

"GERD" d.o.o.

za vještačenje u graditeljstvu i procjenu nekretnina

10000 ZAGREB, Lupoglavska 5; OIB: 42316757988

Tel. (01) 23-05-227; fax: (01) 23-05-219; GSM: 098-228-631; e-mail: gerd@zg.t-com.hr

IBAN: HR8924840081103415748 kod Raiffeisen Bank – Zagreb

**URED DRŽAVNE UPRAVE U
MEĐIMURSKOJ ŽUPANIJI
Služba za gospodarstvo i
imovinsko-pravne poslove
Odjel za imovinsko-pravne poslove
Ruđera Boškovića 2
40300 ČAKOVEC**

Veza na vaš broj:

Klasa: UP/I-943-04/18-01/26

ELABORAT NALAZA I MIŠLJENJA GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA SA PROCJENOM

Predmet: Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u k.o. Čakovec, radi izgradnje sjeverne obilaznice Grada Čakovca.

A) PREMA KATASTRU:

- Osnovna parcela od koje se izvlašćuje: K.č.br.: **129 k.o. Čakovec**
- Novoformirana parcela za izvlaštenje: K.č.br.: **129/2 k.o. Čakovec**
- Upisani posjednik: **"GALA" d.o.o.**

B) PREMA ZEMLJIŠNOJ KNJIZI:

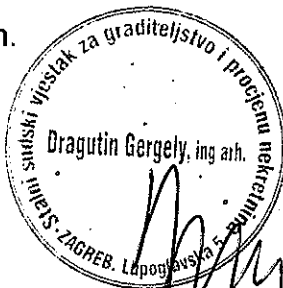
- Osnovna parcela od koje se izvlašćuje: Zk.č.br.: **287/2 k.o. Čakovec**
- Novoformirana parcela za izvlaštenje: Zk.č.br.: **287/2/2 k.o. Čakovec**
- Upisani vlasnik: **"GALA" d.o.o.**

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Dragutin Gergely ing.arh.



Zagreb, 20.08.2018.

Za "GERD" d.o.o.
p.p. Dragutin Gergely ing.arh.

GERD d.o.o.
ZAGREB, Lupoglavska 5

IZVOD IZ PROCJENE

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NAKNADA ZA NEKRETNINU – PARCELU KOJA SE IZVLAŠĆUJE (TV)

- A) Prema stanju za katastar
Za novoformiranu parcelu za izvlaštenje:
K.č.br.: 129/2 k.o. Čakovec
- Upisani posjednik: "GALA" d.o.o.

Novoformirana k.č.br.	Površina izvlaštenja m ²	Procijenjena TV kn
129/2	203	36.779,54
poboljšice		3.315,00
Sveukupno:		40.094,54

Odnosno zaokruženo:

TV = 40.090,00 kn

- B) Prema stanju za zemljišne knjige
Za novoformiranu parcelu za izvlaštenje:
Zk.č.br.: 287/2/2 k.o. Čakovec
- Upisani vlasnik: "GALA" d.o.o.

Novoformirana Zk.č.br.	Površina izvlaštenja m ²	Procijenjena TV kn
287/2/2	203	36.779,54
poboljšice		3.315,00
Sveukupno:		40.094,54

Odnosno zaokruženo:

TV = 40.090,00 kn

Izradio:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Dragutin Gergely ing.arh.



Zagreb, 20.08.2018.

Za "GERD" d.o.o.
p.p. Dragutin Gergely ing.arh.

GERD d.o.o.
ZAGREB, Lupaoglavska 5

SADRŽAJ

1. Uvod
2. Nalaz i opći podaci
3. Mišljenje i procjena tržišne vrijednosti nekretnine
4. Napomena
5. Prilozi

1.0. U V O D

- 1.1. Rješenjem Ureda državne uprave u Međimurskoj Županiji, klasa: UP/I-943-04/18-01/26 od 28.06.2018. godine, određen je naš vještak Dragutin Gergely ing. arh. u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina radi izgradnje sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca, u **k.o. Čakovec**.

Istim Rješenjem određen je očevid na licu mjesta za dan 12.07.2018. godine.

- 1.2. Zadatak je vještaka da izradi nalaz i mišljenje sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnina, a sve radi osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine u postupku potpunog izvlaštenja, i to:

A) PREMA KATASTRU:

- Parcela za izvlaštenje: K.č.br.: **129/2 k.o. Čakovec**
- Upisani posjednik: **"GALA" d.o.o.**

B) PREMA ZEMLJIŠNOJ KNJIZI:

- Parcela za izvlaštenje: Zk.č.br.: **287/2/2 k.o. Čakovec**
- Upisani vlasnik: **"GALA" d.o.o.**

C)

- Datum očevida: 12.07.2018. godine;
- Datum procjene - vrednovanja: 12.07.2018.
- Datum kakvoće: prije 2003. godine

- 1.3. Nalaz i mišljenje izradit će se na temelju izvršenog očevida na licu mjesta, u mjesecu srpnju 2018. godine, prilikom kojeg je izvršen pregled nekretnine, kao i dobivenih podataka, te parcelacijskog elaborata izrađenog po "GEOPROJEKT" d.o.o., Zagreb, oznaka elaborata: 3424-15-1, od 11.09.2017. godine.

