



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

međimurje - investa d.o.o.

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

TRGOVAČKI SUD
U VARAŽDINU

PROCJEMBENI ELABORAT 13. 04. 2022

PRIMLJENO

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Zemljišta - kat.čest.br. 1456/6, dio 1471/22, 1461/5, 1461/4 i dio 1472, k.o. Čakovec
Lokacija:	Ulica Antuna Gustava Matoša bb i Ulica Slavka Kolara bb, Čakovec, HR-40000 Čakovec Međimurska županija
Naručitelj:	Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg Varaždinska županija OIB: 74000270741
Svrha:	Kupoprodaja

Čakovec, ožujak 2019.

SADRŽAJ

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

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Građevinsko zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

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

RJEŠENJE

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

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

* RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osoba 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. t. 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 PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

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

* RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

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

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

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

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg**

Nekretnina: **Zemljišta - kat.čest.br. 1456/6, dio 1471/22, 1461/5, 1461/4 i dio 1472, k.o. Čakovec**

Lokacija: **Ulica Antuna Gustava Matoša bb i Ulica Slavka Kolara bb, Čakovec, HR-40000 Čakovec**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I. (2018.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut, Zagreb
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Osnovica: **Tržišna vrijednost**

Svrha: **Kupoprodaja**

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: **28.03.2019.**

Dan kakvoće: **28.03.2019.**

Dan vrednovanja: **28.03.2019.**

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

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

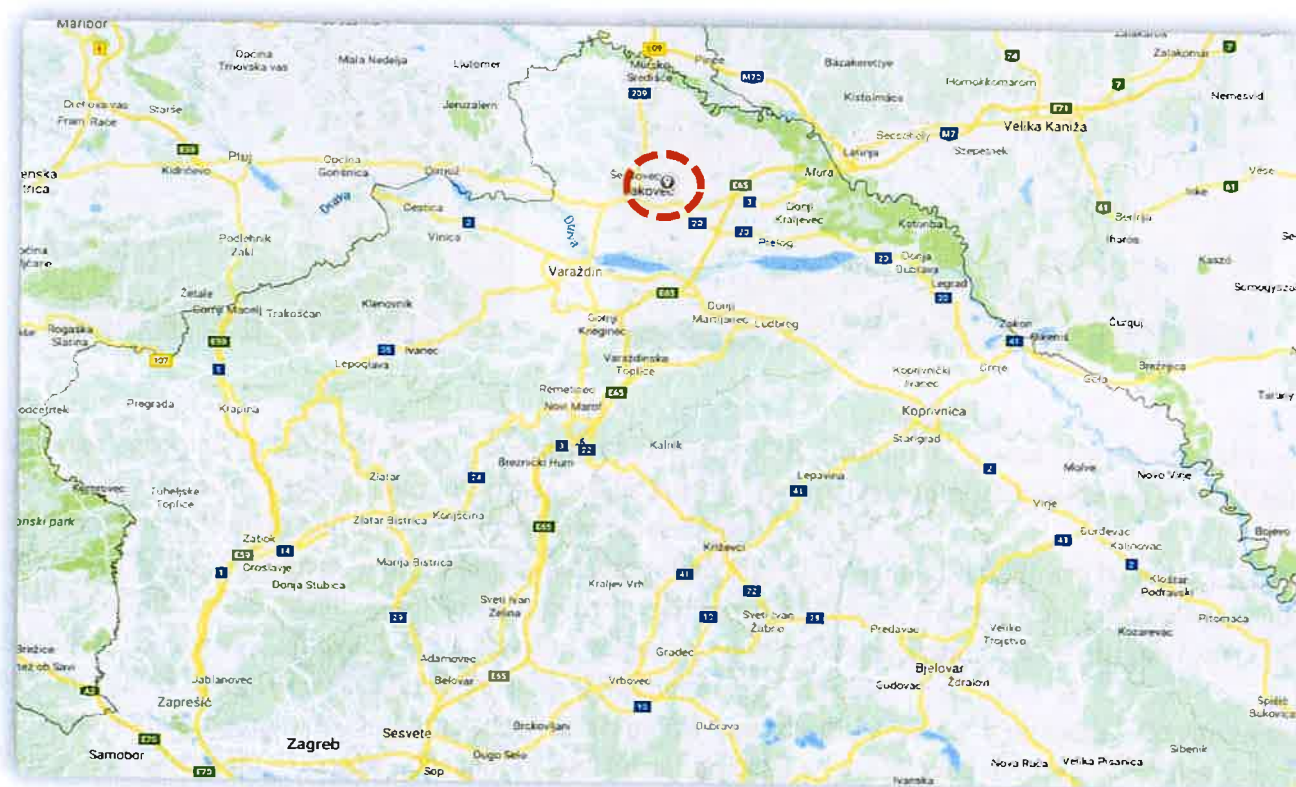
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
	k.o. Čakovec		k.o. Čakovec			
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina		zk.ul.br.
				m2	čhv	
1.	dio 1471/22	1.902	323/B/1/1		204	6859
2.	dio 1472	4.684				
3.	1456/6	584	323/B/1/2	584		
4.	1461/5	2.260	323/B/1/3	2.260		
5.	1461/4	415	323/B/1/4	415		
SVEUKUPNO :		9.845		3.259	204	

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	6859	Nema!	vidljivo iz priloženog ZK izvataka

Napomena: 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.*

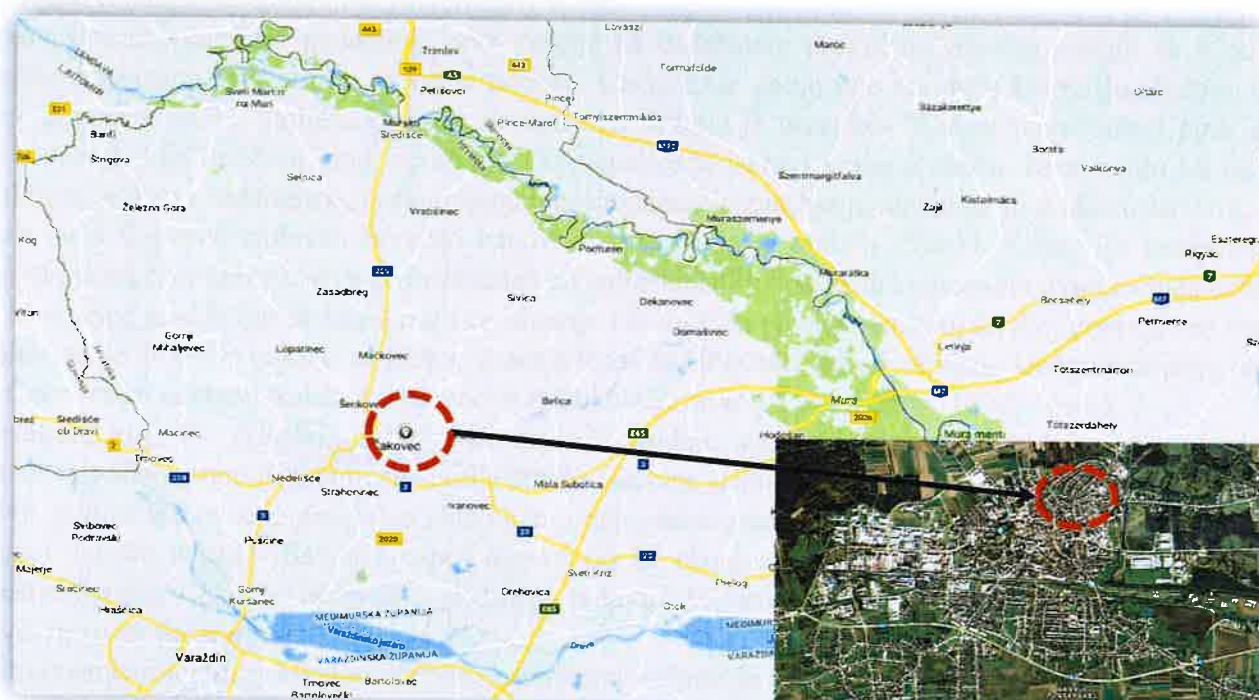
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Čakovec - Geografski položaj (Izvor: www.cakovec.hr)



Čakovec (geografska širina 46.38 N, geografska dužina 16.43 E, nadmorska visina 164 m) je grad u sjevernoj Hrvatskoj i sjedište Međimurske županije, regije koja se nalazi između rijeka Mure i Drave. Čakovec je upravno, gospodarsko i kulturno središte Međimurske županije.

