

LATERAL d.o.o. Koprivnica, Opatička 5/3

mob: 091/164-6896

e-mail: lateral.geodezija@gmail.com

Procjenitelj:

Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak
za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, 48 000 Koprivnica
telefon: 048/621-151
e-mail: dk.procjena@gmail.com
mobitel: 091/521-4196

PROCJEMBENI ELABORAT

REVIZIJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



REVIZIJA TRŽNE VRIJEDNOST NEKRETNINE

TV revidirana = 78.000,00 €

dana 18. 02. 2023.

NEKRETNINA:

Obiteljska kuća

ADRESA:

Bukovec 89a, 40314 Selnica, Međimurska županija

NARUČITELJ:

Podravska banka d.d. Koprivnica, Opatička 1a

OIB: 97326283154

ELABORAT BROJ:

012 _P_2023

Lateral d.o.o.

Direktor:

Viktor Kozjak
mag. ing.geod.et geoinf.

Izradio procjenitelj:

Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

U Koprivnici, 18. 02. 2023.

REKAPITULACIJA

NEKRETNINA:	Obiteljska kuća	
NAMJENA:	Stambena	
ADRESA:	Bukovec 89a, 40314 Selnica, Međimurska županija	
NARUČITELJ:	Podravska banka d.d. Koprivnica, Opatička 1a	
ZK. UPIS:	kat. čest. broj	1141
	zk.uložak broj	1832
POVRŠINA ZEMLJIŠTA:	1.849 m ²	
	katastr. općina	
LEGALNOST:	da	
UPORABLJIVOST:	da	da - stambeni objekt, ne - dvorišna zgrada
KORISNA POVRŠINA:	206,21 m ²	stambeni objekt
TRŽNA VRIJEDNOST:	78.000,00 kn	
JEDINIČNA CIJENA:	462 eur/m ²	vrijednost po m ² korisne površine
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKTA:	109.824,00 €	
ENERGET. CERTIFIKAT:	-	
OCJENA PRODAJNOSTI:	srednje prodajna	

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 78.000,00 €



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-294/2020-5
Varaždin, 16. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku LATERAL društvo s ograničenom odgovornošću za geodetske poslove i usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom jedinog člana društva od 3. veljače 2021. godine u izvaji o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od dana 22. siječnja 2016. godine zamijenjen je članak 3. koji se odnosi na sjedište društva, članak 4. koji se odnosi na predmet poslovanja društva te članak 16. koji se odnosi na završne odredbe. Potpuni tekst Izjave društva s ograničenom odgovornošću od 3. veljače 2021. godine dostavljen je Sudu i uložen je u zbirku isprava.

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - geodetska djelatnost
- * - djelatnost snimanja iz zraka
- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - poslovanje nekretninama
- * - djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- * - djelatnost projektiranja i/ili stručnog nadzora građenja
- * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- * - djelatnost ispitivanja
- * - djelatnost prethodnih istraživanja
- * - stručni poslovi prostornog uređenja
- * - vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnine
- * - organizacija izgradnje kompletnih objekata (inženjering), izvođački inženjering i savjetodavni (konzalting) inženjering
- * - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćavanja i projekata akustičnosti
- * - postavljanje instalacije i opremu za el. struju, vodu, plin, grijanje, ventilaciju i hlađenje u zgradama i drugim građevinskim objektima
- * - održavanje i servisiranje instalacije i opreme za vodu, plin, grijanje i hlađenje u zgradama i drugim građevinskim objektima
- * - uređenje i održanje zelenih površina, okućnica, vrtova i voćnjaka
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja
Popis primjenjenih propisa
Literatura korištena kod procjene

1. OPĆI PODACI

Podaci o predmetu procjene
Podaci o očevidu
Podaci o nekretnini i njenoj zakonitosti

2. LOKACIJA

Položaj i prilaz
Regionalni položaj
Lokalni položaj
Zemljište
Planski status
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
Buka, zagađenje
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

Osnovne napomene o građevini
Osnovna obilježja građevine
Vrsta građevine, godina gradnje, vanjski izgled
Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama
Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
Opremljenost posebnih dijelova i ocjena stanja

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem
Poredbene nekretnine – opis
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

5. PRILOZI

Fotoelaborat
Dokumentacija korištena kod procjene

NAPOMENE O PRIKUPLJANJU I UPORABI DOKUMENTACIJE, IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni od strane naručitelja procjene. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Ove podatke čuvati ću još najmanje pet godina.

Ova procjena nekretnine vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije/ustanove koje trebaju biti upoznate. Po pravnoj obvezi smatram povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, kao i moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju stranaka. Podaci kao i sama procjena ne smije se širiti, distribuirati ili kopirati bez pismenog odobrenja procjenitelja.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Za nelegalne objekte procjenitelj se izjašnjava o mogućnosti naknadne legalizacije ne prejudicirajući odluku upravnog tijela nadležnog za izdavanje akata o legalizaciji, gradnji ili uporabi nekretnine koja se donosi u upravnom postupku prema posebnom propisu, već istu mogućnost legalizacije procjenjuje isključivo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i komentirajući prostorno-plansku dokumentaciju.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinarstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

1. OPĆI PODACI

NEKRETNINA:	Obiteljska kuća
ADRESA NEKRETNINE:	Bukovec 89a, 40314 Selnica, Međimurska županija
UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE:	Općinski sud u Koprivnici
broj zemljišno-knjižnog uloška:	1832
broj katastarske čestice:	1141
katastarska općina:	k.o.
površina zemljišta:	1.849 m ²
VLASNIŠTVO (podaci zk. izvadak):	Prema upisu u ZK izvadak
UPIS U DGU- katastar:	DGU - područni ured u Koprivnici
broj katastarske čestice:	1141 k.o.
upis:	Stambeni objekt jest ucrtan u katastaru i jest upisan u zemljišne knjige u zatečenom tlocrtu na licu mjesta. Dvorišna zgrada nije ucrтана niti upisana, nije legalna, nije predmet ove procjene.
Datum procjene vrijednosti:	18. 02. 2023.
Dan procjene kvalitete:	18. 02. 2023.
Datum očevida:	18. 02. 2023.

Procjembeni elaborat izrađen po MEDIMURJE INVESTA d.o.o. Čakovec od studenog 2017. godine.