2.0. NALAZ I OPĆI PODACI

2.1. OPĆENITO:

2.1.1. Podaci o predmetu nalaza i mišljenja sa procjenom:

- Predmet procjene: Nekretnina, zemljište

- Adresa nekretnine:

- Podaci iz parcelacijskog elaborata:

A) Za katastar:

* Područni ured za katastar Čakovec

* K.o. Čakovec

* Osnovna parcela:

- Upisani posjednik: "GALA" d.o.o.

- Broj posjedovnog lista: 2035

- K.č.br. 129 k.o. Čakovec

- Upisana kultura i površina:

Osnovna k.č.br.	Upisana kultura	Površina m ²
129	oranica	1231

* Novoformirana k.č. za izvlaštenje sa upisanom kulturom i površinom:

Novoformirana k.č.br.	Upisana kultura	Površina izvlaštenja m ²
129/2	oranica	203

B) Za Zemljišnu knjigu:

* Zemljišnoknjižni odjel Čakovec

* K.o. Čakovec

* Osnovna parcela:

- Upisani vlasnik: "GALA" d.o.o.

- Z.k. uložak br: 3849

- Zk.č.br. 287/2 k.o. Čakovec

- Upisana kultura i površina:

Osnovna Zk.č.br.	Upisana kultura način uporabe	Površina	
		čhv	m ²
287/2	livada	383	

* Novoformirana Zk.č. za izvlaštenje sa upisanom kulturom i površinom:

Novoformirana Zk.č.br.	Upisana kultura	Površina izvlaštenja	
		čhv	m ²
287/2/2	oranica		203

2.1.2. Podaci sa očevida:

a) Datum očevida: 12.07.2018. godine.

b) Prisutni prilikom očevida:

- Ured državne uprave:

Ksenija Brlek, dipl. iur.

- Hrvatske ceste:

Sanja Nikić dipl. iur.

- Branko Krnjak, dipl. ing. agr., sudski vještak za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta

- GERD" d.o.o. Zagreb

Dragutin Gergely, dipl. ing., sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

- "GEODET NO 1" d.o.o. Čakovec

- Vlasnik/posjednik nekretnine

c) Na očevidu korištena dokumentacija:

- Parcelacijski elaborat izrađen po "GEOPROJEKT" d.o.o., Zagreb, oznaka elaborata: 3424-15-1, od 11.09.2017. godine.

d) Opseg očevida – obilaska: Obavljen je pregled nekretnine.

2.2. POLOŽAJ GRADA ČAKOVCA:

Grad Čakovec je administrativno sjedište Međimurske Županije. Nalazi se na sjeveru Hrvatske. Dobro je povezan cestovnim i željezničkim pravcima sa ostalim dijelovima Hrvatske.

Grad se sastoji od 14 naselja, a to su: Čakovec, Ivanovec, Krištanovec, Kuršanec, Mačkovec, Mihovljan, Novo Selo na Dravi, Novo Selo Rok, Savska Ves, Slemenice, Šandorovec, Štefanec, Totovec i Žiškovec.

2.3. LOKACIJA NEKRETNINE – LOKALNI POLOŽAJ:

Osnovna nekretnina – parcela nalazi se u katastarskoj općini Čakovec, južno od kanala Trnava, a sve kako je prikazano u grafičkom dijelu parcelacijskog elaborata.

Za izvlaštenje predviđen je sjeverni dio osnovne parcele (prema k.o. Mihovljan), sve kako je to prikazano u grafičkom dijelu parcelacijskog elaborata.

Osnovna nekretnina – parcela je trapezastog oblika, sa istočne strane parcele nalazi se Mihovljanska ulica. Pristup na parcelu je sa asfaltirane Mihovljanske ulice. Parcela je neizgrađena, na sjevernoj strani nalazi se žičana ograda.

2.4. PODACI IZ PROSTORNO – PLANSKE DOKUMENTACIJE:

Predmetna nekretnina predviđena za izvlaštenje, kao i ranija osnovna nekretnina, nalazi se unutar granica Prostornog plana uređenja Grada Čakovca, te unutar granica Generalnog urbanističkog plana Grada Čakovca.

Prema prostorno planskoj dokumentaciji na sjevernoj strani osnovne parcele prolazi trasa sjeverne obilaznice grada Čakovca, a sve kako je to naznačeno u danas važećoj prostorno planskoj dokumentaciji (PPU Grada Čakovca i GUP Grada Čakovca).

Prema toj prostorno planskoj dokumentaciji južno od trase zaobilaznice predviđeno je područje oznake "K" – gospodarska namjena.

- 2.5. Izgradnja sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca predviđena je prostorno planskom dokumentacijom i to: PPU Grada Čakovca iz 2003. godine (Sl. gl. Grada Čakovca br. 4/3, sa izmjenama i dopunama) i GUP Grada Čakovca iz 2005. godine (Sl. gl. Grada Čakovca br. 5/05, sa izmjenama i dopunama).

Prema ranijoj prostorno planskoj dokumentaciji, odnosno prije 2003. godine, (PPU Općine Čakovec, te GUP Grada Čakovca sa izmjenama i dopunama) sjeverna obilaznica Grada Čakovca nije bila predviđena.