Ima oko 17.000 stanovnika, a otprilike još jednom toliko živi ih u okolnim naseljima (Ivanovec, Krištanovec, Kuršanec, Mačkovec, Mihovljan, Novo Selo na Dravi, Novo Selo Rok, Savska Ves, Slemenice, Šandorovec, Štefanec, Totovec, Žiškovec) koja također pripadaju pod gradsku upravu. Bogatu povijest Čakovca i Međimurja od zaborava čuva Muzej smješten u Starom gradu Zrinskih.

U neposrednoj blizini su i druge ustanove značajne za kulturni život grada: Knjižnica i Centar za kulturu u kojem se održavaju filmske, glazbene i kazališne predstave, te likovne izložbe. Nadaleko poznat po europskom duhu i gostoljubivosti, Čakovec se ponosi svojom šarolikom trgovačkom, ugostiteljskom i sportsko-rekreativnom ponudom. Danas je Čakovec vjerojatno najpoznatiji po svojoj tekstilnoj industriji, ali je za njegovu prepoznatljivost podjednako značajno graditeljstvo, grafička i tiskarska djelatnost, metaloprerađivačka proizvodnja i strojogradnja, te prehrambena industrija. Kako u industriji tako i u manjem poduzetništvu, sve veći značaj dobiva prerada plastičnih masa, informatika i niz drugih djelatnosti koje se razvijaju u skladu sa zahtjevima suvremenog tržišta.

Prema dosada poznatim podacima, prvo naselje na današnjem području Čakovca podigli su Rimljani pod nazivom Aquama, kao utvrdu za vojne potrebe. Čakovec je dobio ime po grofu Dimitriju Csakyju (Čakiju), koji je početkom 13. stoljeća podigao drvenu utvrdu koja je prozvana "Čakov turen". Prvi puta izrijeком Čakovec se, kao utvrđeni grad, spominje 1333. godine u ispravi kralja Roberta. Kroz svoju burnu povijest Čakovec je, kao i Međimurje, često mijenjao gospodare. Najznačajnije razdoblje je svakako 16. i 17. stoljeće, kada su u Čakovcu stolovali hrvatski banovi i vojskovođe iz obitelji Zrinski. Kroz više generacija obitelj Zrinski je od čakovečke utvrde stvorila jedan od najraskošnijih hrvatskih i europskih dvoraca toga doba.

U to vrijeme grad je bio ne samo oaza civilizacije i kulture na vječno nemirnoj turskoj granici, već i mjesto na kojem su se donosile odluke od bitnog značaja kako za Hrvatsku, tako i za njeno srednjoeuropsko okruženje. U Čakovcu su održane banske konferencije za Nikole Zrinskog-Čakovečkog (1620.-1664.).

Poveljom Jurja IV. Zrinskog, od 29. svibnja 1579. godine, stanovnicima podgrađa čakovečke utvrde daje se status slobodnog trgovišta, čime je naselje dobilo osnovne attribute grada.

1848. godine Čakovec je proglašen slobodnim kraljevskim gradom. Izabrano je gradsko vijeće od 30 članova, njegov izvršni organ – Savjet Grada Čakovca od 10 članova te prvi gradonačelnik. Snažan gospodarski i društveni polet Čakovec doživljava u drugoj polovici 19. stoljeća izgradnjom željezničke pruge, jedne od prvih na ovim prostorima.

Ustrojavanjem jedinica lokalne uprave i samouprave, čime je Republika Hrvatska podjeljena na županije, te gradove i općine, Čakovec 1993. godine ponovo dobiva status grada.

Fotografije snimljene na očevidu



kat.čest.br. 1461/5



kat.čest.br. 1461/5



kat.čest.br. 1456/6

Dio ulica i zemljište ispod višestambene zgrade nisu predmet ove procjene



dio kat.čest.br. 1472 (Ulica A.G.Matoša)



kat.čest.br. 1461/4 (zemljište ispod zgrade)



dio kat.čest.br. 1471/22 (Ulica Slavka Kolara)



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *Ulica Antuna Gustava Matoša bb i Ulica Slavka Kolara bb, Čakovec, HR-40000 Čakovec*
Međimurska županija

Predmetna nekretnina nalazi se na rubnom dijelu grada Čakovca.

Okolne nekretnine su višestambene zgrade te obiteljske kuće. U blizini se nalaze svi ostali potrebni sadržaji za svakodnevni život kao i obavljanje poslovne djelatnosti.

Pristup nekretninama je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na dijelu javnih prometnica u blizini procjenjivanih nekretnina:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- kanalizacija
- plin

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

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 (imisijske i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji III. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Čakovca (Sl. glasnik Grada Čakovca br. 4/03, 9/09, 6/12 i 7/14) procjenjivane parcele nalazi se unutar granice građevinskog područja naselja, izgrađeni ili uređeni dio građevinskog područja.

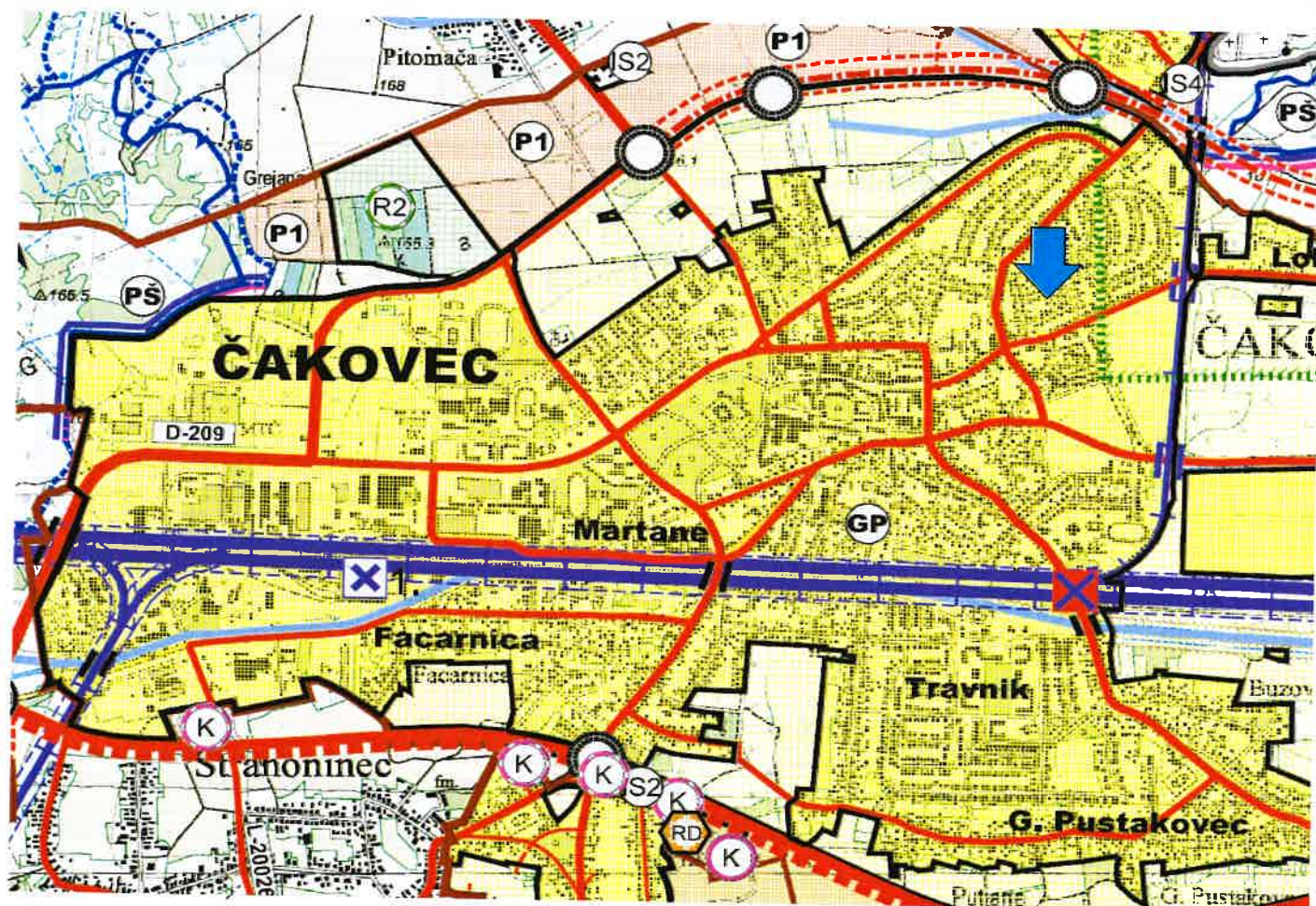
Zemljišta su pravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi se vode kao dvorišta i stambena zgrada.