OPSEG OBILASKA:

Obavljen je pregled nekretnine samo izvana (vlasnik nije bio zatečen na licu mjesta). Za sve podatke o stanju objekata na dan ove revizije procjene korišten je Procjembeni elaborata izrađenog po MEDIMURJE INVESTA d.o.o. Čakovec od studenog 2017. godine, koji mi je dostavljen od naručitelja procjene.

NA OČEVIDU SU PRISUTNI: Dražen Kozjak, procjenitelj

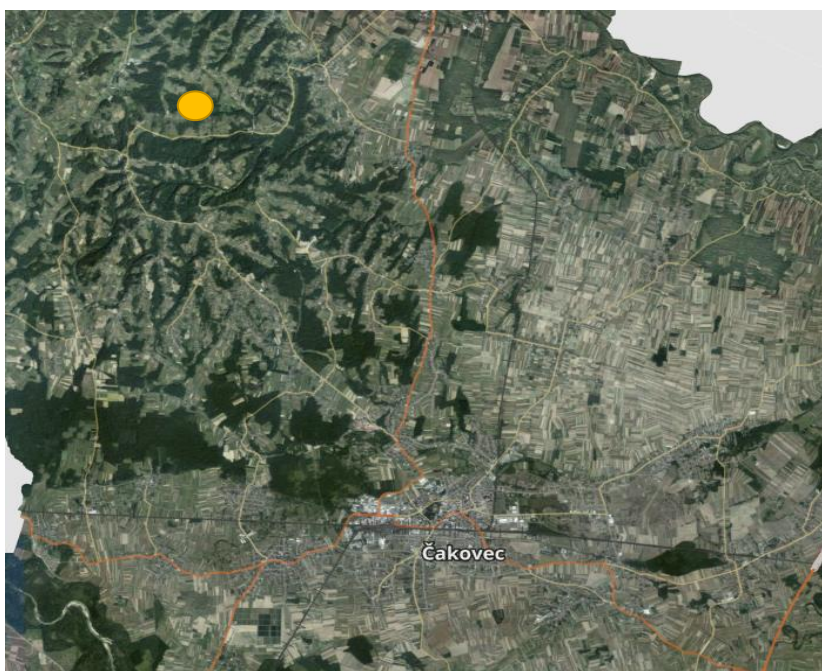
DOKUMENTACIJA KORIŠTENNA NA OČEVIDU:

Kopija katastarskog plana.

Izvadak iz zemljišne knjige

Dokumentacija od gradnje objekta.

2. LOKACIJA



VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE
Pretežno obiteljske kuće sa dvorišnim, pomoćnim objektima.

m-investa doo čakovec

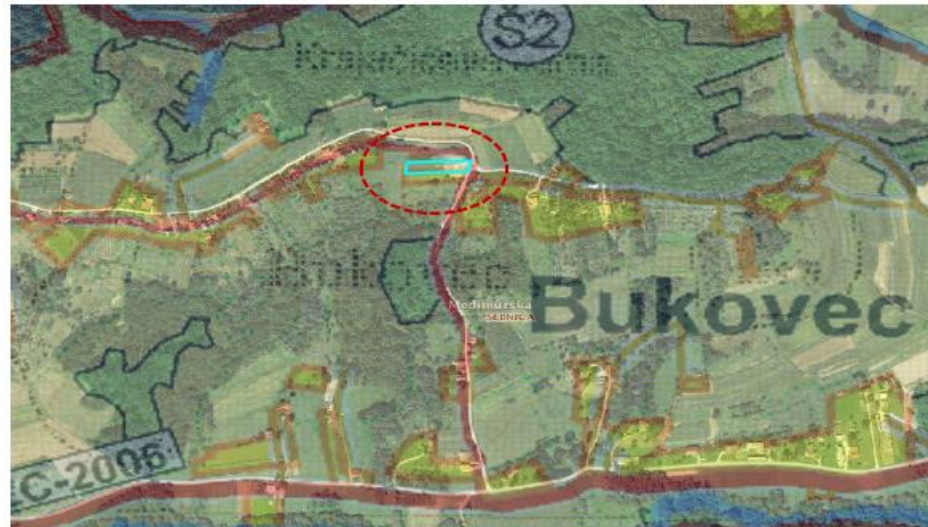
- Legalitet:
- U ZK i Katastar je upisana stambena zgrada (kuća). Na parceli je izgrađena i pomoćna zgrada (spremište) za koju nisu predloženi nikakvi dokazi o legalnosti pa se ista prilikom ove procjene neće uzimati u izračun vrijednosti.
- Za stambenu zgradu ishodeni su slijedeći akti o legalnosti:
- Rješenje o uvjetima građenja izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Međimurske županije, KLASA: UP/I-361-03/11-01/102, URBROJ: 2109/1-13/3-11-07, od 28. rujna 2011. godine, pod Reg.br. 236/2011,
 - Rješenje o promjeni imena investitora izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju Međimurske županije, KLASA: UP/I-361-03/12-01/86, URBROJ: 2109/1-13/3-12-02, od 20. srpnja 2012. godine, pravomoćno od 09. kolovoza 2012. godine,
 - i
 - Završno izvješće nadzornog inženjera nad izgradnjom stambenog objekta u Bukovcu, po nadzornom inženjeru Ivici Zanjku, dipl.ing. ovlaštenom inženjeru građevinarstva.
- Uvidom u ishodeno Rješenje o uvjetima građenja utvrđeno je odstupanje od maksimalnih dopuštenih vanjskih gabarita zgrade u dijelu dvorišne natkrivene terase. Navedena terasa se prilikom ove procjene neće uzimati u izračun vrijednosti.
- Stambena zgrada je legalna. Temeljem navedene dokumentacije u ZK je upisana tzv. pozitivna zabilježba.
- Ucrtano i upisano stanje ne odgovara stanju u naravi jer pomoćna zgrada i dvorišna natkrivena terasa nisu ucrtane u katastar niti upisane u zemljišnu knjigu.
 - Nekretnina ima neposredan pristup na javnu šljunčanu prometnicu.
 - Stambena zgrada ima energetska certifikat - razred D, odnosno $Q_{H,nd,ref}=106 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$.
- Ostale napomene: Nekretnina se u proteklom razdoblju povremeno koristila za potrebe smještaja lovaca, odnosno kao lovačka kuća. Održavanje je redovito i uredno.
- Posebne pretpostavke: Nema.

