prozori i balkonska vrata ostakljeni izo staklom; ulazna vrata neugrađena
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada podova:	betonska podloga odnosno zemlja/pijesak u jednoj prostoriji
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena
Instalacije:	nisu provedene, osim temeljne kanalizacije
Sanitarije:	nema
Okoliš:	zapušten
Ostalo:	zgrada nije dovršena





Zgrada - **Zgrada 4**

Godina gradnje:	2005 (pretpostavka)
Katnost:	prizemlje + potkrovlje
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke
Međukatna konstrukcija:	gredice s puniocima i tlačnom pločom
Krovna kon. + pokrov:	kosi drveni krov pokriven betonskim crijepom
Limarija:	obojeni lim
Pročelje:	obloženo EPS-om bez ljepila, mrežice i završnog sloja
Vanjska stolarija:	drveni prozori i vrata
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	djelomično ožbukani
Obrada podova:	djelomično završeni
Unutarnja stolarija:	djelomično ugrađena
Instalacije:	provedene
Sanitarije:	standardne
Okoliš:	zapušten
Ostalo:	zgrada nije dovršena





Obzirom da zgrade nisu dovršene, prema njihovom položaju te prema načinu gradnje, veličini i rasporedu prostorija, zaključujem da se radi o turističko-smještajnim sadržajima.

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

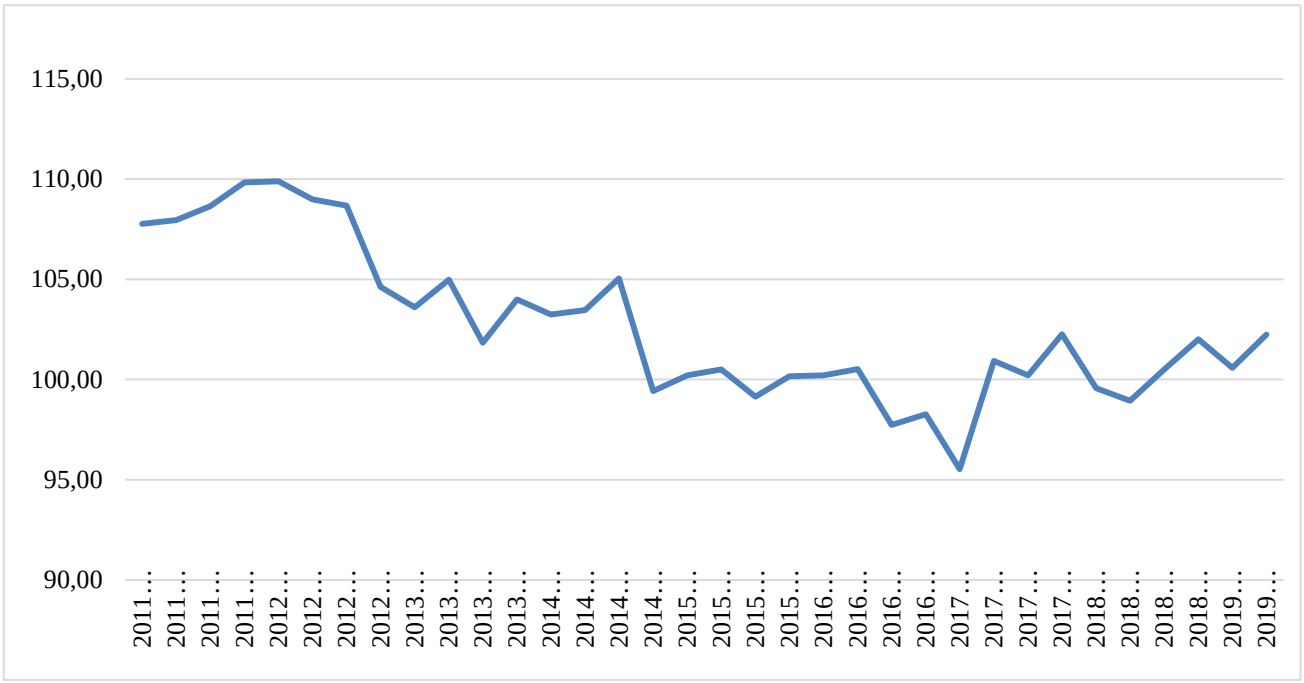
HOUSE PRICE INDICES[1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
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
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

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

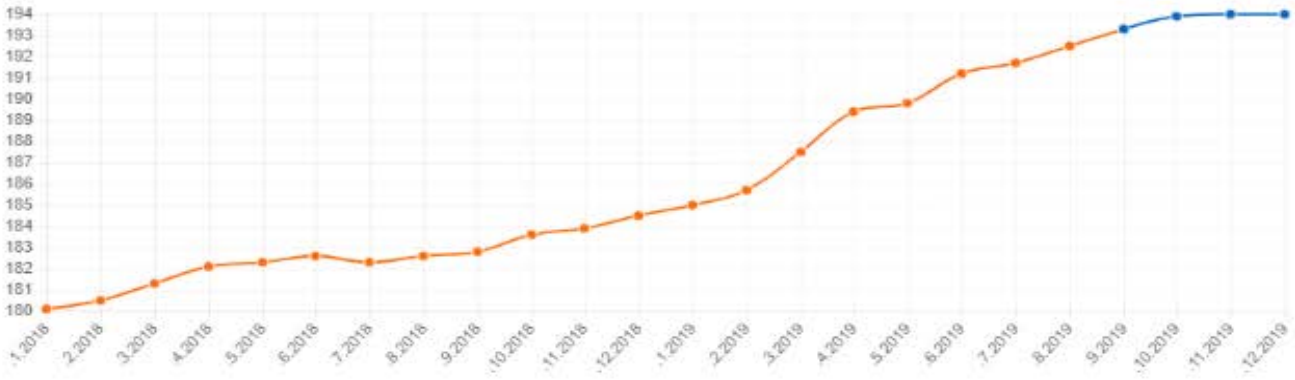


Grafikon. *Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)*

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

BN Index

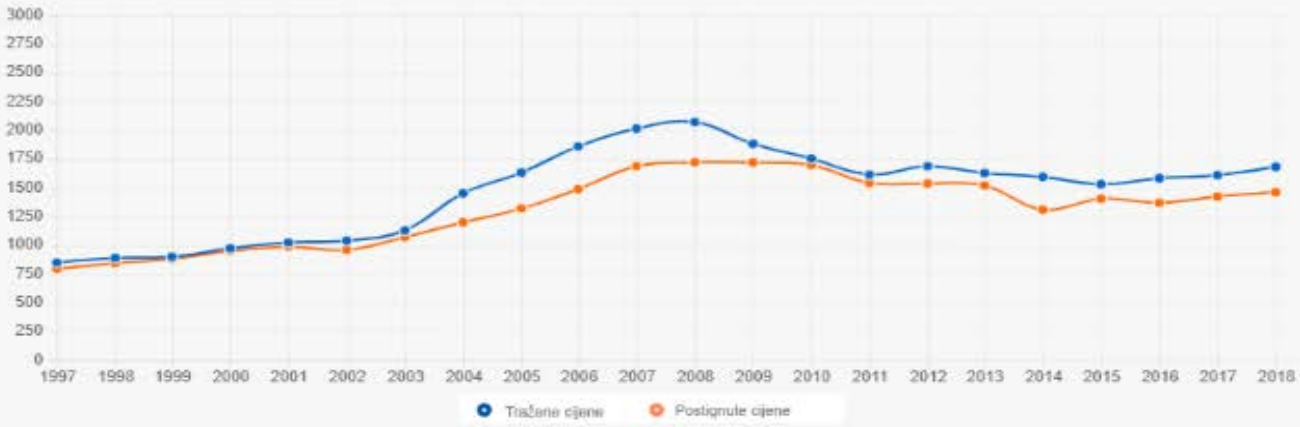
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2019	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
193,3	0,59%	5,71%	4,77%

Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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

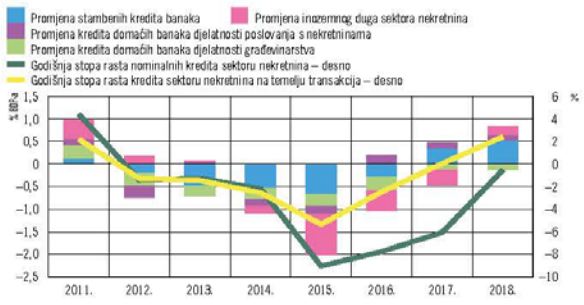


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

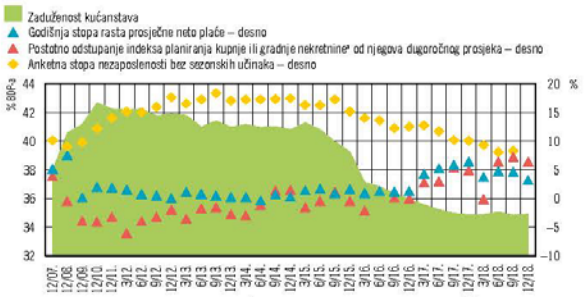
4. Nekretnine[6]