Pristup na javnu površinu: Neposredan pristup na nekretninu je s kat. čest.br. 1472 i 1471/22 k.o. Čakovec - Ulica Antuna Gustava Matoša i Ulica Slavka Kolara u posjedu Grada Čakovca (1/1), osim za kat.čest.br. 1461/4, k.o. Čakovec koja ima posredan pristup preko kat.čest.br. 1461/5.

Ostalo:







- Dio kat.čest.br. 1471/22 i 1472, k.o. Čakovec u naravi predstavljaju ulice (ceste, dio A.G.Matoša i Slavka Kolara) pa nisu predmet ove procjene.
- Na kat.čest.br. 1461/4, k.o. Čakovec je u naravi izgrađena višestambena zgrada sa stanovima koji su upisani u Knjigu položenih ugovora (KPU) pa nije predmet ove procjene.

Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Čakovca



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / POVRŠINE ZA RAZVOJ NASELJA

-  IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  PROSTOR NAMIJENJEN ZA RAZVOJ NASELJA
-   GROBLJE U NASELJU
-  ŠUMA UNUTAR NASELJA
-  RECIKLAŽNO DVORIŠTE
UNIMER - istočna ind. zona Čakovec



ISTOVJETAN IZVORNIKU

ŽUPANIJA	MEDIMURSKA ŽUPANIJA	GRAD	GRAD ČAKOVEC
NAZIV PLANA: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ČAKOVCA (Službeni glasnik Grada Čakovca br. 4/03, 9/09 i 6/12)			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.		MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000	
ODLUKA O IZRADI PROSTORNOG PLANA: SLUŽBENI GLASNIK GRADA ČAKOVCA BR. 5/13 I 7/13		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SLUŽBENI GLASNIK GRADA ČAKOVCA BR. 7/14	
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEDIMURJE" OD 26.08.2014.		JAVNI UVID ODRŽAN: OD 03.09.2014. DO 17.09.2014.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Ninoslav Šipoš, dipl.ing.arh. ime, prezime i potpis	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec I. G. Kovačića 10, Čakovec; tel. 040/373 400			
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.		ODGOVORNI VODITELJ: ovlaštena arhitektica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	
BROJ PLANA: PPUG-02/2014		DATUM: 11/2014	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. B. Perhoč, dipl.ing.arh. 3. I. Perhoč, mag.ing.arh. 4. B. Bolent, struč.spec.ing.aedif. 5. N. Karovec, matem.tehn. 6. M. Gula, prof. biol. i kem. 7. M. Batač, dipl.oec.			
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Jurica Horvat ime, prezime i potpis	
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: ime, prezime i potpis		PEČAT:	

4. 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 OBJEKATA¹⁾

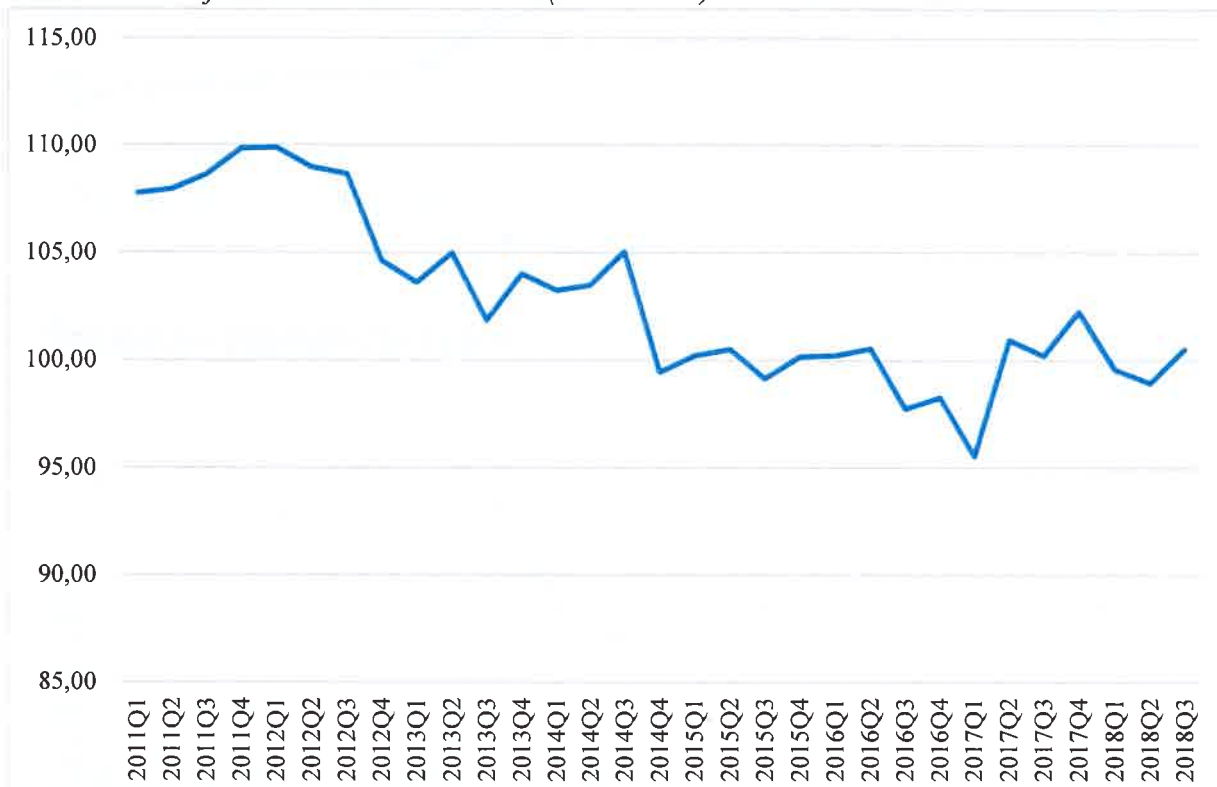
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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