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja prema PPU Općine Selnica:

m-investa doo čakovec

Izvod iz II. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Selnica

ŽUPANIJA MEDIMURSKA ŽUPANIJA	OPĆINA OPĆINA SELNICA
NAZIV PLANA: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE SELNICA (Sl.glasnik Međimurske županije br. 10/07 i 9/14)	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BR. KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MJERO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000
ODLUKA O IZRADI PROSTORNOG PLANA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKE ŽUPANIJE BR. 13/14	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIMURSKE ŽUPANIJE BR. 10/15
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEDIMURJE" OD 13.04.2015.	JAVNI UVID ODRŽAN: OD 22.04.2015. DO 01.05.2015.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVEDENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVEDENJE JAVNE RASPRAVE:
	
PRÁVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: LIBETA d.o.o. Čakovec	
I. G. Kovačić 10, Čakovec; tel. 040/373 400	
potpisnik:  ime, prezime i potpis	




GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / POVRŠINE ZA RAZVOJ NASELJA

 IZGRAĐENI ILI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

 PROSTOR NAMIJENJEN ZA RAZVOJ NASELJA

 IZGRAĐENI DIO NASELJA DISPERZNE NASELJENOSTI

 GROBLJE

 RESTAURACIJA POVIJESNOG MLINA

POVRŠINE IZVAN NASELJA

IZDOVJENA PODRUČJA OBAVLJANJA GOSPODARSKIH ILI DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

POSTOJEĆE / POVRŠINE ZA RAZVOJ IZDOVJENIH PODRUČJA

PLANIRANA NAMJENA - obaveza izrade PP užeć područja- određuje se prema odredbama za provođenje

GOSPODARSKA NAMJENA

- PROIZVODNA
industrijska I1



- UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
turističko naselje - T2, kamp - T3, izletnički turizam - T4



- ZONA VIKEND IZGRADNJE - VZ



OPREMLJENOST (prometnice, infrastruktura)

PROMETNICE:

Prilazna cesta je lokalna prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa opremljena komunalnom infrastrukturom.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA:

U ulici nalazi se izgrađena mjesna, javna komunalna infrastruktura: vodovod, plinovod, elektro mreža, kanalizacija, fiksni telefon, asfaltna prometnica.

PARKIRANJE:

Parkiranje vozila omogućeno je na vlastitoj parceli.

BUKA I ZAGAĐENJE

BUKA: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

ZAGAĐENJE: Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA

OSNOVNE NAPOMENE O GRAĐEVINI

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni procjenjuje se na temelju pretpostavke da su iste kvalitete kao i vidljivi dijelovi građevine, te na temelju podataka iz Procjemenog elaborata izrađenog po MEĐIMURJE INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16 od studenog 2017. godine koji mi je dostavljen od naručitelja procjene

GEOMETRIJSKI PODACI GRAĐEVINE:

POVRŠINA UNUTRAŠNOSTI PO PROSTORIJAMA I ETAŽAMA - iz Elaborata MEĐIMURJE INVESTA

PRILOG 1. Pravilnika: KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Obiteljska stambena zgrada					
Podrum					
ulazne stepenice	4,07	0,75	3,05		
preprostor	16,38	0,75	12,29		
lovačka soba	7,10	0,75	5,33		
kotlovnica	4,93	0,50	2,47		
prostorija sa saunom	17,65	0,75	13,24		
vešeraj	7,51	0,75	5,63		
dvorišna natkrivena terasa	18,07	0,00	0,00		
hodnik	11,75	0,75	8,81		
prostorija za rezanje mesa	4,37	0,75	3,28	k =	h =
rashladna komora za meso	1,76	0,75	1,32	1,20	2,50 m
Ukupno:	93,59		55,41	66,49	226,56
Prizemlje					
prostorija s krušnom peći	8,28	0,50	4,14		
terasa	28,00	0,75	21,00		
dnevni boravak	20,93	1,00	20,93		
blagovaonica	13,64	1,00	13,64		
kuhinja	7,25	1,00	7,25		
kupaonica	5,06	1,00	5,06	k =	h =
soba	8,58	1,00	8,58	1,20	2,80 m
Ukupno:	91,74		80,60	96,72	308,25
Potkrovlje					
soba	20,84	0,75	15,63		
soba	13,18	0,75	9,89	k =	h =
loggia	9,91	0,75	7,43	1,20	1,85 m
Ukupno:	43,93		32,95	39,54	97,52
SVEUKUPNO:	229,26		168,96	202,75	632,33

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE:

Neto korisna površina = 168,96 m²
Bruto korisna površina = 202,75 m²
Bruto volumen objekta = 632,33 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)**Priključci**

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena na septičku jamu
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	nije priključen

Zgrada - Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	stambena	
Godina građenja:	2013	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etaže:	podrum + prizemlje + potkrovlje	
Položaj:	u prednjem, uličnom dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	betonski zidovi u podrumu; zidovi od drvenih oblica u prizemlju i potkrovlju	
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča iznad podruma; drvene grede iznad prizemlja	
Krovná kon. + pokrov:	drvena, dvostréšna konstrukcija s pokrovom od plastificiranog lima	
Limarija:	izvedena od plastificiranog pocinčanog lima	
Pročelje:	neobrađeno	
Vanjska stolarija:	drvena, dvostruka, ostakljena izo staklom, bez izvedene zaštite od sunca, kovana rešetka za zaštitu, pvc ulazna vrata u podrum	
Pregradni zidovi:	od drvenih oblica	
Obrada zidova:	drvene oblice, djelomično obloga keramičkim pločicama u kuhinji i kupaonici	
Obrada podova:	parket, drveni daščani pod, keramičke pločice ili tapison	
Unutarnja stolarija:	drvena, puna; hladionička vrata u komori	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	centralno, radijatorsko, pomoću plinskog bojlera; alternativno pomoću kamina na kruta goriva ili električnih radijatora
	- Klima:	lokalna, split sustav
	- Dodatne instalacije:	videonadzor, SaTV, hladna komora, sauna, krušna peć
Sanitarije:	standardne, keramičke	
Okoliš:	uređen - asfaltirani prilazni put i parkiralište, ostalo zatravnjeno sa zasađenim	
Opći dojam:	stambena zgrada se koristi povremeno, ali se dobro i redovito održava	
Ostalo:	-	

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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.

TROŠKOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

DOHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su najamne nekretnine, odnosno nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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.