Slika 4.1. Dug sektora nekretnina blago je porastao



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te se temelje na podacima o transakcijama. U inozemni dug uključen je dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: HNB

Slika 4.2. Nastavak stambenog zaduživanja praćen rastom dohodaka i optimizma potrošača



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvori: DZS; HNB

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjerenog transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

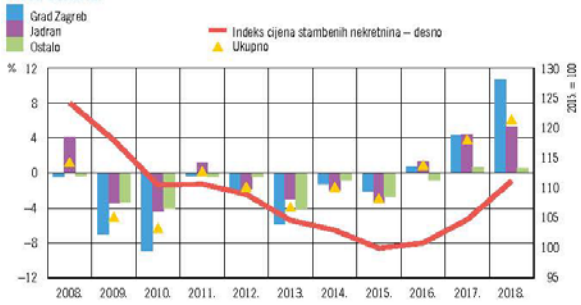
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu

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

na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

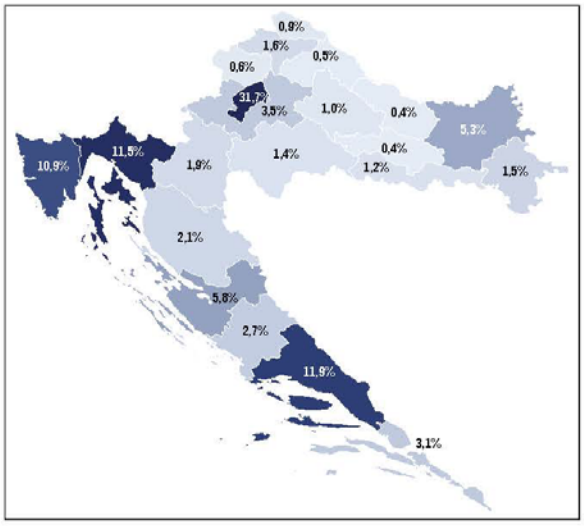
Opisani trendovi na tržištu nekretnina posljedica su povoljnoga makroekonomskog okružja: povijesno niskih kamatnih stopa koje omogućuju jeftino zaduživanje, ali (Slika 4.7.) i povoljnih trendova na tržištu rada koji utječu na rast optimizma potro-

4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Slika 4.4. Tržišna je aktivnost u razdoblju od 2015. do 2018. bila fokusirana na Zagreb i Jadran



Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

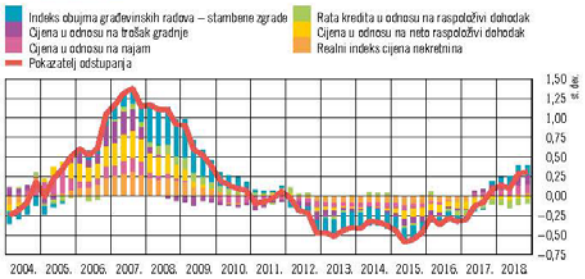


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

šača glede namjere kupnje stambene nekretnine (Slika 4.2.) te provođenja programa državnog subvencioniranja stambenih kredita koji u inicijalnom razdoblju olakšava teret otplate kredita i čini nekretnine financijski dostupnijima (Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita). Osim spomenutog, rast cijena nekretnina posljedica je i asimetričnog odnosa između ponude i potražnje za stambenim nekretninama. Dodatno, kretanje cijena na Jadranu i u Zagrebu uglavnom je pod utjecajem turističkih kretanja (dnevni i tjedni najam), gdje se, među ostalim investira u nekretnine zbog zarade od turizma i/ili kao dobar način dugoročnog ulaganja u okružju niskih kamatnih stopa. Naime, u trenutačnim uvjetima dosad najnižih kamatnih stopa na domaćem bankovnom tržištu i nakon negativnih iskustava na tržištu kapitala višak se sredstava umjesto u depozite ili vrijednosne papire usmjerava na tržište nekretnina. Pozitivan impuls rastu cijena, iako ne presudan, svakako daje i izmjena Zakona o porezu na promet nekretnina, kojim je smanjena stopa poreza na promet nekretnina s 4% na 3%, za sve ugovore sklopljene nakon početka 2019.

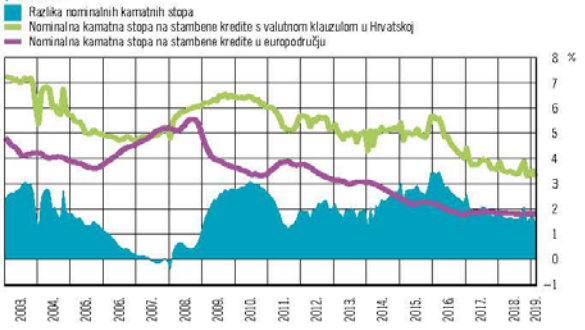
Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



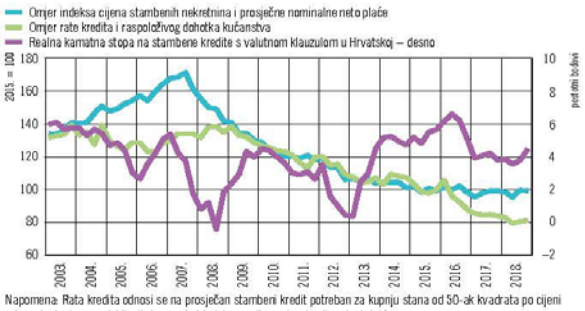
Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.7. Kamatne stope na stambene kredite nastavile su padati



Izvori: ESB; HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina[7] blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi[8], osobito mladeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima[9]. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

7 Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

8 Draženović, I., Kunovac, M. i Pripužić, D. (2018.): *Dynamics and Determinants of Emigration: The Case of Croatia and Experience of New EU Member States*, Public Sector Economics, 4(42), str. 415 – 447

9 Od početka 2018. Odlukom HNB-a uvedeni su stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti potrošača pri odobravanju stambenih potrošačkih kredita, a bankama je početkom 2019. preporučeno da te kriterije primjenjuju i za nestambene kredite koji se odobravaju na pet ili više godina (vidi Poglavlje 8. Instrumenti makrobonitetne politike).

Okvir 4. Državni program subvencioniranja stambenih kredita

Subvencioniranje stambenih kredita[1] mjera je pomoći Vlade Republike Hrvatske koja se primjenjuje od 2017., a kojom se olakšava problem stambenog zbrinjavanja građana mlađih od 45 godina koji nemaju u vlasništvu nekretninu prikladnu za dugoročno rješavanje stambenog pitanja[2] kroz subvenciju otplate dijela stambenoga kredita. Prema Vladi Republike Hrvatske svrha je programa poticanje demografske obnove društva, urbana regeneracija naselja i smanjenje iseljavanja mladih obitelji. Program subvencioniranja odnosi se na stambene kredite koji se odobravaju za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće, u iznosu do najviše 1500 eura po metru kvadratnom u kunskoj protuvrijednosti. Ukupan iznos stambenoga kredita koji se subvencionira ograničen je do najviše 100.000 eura. Iznos po metru kvadratnom i ukupni iznos stambenoga kredita mogu biti i veći, no u tom slučaju razlika se ne subvencionira. Rok otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina.

Inicijalni rok subvencije kredita ugovorenih tijekom 2017. iznosi četiri godine, a taj je rok produžen na pet godina za kredite koji su ugovoreni tijekom 2018. Rok se može dodatno produžiti za dvije godine za svako živorođeno odnosno usvojeno dijete u razdoblju subvencioniranja kredita.[3] Također, ako je podnositelj zahtjeva ili član njegova obiteljskog domaćinstva utvrđenog invaliditeta većeg od 50% tjelesnog oštećenja, dodatno se produžuje rok subvencioniranja kredita za dvije godine.[4]

Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama (u nastavku teksta: APN) zadužena je za provedbu programa. Subvencije su odobrene u 2017. i 2018., a nastavak provedbe programa planira se do kraja 2020. godine. Podaci o provedbi programa subvencioniranja APN-a pokazuju da je broj odobrenih subvencija porastao s 2314 u 2017. na 2972 u 2018. godini (Slika 1.), odnosno za 28% (što ukupno čini 5286 odobrenih subvencija). Pritom u obje godine prevladavaju odobrene subvencije za kupnju stana.

Kada je riječ o ukupnom odobrenom iznosu subvencioniranja u cjelokupnom razdoblju isplate subvencije, on se smanjio s ukupno 178 mil. kuna u 2017. na 168 mil. kuna u 2018. Smanjenje ukupnoga ugovorenog iznosa subvencija u 2018., unatoč zamjetnom povećanju broja odobrenih subvencija i godinu dana produljenom trajanju isplate subvencija, rezultat je promjena u pravilima koja definiraju visinu isplaćene subvencije.