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

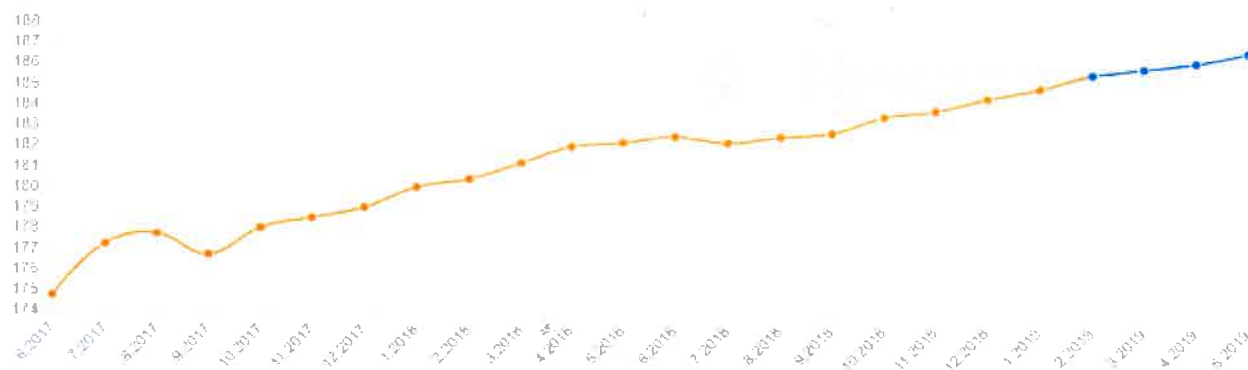


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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 nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 02/2019

185,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,27%

Promjena u odnosu na godinu dana

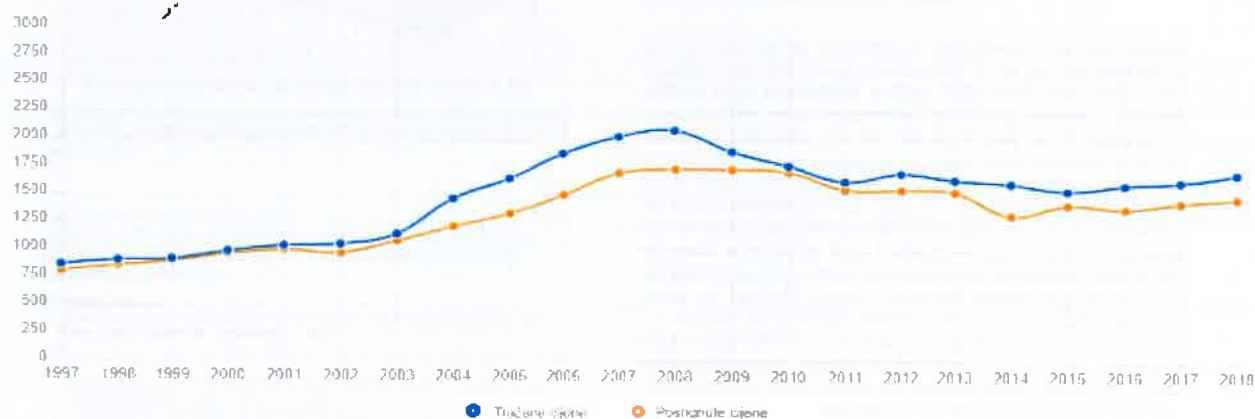
2,86%

U odnosu na početak godine

0,61%

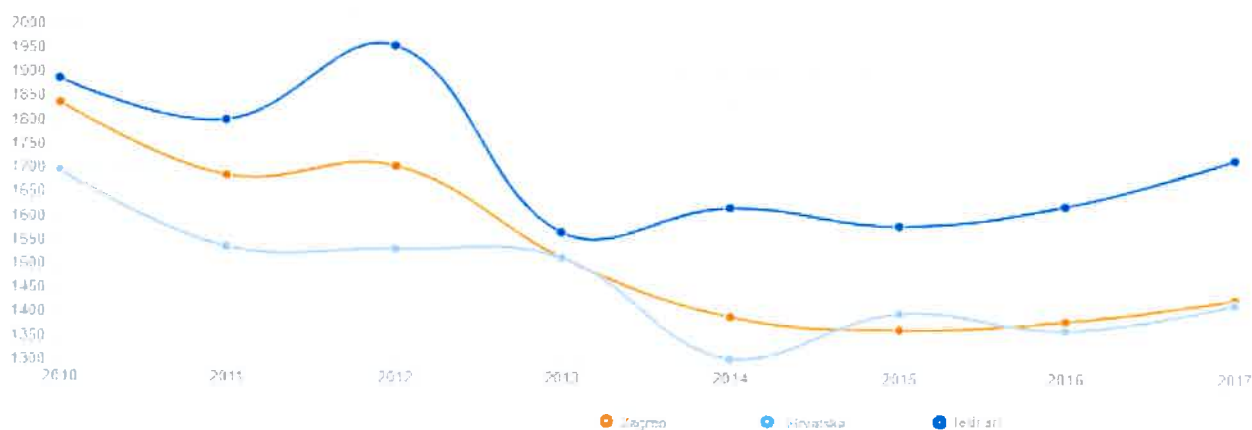
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

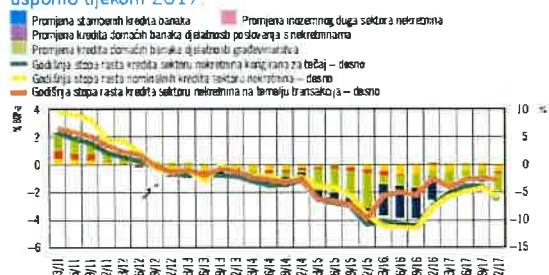
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

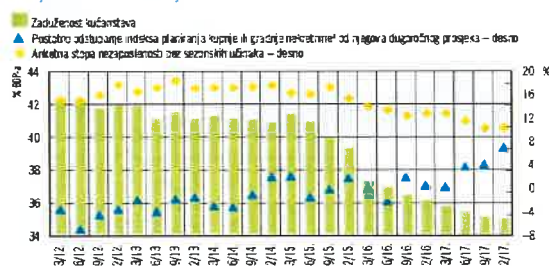
4. Nekretnine⁸

Slika 4.1 Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjena duga kućanstava i u sektoru i u istom razdoblju prethodne godine te su koriste se za utjecaj tečajnih promjena. U ovom je dug uključujući dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Transakcije se odnose na stambene kredite i kredite djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: Izračun HNBA

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



¹ Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnosti uračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci u HNBA-ovim anketama potrošača.
Izvor: HNBA

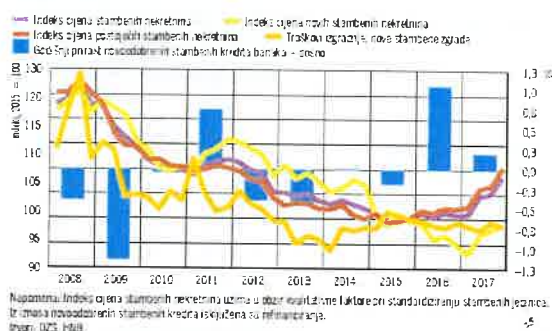
Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža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

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

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

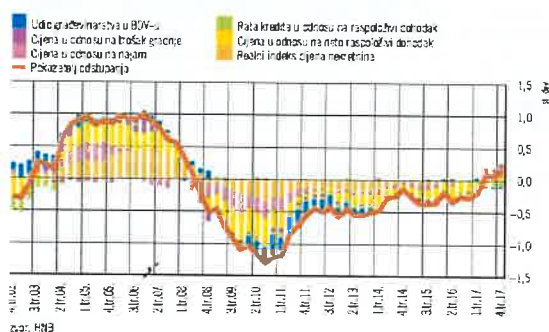
4. Nekretnosti

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



Napomena: Indeksi cijena stambenih nekretnosti uzima u obzir kvadratne faktore pri standardizaciji stambenih jedinica. Tržišna novograditna stambena kredita isključena su refinanciranja.
Izvor: DZS, HNB

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



Izvor: HNB

Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godišnje kamatne stope računane su prema novu metodologiju (detaljnije o novoj stabilizaciji kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 264, lipanj 2017.).
Izvor: ESB, HNB

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

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

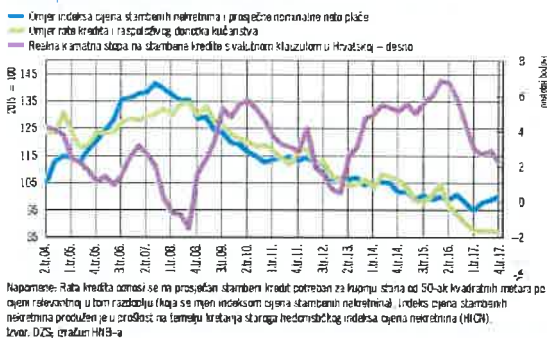
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnosti, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama za bilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.5.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,5%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnosti, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnosti, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnosti stambenih nekretnosti na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnosti na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

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

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

¹⁰ Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstava i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnosti i prosječne nominalne neto plaće.