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

POREDBENA METODA primjenjena je u ovom slučaju izračuna tržne vrijednosti jer se ista prema Zakonu 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.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima:

- podaci o prodaji usporedivih nekretnina ovjereni kupoprodajni ugovori
- podaci iz evidencije e-nekretnina

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Financijska kriza koja je zahvatila RH i danas još uvijek utječe na tržište nekretnina, uvjetovala je pad potražnje za nekretninama i povećanu ponudu. Nakon visoke potražnje i visokog nivoa prodaje nekretnina do 2008. - 2009. godine, uslijedila je velika ponuda a mala potražnja i to ponajprije zbog višegodišnjeg pada BDP-a i male kupovne moći stanovništva. Danas još uvijek stanje u državi nudi nepovoljnu poduzetničku klimu, česte promjene propisa, visoke porezne stope, tako da kako domaći, tako i strani investitori još uvijek ne ulažu u nove nekretninske projekte. Kupci nekretnina izvan Hrvatske sada kupuju skupe nekretnine i to još uvijek u ograničenom opsegu (samo visoko atraktivne lokacije). Iako zadnji izvještaji pokazuju blagi oporavak ekonomije isto za sada ne utječe na porast cijene nekretnina, na porast potražnje ili pojačanu izgradnju.

U Koprivničko-križevačkoj županiji u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina, tržište je neujednačeno, nešto veća ponuda i potražnja je u gradovima Koprivnici i Križevci, nešto manja u Đurđevcu, a najmanja ili je uopće nema u selima i ruralnim predjelima. Uočena pojava povećane ponude (pregledom oglašavanja).

Za postupak međuvremenskog izjednačavanja koristiti će se podaci DSZ - indeksi cijena stambenih objekata (www.dzs.hr).

VRIJEDNOST OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM - stambeni objekt

U svrhu izračuna nove građevinske vrijednosti objekata, vrijednost objekata izračunati ću TROŠKOVNOM METODOM.

prosječna starost građevine (G)	10	godina
održivi vijek korištenja (OVK)	100	godina
faktor korištenja (Fk) - odabrano	3,0	
A - lokacija/tržište	3	
B - zgrada općenito	3	
C - stanje zgrade	1	
preostali vijek korištenja	90	godina
relativna starost (G/OVK)	10	%
OOVK = 56 % x OVK	56	godina
OOVK = godina	44	godina
linearni otpis	44,00%	
	48.322,56 kn	
PREOSTALA VRIJEDNOST	61.501,44 kn	

cijena m²: 650,00 eur/m²

korisna površina u m²: 168,96 m²

Za izračun jedinične cijene građenja građevina korištene jedinične cijene iz "Pokazatelja troškova građenja - 2017" Hrvatske komore arhitekata.

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Postavne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje stručne škole	Vrtni i središnji standard	Športske dvorane (27/45)	Obljetne kuće jednostavnog standarda	Stambeni nizovi srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Donozi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti	%												
													u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno			
390 Zgrada - građevinska konstrukcija																									
310 Građevina jama	1,8	1,4	2,3	1,8	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
320 Zemljanje	11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,5	4,4	23,6	17,7	
330 Varski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	29,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,3	29,7	23,6	24,1	18,6	17,9	12,2	27,1	20,4	
340 Uvratari zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6	
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3	
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	19,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6	
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,9	-	-	1,3	3,8	1,5	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0	
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2	
400 Instalacije																									
410 Otvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	26,2	8,0	12,8	3,2	
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2	
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,8	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2	
440 Jaka struja	31,8	7,5	30,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1	
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,6	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8	
470 Posredna podstropnja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	1,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,8	27,6	6,8	
480 Automatska zgrade	2,5	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2	
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	0,4	0,1	-	-	
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8	
Hrvatska																									
Troškovi građenja kn (€)/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a	od	500	600	500	700	480	647	400	607	810	627	330	787	3000	400	3100	410	3200	427	2800	507	3300	715	2800	370
do	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	2.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453	
faktor	0,60																								

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prijemnik: Zdrko Herbat

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV) STAMBENI OBJEKT:

NV stambeni = 650,00 € eur/m² x 168,96 m² = 109.824,00 €

PREOSTALA VRIJEDNOST ZGRADE:

GV stambeni = 109.824,00 € - 48.322,56 € = 61.501,44 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA ZBOG NEZAKONITE GRADNJE:

Gv = 61.501,44 € - 0,00 € = 61.501,44 €

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKTA

= 109.824,00 €

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKATA

= 61.501,44 €

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Sukladno provedbenim odredbama PROSTORNOG PLANA procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom.

Prodajne cijene sličnih nekretnina korištene su iz e-nekretnina i odloženih kupoprodajnih ugovora u zemljišnim knjigama. Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine minimalno tri nekretnine sličnih obilježja prodane nedavno na užem području.

S obzirom na sve navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se usporedna metoda procjene za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektima. Podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja. Obzirom da status legalnosti nije dostupan procjenitelju za usporedne nekretnine isti se neće uspoređivati sa procjenjivanom nekretninom.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Financijska kriza koja je zahvatila RH i danas još uvijek utječe na tržište nekretnina, uvjetovala je pad potražnje za nekretninama i povećanu ponudu. Nakon visoke potražnje i visokog nivoa prodaje nekretnina do 2008. - 2009. godine, uslijedila je velika ponuda a mala potražnja i to ponajprije zbog višegodišnjeg pada BDP-a i male kupovne moći stanovništva. Danas još uvijek stanje u državi nudi nepovoljnu poduzetničku klimu, česte promjene propisa, visoke porezne stope tako da kako domaći, tako i strani investitori još uvijek ne ulažu u nove nekretninske projekte. Kupci nekretnina izvan Hrvatske sada kupuju skupe nekretnine i to još uvijek u ograničenom opsegu (samo visoko atraktivne lokacije). Iako zadnji izvještaji pokazuju blagi oporavak ekonomije isto za sada ne utječe na porast cijene nekretnina, na porast potražnje ili pojačanu izgradnju.

U Koprivničko-križevačkoj županiji u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina, tržište je neujednačeno, nešto veća ponuda i potražnja je u gradovima Koprivnici i Križevci, nešto manja u Đurđevcu, a najmanja ili je uopće nema u selima i ruralnim predjelima. Uočena pojava povećane ponude (pregledom oglašavanja).

Za postupak međuvremenskog izjednačavanja koristiti će se podaci DSZ - cijene stambenih objekata.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7

POREDBENA METODA PRORAČUNA

POREDBENA METODA primjerena je 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.