U 2017. godini visina subvencije ograničena je na polovinu mjesečnih obroka otplate kredita na cijelom području Republike Hrvatske. Stoga je u programu subvencioniranja očekivano dominirao Grad Zagreb u broju (Slika 2.) i iznosu odobrenih subvencija, u apsolutnim iznosima kao i prilagođenima za broj stanovnika. Izmjenama i dopunama Zakona o

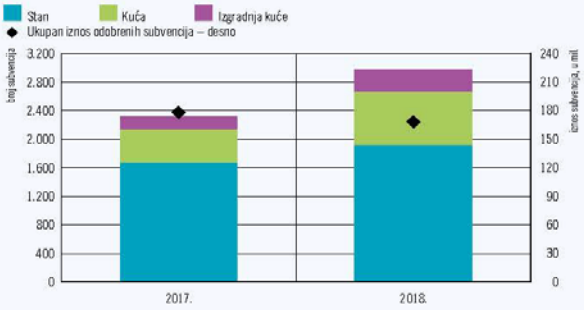
1 Uvjeti subvencioniranja uređeni su Zakonom o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 65/2017. i 61/2018.) i Naputkom o načinu rada Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN) u provedbi Zakona o subvencioniranju stambenih kredita (NN, br. 76/2017.).

2 Subvencija se može odobriti građaninu s prebivalištem na području Republike Hrvatske koji ispunjava uvjete za dobivanje stambenoga kredita koje utvrđuje kreditna institucija, a koji u trenutku podnošenja zahtjeva kreditnoj instituciji nije stariji od 45 godina te koji, odnosno čiji bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner u vlasništvu nema stan odnosno kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život ili koji u vlasništvu ima samo jedan stan ili kuću koji su u takvom stanju uporabljivosti da postoje osnovni higijensko-tehnički uvjeti za život koju prodaje radi kupnje većeg stana ili kuće odnosno gradnje kuće zbog potreba vlastitog stanovanja.

3 Prema Prijedlogu zakona o izmjenama i dopunama Zakona o subvencioniranju stambenih kredita upućenih na javno savjetovanje tijekom 2019. rok subvencioniranja od jeseni 2019. dodatno bi se produžio za jednu godinu po svakom djetetu koje u trenutku zaključenja ugovora o subvencioniranju stambenoga kredita nije starije od 18 godina.

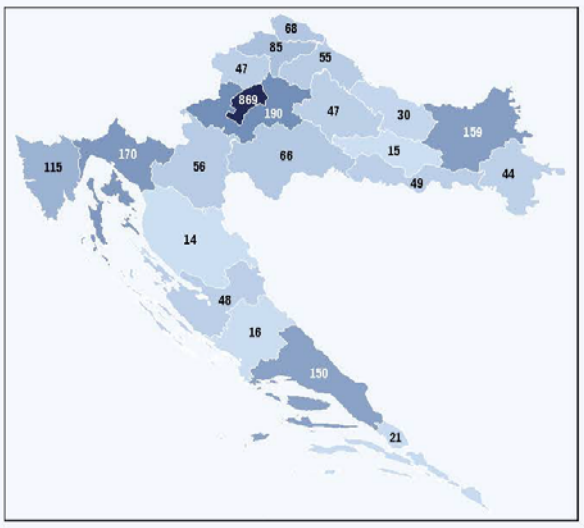
4 Za subvencije ugovorene tijekom 2017. produljenje roka otplate kredita iznosilo je godinu dana.

Slika 1. Odobrene subvencije prema namjeni kreditiranja i ukupan iznos



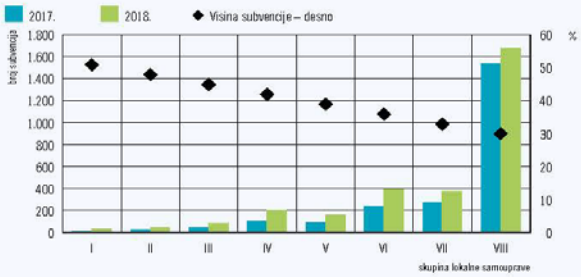
Izvor: APN

Slika 2. Ukupan broj subvencioniranih kredita tijekom 2017.



Izvor: APN

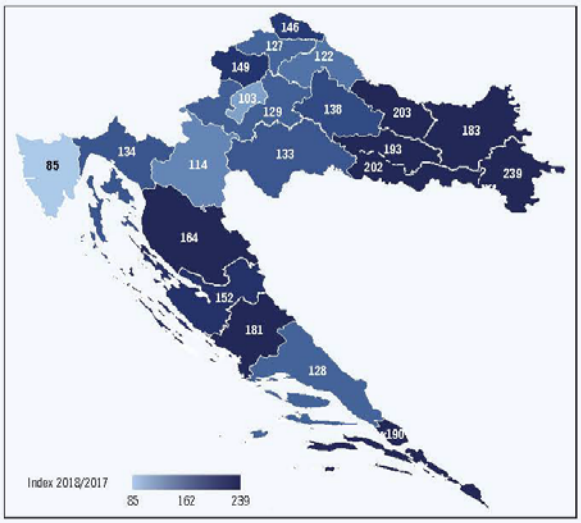
Slika 3. Broj odobrenih subvencija u odnosu na razvijenost jedinice lokalne samouprave i visinu predviđene subvencije



Napomena: Prikazana je visina subvencije za razdoblje 2018. – 2020. Razvijenost je određena Odlukom o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti.
Izvor: APN

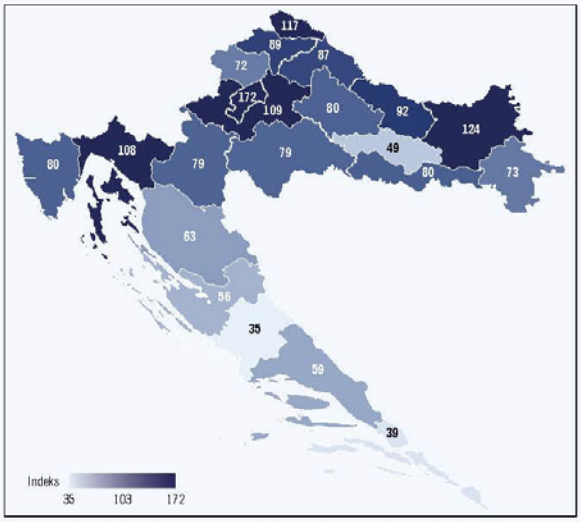
subvencioniranju stambenih kredita tijekom 2018. izmijenjen je članak o načinu subvencioniranja kredita (članak 11.) te u 2018. i idućim godinama visina subvencije ovisi o indeksu razvijenosti jedinica lokalne samouprave[5] na kojima se nekretnina kupuje odnosno gradi. Indeks razvijenosti jedinica lokalne i područne samouprave temelji se na prosječnom dohotku i primanjima po stanovniku, stopi nezaposlenosti, općem

Slika 4. Godišnja promjena broja subvencioniranih kredita (2018. u odnosu na 2017., mjereno indeksom)



Izvor: APN

Slika 5. Indeks ukupnog broja subvencija u 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer prosječnog broja subvencija po stanovniku u pojedinoj županiji i prosječnog broja subvencija po stanovniku u RH.
Izvor: APN

kretanju stanovništva, stupnju obrazovanosti i indeksu starenja.[6] Iznosi subvencije u 2018. i idućim godinama kreću se od 30% za iznadprosječno razvijene do 51% iznosa mjesečnih obroka otplate kredita za ispodprosječno razvijene jedinice lokalne samouprave.

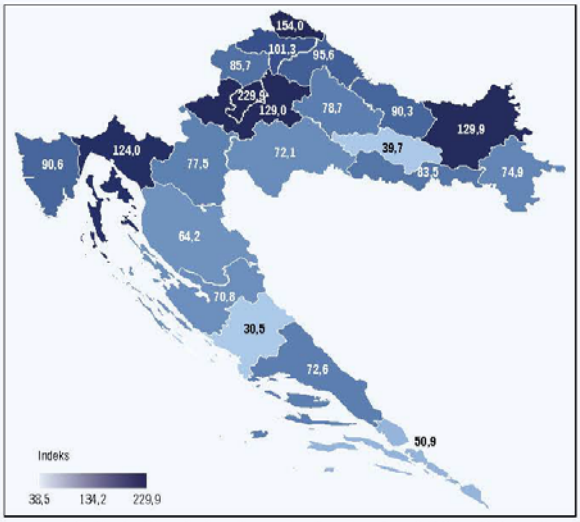
Nakon usvajanja ovih zakonskih izmjena istočna Hrvatska i Lika, kao regije s najmanjim indeksom razvijenosti, zabilježile su najznačajniji postotni porast broja subvencioniranih kredita (Slika 4.). Također, značajan porast subvencioniranih kredita ostvaren je u 2018. i u pojedinim dijelovima Primorja, gdje je tijekom 2017. plasman subvencioniranih kredita bio izrazito nizak (dijelovi Šibensko-kninske i Dubrovačko-neretvanske županije). Unatoč usvajanju ovih zakonskih izmjena, broj odobrenih subvencioniranih kredita i dalje je zamjetno najviši u onim jedinicama lokalne samouprave koje su najrazvijenije, iako se udio odobrenih subvencija u najrazvijenijim jedinicama lokalne samouprave u ukupno odobrenim subvencioniranim kreditima smanjio za 10 postotnih bodova (Slika 4.).