Slika 4.6 Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina

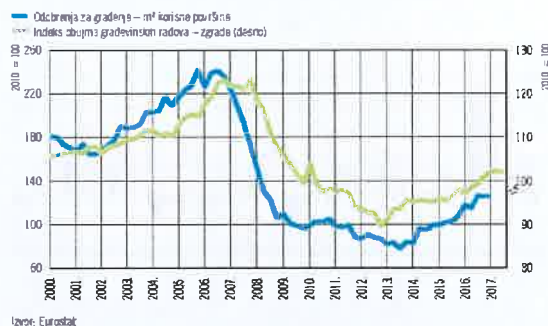


velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomski neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim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

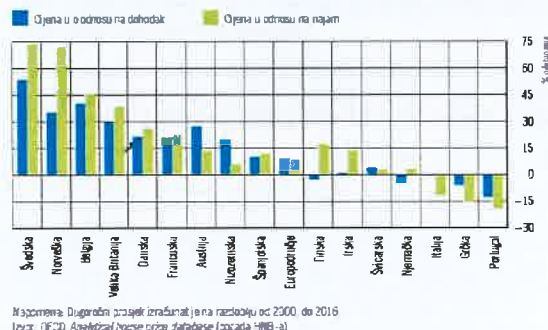
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

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

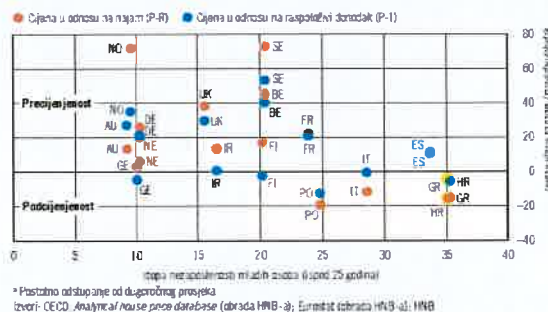
Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



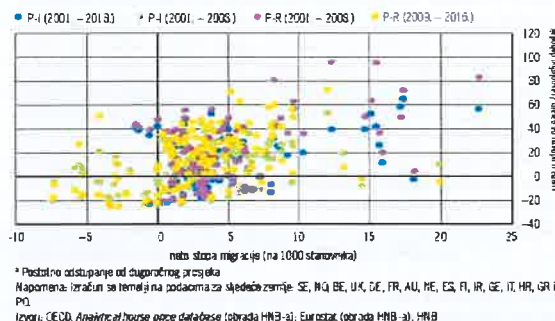
Slika 5. Postotak precijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016



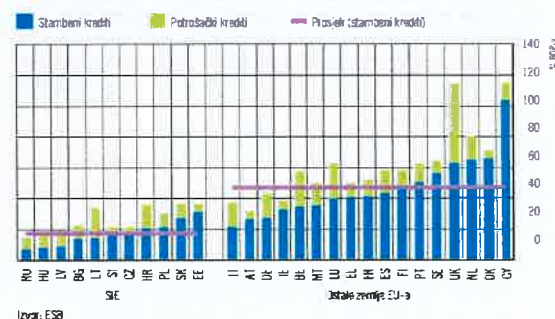
Slika 6. P-I i P-R u odnosu na stopu nezaposlenosti mlađih od 25 godina, 2016.



Slika 7. P-I² i P-R¹ u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



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



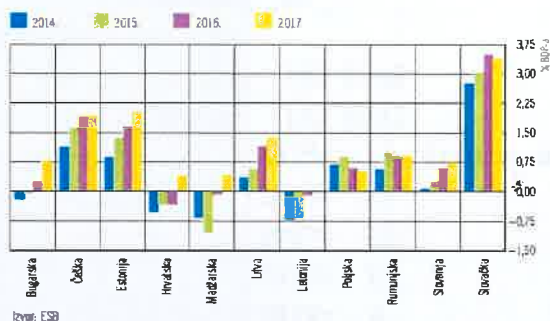
tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mladih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše potražuju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

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

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

31. Ganculis i M. Giuliadori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671–2688, 2011.

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



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

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

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

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

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

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Čakovec
Naselje:	-
Razvojna skupina:	8. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	108,373
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	43
- za naselje:	43
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	143 €/m ²
- za naselje:	143 €/m ²
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2015= 13 Izvor podataka: eNekretnine 2016= 19 2017= 22 2018= 15 2019= 6

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 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.

Datum kupoprodaje	13.11.2015.	08.05.2017.	28.05.2018.	30.10.2015.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	983/1	1867/2	11009	3026/14
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	2.660.000,00	1.434.342,00	248.000,00	410.969,05
Prodajna cijena (€)	350.026,76	192.686,38	33.572,35	54.000,00
Površina (m ²)	4.345,00	2.627,00	431,00	702,00
Cijena (€/m ²)	80,56	73,35	77,89	76,92

Izvor podataka: sustav eNekretnine

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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. Ako 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

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je 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 katastrsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu 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.

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Građevinsko zemljište

Datum kupoprodaje				
13.11.2015. 08.05.2017. 28.05.2018. 30.10.2015.				
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Čakovec	Čakovec	Varaždin	Varaždin
	kat.čest.br.			
	983/1	1867/2	11009	3026/14
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	2.660.000,00	1.434.342,00	248.000,00	410.969,05
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,599419	7,443920	7,387032	7,610538
Prodajna cijena (€)	350.026,76	192.686,38	33.572,35	54.000,00
Površina (m2)	4.345,00	2.627,00	431,00	702,00
Cijena (€/m2)	80,56	73,35	77,89	76,92
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,373	108,373	111,022
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	108,373		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	0,98
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	80,56	73,35	76,33
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		8,95%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	100,16	100,93	98,94
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,51		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	80,56	73,35	77,86
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	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	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 $\leq \pm 40\%$)	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		72,50	66,01	70,07
Srednja vrijednost (€/m2)		69,11		

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata

Apsolutno odstupanje od medijana	3,55	-2,94	1,12	-1,11
Relativno odstupanje od medijana	5,14%	-4,27%	1,62%	-1,62%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	3,55	2,94	1,12	1,11
Kvadrat odstupanja	12,57	8,67	1,24	1,24
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	68,96			
Standardna devijacija	2,44			
Dvostruka standardna devijacija	4,87			
Prosječno apsolutno odstupanje	2,18			

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

odabrano: **69,00 €/m²**

Zemljište (m ²)		Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
1456/6	584,00	69,00	0,50	1,00	20.148,00	II
1461/5	1.400,00	69,00	1,00	1,00	96.600,00	I
	860,00	69,00	0,50	0,50	14.835,00	II
UKUPNO:					131.583,00	
					46,27	€/m ²

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%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi : $K3 = 0,00 \text{ €}$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$

6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja.