STAMBENI OBJEKT			
MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
usporedna nekretnina	Kamenica	Sveti Martin na Muri	Selnica
e-nekretnine ID ZKC	1474490	1150869	1683238
katastarska općina	Selnica	Selnica	Selnica
katastarska čestica	4505	6763	6161
prodajna cijena (kn)	608.413,76 kn	348.000,00 kn	642.637,74 kn
prodajna cijena (eur)	80.750,38 €	46.187,54 €	85.292,69 €
korisna površina (m2)	133,00	112,00	147,00
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
jedinična cijena (kn/m2)	607,15	412,39	580,22
datum prodaje	19.05.2021	27.08.2019	23.04.2022
indeks prodaje A	122,20	104,00	140,80
indeks procjene B	139,70	139,70	139,70
HI cijena (kn) B/A	1,14	1,34	0,99
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
stanje građevine	bolje/lošije	bolje/lošije	bolje/lošije
prilagodba	0,00	0,00	0,00
legalnost / uporabljivost	da/ne	da/ne	da/ne
prilagodba	0,00	0,00	0,00
veličina parcele, okoliš	bolje/slabije	bolje/slabije	bolje/slabije
prilagodba	0,00	0,00	0,00
atraktivnost lokacije	bolja/slabija	bolja/slabija	bolja/slabija
prilagodba	0,00	0,00	0,00
ki	veći/manji	veći/manji	veći/manji
prilagodba	0,00	0,00	0,00
utjecaj okoliša	neznatan	neznatan	neznatan
prilagodba	0,00	0,00	0,00
utjecaj buke	srednji	srednji	srednji
prilagodba	0,00	0,00	0,00
IZJEDNAČENA PROSJEČNA VRIJEDNOST			
korrigirana vrijednost	0,00	0,00	0,00
origirane vrijednosti (kn)	694,09	553,95	575,69
prosjeck korrigiranih vrijednosti	=	455,93 kn/m2	
odstupanje od prosjeka (kn/m2)	238,16	98,02	119,76
od prosjeka u postotku	52%	21%	26%
kvadrat odstupanja	56.720,53	9.607,14	14.341,57
suma	80.669,24		
standardno odstupanje	127,02 28%		
	nezadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
pravilo dva-sigma	254,04 2 sigma		
	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Na temelju umnoška izračunate korrigirane vrijednosti i neto korisne površine objekta utvrđujem da je
TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$$TV = 455,93 \text{ eur/m}^2 \times 168,96 \text{ m}^2 = 77.034,45 \text{ €}$$

S obzirom na karakteristike procjenjivane nekretnine, njenog položaja i razvojnih mogućnosti, analize korištenja okolnih građevina, analize vrijednosnih odnosa na tržištu (općih i lokalnih), odabrana je poredbena metoda procjene

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

POREDBENOM METODOM

na adresi: Bukovec 89a, 40314 Selnica, Međimurska županija
u zemljišne knjige upisana kao:

zemljišno knjižni uložak broj: 1832

katstarska čestica broj: 1141

katstarska općina: k.o.

opis: Obiteljska kuća

površina parcele: 1.849 m²

iznosi na dan vrednovanja 18. 02. 2023.

zaokruženi iznos TV = 78.000,00 €

Jc = 462 eur/m²

Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Fotografije na dan očevida:



m-investa doo čakovec



čakovec 89a, 40314 selnica

14

www.m-investa.hr



Nelegalna pomoćna zgrada (spremište) - nije predmet procjene





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 19.02.2023. 21:55

Katastarska općina: 303496, SELNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11471/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1832

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1141	BUKOVEC VOČNJAK STAMBENA ZGRADA K.B. 89 A DVORIŠTE			1849 299 111 1439	
		UKUPNO:			1849	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 13.06.2014.g. Z-2800/2014/1832	
1.1	Na temelju člana 174. st.1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13) zabilježuje se da se za stambenu zgradu koja je upisana u zemljišnu knjigu ne izdaje akt za uporabu odnosno da je priložena Potvrda o dostavljenom završnom izvješću nadzornog inženjera o izvedbi građevine br. kl. 361-04/13-01/3 ur.br. 2109/1-13/3-13-02 od 08.02.2013. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	CENTAR FAKTOR D.O.O., OIB: 69566160187, RADNIČKA CESTA 39, 10000 ZAGREB	
2.2	Zaprimljeno 18.10.2022.g. pod brojem Z-11471/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-2824/2022-11 18.10.2022., - zabilježba otvaranja predstečajnog postupka	na 2 (2.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 25.04.2022.g. pod brojem Z-4990/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 25.04.2022, Uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 11.686.811,32 kn (slovima: jedanaestmilijunašestoosamdesetšestisućaosamstojedanaestkuna i 32/100) uvećano za redovnu kamatu od 3,50% (slovima:trizarezpedesetpostotnapoena) godišnje, fiksna te druge kamate, naknade i troškove sukladno Ugovoru o kreditu, za korist: PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, OPATIČKA ULICA 3, 48000 KOPRIVNICA	11.686.811,32 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 19.02.2023. 22:04

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELNICA (Mbr. 303496)

Posjedovni list: 6624

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CENTAR FAKTOR D.O.O., RADNIČKA CESTA 39, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	69566160187

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
		1141	BUKOVEC	1849	16-4, 17-3, 23-1, 22-2		
			STAMBENA ZGRADA, BUKOVEC K.B. 89 A	111			
			DVORIŠTE	1439			
			VOČNJAK	299			
Ukupna površina katastarskih čestica				1849			