Predmetna nekretnina, a sve prema toj ranijoj prostorno – planskoj dokumentaciji, nalazila se unutar granica GUP-a Grada Čakovca, namjena građevinsko zemljište – gospodarska namjena.

2.6. OSTALA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Sve standardno za ovaj dio grada, bez ikakvih posebnosti, sa standardnom komunalnom opremljenosti za ovaj dio grada.

- 2.7. Za predmetnu izgradnju sjeverne zaobilaznice Grada Čakovca ishođena je lokacijska dozvola izdana po Međimirskoj Županiji, Grad Čakovec, Upravni odjel za prostorno uređenje i europske fondove, Odsjek za provođenje dokumenata prostornog uređenja i izdavanja akata o gradnji klasa: UP/I-350/16-01/000008, od 15.05.2017. godine.

3.0. MIŠLJENJE I PROCJENA:

- 3.1. Mišljenje sa procjenom tržišne vrijednosti nekretnine izradit će se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina, a sve na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivog cjenovnog bloka, odnosno lokacije, te realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Ovim nalazom i mišljenjem ne utvrđuje se vlasništvo niti posjed predmetne nekretnine.

S obzirom da za sada ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuje (približne vrijednosti zemljišta, približne vrijednosti nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koeficijenti za prilagodbu, koeficijenti za preračunavanje, indeksni nizovi) kod ovog nalaza i mišljenja sa procjenom služit će se sa dostupnim podacima.

Kod ovog nalaza i mišljenja sa procjenom koristit će se podaci prikupljeni preko portala eNekretnine, podataka tijela državne uprave, a sve za približno poredbene nekretnine, te nakon grubog čišćenja, a sve sa datumom ne starijem od četiri (4) godine.

- 3.2. Naknada za gubitak prava zbog izvlaštenja nekretnine u privatnom vlasništvu koja se privodi javnoj namjeni (glava 4.6. Zakona – buduća površina javne namjene) utvrđuje se temeljem glave 4.7. Zakona o procjeni nekretnina, u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Pri tome je mjerodavna tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja), a za stanje (kakvoću) nekretnine mjerodavno je uporabno svojstvo nekretnine neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja (dan kakvoće).

Temeljem naprijed navedenog, mišljenja sam da bi se u ovom konkretnom slučaju primijenile cijene zemljišta za prvu kategoriju (I. kategorija) zemljišta.

S obzirom na zakonsku regulativu, vrstu i obilježja nekretnine, odabrao sam poredbenu metodu za procjenu vrijednosti iste.

3.3. Procjena vrijednosti nekretnine – zemljišta za izvlaštenje:

Temeljem naprijed navedenog, nekretnina – zemljište predviđeno za izvlaštenje, procijenit će se kao građevinsko zemljište, ali uzimajući u obzir predhodnu namjenu, odnosno uporabno svojstvo nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenju.

- 3.3.1. Pretraživanjem registra Aplikacije eNekretnina, mišljenja sam da bi se u obzir uzeli slijedeći poredbeni podaci za građevinaka zemljišta, a na predmetnom, odnosno sličnom području, a sve prema tamo navedenim kupoprodajnim ugovorima i podacima iz istih. Prema tome daju se slijedeći podaci za poredbena zemljišta.

Red. broj	K.o.	K.č.br.	Datum kupoprod.	Površina m ²	Ugovorena cijena	Cijena po kn/m ²	Kateg. zemljišta
1.	Čakovec	517/2	17.03.2016.	3.497	1,200.000,00	343,15	I
2.	Čakovec	517/1	17.03.2016.	3.483	1,056.000,00	303,19	I
3.	Čakovec	517/1	17.03.2016.	3.483	1,200.000,00	344,57	I
4.	Čakovec	515	07.04.2016.	3.323	1,000.000,00	300,93	I

Naprijed navedeni podaci u cijelosti se nalaze u arhivi vještaka.

3.3.2. Međuvremensko izjednačenje:

U slijedećoj tabeli daje se pregled međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena, a sve temeljem podataka Državnog zavoda za statistiku (podaci objavljeni u priopćenju od 11.04.2018. godine).

Red. broj	Datum kupoprod.	Jed.cijena kn/m ²	Bazni indeks (A)	Indeks na dan vrednovanja (B)	Kor. Faktor (B/A)	Međuvremensko izjednačena cijena kn/m ²
1.	17.03.2016.	343,15	102,21	102,26	1,02	350,01
2.	17.03.2016.	303,19	100,21	102,26	1,02	309,25
3.	17.03.2016.	344,57	100,21	102,26	1,02	351,46
4.	07.04.2016.	300,93	100,52	102,26	1,02	306,95

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje:

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura – procjena nekretnina.

		KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA			
OZNAKA NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINA	POREDBENE NEKRETNINE			
		1.	2.	3.	4.
JEDINIČNA CIJENA		350,01	309,25	351,46	306,95
VRSTA TRANSAKCIJE		realizacija 1,00	realizacija 1,00	realizacija 1,00	realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE					
LOKACIJA 0,80 do 1,20	0,80	1,00 0,80	1,00 0,80	1,00 0,80	1,00 0,80
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA 0,90 do 1,10	0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90
CESTOVNI PRISTUP 0,90 do 1,10	0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90
JAVNI PRIJEVOZ 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00

OBLIK PARCELE 0,90 do 1,10	0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90
VELIČINA PARCELE 0,80 do 1,20	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA 0,90 do 1,10	0,95	1,00 0,95	1,00 0,95	1,00 0,95	1,00 0,95
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Čl. 15, Prilozi 6 i 7) 0,50 do 2,00	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE 0,90 do 1,00	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10.) 0,25 do 4,00	I 1,00	I 1,00 1,00	I 1,00 1,00	I 1,00 1,00	I 1,00 1,00
AKTI ZA GRAĐENJE 0,95 do 1,05	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
VLASNIČKA PRAVA 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (služnost prolaza, vodova i dr.) 0,25 do 4,00	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
Korekcionni koeficijent:		0,55	0,55	0,55	0,55
Usklađena jedinična cijena c2:		192,51	170,09	193,30	168,82

3.3.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti približno poredbenih nekretnina:

U slijedećoj tabeli izvršit će se analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena, a sve nakon izvršenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (Čl. 4 Pravilnika), a da ta odstupanja nisu veća ili manja od $\pm 30\%$.

Red. br.	Katastar		Međuvremensko i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
	Kč.	K.o.		
1.	517/2	Čakovec	192,51	1,06
2.	517/1	Čakovec	170,09	0,94
3.	517/1	Čakovec	193,30	1,07
4.	515	Čakovec	168,82	0,93
	Prosjeak:		181,18	

Iz naprijed navedene pregledne tabele vidljivo je da odstupanja nisu veća/manja od $\pm 30\%$, pa se u daljnji dio uzima prosječna vrijednost.

3.3.5. Statistička obrada i izračun:

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, kao i ostalih analiza, mišljenja sam da je za predmetnu nekretninu moguće provesti procjenu tržišne vrijednosti poredbenom metodom.

Temeljem naprijed navedenog, mišljenja sam da bi procijenjena tržišna vrijednost za 1 m² izvlaštenog dijela parcele iznosila:

$$C_z = \underline{181,18 \text{ kn/m}^2}$$

Odnosno za cijelu površinu izvlaštenog dijela

$$C_z = 203 \times 181,18 = \underline{36.779,54 \text{ kn}}$$

3.4. Procjena naknade za posljedične gubitke (čl. 52. Zakona):

Nema posljedičnih gubitaka.

3.5. Procjena posljedičnih dobitaka (čl. 53. Zakona):

Nema posljedičnih dobitaka.

3.6. Procjena poboljšica – ograde:

- Žičana ograda

$$m' \quad 30,00 \times 170,00 \times (1 - 0,35) = \quad \underline{\underline{3.315,00 \text{ kn}}}$$

3.7. Prema naprijed navedenom mišljenja sam da bi ukupna naknada - tržišna vrijednost predmetne nekretnine za izvlaštenje iznosila procijenjeno:

A) Prema stanju - površinama izvlaštenja prema katastru:

Procijenjena tržišna vrijednost	Novoformirana k.č.br.	Površina izvlaštenja m ²	Jedinična vrijednost kn	Ukupno procijenjeno (TV) kn
TV	129/2	203	181,18	36.779,54
TV	ograda			3.315,00
Sveukupno:				40.094,54

Odnosno zaokruženo

$$\underline{\underline{TV = 40.090,00 \text{ kn}}}$$

B) Prema stanju - površinama izvlaštenja prema zemljišnoknjižnom stanju:

Procijenjena tržišna vrijednost	Novoformirana Zk.č.br.	Površina izvlaštenja m ²	Jedinična vrijednost kn	Ukupno procijenjeno (TV) kn
TV	287/2/2	203	181,18	36.779,54
TV	ograda			3.315,00
Sveukupno:				40.094,54

Odnosno zaokruženo

$$\underline{\underline{TV = 40.090,00 \text{ kn}}}$$

4.0. NAPOMENA – IZJAVA VJEŠTAKA:

Nalaz i mišljenje sa procjenom izrađen je temeljem Rješenja Ureda državne uprave u Međimurskoj Županiji, klasa: UP/I-943-04/18-01/26 od 28.06.2018. godine.

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska ili imovinsko – pravna provjera, niti provjera s upravno – pravnog naslova. Također eventualna opterećenja ili tereti na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata, a niti su uzimani u obzir.

Kod izrade ovog nalaza i mišljenja sa procjenom primjenjen je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15.), zajedno sa Pravilnicima (NN 105/2015 i 114/2015.), sve u dijelu kojeg je za sada moguće primijeniti. Ovo sve iz razloga što u pogledu podataka o usporednim podacima, a naročito podataka iz sustava eNekretnina, taj dio Zakona zajedno sa Pravilnicima još nije saživio.

Prilikom izrade ovog elaborata vještak je koristio dokumentaciju predočenu od Naručitelja, pribavljenu dokumentaciju, kao i prikupljene podatke, a sve kako je to navedeno u elaboratu. Temeljem naprijed navedenog vještak ne odgovara niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost korištenih podataka prilikom izrade ovog elaborata.

Sukladno čl. 9. st. 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, potpisani vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina je nepristran i neovisan.

Ostavlja se voditelju postupka, kao i strankama u postupku, da ocjene i ostale okolnosti koje prelaze kompetencije vještaka.

