

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučica 2,  
10000 Zagreb  
Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)

Broj predmeta 1-19-2-0091

IBK |155504|

Opis procjenjivane  
nekretnine KUĆA NA ADRESI DRAGOSLAVEC 157  
A, V BREŽNI KOTAR, ČAKOVEC

Svrha procjene Izrada procjemenog elaborata tržišne  
vrijednosti procjenjivane nekretnine za  
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja 31.01.2019.

Naručitelj INTERKING D.O.O. U STEČAJU,  
ČAKOVEC, NIKOLE PAVIČA 4



PROCJEMBENI  
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste & Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

**Erste - jedno ime za sve financijske usluge.**

## Sadržaj

<b>Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o. ....</b>	<b>3</b>
<b>Popis propisa, stručne i znanstvene literature ....</b>	<b>4</b>
<b>Opće i posebne pretpostavke ....</b>	<b>5</b>
<b>Zadatak ....</b>	<b>6</b>
Procjenjivana nekretnina .....	6
Prikaz položaja nekretnine na karti .....	7
<b>Rezultati očevida ....</b>	<b>8</b>
Fotodokumentacija .....	8
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	10
Provjera pravnog statusa .....	11
<b>Kakvoća procjenjivane nekretnine Kuća ....</b>	<b>12</b>
Izračun površina prostora .....	13
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina .....	14
<b>Obrazloženje za odabir metode ....</b>	<b>15</b>
<b>Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti ....</b>	<b>16</b>
<b>Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom ....</b>	<b>18</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti ....</b>	<b>20</b>
<b>Zaključak ....</b>	<b>21</b>
<b>Prilozi ....</b>	<b>22</b>

## Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



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

Broj: 4 Su-910/15  
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE 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 (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

### Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudake vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



## Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, NN65/2017,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/2017)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, NN65/2017),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

## Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada inicijalne procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

## Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	KUĆA
<b>Ulica i k.br.:</b>	DRAGOSLAVEC 157 A
<b>Grad/Općina:</b>	ČAKOVEC
<b>Četvrt/Naselje:</b>	V BREŽNI KOTAR
<b>Županija:</b>	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA
<b>Kat. općina:</b>	V BREŽNI KOTAR
<b>z.k. uložak:</b>	4502
<b>k.č.br:</b>	108/8/3/1/1
<b>Identifikacija:</b>	3584 K.O LOPATINEC
<b>Dan vrednovanja:</b>	31.01.2019.
<b>Dan kakvoće:</b>	13.01.2019.

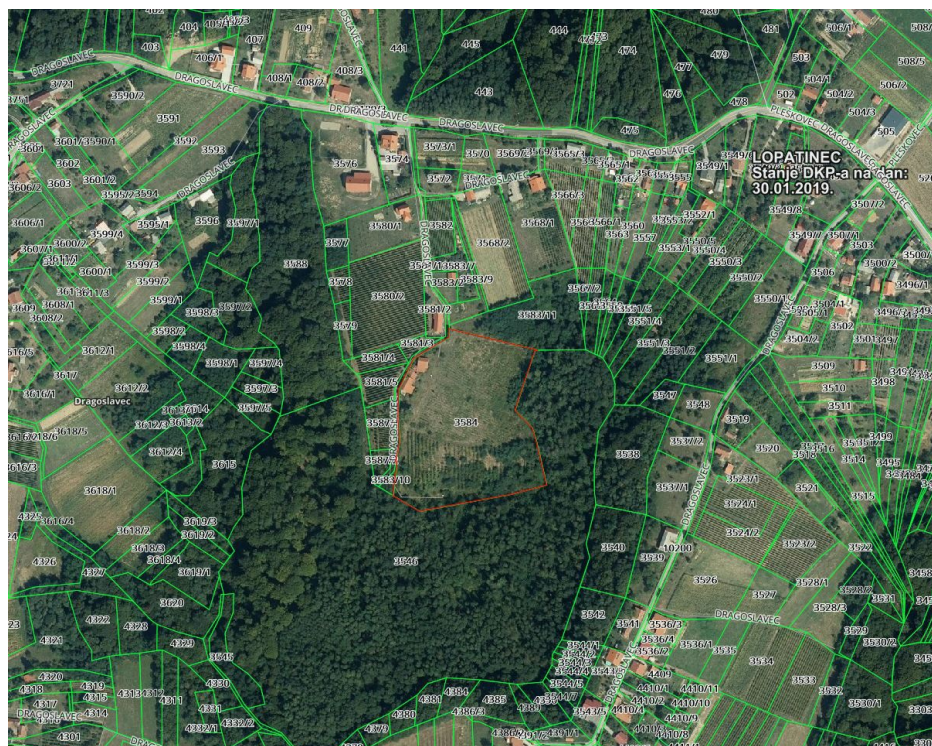


## Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika Karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu>



## Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem vanjskog očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja .

## Fotodokumentacija



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



Slika 6



Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12





Slika 13



Slika 14



Slika 15

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi kuća s pomoćnim građevinama na zemljištu, sveukupne neto površine prema izmjeri sa geoportala 186,88 m<sup>2</sup>

- objekt je stambeni slobodnostojeći
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao prosječnu
- parkiranje vozila moguće je na parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena

## Provjera pravnog statusa

Nije moguće utvrditi legalnost radi nedostatne dokumentacije

Zbog nedostatka dokumentacije (akt za građenje s pripadajućim projektom) nije moguće utvrditi legalnost nekretnine.



## Kakvoća procjenjivane nekretnine Kuća

<b>Temelji:</b>	AB trakasti
<b>Nosiva konstrukcija:</b>	zidana blok opekom
<b>Međukatna konstrukcija:</b>	nije utvrđeno
<b>Krovnna konstrukcija:</b>	drvena;dvostrešno krovništ;crijep
<b>Pročelje:</b>	ožbukano i obojano
<b>Pregrade:</b>	nije utvrđeno
<b>Obrada zidova:</b>	nije utvrđeno
<b>Podne obloge:</b>	nije utvrđeno
<b>Obrada stropova</b>	nije utvrđeno
<b>Unutarnja stolarija:</b>	nije utvrđeno
<b>Vanjska stolarija:</b>	nije utvrđeno
<b>Izvedene instalacije:</b>	nije utvrđeno
<b>Grijanje:</b>	nije utvrđeno
<b>Godina izgradnje:</b>	1995
<b>Godina adaptacije:</b>	-
<b>Opis adaptacije:</b>	-
<b>Kat / Katnost:</b>	- / Pod+pr+ptk
<b>Dizalo:</b>	-
<b>Okoliš:</b>	dijelom uređen
<b>Orijentacija:</b>	četiri strane svijeta
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Pripadci:</b>	-
<b>Stanje nekretnine:</b>	nije utvrđeno

## Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

<b>Dragoslavec 157A</b>	<b>PODNA POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>KOEF.</b>	<b>KORISNA VRIJEDNOST (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VISINA (m)</b>
<b>KUĆA</b>				
podrum	68,80	0,50	34,40	
prizemlje	68,80	1,00	68,80	
potkrovlje	68,80	0,35	24,08	
<b>UKUPNO:</b>	<b>206,40</b>		<b>127,28</b>	
<b>GOSPODARSKE ZGRADE</b>				
gospodarska zgrada 1	79,20	0,50	39,60	
gospodarska zgrada 2	40,00	0,50	20,00	
<b>UKUPNO:</b>	<b>119,20</b>		<b>59,60</b>	
<b>KORISNA VRIJEDNOST SVEUKUPNO:</b>	<b>325,60</b>		<b>186,88</b>	