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



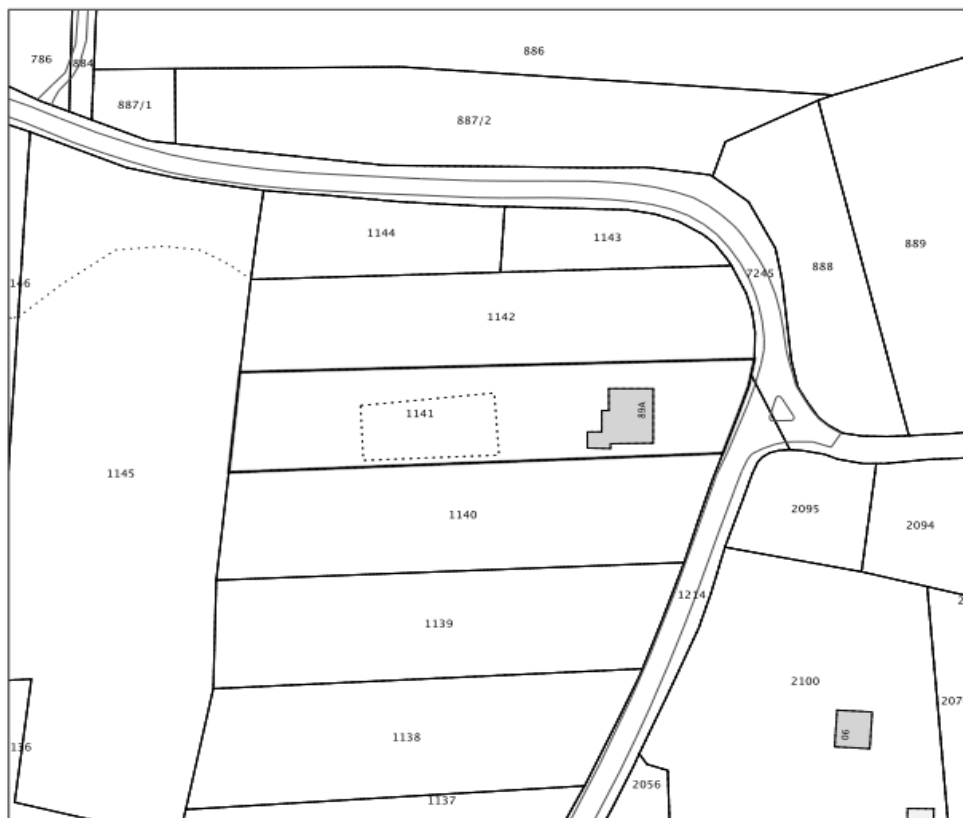
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 19.02.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SELNICA
k.č.br.: 1141

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



2.2. Namjena, veličina i građevinska (bruto) površina zgrade:

- namjena zgrade: stambeni prostor;
- tlocrtna veličina izgrađene stambene zgrade: 10,40 m x 9,40 m
- korisna (netto) površina izgrađene stambene zgrade: P = 124,10 m²;
- građevinska (bruto) površina izgrađene stambene zgrade P = 138,15 m²;
- volumen izgrađene stambene zgrade: Zap = 380,12 m³.

2.3. Smještaj građevina na građevnoj čestici, prikazan na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi,

2.4. Uvjeti za oblikovanje građevine:

- stambena zgrada je pravokutnog tlocrta, podrumski vanjski i unutarnji zidovi oblikovno podržavaju tradicionalni način gradnje, dok su zidovi u prizemlju i pokrovlju od drvenih trupaca četimara I klase, promjera 20 cm;
- krovšte stambene zgrade je dvostrano, nagiba 38°, pokriven crijepom;
- visina vijenca stambene zgrade iznosi 3,30 m od kote uređenog terena,
- broj etaža stambene zgrade: podrum + prizemlje + potkrovlje.

2.5. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkiranih površina;

- kolni prilaz osiguran je sa lokalne ceste sa istočne građevne čestice, a ulaz u stambenu zgradu sa južne strane građevne čestice, dok se ulaz u podrum nalazi sa zapadne strane;
- pješački prilaz osiguran je sa lokalne ceste sa istočne strane građevne čestice.

2.6. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno zgrade i drugih građevina na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu;

- kolni prilaz osiguran je sa lokalne ceste sa istočne strane građevne čestice;
- pješački prilaz osiguran sa lokalne ceste sa istočne strane građevne čestice;
- građevinu priključiti na komunalnu infrastrukturu prema posebnim uvjetima u sastavu ovog rješenja.

2.7. Posebni uvjeti tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima određeni prema posebnim propisima;

- HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. Zagreb, DP Elektra Čakovec
Posebni uvjeti gradnja br. 496/11 od 20. rujna 2011. godine.
- MEDIMURSKA VOĐE d.o.o. Čakovec,
Uvjeti za lokaciju i priključenje predmetne građevine na vodovod i kanalizaciju broj SUP-INV-1000-11 od 12. rujna 2011. godine.

Rješenje o uvjetima gradnje



REPUBLIKA HRVATSKA MEDIMURSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRAĐNJU

KLASA: UP/I-361-03/11-01/102
URBROJ: 2109/1-13/3-11-07
Čakovec, 28. rujna 2011.

Reg.br. 236 /2011

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Medimurske županije, povodom zahtjeva kojeg je podnio **Bratuaš Zvonko iz Zagreba, Kraiška 1a**, za izdavanje rješenja o uvjetima gradnje, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine”, br. 76/07., 38/09., 55/11. i 90/11.), donosi sljedeće

RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. Investitoru, **Bratuaš Zvonku iz Zagreba, Kraiška 1a**, dozvoljava se gradnje stambene zgrade na katastarskoj čestici broj 7936 k.o. Selnica identičnoj gruntu čest.br. 2344/5 upisane u z.k.ul.br. 5896 k.o. VI Brežni kotar u skladu s lokacijskim i drugim uvjetima određenim ovim rješenjem i idejnim projektom; oznake br. teh. dnev. 14/11 od kolovoza 2011. godine, izrađenom po ovlaštenom glavnom projektantu Maru Gradišeru, dipl.ing.arh. iz trgovačkog društva **ČAKOVEC PROJEKT d.o.o. Čakovec** koji je sastavni dio ovoga rješenja.

2. Za gradnje zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja određuju se sljedeći lokacijski uvjeti:

2.1. Oblik i veličina građevne čestice:

- oblik i veličina građevne čestice vidljivi su iz situacije u mj. 1:1000 koja je sastavni dio idejnog projekta;

-4-

Uz svoj zahtjev imenovani je priložio:

- tri primjerka idejnog projekta iz točke 1. izreke ovoga rješenja čija je situacija prikazana na odgovarajućoj posebnoj geodetskoj podlozi;
- dokaz da ima pravo graditi na zemljištu iz točke 1. izreke ovoga rješenja i to ugovor o kupoprodaji nekretnine, ovjeren po javnom bilježniku,
- izvod iz katastarskog plana.