Ovaj nalaz i mišljenje izrađen je u 5 (pet) primjeraka, od toga 4 (četiri) primjerka za naručitelja, a 1 (jedan) primjerak ostaje u arhivi vještaka.

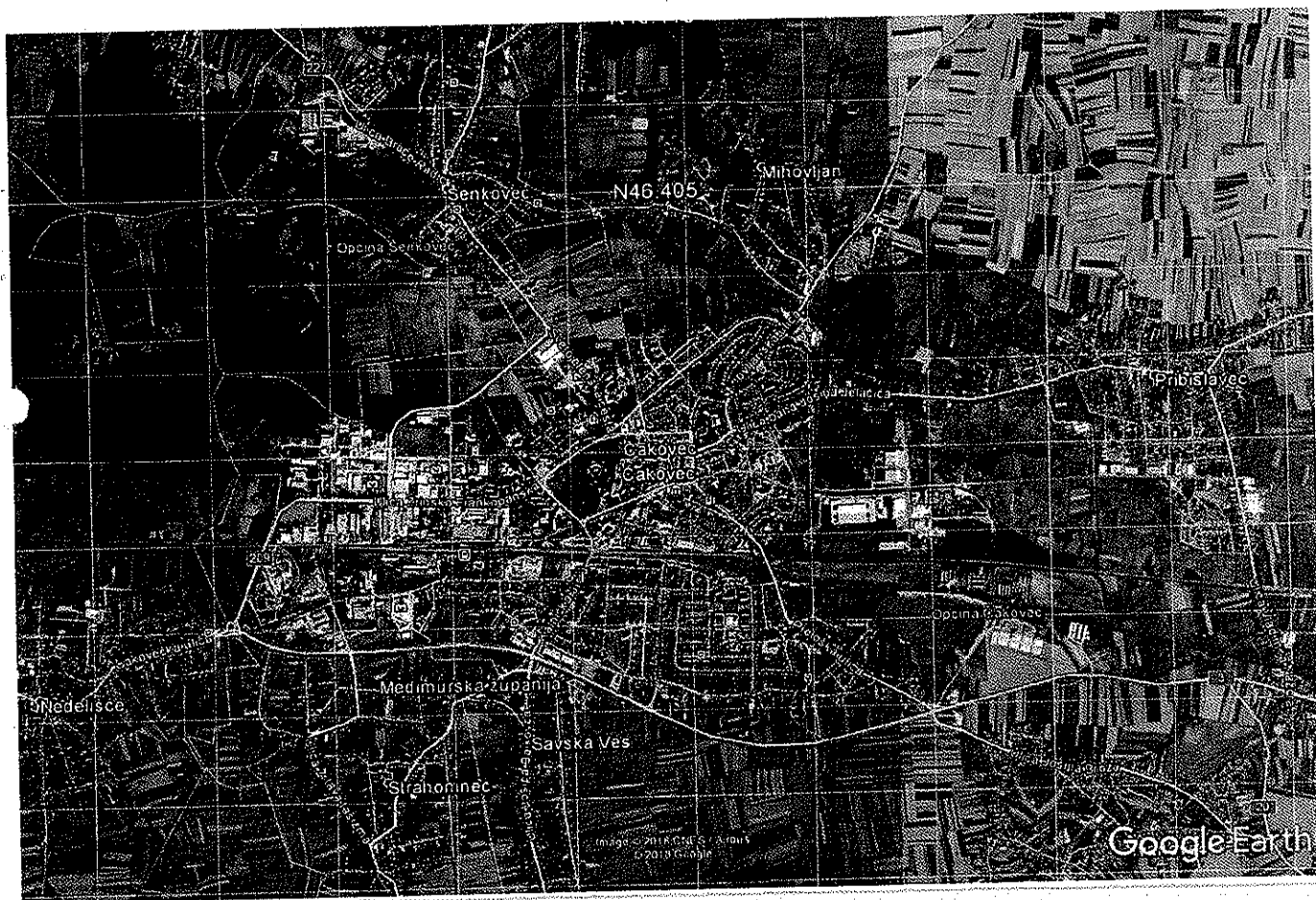
5.0. Sastavni dio ovog elaborata nalaza i mišljenja sa procjenom je:

1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4.Su-1444/16.
2. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4.Su-1445/16.
3. Popis primjenjenih propisa.
4. Dokumentacija korištena kod izrade nalaza i mišljenja sa procjenom:
 - a) Podaci iz parcelacijskog elaborata izrađenog po "GEOPROJEKT" d.o.o., Zagreb, oznaka elaborata: 3424-15-3, od 07.09.2017. godine.
 - Fotokopija prijavnog lista za katastar sa kopijom plana za katastar.
 - Fotokopija prijavnog lista za zemljišnu knjigu sa kopijom plana za zemljišnu knjigu.
 - c) Kopija karte iz Prostornog plana uređenja Grada Čakovca i Generalnog urbanističkog plana Grada Čakovca.
 - d) Kopija GUP-a Čakovca prije 2013. godine
5. Indeksi Državnog zavoda za statistiku.
6. Fotografija

Zagreb, 20.08.2018.

Izradio:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Dragutin Gergely ing.arh.