$Vu = 0,00 \text{ €}$

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$Ut = 0,00 \text{ €}$

- REKAPITULACIJA -

1.	Građevinsko zemljište	131.583,00 €
2.	Doprinosi i priključci	0,00 €
3.	Vanjsko uređenje	0,00 €
4.	Uzgredni troškovi	0,00 €
SVEUKUPNO:		131.583,00 €

Površina zemljišta = 2.844,00 m²

Jedinična cijena = 46,27 €/m²
 ili 343,06 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Zemljišta - kat.čest.br. 1456/6, dio 1471/22, 1461/5, 1461/4 i dio 1472, k.o. Čakovec**

na lokaciji: **Ulica Antuna Gustava Matoša bb i Ulica Slavka Kolara bb, Čakovec, HR-40000 Čakovec**

Međimurska županija

predloženih od : **Stečajna masa iza TRGOCENTAR d.d. u stečaju, Petra Zrinskog 3, HR-42230 Ludbreg**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi:

Srednji tečaj HNB-a: 1 € =

7,414909 kn

kat.čest.br. 1456/6 = zk.čest.br. 323/B/1/2

20.100,00

€

ili

149.039,67

kn

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

149.000,00

kn

kat.čest.br. 1461/5 = zk.čest.br. 323/B/1/3

111.400,00

€

ili

826.020,86

kn

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

826.000,00

kn

Dio kat.čest.br. 1471/22 i 1472, k.o. Čakovec u naravi predstavljaju ulice (ceste, dio A.G.Matoša i Slavka Kolara) pa nisu predmet ove procjene.

Na kat.čest.br. 1461/4, k.o. Čakovec je u naravi izgrađena višestambena zgrada sa stanovima koji su upisani u Knjigu položenih ugovora (KPU) pa nije predmet ove procjene.

Napomene:

- 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.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 28. ožujka 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 obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČAKOVEC
 Stanje na dan: 27.03.2019. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302813, ČAKOVEC

Broj ZK uložka: 6859

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6879/2007
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	323/B/1/1	DVORIŠTE		204		
2.	323/B/1/2	DVORIŠTE			584	
3.	323/B/1/3	DVORIŠTE			2260	
4.	323/B/1/4	DVORIŠTE			415	
		STAMBENA ZGRADA			125	
					290	
		UKUPNO:		204	3259	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 27.09.2007. broj Z-6879/07. zabilježuje se da je upis stambene zgrade na čest.br.323/b/1/4 izvršen bez građevinske i uporabne dozvole	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TRGOCENTAR D.D., ČAKOVEC	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2019.

e- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

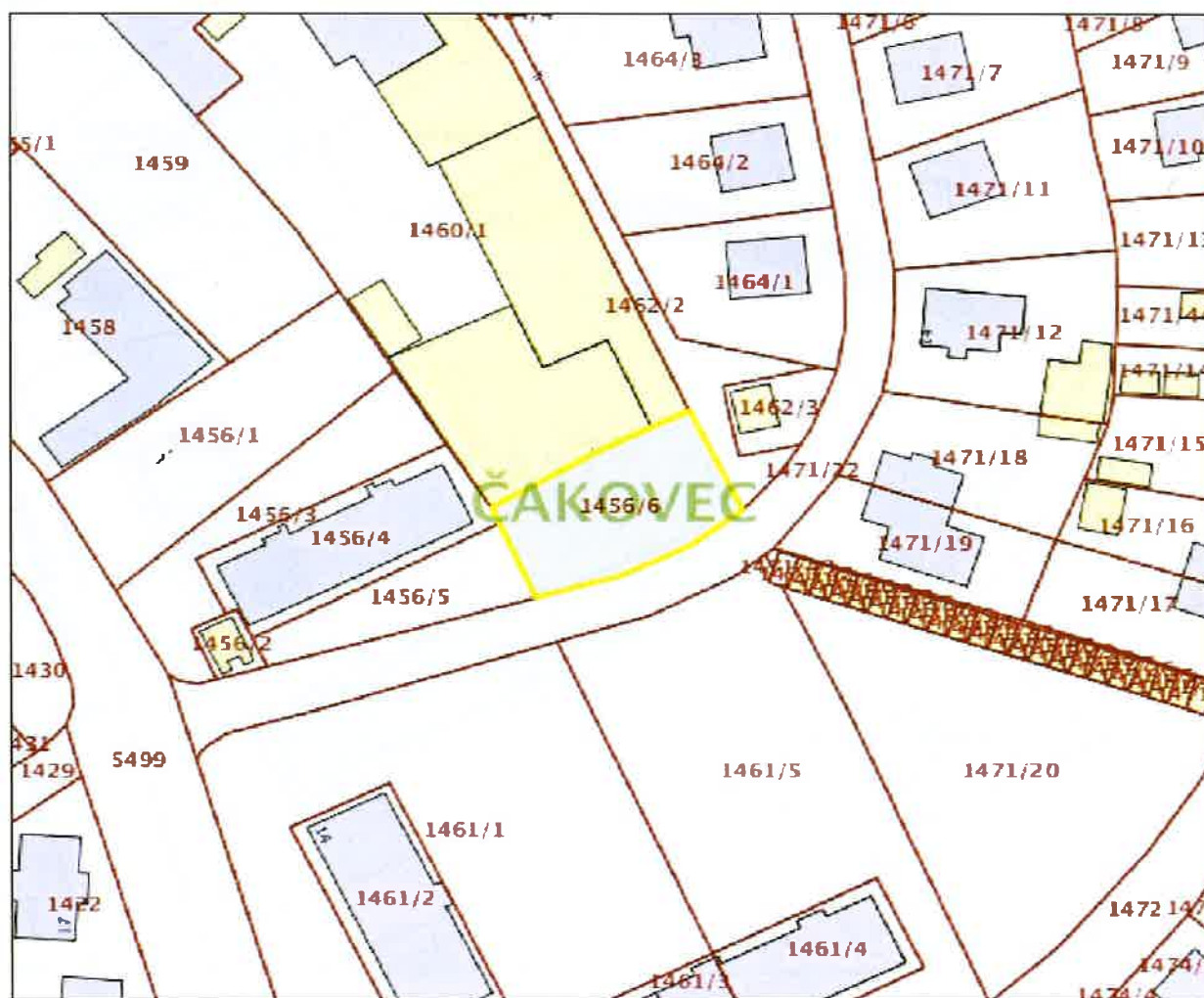
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAKOVEC, 302813
k.č. br.: 1456/6