Povodom zahtjeva imenovanog investitora proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u idejni projekt iz točke 1. izreke ovoga rješenja te posebne uvjete i potvrde tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima određene prema posebnim propisima navedenim u točki 2.8. izreke ovoga rješenja koji su pribavljeni u postupku, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu s odredbama Odluke o donošenju Prostornog plana uredjenja Općine Selnica («Službeni glasnik» br. 10/07.) te u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, propisima donesenim na temelju toga Zakona i posebnim propisima značajnim za izdavanje ovoga rješenja;

Očevidom obavijenim dana 01. veljače 2011. godine na licu mjesta i uvidom u idejni projekt utvrđeno je da je građevna čestica iz točke 1. izreke ovoga rješenja uređenja u skladu s odredbama Odluke o donošenju Prostornog plana uredjenja Općine Selnica («Službeni glasnik» br. 10/07.), na način tako da je:

- na istu moguć pristup s postojeće lokalne ceste;
- s iste moguća odvodnja otpadnih voda u vodonepropusnu septičku taložnicu, a nakon izgradnje javne kanalizacije, građevinu je potrebno priključiti na istu;
- da je za potrebe korištenja stambene građevine na građevnoj čestici osiguran propisani broj parkirališnih mjesta (1 mjesto).

Uvidom u spise predmeta utvrđeno je da su Ilijaš Stjepan iz Čakovca, A. Mihanovića 11, Roškar Danica iz Mezgovca Ob Pesnici 70/bb i Fodor Josip iz Bukovca 19 vlasnici katastarskih čestica koje neposredno graniče s građevnom česticom iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Investitor je dostavio izjašnjenja o uvidu u idejni projekt, u kojem su: Ilijaš Stjepan iz Čakovca, A. Mihanovića 11, Roškar Danica iz Mezgovca Ob Pesnici 70/bb i Fodor Josip iz Bukovca 19 od 27. kolovoza 2011. godine, svojim potpisom ovjereni izjašnjenje o uvidu u idejni projekt i potvrdili da nemaju primjedbi na isti.

Tijekom postupka investitor je dostavio dokaz da je regulirao komunalni doprinos te dostavio Potvrdu Općine Selnica, KLASA: UP/I-361-03/11-01/7, Ur.broj: 2109-15-11-04 od 23. rujna 2011. godine i dokaz da je platio vodni doprinos i to: Potvrdu, Klasa: UP/I-325-08/11-01/0616846, Ur.broj: 374-3207-2-11-3 od 26. rujna 2011. godine, koju su izdale Hrvatske vode, VGI Medimurje, Čakovec.

-3-

- MEDIMURJE PLIN d.o.o. Čakovec
- Uvjeti priključenja na sustav za opskrbu prirodnim plinom broj: BV/OD/U-409/11 od 13. rujna 2011. godine (1040/11);

2.8. Način sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš;

- odvodnju otpadnih voda riješiti prema posebnim uvjetima iz sastava ovog rješenja;
- korištenjem građevine neće se stvarati nepovoljan utjecaj na okoliš, prostoru;

- pridržavati se pravila struke, svih posebnih propisa koji se odnose na predmetnu stambenu i pomoćnu građevinu, te svih posebnih uvjeta gradnje, koji su prilog ovom rješenju.

3. Ovo rješenje prestaje važiti ako investitor ne pristupi gradnji/izvođenju radova u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti rješenja.

4. Investitor mora gradnju zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja, te stručni nadzor gradnje povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti gradnje, odnosno obavljanja stručnog nadzora gradnje.

5. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka gradnje ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nastavak radova.

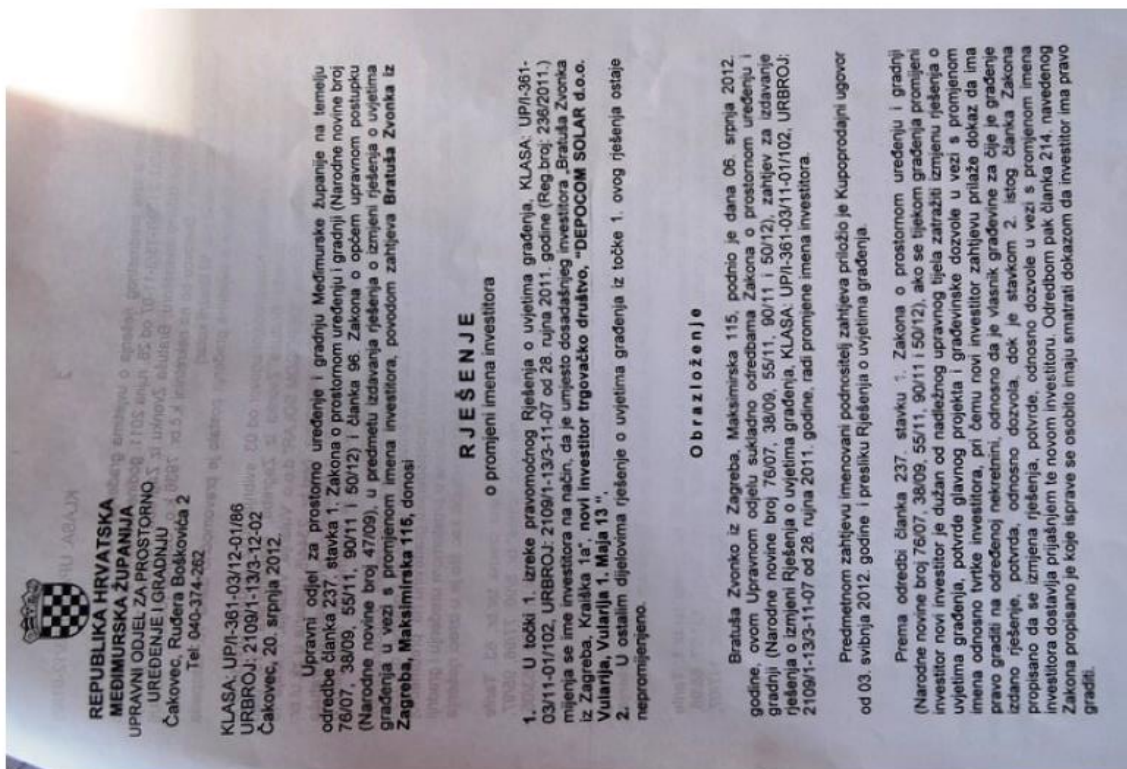
6. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati glavni projekt i elaborat iskločenja zgrade.