Sveukupno gledano, ukupan broj odobrenih subvencioniranih kredita tijekom 2017. i 2018., prilagođen za razlike u broju stanovnika u pojedinim županijama, pokazuje da je u Gradu Zagrebu, Zagrebačkoj županiji, Primorsko-goranskoj, Međimurskoj i Osječko-baranjskoj županiji odobren iznadprosječan broj subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 5.). Županije srednje i istočne Hrvatske i Istra blago zaostaju za

5 Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN, br. 132/2017.)

6 Uredba o indeksu razvijenosti (NN, br. 131/2017.)

Slika 6. Ukupan iznos subvencija odobrenih u 2017. i 2018., prilagođen za broj stanovnika



Napomena: Indeks je izračunat kao omjer ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u pojedinoj županiji i ukupnog iznosa subvencije po stanovniku u RH.
Izvor: APN

prosjekom odobrenih subvencioniranih kredita po broju stanovnika. S druge strane, broj odobrenih subvencioniranih kredita po stanovniku u Dalmaciji zamjetno je niži od prosjeka zabilježenog u ostatku Hrvatske s obzirom na to da je od ukupnog broja kredita odobrenih u programu subvencioniranja desetina odobrena u Dalmaciji. Nasuprot tome, podaci o broju prodanih nekretnina (vidi Poglavlje 3. Nekretnine) pokazuju da je oko trećine svih prodanih nekretnina u Hrvatskoj u 2018. bilo locirano u Dalmaciji (vidi Poglavlje 3. Nekretnine, Slika 4.4.). Stoga se malen broj odobrenih subvencija vjerojatno može objasniti činjenicom da su u Dalmaciji kretanja na tržištu nekretnina uvelike određena turističkom aktivnošću.

Naposljetku, analiza ukupnih odobrenih iznosa subvencioniranih kredita po stanovniku (Slika 6.) tijekom obje godine trajanja programa (2017. i 2018.) pokazuje istu dinamiku kao broj subvencioniranih kredita te da je najviše sredstava usmjereno prema Gradu Zagrebu. Ipak, zbog izmjena u visini subvencije, koja je od 2018. obrnuto proporcionalno povezana s razvijenošću jedinice lokalne samouprave, u budućnosti očekujemo veću ujednačenost odobrenih iznosa subvencija među županijama.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	**Međimurska**						
Grad/Općina:	**Štrigova**						
Naselje:	**Štrigova**						
Razvojna skupina:	**3.**	**od 8**	**Izvor podataka:** MRRFEU				
Indeks razvijenosti:	**97,022**						
Tip nekretnine:	**poslovna zgrada**			**poljoprivredno zemljište**		**građevinsko zemljište**	
Broj ponuda:							
- za grad/općinu:	**1**		**Izvor podataka: Go home i Njuškalo**	**-**		**-**	
- za naselje:	**0**			**1**		**2**	
Prosječna cijena ponuda:							
- za grad/općinu:	**439**	**€/m2**		**-**	**€/m2**	**-**	**€/m2**
- za naselje:	**0**	**€/m2**		**1,50**	**€/m2**	**9,00**	**€/m2**
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	**2015 =**	**0**	**Izvor podataka: eNekretnine**	**2015=**	**13**	**2015=**	**1**
	2016 =	**0**		**2016=**	**8**	**2016=**	**0**
	2017 =	**0**		**2017=**	**0**	**2017=**	**0**
	2018 =	**0**		**2018=**	**2**	**2018=**	**0**
	2019 =	**0**		**2019=**	**0**	**2019=**	**0**

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 ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

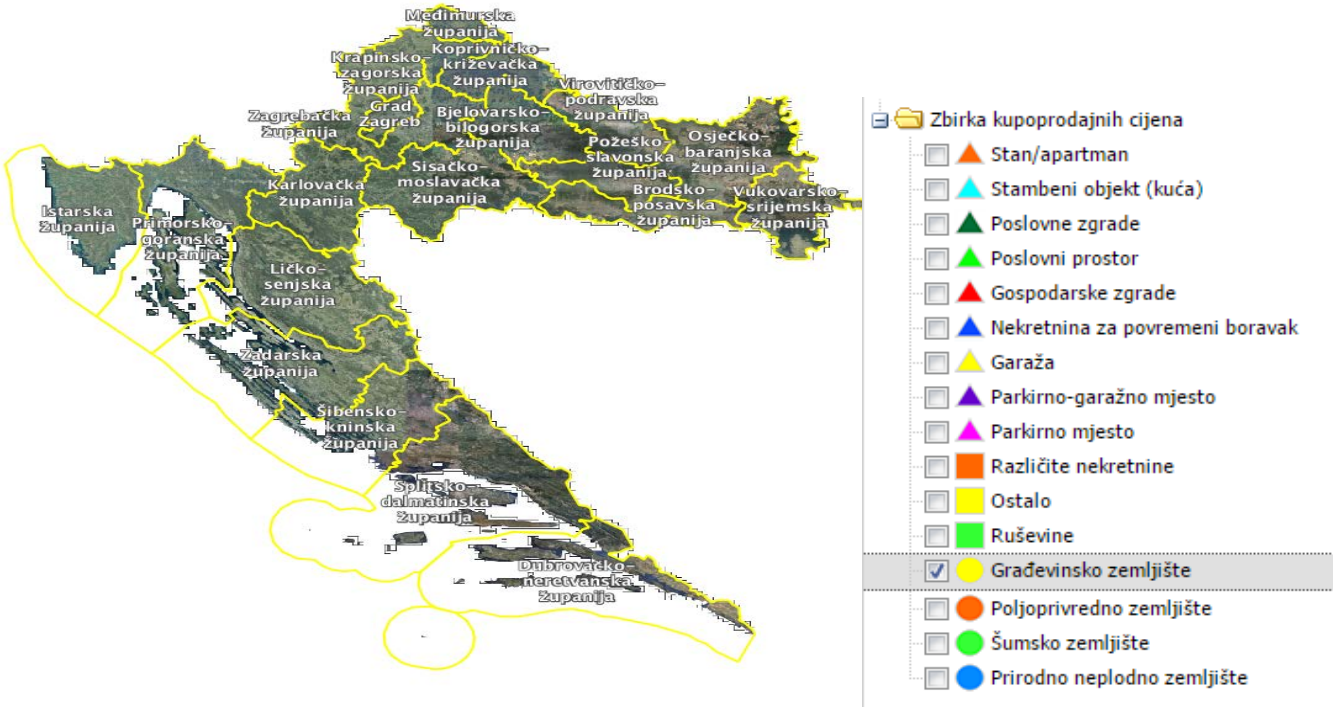
Građevinsko zemljište

Datum kupoprodaje	04.10.2017.	01.02.2016.	29.07.2019.	24.06.2016.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Dunjkovec	Macinec	Gradiščak	Gornji Kraljevec
	kat.čest.br.			
	299	46	3702	2252/2
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	40.000,00	115.780,00	147.000,00	25.270,00
Prodajna cijena (€)	5.341,45	15.120,78	19.923,89	3.362,21
Površina (m2)	1.141,00	3.798,00	4.494,00	722,00
Cijena (€/m2)	4,68	3,98	4,43	4,66

Poljoprivredno zemljište

Datum kupoprodaje	17.08.2018.	26.02.2016.	04.03.2016.
Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Gradiščak	Sveti Urban	Štrigova
	kat.čest.br.		
	1508	1689	2390/1 i 2391/1
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	10.000,00	8.000,00	22.800,00
Prodajna cijena (€)	1.348,08	1.049,29	2.998,86
Površina (m2)	820,00	766,00	1.913,00
Cijena (€/m2)	1,64	1,37	1,57

Izvor podataka: sustav eNekretnine



6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

☐ PRIHODOVNA METODA

☒ **TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

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

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

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

A) ZK.čest.br. 137/15 i 169/140/5/1, k.o. Štrigova

7.1.1. Zemljište - građevinsko

	Datum kupoprodaje	04.10.2017.	01.02.2016.	29.07.2019.	24.06.2016.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Dunjkovec	Macinec	Gradiščak	Gornji Kraljevec
		kat.čest.br.			
		299	46	3702	2252/2
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	40.000,00	115.780,00	147.000,00	25.270,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,488597	7,657013	7,378078	7,515901
	Prodajna cijena (€)	5.341,45	15.120,78	19.923,89	3.362,21
	Površina (m2)	1.141,00	3.798,00	4.494,00	722,00
	Cijena (€/m2)	4,68	3,98	4,43	4,66
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	4,68	3,98	4,43	4,66
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)		14,96%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	102,26	100,21	102,24	100,52
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,24			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,02	1,00	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	4,68	4,06	4,43	4,75
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**4,68**	**4,06**	**4,43**	**4,75**