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

Broj: 4 Su-1444/16
Zagreb, 10. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Gergely, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Dragutin Gergely, ing.arh. iz Zagreba, Žerjavićeva 19, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Gergely, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Dragutin Gergely
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su- 1445/16
Zagreb, 5. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe GERD d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba GERD d.o.o. iz Zagreba, Lupoglavska 5 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

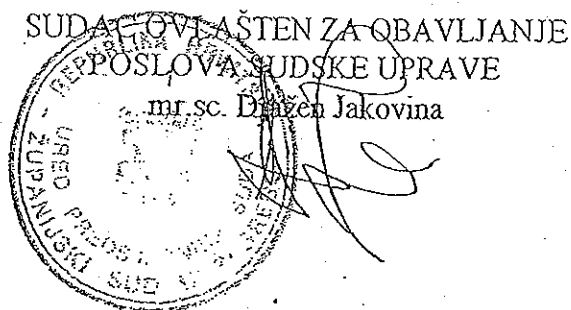
Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba GERD d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U prilog zahtjevu pravna osoba GERD d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, Dragutina Gergelija iz Zagreba, Žerjavićeva 19, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u GERD d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

1. GERD d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

1. Zakon o izvlaštenju i određivanje naknade (NN 74/2014; NN 69/17)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
5. Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
7. Zakon o komunalnom gospodarstvu
8. Zakon o financiranju vodnog gospodarstva
9. Zakon o postupanju nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; NN 143/13; NN 65/17)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa
11. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/2014)
12. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
13. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
14. Pravilnik o načinu izračuna građevinske (brutto) površine zgrade (NN 93/17)
15. Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju
16. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
17. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)
18. HRN U.C2. 100 – površine i zapremine zgrada
19. HRN ISO 9836 : 2011
20. Prostorni plan Grada Čakovca sa izmjenama i dopunama (Sl. Glasnik Grada Čakovca br. 4/03, 9/09, 6/12, 7/14), Generalni urbanistički plan Grada Čakovca sa izmjenama i dopunama, (Sl. Glasnik Grada Čakovca br. 5/05, 1/09, 4,11, 6,14, 1/16, 3/16, 1/17)).

Katastarska općina

ČAKOVEC

KLASA: 932-06/17-02/924

PRIJAVNI LIST

Za katastar

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Čakovec

Izradio/la:

INDIRA VUČIĆ, ing. geod.

Ovlašteni inženjer/ka:

MILENKO PEZER, dipl. ing. geod.

U Zagrebu, 18.07.2017. godine

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


Geo 411

KLASA: 932-06/17-02/924

URBROJ: 541-25/1-18-2

17.02.2018.

Ovaj elaborat je izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim
podacima, odgovara svrsi za koju je izrađen te se može koristiti za
provedbu promjena u katastru zemljišta. Za provođenje
elaborata u katastarskom operativu je potrebno podnijeti
poseban zahtjev.

Ovlaštena osoba:



DOSADAŠNJE STANJE									
Broj posjednogovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Pratnjaliste odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Broj katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj Z.K.U.	Oznaka promjene, vrijeme kada je nastala i sprave na kojima se temelji	
				ha	m²	čhv			
1	2	3	4	5	6	7			
4275	HORVAT (SLAVKO) ANTUN - 1/1 PALINOVEC 58 OIB:65538714615	128	LIVADA	1605			7	IZRAĐEN JE PARCELAJSKI ELABORAT NA ZAHTEV: HRVATSKE CESTE D.O.O. ZAGREB VONČINIĆA 3 NA OSNOVU LOKALISKA DOKUOLA KLASA: 350-05/16- 01060006 URBROJ: 2109*2-05-02-17- 0014 ČAKOVEC, 15.05.2017. PRILOG: kopija katastarskog plana	
2035	GALA D.O.O. - 1/1 ČAKOVEC MIHOVLJANSKA 89 OIB:56255748817	129	ORANICA	1231					
1955	MANČE (SIDONIJA) SIDONIJA - 1/1 VARAŽDIN OGNJEVA PRICE 27/A	130	ORANICA	1302					
4970	GALA D.O.O. - 1/1 ČAKOVEC, KRALJA TOMISLAVA 7	131	STAMB. POSŁ. ZGRADA EKONOMSKO DVORIŠTE	931 2937 3688					
2032	NOVAK ZDRAVKO - 1/1 ČAKOVEC ULICA BASTOLA KAŠICA 20 OIB:4238325167	232	LIVADA	2138					

Suma: 1 0164

NOVO STANJE									
Broj posjednogovnog lista	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Pratnjaliste odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj Z.K.U.	odgovara z.k.u. K.o. Čakovec
					ha	m²	čhv		
4275	DOSADAŠNJI	11	12	13	14	15	16	17	
4275	DOSADAŠNJI	1281	MIHOVLJANSKA ULICA	LIVADA	1050			590	287/3/1
4275	DOSADAŠNJI	1282	MIHOVLJANSKA ULICA	LIVADA	555			590	CESTA 287/3/2
2035	DOSADAŠNJI	1281	MIHOVLJANSKA ULICA	ORANICA	1028			3449	287/2/1
2035	DOSADAŠNJI	1282	MIHOVLJANSKA ULICA	ORANICA	209			3449	CESTA 287/2/2
1955	DOSADAŠNJI	1301	MIHOVLJANSKA ULICA	ORANICA	1121			3448	287/1/1
1955	DOSADAŠNJI	1302	MIHOVLJANSKA ULICA	ORANICA	181			3448	CESTA 287/1/2
4970	DOSADAŠNJI	1311	MIHOVLJANSKA ULICA	STAMB. POSŁ. ZGRADA DVORIŠTE	931 2973 3684			7135	286/1/1/1
4970	DOSADAŠNJI	1312	MIHOVLJANSKA ULICA	DVORIŠTE	84			7135	CESTA 286/1/1/2
2032	DOSADAŠNJI	2321	BEREK	LIVADA	1603			2135	229/1/1/1/1
2032	DOSADAŠNJI	2322	BEREK	LIVADA	535			2135	CESTA 229/1/1/1/2