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.03.2019



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

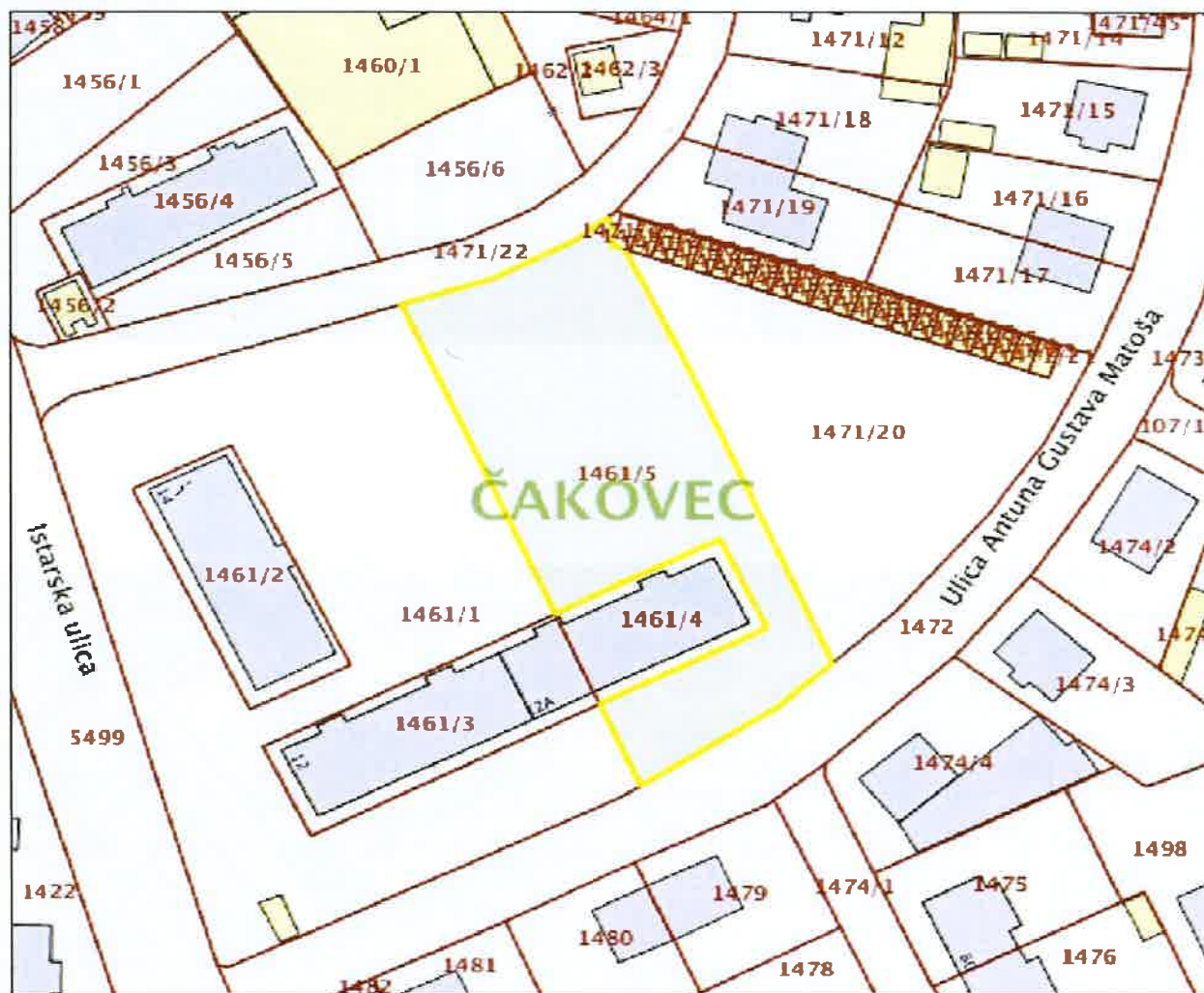
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČAKOVEC, 302813
k.č. br.: 1461/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.03.2019

Geoportal DGU



e-Prijepisi posjedovnih listova



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.03.2019. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 4288

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA ČAKOVEC,, ČAKOVEC, R.BOŠKOVIČA 2	

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
		156/4	ULICA OTONA ŽUPANČIČ	1797	5		
			ORANICA	1797			
		189/38	ULICA KOČE RACINA	92	5		
			ORANICA	92			
		200/1	BEREK	890	5		
			LIVADA	890			
		238	BEREK	1785	5		
			LIVADA	1785			
		255	BEREK	51	5		
			LIVADA	51			
		283	BEREK	208	5		
			LIVADA	208			
		286	BEREK	1717	5		
			LIVADA	1717			
	D	684	BEREK	211	9		
			KANAL	211			
		923/3	ULICA IVANA PL.ZAJCA	372	20		
			LIVADA	372			
		923/4	ULICA IVANA PL.ZAJCA	801	20		
			LIVADA	801			
		923/5	ULICA IVANA PL.ZAJCA	1557	20		
			LIVADA	1557			
		985/1	SVETOJELENSKA CESTA	436	12		
			ORANICA	436			
		1166/1	ULICA TOME MASARYKA	4494	12		
			DVORIŠTE	4494			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1166/3		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/6		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/17		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/18		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/19		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/20		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/21		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA ³	19			
		1166/22		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/23		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/24		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/25		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/26		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/34		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1166/44	ULICA TOME MASARYKA	408	12		
			STAMBENA ZGRADA, ULICA TOME MASARYKA	281			
			DVORIŠTE	127			
		1166/45	ULICA TOME MASARYKA	405	13		
			STAMBENA ZGRADA, ULICA TOME MASARYKA	278			
			DVORIŠTE	127			
		1166/46	ULICA TOME MASARYKA	406	13		
			STAMBENA ZGRADA, ULICA TOME MASARYKA	280			
			DVORIŠTE	126			
		1292/3	MAŽURANIĆEVA ULICA	200	13		
			ORANICA	200			
		1456/1	ISTARSKA UL.	897	13		
			DVORIŠTE	897			
		1456/4	ISTARSKA UL.	593	13		
			STAMBENA ZGRADA, ISTARSKA UL.	381			
			DVORIŠTE	212			
		1456/6	ISTARSKA UL.	584	13		
			DVORIŠTE	584			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4125/36	MARTANE	260	36		
			PAŠNJAK	260			
		4125/45	MARTANE	135	36		
			PAŠNJAK	135			
		4137	FIGURE	1188	40		
			LIVADA	1188			
		4193	PUTJANE	23	34		
			ORANICA	23			
Ukupna površina katastarskih čestica				93572			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.03.2019. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 3168

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FOND U STAMB. I KOMUNALNOM.GOSPODARSTVU, ČAKOVEC, V.NAZORA 17	

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
		181	MIHOVLJANSKA ULICA	946	13		
			KUĆA, MIHOVLJANSKA ULICA	784			
			ORANICA	162			
		907/1	ULICA JAKOVA GOTOVCA	5033	11		
			DVORIŠTE	5033			
		907/2		941	11		
			STAMBENA ZGRADA, UL.JAKOVA GOTOVCA	941			
		919/1	ULICA MIROSLAVA MAGDALENIĆA	6350	20		
			DVORIŠTE	6350			
		919/4		944	20		
			STAMBENA ZGRADA, UL.M. MAGDALENIĆA	944			
		927/1	ULICA ZRINSKO-FRANKOPANSKA	9967	19		
			DVORIŠTE	9967			
		927/6	ULICA IVANA PL. ZAJCA	3928	19		
			DVORIŠTE	3928			
		927/32	ULICA IVANA PL.ZAJCA	595	19		
			CESTA	595			
		927/37	ZRINSKO-FRANKOPANSKA	15	19		
			DVORIŠTE	15			
		927/40	ZRINSKO-FRANKOPANSKA	1138	20		
			STAMB.POSL.ZGRADA	768			
			DVORIŠTE	370			
		927/41	ZRINSKO-FRANKOPANSKA	975	19		
			DVORIŠTE	209			
			STAMB.POSL.ZGRADA	766			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1162	ULICA KRALJA TOMISLA	1321	12		
			POSLOVNI OBJEKAT	1321			
		1171	ULICA KRALJA TOMISLA	730	18		
			STAMBENA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLA	273			
			DVORIŠTE	457			
		1180	UL. MAŽURANIĆEVA	1703	13		
			KUĆA, UL. MAŽURANIĆEVA	545			
			DVORIŠTE	1158			
		1181	UL. MAŽURANIĆEVA	906	13		
			DVORIŠTE	906			
		1340	MIHOVLJANSKA ULICA	250	13		
			STAMBENA ZGRADA, Čakovec, MIHOVLJANSKA ULICA 5	145			
			DVORIŠTE	105			
		1398	UL. ISTARSKA	6133	13		
			DVORIŠTE	4651			
			ZGRADA	1482			
		1422	ISTARSKA UL.	5656	13		
			DVORIŠTE	4319			
			ZGRADA	1337			
		1461/2	ISTARSKA UL.	615	13		
			STAMBENA ZGRADA, ISTARSKA UL.	416			
			DVORIŠTE	199			
		1461/3	ISTARSKA UL.	728	13		
			STAMBENA ZGRADA, ISTARSKA UL.	123			
			STAMBENA ZGRADA, ISTARSKA UL.	413			
			DVORIŠTE	192			
		1461/4	ISTARSKA UL.	415	13		
			STAMBENA ZGRADA, ISTARSKA UL.	290			
			DVORIŠTE	125			
		1461/5	ISTARSKA UL.	2260	13		
			DVORIŠTE	2260			
		1872/1		313	13		
			KUĆA, ULICA BANA J. JELAČIĆ	313			
		1872/2		72	13		
			KUĆA, ULICA BANA J. JELAČIĆ	72			
		2055		378	18		
			KUĆA, ULICA DR. A. STARČEVI	378			
		2075	ULICA KRALJA TOMISLA	771	18		
			KUĆA, ULICA KRALJA TOMISLA	278			
			GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA KRALJA TOMISLA	59			
			DVORIŠTE	434			
		2096	UL. ŠTROSMAJEROVA	174	18		
			ZGRADA	174			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4212/39	ULICA MIROSLAVA KRLE	80	34		
			ORANICA	80			
Ukupna površina katastarskih čestica				87864			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.03.2019. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAKOVEC (Mbr. 302813)