Srednja vrijednost (€/m2)	**4,48**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,13	-0,50	-0,13	0,20
Relativno odstupanje od medijana	2,74%	-10,87%	-2,74%	4,28%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,13	0,50	0,13	0,20
Kvadrat odstupanja	0,02	0,25	0,02	0,04
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,56			
Standardna devijacija	0,28			
Dvostruka standardna devijacija	0,56			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,24			

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

odabrano: **4,50** **€/m2** građevinsko zemljište

ZK.čest.br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
137/15	6.405,00	4,50	1,00	1,00	28.822,50	I
	2.949,00	4,50	0,80	1,00	10.616,40	II
169/140/5/1	381,00	4,50	1,00	1,00	1.714,50	I
				SVEUKUPNO:	**41.153,40**	
				ili prosječno	**4,23 €/m2**	

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.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 2,00 kn/m3

K1 = 0,00 m3 × 0,27 €/m3 BV = 0,00 € *(komunalni doprinos nije uplaćen)*

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 10,05 kn/m3

K2 = 0,00 m3 × 1,35 €/m3 BV = 0,00 € *(vodni doprinos nije uplaćen)*

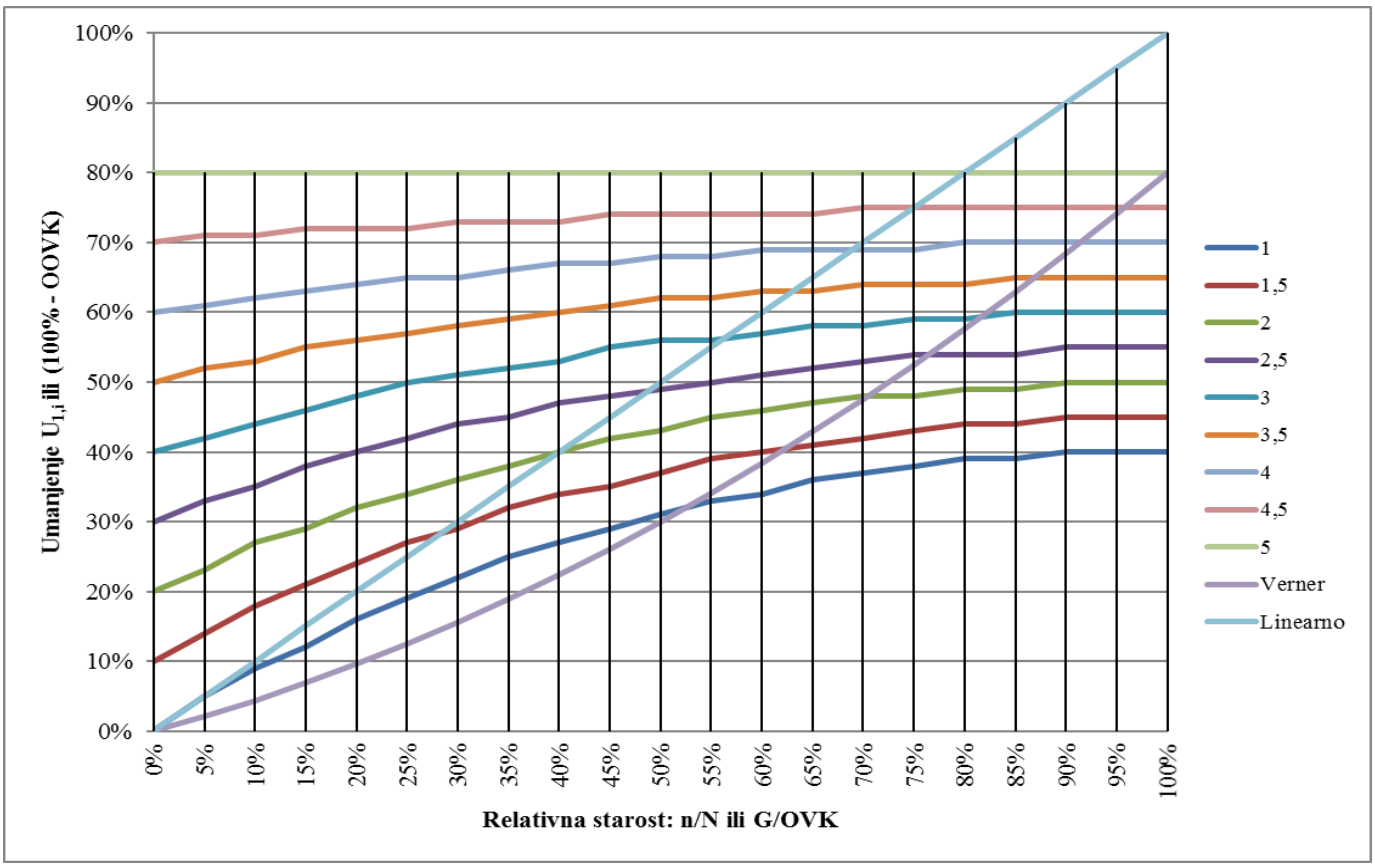
Cijena priključaka iznosi : K3 = 0,00 € *(nema priključaka)*

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

0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

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

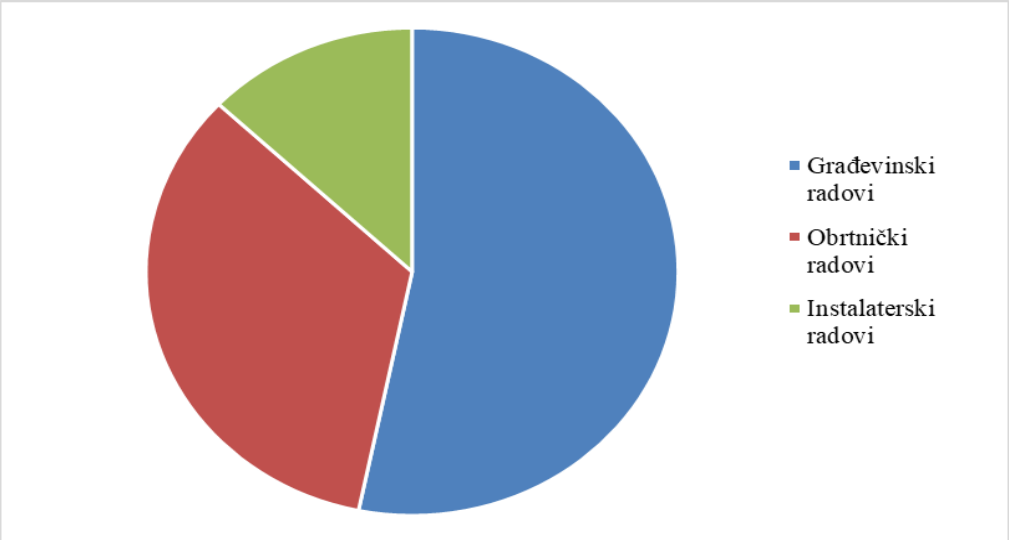
* … lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. *FK matrica*

Izračun vrijednosti udjela izvedenih radova u sadašnjem stupnju dovršenosti

VRSTA RADOVA	UČEŠĆE u %			
	DOVRŠENO	ROHBAU		
		Zgrada 1	Zgrade 2 i 3	Zgrada 4
zemljani radovi	1,95	1,95	1,95	1,95
betonski radovi	4,80	4,20	4,80	4,80
armiranobetonski radovi	9,15	9,15	9,15	9,15
oplate	6,80	6,80	6,80	6,80
izolaterski radovi	1,90	0,05	1,00	1,50
nosivi zidovi	8,95	8,95	8,95	8,95
pregradni zidovi	2,70	2,00	2,30	2,60
cementni estrihi	2,05	0,00	1,50	2,00
grubo i fino žbukanje (unutarnje)	4,50	0,00	0,00	2,00
zidarski radovi (ugradbe)	1,30	0,00	0,50	1,00
tesarski radovi - krovište	3,20	3,20	3,20	3,20
fasaderski radovi	8,95	0,05	8,00	8,00
pokrivački radovi	2,20	2,20	2,20	2,20
limarski radovi	0,75	0,45	0,60	0,70
stolarski radovi	7,80	0,00	5,00	6,50
bravarski radovi	1,70	0,00	0,00	1,20
staklarski radovi	0,35	0,00	0,20	0,30
soboslikarski radovi	1,55	0,00	0,00	1,00
gipskartonski radovi	3,50	0,00	0,00	2,80
kamenarski radovi	1,15	0,00	0,00	0,50
keramičarski radovi	2,90	0,00	0,50	1,00
podopolagački radovi	2,35	0,00	0,00	1,00
instalacije vodovoda	1,40	0,00	0,60	1,00
instalacije kanalizacije	0,75	0,50	0,50	0,60
sanitarije	2,45	0,00	0,00	1,50
električne instalacije	7,15	0,00	0,00	4,00
plin	1,05	0,00	0,00	0,00
centralno grijanje	6,70	0,00	0,00	0,00
UKUPNO:	**100,00**	**39,50**	**57,75**	**76,25**