7. Građevina iz točke 1. ovog rješenja može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon nakon što investitor nadležnom upravnom tijelu dostavi za tu zgradu završno izvješće nadzornog inženjera o izvedbi građevine i energetske certifikat izrađen po ovlaštenoj osobi.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor, **Bratua Zvonko iz Zagreba, Kraiška 1a**, podnio je dana 22.08.2011. godine zahtjev za izdavanje rješenja o uvjetima gradnje za izgradnju stambene zgrade u Bukovcu bb.

Rješenje o promjeni imena investitora



-5-

Slijedom svega izloženog postupljeno je prema odredbi članka 219. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji te je odlučeno kao u točki 1. i 2. izreke ovoga rješenja.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 222. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 4. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 178. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

U točki 5. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 249. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, a u točki 6. u skladu s odredbom stavka 4. istoga članka.

U točki 7. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 256. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja po Tar. br. 63. točka 1. tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07 i 25/08) u iznosu od 800,00 kn plaćena u cijelosti, a potvrda priložena uz spise predmeta.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva u roku od 15 dana od dana njegova primitka.

Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn.

**DOSTAVITI:**

1. Bratuaša Zvonko, Zagreb, Krajska 1a
2. Ilijaš Sijepan iz Čakovca, A. Mihanovića 11
3. Roškar Danica iz Mezgovca Ob Pesnici 70/bb
4. Fodor Josip iz Bukovca 19
5. Spis – ovdje
6. Evidencija - ovdje

RADI ZNANJA.

1. Ured državne uprave u Medimurskoj županiji
Služba za gospodarstvo i imovinsko – pravne poslove
(po pravomoćnosti)
2. Građevinska inspekcija

ZAVRŠNO IZVJEŠĆE

Nadzornog inženjera nad izgradnjom stambenog objekta u Bukovcu

INVESTITOR: Depocom solar d.o.o., 1. maja 13, 40322 Orehovica,
OIB: 3 8 5 6 6 4 2 0 9 8 1

GRAĐEVINA: poslovno-stambeni objekt

MJESTO GRADNJE: Bukovec 89A, 40314 Bukovec,
kat.čest.br. 7936 k.o. Selnica ident.grunt.čest.br.
2344/5 upisane u zk.ul.br. 5896 k.o. VI BREŽNI
KOTAR

PROJEKTANT: Čakovec projekt d.o.o. Čakovec, Vukovarska 1,
po ovlaštenom projektantu Mario Gradišer dipl.ing.arh.
projekt br.t.du. 14.11. od VIII/2011.

RJEŠENJE O UVJETIMA GRADNJE

-izdao Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju Medicinske županije,
Klasa: UPI-361-03/11-01/102, Ur.broj: 2109/1-13/3-11-07
dokument URBROJ: 2109/1-13/3-11-07, Reg.broj:236/2011 (izmjena izvršena
od 28. rujna 2011.

IZVODITELJ RADOVA: Mitea gradnja d.o.o. Zagreb, Bačun 30, OIB:
OIB:12727213434

ZAKLJUČAK:

Izvedeni radovi na objektu su izvedeni sukladno projektnoj dokumentaciji
odnosno prema Zakonu o prostornom uređenju i gradnji.
Nije bilo manjkavosti i nepravilnosti tijekom gradnje, a koji bi utjecali na
uporabljivost građevine.

Dokaz kvalitete za izvedene radove, ugrađen materijale i elemente, navedeni su
u rekapitulaciji atestne dokumentacije i odgovaraju projektnim rješenjima,
hrvatskim standardima, bez opasnosti na korisnike i okoliš.

Na temelju svega izmijetog u ovom izvješću, predlažem da se izda uporabna
dozvola za navedenu građevinu.

Izviješće izradio
Nadzorni inž.
Ivica Janjko, dipl.ing. grad.
Čakovec, 13. rujna 2011.



2

KLASA: UPI-361-03/12-01/86

Uvidom u spis predmetnog rješenja o uvjetima gradnje, KLASA: UPI-361-03/11-01/102, URBROJ: 2109/1-13/3-11-07 od 28. rujna 2011. godine utvrđeno je da je rješenje o uvjetima gradnje izdano investitoru, Bratuša Zvonku iz Zagreba, Kraljica 1a, za gradnju stambene građevine u Bukovcu bb na nekretnini k.č.br. 7936 k.o. Selnica (čest.br. 2344/5 upisana u zk.ul.br. 5896 k.o. VI Brežni kotar).

Predmetno rješenje o uvjetima gradnje postalo je pravomoćno dana 18. listopada 2011. godine.

Nadalje, uvidom u priloženi Kupoprodajni ugovor od 03. svibnja 2012. godine, utvrđeno je da isti ugovor sklopljen između Bratuša Zvonka iz Zagreba, Maksimirska 115, (kao prodavatelja) i trovačkog društva "DEPOCOM SOLAR" d.o.o. Vularija, Vularija, 1. Maja 13 (kao kupaca), a da je predmet kupoprodaje nekretnina, čest.br. 2344/5 upisana u zk.ul.br. 5896 k.o. VI Brežni kotar (k.č.br. 7936 k.o. Selnica), u vlasništvu prodavatelja Bratuša Zvonka iz Zagreba, Maksimirska 115, na kojoj nekretnini je predmetnim rješenjem o uvjetima gradnje odobrena gradnja stambene građevine.

Slijedom utvrđenog, kako su podnositelji zahtjeva priloženim kupoprodajnim ugovorom sukladno odredbi članka 214. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, dokazali da kao novi investitori imaju pravo graditi stambenu i gospodarsku građevinu na predmetnoj nekretnini, valjalo je primjenom odredbe članka 237. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 76/07, 38/08, 55/11, 90/11 i 50/12), odlučiti kao što je u izradi rješenja navedeno.

Upravna pristojba na rješenje u iznosu od 200,00 kuna prema tar.br. 63. Tarife upravnih pristojbi, Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96, 77/96, 95/97, 13/97, 66/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 69/10), plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Probiti ovog rješenja stranka može izjaviti žalbu Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom preporučeno ovom Upravnom odjelu, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn prema tar.br.1. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama (NN br. 8/96, 77/96, 95/97, 13/97, 66/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08 i 69/10).

**DOSTAVITI:**

1. Bratuša Zvonko, Zagreb, Maksimirska 115
2. DEPOCOM SOLAR d.o.o. Vularija, Vularija, 1. maja 13
3. U spis predmeta
4. Evidencija – ovdje

Rješenje je postalo pravomoćno
dana 09. listopada 2012. godine.

U Čakovcu, 30. 11. 2011. godine.

Potpis ovlaštene osobe