Suma: 1 0164

ZA KATASTAR

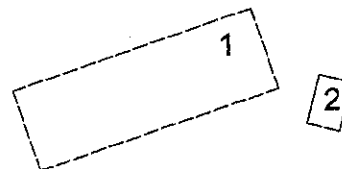
K.o. ČAKOVEC

DL.;4

M = 1 : 1000

KLASA:932-06/17-02/924

veza listova:



KOPIJA KATASTARSKOG PLANA ZA KATASTAR

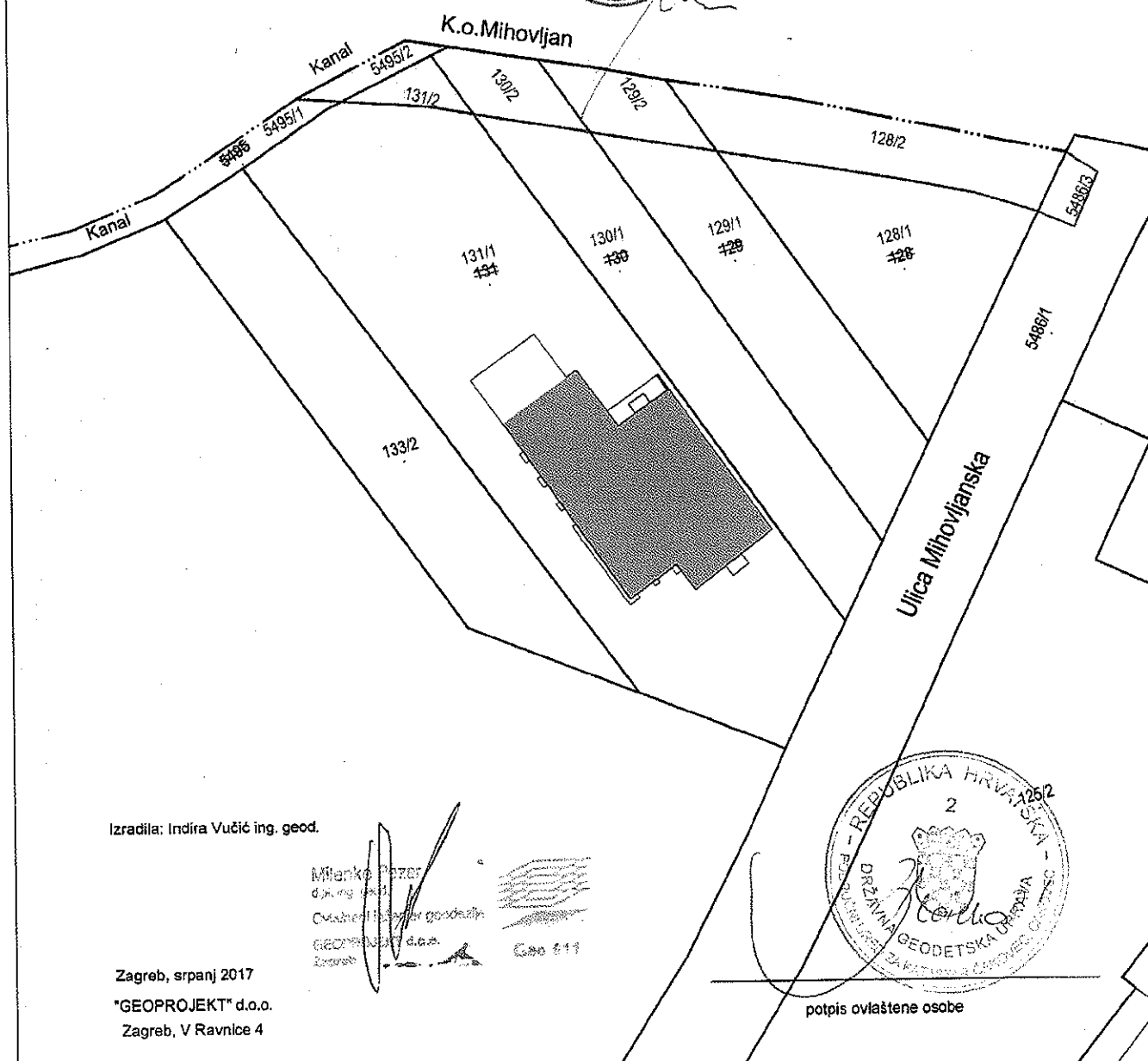
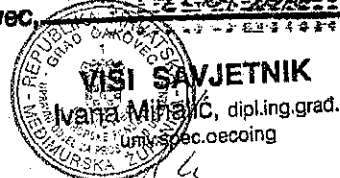
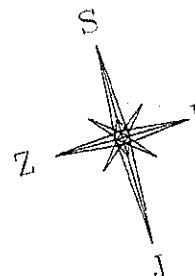
sjeverna obilaznica Grada Čakovca

GRAFIČKI PRIKAZ -
SASTAVNI DIO POTVRDE

KLASA: 350-05/17-11/000019

URBROJ: 2109/2-05-01-18-0003

Čakovec, ~~22-01-2018~~



Izradila: Indira Vučić ing. geod.