7.3.1. Zgrada - Zgrada 1

NGP = 78,66 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **714 €/m2 NGP**
ili **600 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 78,66 × 714 = 56.163,24 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 714 × 0,3950 = 282 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
78,66 × 282 = 22.182,12 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2019
Godina građenja:				2005
Starost zgrade:				14
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				66 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A	lokacija/tržište	4,0	4,0
	B	zgrada općenito	2,0	
	C	stanje zgrade	3,5	
Relativna starost (G/OVK'):				17,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	36,0%	× 80 =		29 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				51 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,8%
				-14.152,19 €

Preostala vrijednost: 8.029,93 €

7.3.2. Zgrada - Zgrada 2

NGP = 515,04 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **714 €/m2 NGP**
ili **600 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 515,04 × 714 = 367.738,56 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 714 × 0,5775 = 412 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
515,04 × 412 = 212.196,48 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2019
Godina građenja:				2005
Starost zgrade:				14
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				66 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A B C	lokacija/tržište zgrada općenito stanje zgrade	4,0 2,0 3,5	4,0
Relativna starost (G/OVK'):				17,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	36,0%	× 80 =		29 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				51 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,8% -135.381,35 €

Preostala vrijednost: 76.815,13 €

7.3.3. Zgrada - Zgrada 3

NGP = 222,97 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **714 €/m2 NGP**
ili **600 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 222,97 × 714 = 159.200,58 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 714 × 0,5775 = 412 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
222,97 × 412 = 91.863,64 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2019
Godina građenja:				2005
Starost zgrade:				14
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				66 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A	lokacija/tržište	4,0	4,0
	B	zgrada općenito	2,0	
	C	stanje zgrade	3,5	
Relativna starost (G/OVK'):				17,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	36,0%	× 80 =		29 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				51 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,8%
				-58.609,00 €

Preostala vrijednost: 33.254,64 €

7.3.4. Zgrada - Zgrada 4

NGP = 119,81 m2

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = **714 €/m2 NGP**
ili **600 €/m2 BGP**

Izvor podataka: Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 119,81 × 714 = 85.544,34 €

Umanjenje **Jc** zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 714 × 0,7625 = 544 €/m2 NGP

Građevinska vrijednost (GV) =
119,81 × 544 = 65.176,64 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2019
Godina građenja:				2005
Starost zgrade:				14
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				66 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	A	lokacija/tržište	4,0	4,0
	B	zgrada općenito	3,0	
	C	stanje zgrade	3,5	
Relativna starost (G/OVK'):				17,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	36,0%	× 80 =		29 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				51 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-63,8%
				-41.582,70 €

Preostala vrijednost: 23.593,94 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

668.646,72 € × 7,436037 kn/€ = 4.972.081,75 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo 4.970.000,00 kn

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Parcele nisu uređene. Prilazni putevi su nepristupačni jer su obrasli raslinjem.

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

Vu = 0,00 €

7.5. Uzgredni troškovi (projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 0,0% = **0,00 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	41.153,40	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
UKUPNO:		**41.153,40**	**€**

Zgrade i ostalo:

3.1.	Zgrada 1	8.029,93	€
3.2.	Zgrada 2	76.815,13	€
3.3.	Zgrada 3	33.254,64	€
3.4.	Zgrada 4	23.593,94	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		**141.693,64**	**€**

SVEUKUPNO:	**182.847,04**	**€**

Ostale okolnosti:

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

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	**182.847,04**	**€**

NGP ukupno =	936,48	m2	GV / NGP ukupno =	195	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	9.354,00	m2	GV / PZ =	20	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	**0,94**	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	**171.876,22**	**€**
	1.278.077,93	**kn**

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

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	**7,436037**	**kn**

TV / NGP ukupno =	184	€/m2
TV / PZ =	18	€/m2

B) ostale zk.čest. u k.o. Štrigova

7.1.2. Zemljište - poljoprivredno

	Datum kupoprodaje	17.08.2018.	26.02.2016.	04.03.2016.
	Lokacija *(detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)*	Gradiščak	Sveti Urban	Štrigova
		1508	1689	2390/1 i 2391/1
	Kategorija zemljišta	IV	IV	IV
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	10.000,00	8.000,00	22.800,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,417960	7,624184	7,602901
	Prodajna cijena (€)	1.348,08	1.049,29	2.998,86
	Površina (m2)	820,00	766,00	1.913,00
	Cijena (€/m2)	1,64	1,37	1,57
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	1,64	1,37	1,57
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)		16,46%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,51	100,21	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,24		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,02	1,02	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	1,67	1,40	1,60
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.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)	0,00%	0,00%	0,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	**1,67**	**1,40**	**1,60**

Srednja vrijednost (€/m2)	**1,56**

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,07	-0,20	0,00	
Relativno odstupanje od medijana	4,37%	-12,50%	0,00%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,07	0,20	0,00	
Kvadrat odstupanja	0,00	0,04	0,00	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	---
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	1,60			
Standardna devijacija	0,12			
Dvostruka standardna devijacija	0,24			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,09			

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

odabrano: **1,60 €/m2** **5,80 €/čhv** poljoprivredno zemljište

zk.čest. br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
137/16	1.915,00	1,60	1,00	1,00	3.064,00	IV
137/19	1.073,00	1,60	1,00	1,00	1.717,00	IV
137/20/2	1.484,00	1,60	1,00	1,00	2.374,00	IV
				SVEUKUPNO:	**7.155,00**	
				ili prosječno	**1,60 €/m2**	

zk.čest. br.	Zemljište (čhv)	Jedinična cijena (€/čhv)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
169/140/3	680,00	5,80	1,00	1,00	3.944,00	IV
169/140/4	1.442,00	5,80	1,00	1,00	8.364,00	IV
169/140/1/B	683,00	5,80	1,00	1,00	3.961,00	IV
169/140/2	264,00	5,80	1,00	1,00	1.531,00	IV
169/140/5/3	675,00	5,80	1,00	1,00	3.915,00	IV
				SVEUKUPNO:	**21.715,00**	
				ili prosječno	**5,80 €/čhv**	

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).

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Zgrade za turističko-smještajnu namjenu u izgradnji s pripadajućim zemljištima**

na adresi: **Štrigova, Put groblja bb, HR-40312 Štrigova Međimurska županija**

predloženih od : **ŠTRIGOVA d.o.o. u stečaju, Strmec, Ulica bagrema 2, HR-10434 Strmec, Zagrebačka županija**

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

A1) ZK.čest.br. 137/15, k.o. Štrigova

zaokruženo

170.000,00	**€**	**ili**	**1.264.126,29**	**kn**	**Srednji tečaj HNB-a** **1 € = 7,436037 kn**

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

1.260.000,00 kn

A2) ZK.čest.br. 169/140/5/1, k.o. Štrigova

zaokruženo

1.700,00	**€**	**ili**	**12.641,26**	**kn**

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

12.600,00 kn

B) ostale zk.čest. u k.o. Štrigova

zk.čest.br.	Tržišna vrijednost zemljišta (TV) u €	Tržišna vrijednost zemljišta (TV) u kn	Odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo u kn
137/16	3.064,00	22.784,02	**22.800,00**
137/19	1.717,00	12.767,68	**12.800,00**
137/20/2	2.374,00	17.653,15	**17.700,00**
169/140/3	3.944,00	29.327,73	**29.300,00**
169/140/4	8.364,00	62.195,01	**62.200,00**
169/140/1/B	3.961,00	29.454,14	**29.500,00**
169/140/2	1.531,00	11.384,57	**11.400,00**
169/140/5/3	3.915,00	29.112,08	**29.100,00**
SVEUKUPNO:	**28.870,00**	**214.678,38**	**214.800,00**

SVEUKUPNO A + B =

200.570,00 € **odnosno** **1.487.400,00 kn**

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.*
- *Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*
- *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, 12. prosinca 2019. godine

ELABORAT IZRADILI:

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

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva 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 obavljenu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenu uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni 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