\*površine su očitane grafičkim putem sa stranice <https://geoportal.dgu.hr/>

**NAPOMENA:** Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

# Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

## Općenito o tržištu nekretnina

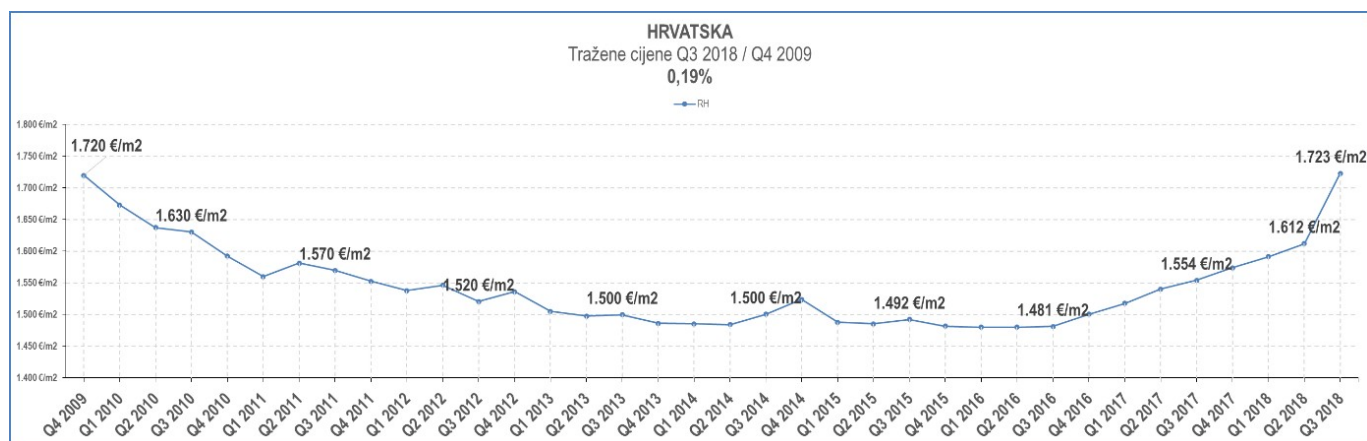
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja u 2017. i u 2018. godini. Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj dosegle su razinu istih vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

**Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina**



## Tržište u 2018. godini

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi koji izlaze na tržište postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.



## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je kuća te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

# Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>



Izvor podataka 1



Izvor podataka 2



Izvor podataka 3



## Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE - KUĆA

Dan vrednovanja	Cjenovni blok:	Lokacija	Ulica	Površina kuće (m2)	Površina okućnice (m2)	Namjena	Opće stanje
31.1.2019	Dragoslavec	Dragoslavec	Stanetinec 11	127,28	17367	stambena	nepoznato

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Cjenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina kuće (m2)	Površina okućnice (m2)	Dovršenost zgrade	Očekivana vrijednost potpuno dovršene (eur)	Poredbeni pokazatelj (eur/m2)
Dragoslavec							
Dragoslavec - okolica	srp.16	30.312	82	709	100%	30.312	371
Dragoslavec - okolica	kol.16	47.152	125	4.290	100%	47.152	378
Dragoslavec - okolica	vlj.16	25.765	90	823	100%	25.765	286

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
	Dragoslavec						
1	Dragoslavec - okolica	srp.16	371	97,74	100,51	1,03	382
2	Dragoslavec - okolica	kol.16	378	97,74		1,03	389
3	Dragoslavec - okolica	vlj.16	286	100,21		1,00	287

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Dragoslavec	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija (prometna pov. atraktivnost)	Veličina kuće	Veličina okućnice	Tip i način gradnje	Namjena i potencijal	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
1	Dragoslavec - okolica	⇒ 1,00	↓ 0,95	↑ 1,30	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,24
2	Dragoslavec - okolica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↑ 1,20	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,20
3	Dragoslavec - okolica	⇒ 1,00	↓ 0,95	↑ 1,30	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,24

**STATISTIČKA OBRADA**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Dragoslavec	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Dragoslavec - okolica	382	1,24	472	9,49%	40,90	1.672,50
2	Dragoslavec - okolica	389	1,20	466	8,21%	35,36	1.250,48
3	Dragoslavec - okolica	287	1,24	355	17,70%	76,26	5.815,33

suma 1.293 8.738,31

prosjeak 431 2.912,77

standardno odstupanje 53,97 12,53%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 107,94

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Dragoslavec	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeaka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivane kuće (eur/m <sup>2</sup> )
1	Dragoslavec - okolica	472	9,49%	Zadovoljava!	33%	157	431
2	Dragoslavec - okolica	466	8,21%		33%	155	
3	Dragoslavec - okolica	355	17,70%		33%	118	

**PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m <sup>2</sup> )					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
431	0	0	0	0	0	0	431

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Površina kuće (m <sup>2</sup> )	Korigirana jed. cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
127,28	431	54.842	7,422745	407.077	<b>407.000</b>

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPOREDNIH DIJELOVA**

Opis sporednog dijela nekretnine	Stvarna korisna površina (m <sup>2</sup> )	Korisna vrijednost površine	Jedinična cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (eur)	Tržišna vrijednost (kn)
Gospodarski objekti	119,20	59,60	215	12.840,08	95.309
Ukupno				12.840,08	95.309
Zaokruženo					<b>95.300</b>

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 502.385 kn

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (ZAOKRUŽENO) 500.000 kn

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

### IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-910/15 od 20.08.2015., sukladno čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.