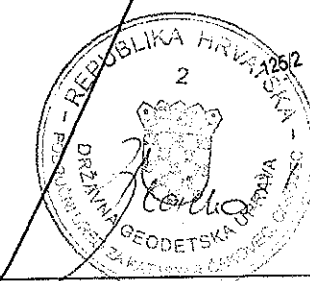
Milenko Peter
dipl.ing.grad.
Ovlaštenik za posredovanje
GEOPROJEKT d.o.o.
Zagreb

Zagreb, srpanj 2017

"GEOPROJEKT" d.o.o.

Zagreb, V Ravnice 4

Geo 511



potpis ovlaštene osobe

Katastarska općina
ČAKOVEC
KLASA: 932-06/17-02/924

PRIJAVNI LIST

Za zemljišnu knjigu

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar Čakovec

KLASA: 932-06/ 17-02/924
URBROJ: 541- 2017-1-18-2
17-02-2018

Izradio/la:

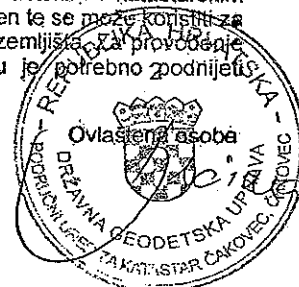
TATJANA ŽIVKOVIĆ, ing. geod.

Ovlašteni inženjer/ka:

MILENKO PEZER, dipl. Ing. geod.

U Zagrebu, 11.08.2017. godine

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



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



DOSADAŠNJE STANJE															
Broj poželj ovog lista	Prezime i ime odnosno brojka ili naziv upisane osobe Prestavilac odnosno stajdište, ulica i kućni broj upisane osobe				Način uporabe katastarske čestice	Površina				Broj Z.K.U.	Oznaka promjene, vrijeme kada je nastala i isprava na kojima se temelji				
	2					5									
1	3				4	ha	m ²	j	čvr	6	7	8			
	1. ETIŽA - 41/100U GALA D.O.O.				POSLOVNOSTAMBE GRABEVINA EKONOMSKO DVORIŠTE	331				7135					
	ČAKOVEC MIHOVLJANSKA 89 OIB:59255748817					2857									
	2. ETIŽA - 38/100U GALA D.O.O.					3888									
	ČAKOVEC MIHOVLJANSKA 89 OIB:59255748817														
	3. ETIŽA - 21/100U POSTALI														
	HORVAT ŽLATA - 1/2				LIVADA	382				3848					
	VARAŽDIN MANICE MARJA - 1/2														
	VARAŽDIN														
	GALA D.O.O. - 1/1				LIVADA	383				3849					
	ČAKOVEC MIHOVLJANSKA 89 OIB:59255748817														
	HORVAT ANTLIN - 1/1				LIVADA	574				580					
	PALINOVEC 89														
Suma:											3888				
											1339				

NOVO STANJE										Odgovara K.C. u katastarskoj općini
Broj posjed- nikov lita	Prezime i ime odmazno tvrtka ili naziv splanane osobe Prebivalište odnosno spedište, ulica i kućni broj poslane osobe	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice	Način uporabe katastarske čestice	Površina			Broj Z.K.U.	Odgovara K.C. u katastarskoj općini	
					ha	m²	chv			
9	DOSADAŠNJI	11	12	13	14	15	16	17		
		286/1/1	MHOVLJANS KA ULICA	POSLOVNO- STAMBENA GRABEVINA DVORIŠTE	831		7135	ČAKOVEC 131/1		
					2872					
					3804					
	DOSADAŠNJI	286/1/2	MHOVLJANS KA ULICA	DVORIŠTE	84		7135	ČAKOVEC 131/2		
								POT		
	DOSADAŠNJI	287/1/1	ZVERNUAK	LIVADA	1183		3848	ČAKOVEC 130/1		
	DOSADAŠNJI	287/1/2	MHOVLJANS KA ULICA	ORANIKA	181		3848	ČAKOVEC 130/2		
								POT		
					1374					
	DOSADAŠNJI	287/2/1	ZVERNUAK	LIVADA	1175		3848	ČAKOVEC 129/1		
	DOSADAŠNJI	287/2/2	MHOVLJANS KA ULICA	ORANIKA	203		3848	ČAKOVEC 129/2		
								POT		
					1378					
	DOSADAŠNJI	287/3/1	ZVERNUAK	LIVADA	1809		590	ČAKOVEC 128/1		
	DOSADAŠNJI	287/3/2	MHOVLJANS KA ULICA	LIVADA	555		590	ČAKOVEC 128/2		
								POT		
					2054					

ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

K.o. ČAKOVEC

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

M = 1 : 1000

KLASA:932-06/17-02/924

**KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU**
sjeverna obilaznica Grada Čakovca