P R I L O Z I

Izvatci iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 415

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7945/2017
Aktivne plombe: Z-1948/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	137/15				**9354**	
		GOSPODARSKA ZGRADA			528	
		GOSPODARSKA ZGRADA			211	
		KLIJET			87	
		DVORIŠTE			5579	
		LIVADA			2045	
		VINOGRAD			904	
		UKUPNO:			**9354**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 05.05.2006. broj Z-3121/06. (Z-3159/06.)	
3.1	Na temelju prijavnog lista i kopije katastarskog plana Područnog ureda za katastar Čakovec br. kl. 932-06/06-02/274 od 07.04.2006. godine zabilježba da spisu Z-3121/06 za upis gospodarskih zgrada i klijeti na čest. br. 137/15 nisu priložene građevna i uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 415

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 09.04.2009. broj Z-2305/09 Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 08.04.2009., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 400.000,00 EUR (četiristotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi, koja na dan sklapanja Ugovora iznosi 9,51 % godišnje, interkalarnu kamatu po stopi jednakoj stopi redovne kamate, te sve ostale uvjete iz Ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2**	400.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 11.09.2017.g. pod brojem Z-7945/2017 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 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 Na temelju Sporazuma br. 0191-2009-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 10.12.2009.g., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 400.000,00 EUR (slovima: četiristotisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2016.g., a radi osiguranja plateža mjenice, za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2**	400.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 232 k.o. Štrigova te sporednim z.k.ul.br. 407, 234 i 415 k.o. Štrigova.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 178

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8740/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	137/16	ORANICA			1915	
2.	137/19	ORANICA			1073	
3.	137/20/2	ORANICA			1484	
		UKUPNO:			4472	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3/12	GRUBIĆ ANGELA R. LUKMAN, BUKOVJE	
3. Suvlasnički dio: 1/12	LUKMAN ANTUN, ŠTRIGOVA	
4. Suvlasnički dio: 1/12	LUKMAN BRANKICA, ŠTRIGOVA	
5. Suvlasnički dio: 6/12	GRUBIĆ ANGELA, BUKOVJE	
6. Suvlasnički dio: 1/12	ZORKOVIĆ JAKOB, PUCONCI 81, REPUBLIKA SLOVENIJA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-5185/09 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 24. lipnja 2008.god. i Dopune ugovora o kupoprodaji nekretnine od 24.11.2008. god., predbilježuje se pravo vlasništva, za korist: **DAN-JAR D.O.O., OIB: 83926946779, ZAGREB, PAZINSKA 31**	
2.2	Zaprimljeno 04.09.2009. broj Z-5185/09 Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 12. studenog 2008. god., Dopune ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.11.2008. god. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 06.11.2008. god., predbilježuje se pravo vlasništva na predbilježenog vlasnika DAN-JAR d.o.o. Zagreb, za korist:	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 178

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
	ŠTRIGOVA D.O.O. ZA TURIZAM I USLUGE, OIB: 98149137870, STRMEC, ULICA BAGREMA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 232

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4389/2013
Aktivne plombe: Z-1948/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/140/3	ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH		680		
		UKUPNO:		680		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 Na temelju Sporazuma br. 0191-2009-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 10.12.2009.g., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 400.000,00 EUR (slovima: četiristotisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2016.g., a radi osiguranja plateža mjenice, za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2**	400.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 232 k.o. Štrigova te sporednim z.k.ul.br. 407, 234 i 415 k.o. Štrigova.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 233

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4389/2013
Aktivne plombe: Z-1948/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/140/4	ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH		1442		
		UKUPNO:		1442		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1 ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.07.2013. broj Z-4389/13. Na temelju pravomoćnog Rješenja Općinskog suda u Čakovcu br. Ovr-98/11, Ovr-661/13 od 07.05.2013.g. uknjižuje se pravo zaloga sa prednosnim redom namirenja prema upisanoj zabilježbi ovrhe br.Ovr-527/11 od 18.05.2011.g. pod br.Z-3224/11., za iznos od: - 200.736,95 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 22.12.2010., pa do plaćanja po stopi koju propisuje čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, - 7.027,20 kuna na ime javnobilježničkih troškova protesta i ishođenja klauzule ovršnosti sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 22.12.2010., pa do plaćanja po stopi koju propisuje čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, - kao i troškove ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 22.12.2010., pa do plaćanja po stopi koju propisuje čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima i to uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8 postotnih poena, za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 233

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 04.07.2013. broj Z-4389/13. zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 234

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4389/2013
Aktivne plombe: Z-1948/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/140/5/1	ORANICA		106		
		UKUPNO:		106		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Suvlasnički dio: 1/2		
ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2		
5. Suvlasnički dio: 1/2		
ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 Na temelju Sporazuma br. 0191-2009-120 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini protivnika osiguranja radi osiguranja plateža mjenice od 10.12.2009.g., uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 400.000,00 EUR (slovima: četiristotisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja koja mjenica dospijeva po viđenju, a najkasnije do 30.06.2016.g., a radi osiguranja plateža mjenice, za korist: **PARTNER BANKA D.D., OIB: 71221608291, ZAGREB, VONČININA 2**	400.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-261/10 zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 232 k.o. Štrigova te sporednim z.k.ul.br. 407, 234 i 415 k.o. Štrigova.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 17.11.2019. 22:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303593, ŠTRIGOVA

Broj ZK uloška: 285

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7699/2008
Aktivne plombe: Z-1948/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	169/140/1/B	ORANICA ŠTRIGOVSKI VRH		683		
2.	169/140/2	VOĆNJAK ŠTRIGOVSKI VRH		264		
		UKUPNO:		947		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Vlasnički dio: 1/1	ŠTRIGOVA D.O.O., STRMEC, ULICA BAGREMA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.11.2019.

Izvodi iz katastarskog plana

06. 12. 2019. Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

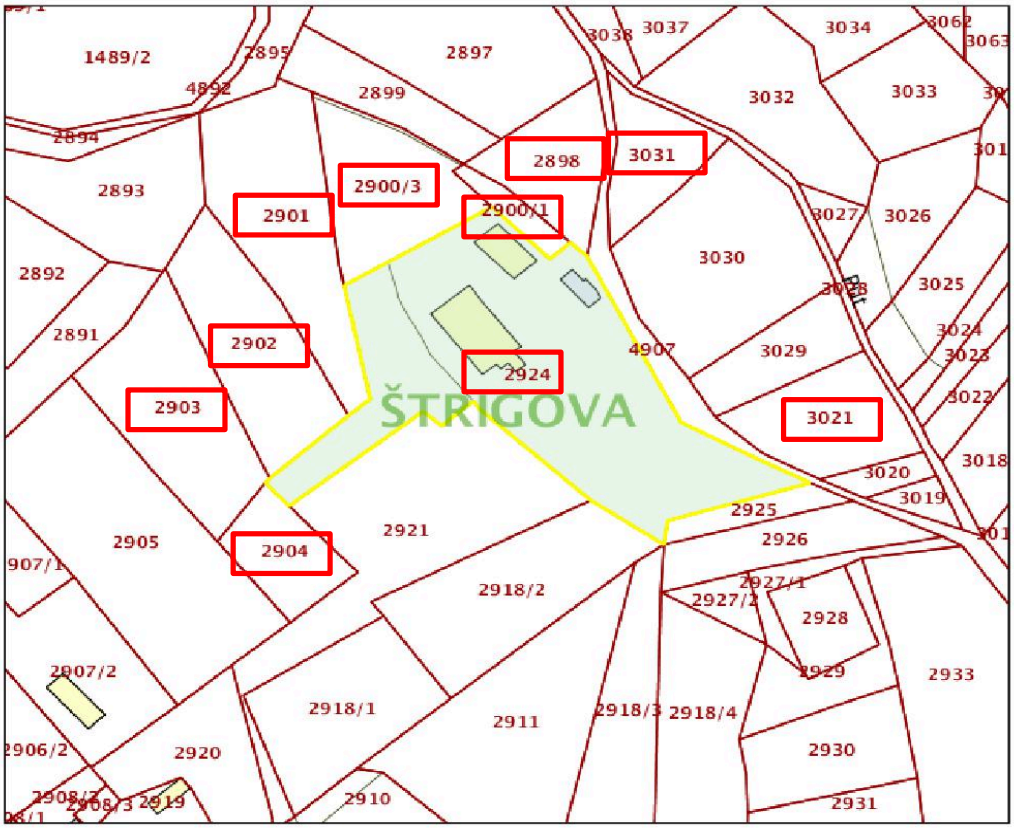
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠTRIGOVA, 303593
k.č. br.: 2924