Dražen Octenjak  
predsjednik uprave



Robert Pokrovac  
član uprave



# Zaključak



<b>BROJ PREDMETA</b>	1-19-2-0091
<b>IBK</b>	155504
<b>DAN OČEVIDA</b>	13.01.2019.
<b>DAN VREDNOVANJA</b>	31.01.2019.
<b>DAN KAKVOĆE</b>	13.01.2019.
<b>SURADNICI</b>	RED PLOT d.o.o.
<b>OVJERA</b>	<b>Petar Isaković</b> , dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
<b>PROCJENITELJ</b>	<b>Erste nekretnine d.o.o.</b> ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 10000 ZAGREB 001 <i>Petar Isaković</i>
<b>VERZIJA</b>	1-19-2-0091_20190219174052

## ► Lokacija nekretnine

<b>ŽUPANIJA</b>	MEĐIMURSKA ŽUPANIJA	<b>GRAD/OPĆINA</b>	ČAKOVEC
<b>NASELJE</b>	V BREŽNI KOTAR	<b>ADRESA</b>	DRAGOSLAVEC 157 A
<b>ŠIFRA LOKACIJE</b>	202100		

## ► Podatci o nekretnini

<b>PREDMET PROCJENE</b>	KUĆA		
<b>PRIPADCI:</b>	-	<b>UKUPNA POVRŠINA</b>	186,88 m <sup>2</sup>
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL</b>	ČAKOVEC	<b>KATASTARSKA OPĆINA</b>	V BREŽNI KOTAR
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK</b>	4502	<b>ČESTICA</b>	108/8/3/1/1
<b>PODULOŽAK</b>	-	<b>IDENTIFIKACIJA</b>	3584 K.O LOPATINEC
<b>VLASNIK</b>	GORICE DOO	<b>SUVLASNIČKI UDJEL</b>	1/1
<b>PRAVNI STATUS</b>	Nije moguće utvrditi legalnost radi nedostatne dokumentacije	<b>ZABILJEŽBE I TERETI</b>	Ima

## ► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

**500.000 kn**
**67.682 €**

Tečaj: 7,422745 (srednji tečaj HNB, 31.01.2019.)

## ► Narudžba procjene

<b>NARUČITELJ</b>	INTERKING D.O.O. U STEČAJU	<b>ADRESA</b>	ČAKOVEC, NIKOLE PAVIČA 4
<b>DATUM NARUDŽBE</b>	07.01.2019.	<b>DAN ISPORUKE</b>	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

## Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 06.01.2019. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9998, V BREŽNI KOTAR

Broj ZK uložka: 4502

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3970/2009

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	108/8/3/1/1	KUĆA, DVOR, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE, VINOGRAD, VOĆNJAK, LIVADA	3	29		
		UKUPNO:	3	29		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORICE D.O.O., DRAGOSLAVEC	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 27.08.1998. Z-4347/98.  Na temelju prijedloga, te ugovora o okvirnom iznosu zaduženja od 02.05.1998. uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 700.000,00 DEM, sa uvjetima iz ugovora, za korist: <b>ČAKOVEČKA BANKA D.D., ČAKOVEC</b>	700.000,00 DEM	
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.06.2009. broj Z-3970/09  Na temelju nepravomoćnog rješenja o osiguranju Općinskog suda u Čakovcu broj: Ovr-1319/09 od 26.06.2009. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja, u ukupnom iznosu od 67.430,02 kuna (glavnica 62.746,15 kuna i zakonske zatezne kamate 4.683,87 kuna), zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku za iznos glavnice od 62.746,15 kuna od 09.02.2007. godine, pa do namirenja duga, kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dana 26.06.2009. godine, pa do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED, ČAKOVEC</b>	62.746,15 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.01.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