Posjedovni list: 4559

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ČAKOVEC, ČAKOVEC, KRALJA TOMISLAVA 15	44427688822

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
		107/3	ULICA SLAVKA KOLARA	986	14		
			ORANICA	986			
		107/11	ULICA BARTOLA KAŠIĆA	2271	9		
			CESTA	2271			
		112/1	GRABANICA	442	4		
			LIVADA	442			
		112/2	GRABANICA	447	4		
			LIVADA	447			
		112/3	GRABANICA	156	4		
			LIVADA	156			
		114/3	ULICA SLAVKA KOLARA	703	4		
			ORANICA	703			
		127/3	MIHOVLJANSKA ULICA	509	4		
			CESTA	509			
		133/1	ZVERINJAK	200	5		
			CESTA	200			
		137/4	ULICA ZAVNOH-A	30	5		
			LIVADA	30			
		143/2	ULICA OTONA ŽUPANČIĆ	2487	5		
			CESTA	2487			
		145/1	ULICA KOČE RACINA	604	5		
			CESTA	604			
		149/1	ULICA KOČE RACINA	1724	5		
			CESTA	1724			
		167	ZVERNJAK	2326	13		
			CESTA	2326			

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
		1166/12		19	12		
			GARAŽA, UL.T.MASARIKA	19			
		1169	ULICA KRALJA TOMISLAVA	1164	13		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Čakovec, ULICA KRALJA TOMISLAVA 15	488			
			DVORIŠTE	676			
		1194	UL.M.PUŠTEKA	211	13		
			CESTA	211			
		1199	UL.P.PRERADOVIĆA	422	13		
			CESTA	422			
		1207	ULICA M.JURIĆ ZAGORK	1368	13		
			CESTA	1368			
		1223/3	ULICA IVANA MAŽURANI	209	13		
			CESTA	209			
		1224/4	ULICA IVANA MAŽURANI	510	13		
			CESTA	510			
		1229/2	UL.I.GUNDULIĆA	1944	13		
			CESTA	1944			
		1314/2	ULICA IVANA MAŽURANI	226	13		
			CESTA	226			
		1315/3	ULICA IVANA MAŽURANI	774	13		
			ULICA	774			
		1315/7	ULICA IVANA MAŽURANI	20	13		
			CESTA	20			
		1316/1	ULICA IVANA MAŽURANI	39	13		
			ORANICA	39			
		1321/1	ULICA KRALJA TOMISLA	1521	13		
			ULICA	1521			
		1321/2	ULICA KRALJA TOMISLA	117	13		
			ULICA	117			
		1357	MIHOVLJANSKA ULICA	638	13		
			CESTA	638			
		1456/2	ISTARSKA UL.	69	13		
			TRAFOSTANICA, ISTARSKA UL.	37			
			DVORIŠTE	32			
		1471/20	ISTARSKA UL.	1921	13		
			LIVADA	1921			
		1471/22	UL.S.KOLARA	1902	13		
			CESTA	1902			
		1471/29		16	13		
			GARAŽA, ISTARSKA	16			
		1472	ULICA A.G.MATOŠA	4684	13		
			CESTA	4684			
		1474/1	ULICA SLAVKA KOLARA	5139	13		
			CESTA	5139			

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
		5520	UL.N.TESLE	1946	18		
			CESTA	1946			
		5521	ULLJ.GAJA	4835	19		
			CESTA	4765			
			STAZA	70			
		5524	ULICA IVANA MEŠTROVI	5275	26		
			CESTA	5275			
		5525	ULICA JURJA KRIŽANIĆ	6311	26		
			CESTA	6311			
		5526	TRAVNIČKA ULICA	13332	26		
			CESTA	13291			
			STAZA	41			
		5528/2	PUTJANE	241	27		
			STAZA	241			
		5531	ŠTUK	1807	34		
			CESTA	1807			
		5550/3	GLOBETKA	10405	1		
			CESTA	10405			
Ukupna površina katastarskih čestica				1503588			

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

Identifikacija

GEO-GAUSS d.o.o.

PODUZEĆE ZA IZMJERU ZEMLJIŠTA I IZRADU KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

40000 ČAKOVEC, Ulica hrvatskih branitelja 1
Tel. +385 (0)40 310-859, Fax. +385 (0)40 314-139

IDENTIFIKACIJA br.: 1240

katastar - zemljišna knjiga

Temeljem uvida u zemljišnu knjigu i katastarsku evidenciju ustanovljeno je:

- 1.) - U KATASTRU K.O. ČAKOVEC
k.č. 1456/6, dvorište, od 584 m², upisana u P.L. br. 4288.
... identična je:
- U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI K.O. ČAKOVEC
čestica br. 323/B/1/2, dvorište, od 584 m², upisana u z.k. ul. br. 6859.
- 2.) - U KATASTRU K.O. ČAKOVEC
k.č. 1461/5, dvorište, od 2260 m², upisana u P.L. br. 3168.
... identična je:
- U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI K.O. ČAKOVEC
čestica br. 323/B/1/3, dvorište, od 2260 m², upisana u z.k. ul. br. 6859.
- 3.) - U KATASTRU K.O. ČAKOVEC
k.č. 1461/4, stambena zgrada, dvorište, od 415 m², upisana u P.L. br. 3168.
... identična je:
- U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI K.O. ČAKOVEC
čestica br. 323/B/1/4, stambena zgrada, dvorište, od 415 m², upisana u z.k. ul. br. 6859.

Josip Puklavec
mag.ing.geod.et.geom.
Ovlašten inženjer geodetije
GEO-GAUSS d.o.o.
Čakovec



www.geo-gauss.hr

1/2

GEO-GAUSS d.o.o.

PODUZEĆE ZA IZMJERU ZEMLJIŠTA I IZRADU KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

40000 ČAKOVEC, Ulica hrvatskih branitelja 1

Tel. +385 (0)40 310-859, Fax. +385 (0)40 314-139

**4.) - U KATASTRU K.O. ČAKOVEC**k.č. 1471/22 - DIO cesta,od 1902 m², upisana u P.L. br. 4559,k.č. 1472 - DIO cesta,od 4684 m², upisana u P.L. br. 4559,

identično je:

- U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI**K.O. ČAKOVEC**čestica br. 323/B/1/1, dvorište,od 204 čhv., upisana u z.k. ul. br. 6859.

NAPOMENA: Dijelovi navedenih katastarskih čestica zajedno, identični su navedenoj čestici u zemljišnoj knjizi. Vidljivo u grafičkom prilogu.

U Čakovcu, 25.03.2019. god.

Izradio: 

Direktor:

Josip Puklavec, mag. ing. geod. et geoinf.

Josip Puklavec, mag. ing. geod. et geoinf.

Josip Puklavec
mag.ing.geod. et geoinf.
Ovlašteni inženjer geodetizije
GEO-GAUSS d.o.o.
Čakovec



Geo 18



K.o. ČAKOVEC