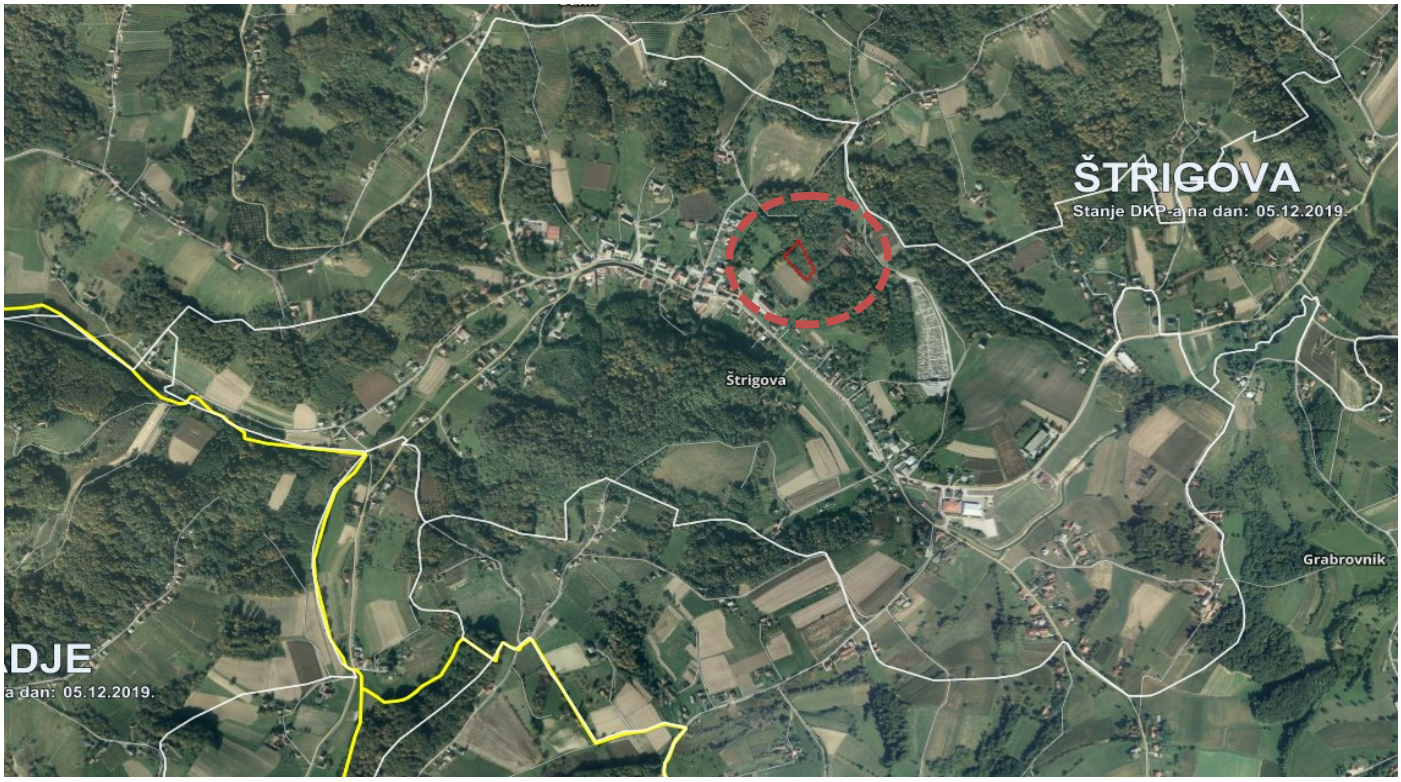
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 06.12.2019

Geoportal DGU





Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTRIGOVA (Mbr. 303593)
Posjedovni list: 2744

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŠTRIGOVA D.O.O., ULICA BAGREMA 2, STRMEC (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
		2900/1	**GORICAJKA**	**381**	**12**		
			ORANICA	381			
		2900/3	**GORICAJKA**	**2426**	**12**		
			VOĆNJAK	1555			
			CESTA	93			
			VINOGRAD	778			
		2902	**ŠTRIGOVA**	**2813**	**12**		
			VOĆNJAK	2813			
		2924	**AMBRUŠKA**	**9354**	**12**		
			GOSPODARSKA ZGRADA, AMBRUŠKA	528			
			GOSPODARSKA ZGRADA, AMBRUŠKA	211			
			LIVADA	2045			
			KLIJET	87			
			VINOGRAD	904			
			DVORIŠTE	5579			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**14974**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTRIGOVA (Mbr. 303593)

Posjedovni list: 732

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KUTNJAK TEREZIJA,FRANJO, ŠTRIGOVA 128, ŠTRIGOVA, HRVATSKA	

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
		834	BUKOVJE	1090	8		
			ŠUMA	1090			
		2901	GORICAJKA	3557	12		
			ORANICA	3557			
		3154	JALŠOVEC	1108	12		
			ŠUMA	1108			
		3219	ŠTRIGOVA	112	12		
			LIVADA	112			
		3406	NJIVKA	2731	11		
			ORANICA	2731			
		3407	NJIVKA	522	11		
			VOĆNJAK	522			
		3408	NJIVKA	2209	11		
			LIVADA	2209			
		3409	NJIVKA	1763	11		
			VOĆNJAK	1763			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**13092**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTRIGOVA (Mbr. 303593)
Posjedovni list: 1771

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	LUKMAN ANTUN,BRANISLAV, LESKOVEC 43, LESKOVEC, HRVATSKA	98344429572
1/2	LUKMAN BRANKA,BRANISLAV, BANFI 48	50413918796

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
		2903	**GORIČAJKA**	**3110**	**12**		
			ORANICA	3110			
		2904	**GORIČAJKA**	**1218**	**12**		
			VOĆNJAK	1218			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**4328**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTRIGOVA (Mbr. 303593)

Posjedovni list: 608

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRUBIĆ FRANJO,FRANJO, BUKOVJE 4, ČESTIJANEC, HRVATSKA	

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
		85/1	**PRI ROKAH**	**7899**	**3**		
			ORANICA	7899			
		85/2	**PRI ROKAH**	**2696**	**3**		
			ORANICA	2656			
			CESTA	40			
		85/3	***PRI ROKAH**	**532**	**3**		
			LIVADA	532			
		86	***DUGA NJIVA**	**1174**	**3**		
			ORANICA	1174			
		2898	**AMBRUŠKA**	**1597**	**12**		
			ORANICA	1597			
		3021	**AMBRUŠKA**	**1915**	**12**		
			ORANICA	1915			
		3023	**GMAJNA**	**732**	**12**		
			ŠUMA	732			
		3031	**AMBRUŠKA**	**1299**	**12**		
			ORANICA	1299			
		3062	**AMBRUŠKA**	**1318**	**12**		
			ŠUMA	1318			
		4552	**LOVRENČIĆEVO**	**4432**	**13**		
			ŠUMA	4432			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**23594**			

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

Prijepis posjedovnog lista za javnu prometnu površinu

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 06.12.2019. 01:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠTRIGOVA (Mbr. 303593)

Posjedovni list: 1124

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO-CESTE I PUTEVI,, ČAKOVEC	

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
		19	**LAZE**	**2611**	**1**		
			CESTA	2611			
		81	**JALŠOVEC**	**2139**	**6**		
			CESTA	2139			
		99	**JALŠOVEC**	**416**	**6**		
			CESTA	416			
		136	**JALŠOVEC**	**1645**	**3**		
			CESTA	1645			
		191/1	**JALŠOVEC**	**670**	**3**		
			CESTA	670			
		211	**JALŠOVEC**	**1438**	**3**		
			CESTA	1438			
		341	**JALŠOVEC**	**3198**	**2**		
			CESTA	3198			
		353	**JALŠOVEC**	**1212**	**2**		
			CESTA	1212			
		391	***GRABROVNIK**	**1192**	**2**		
			CESTA	1192			
		691	**GRABROVNIK**	**143**	**3**		
			CESTA	143			
		719	**JALŠOVEC**	**824**	**8**		
			CESTA	824			
		901	**JALŠOVEC**	**624**	**8**		
			CESTA	624			
		906	**ŠTRIGOVA**	**280**	**8**		
			CESTA	280			

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
		4901/1	**GRABROVNIK-JALŠOVE**	**4527**	**11**		
			CESTA	4527			
		4904/1	**BANFI-JALŠOVEC**	**3952**	**7,12**		
			CESTA	3952			
		4905/1	**BANFI-JALŠOVEC**	**2808**	**12**		
			CESTA	2808			
		4906/1	**BANFI-JALŠOVEC**	**1752**			
			PUT	1752			
		4906/2	**BANFI-JALŠOVEC**	**240**			
			PUT	240			
		4906/3	**BANFI-JALŠOVEC**	**83**			
			PUT	83			
		4907	**BANFI-JALŠOVEC**	**5314**	**12**		
			CESTA	5314			
		4915	**GRABROVNIK**	**2954**	**16**		
			CESTA	2954			
		4916	**GRABROVNIK**	**2680**	**16**		
			CESTA	2680			
		4928	**ŠTRIGOVA**	**432**	**5**		
			CESTA	432			
		4929	**ŠTRIGOVA**	**425**	**5**		
			CESTA	425			
		4930	**ŠTRIGOVA**	**1513**	**14**		
			CESTA	1513			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**156572**			

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

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: Čakovec

LOKACIJA / ADRESA	Marofska 1 Čakovec	Miroslava Krleže 6 Čakovec	Miroslava Krleže 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**			