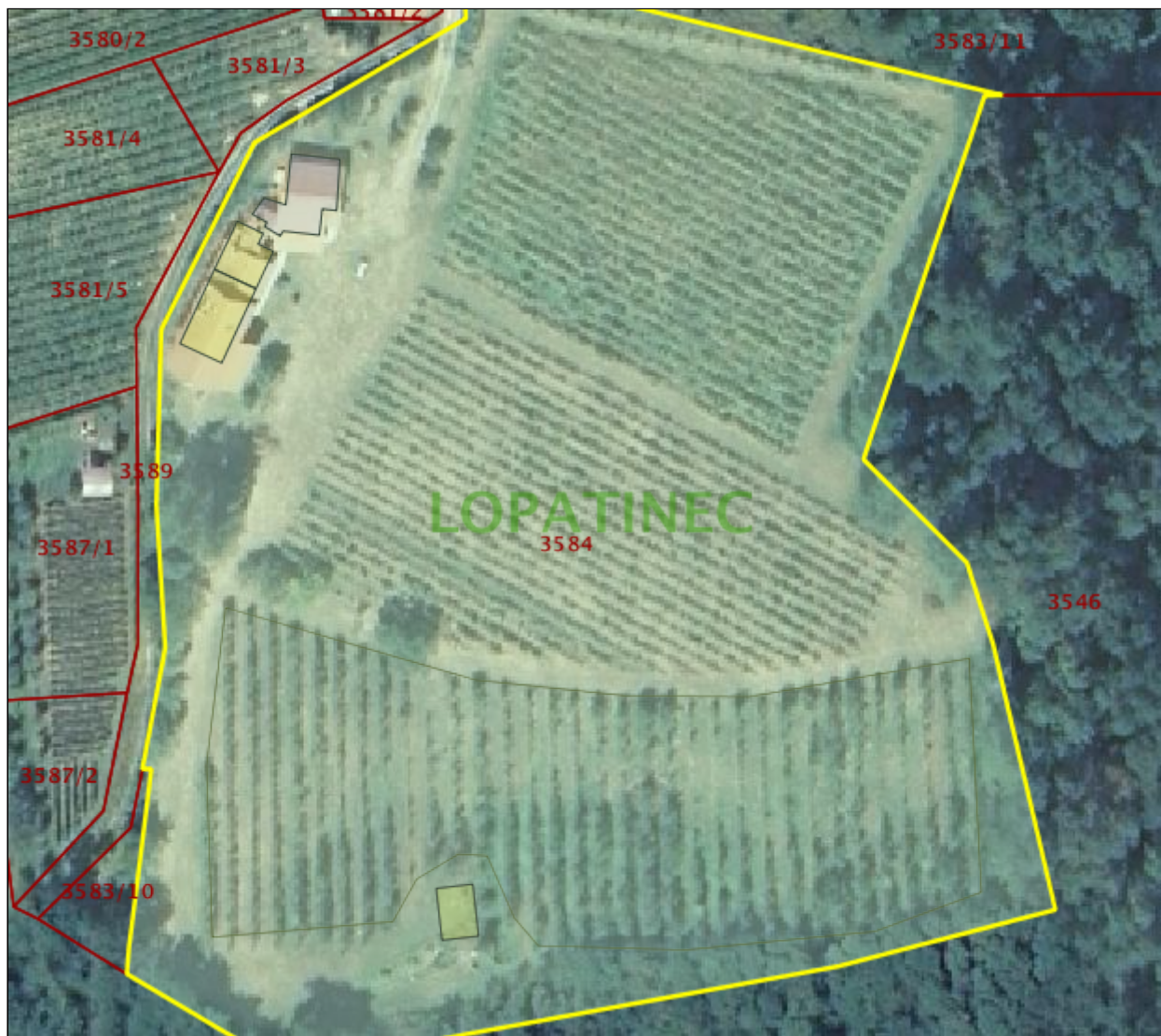
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. LOPATINEC, 303208  
k.č. br.: 3584

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 07.01.2019





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.01.2019. 22:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOPATINEC (Mbr. 303208)

Posjedovni list: 4014

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORICE D.O.O., DRAGOSLAVEC 157/A	

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
		3584	DRAGOSLAVEC	17367	7		
			KUĆA, DRAGOSLAVEC	62			
			GOSPODARSKA ZGRADA, DRAGOSLAVEC	99			
			GOSPODARSKA ZGRADA, DRAGOSLAVEC	50			
			VOĆNJAK	4451			
			LIVADA	6120			
			VINOGRAD	6085			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				17367			

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

## Kontakt



**Erste nekretnine d.o.o.**  
Ivana Lučića 2a · 10000 Zagreb  
MB: 2068249  
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950  
Fax.: 072 37 2951

[www.erstenekretnine.hr](http://www.erstenekretnine.hr)  
[erstenekretnine@erstenekretnine.hr](mailto:erstenekretnine@erstenekretnine.hr)