



info@moderna.hr
www.moderna.hr

moderna - energetika d.o.o.

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

**Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Glavna ulica 104, Čehovec, HR-40323 Prelog Međimurska županija
Naručitelj:	GRAD PRELOG Glavna 35, HR-40323 Prelog, Međimurska županija OIB: 44427688822
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	167/24

Čakovec, lipanj 2024.

X

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **GRAD PRELOG**

Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**

Lokacija: **Glavna ulica 104, Čehovec, HR-40323 Prelog**
Međimurska županija

Identifikacija:

U ZK je upisana kuća bez zabilježbi. U Katastru su na kat.čest.br. 768 upisane kuća i dvije gospodarske zgrade, a ucrtane su dvije kuće i 10 gospodarskih zgrada. U naravi su na parceli izgrađene dvije kuće i 4 gospodarske zgrade, dok su ostale zgrade uklonjene.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
799	Čehovec	19

Vlasništvo: Vidjeti priloženi ZK izvadak

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

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

Datum procjene: 03. lipnja 2024. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

62.200,00 €

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

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



MODERNA-ENERGETIKA d.o.o.

Ruđera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 91145090367

moderna-energetika

d.o.o.

D. Božović ①

1. UVOD

Naručitelj: **GRAD PRELOG**
Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Glavna ulica 104, Čehovec, HR-40323 Prelog**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2023.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2023.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Kupoprodaja**

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

Datum očevida: **23.05.2024.**
Dan kakvoće: **23.05.2024.**
Dan vrednovanja: **23.05.2024.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Prelog	
Katastarska općina:	Čehovec	
Uložak broj:	799	
Čestica:	19	
Opis nekretnine:	kuća, dvorište, vrt	1.045,00 čhv
Vlasništvo:	Vidjeti priloženi ZK izvadak	
Katastar:	k.o. Čehovec	
	* kat.čest.br. 768	
	- gospodarska zgrada, u mjestu	580,00 m ²
	- kuća, u mjestu	252,00 m ²
	- gospodarska zgrada, u mjestu	40,00 m ²
	- voćnjak	1.365,00 m ²
	- dvorište	500,00 m ²
	Sveukupno:	2.737,00 m ²
	** kat.čest.br. 769	
	- voćnjak	550,00 m ²
	Sveukupno:	550,00 m ²
	*** kat.čest.br. 770	
	- otanica	458,00 m ²
	Sveukupno:	458,00 m ²
	**** kat.čest.br. 771	
	- livada	197,00 m ²
	- oranica	565,00 m ²
	Sveukupno:	762,00 m ²

- Površine zemljišta u ZK i Katastru nisu usklađene pa se u izračun vrijednosti uzima površina iz Katastra kao točniji podatak.

Teret: - Nema! - vidljivo iz ZK uložka
- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

- Legalitet:
- U ZK je upisana kuća bez zabilježbi. U Katastru su na kat.čest.br. 768 upisane kuća i dvije gospodarske zgrade, a ucrtane su dvije kuće i 10 gospodarskih zgrada. U naravi su na parceli izgrađene dvije kuće i 4 gospodarske zgrade, dok su ostale zgrade uklonjene.
 - Za zgrade nisu priložene nikakve dozvole za dokaz legalnosti. Pregledom zgrada na terenu , kao i prema izjavi vlasnika nekretnine utvrđeno je da su sve zgrade izgrađene prije 15. veljače 1968. godine, osim jedne gospodarske zgrade (svinjac i drvarnica) koja je izgrađena 1977. godine.
 - Procjena se radi pod pretpostavkom da su zgrade legalne, a potpuna legalnost može se dokazati ishođenjem Uporabne dozvole.

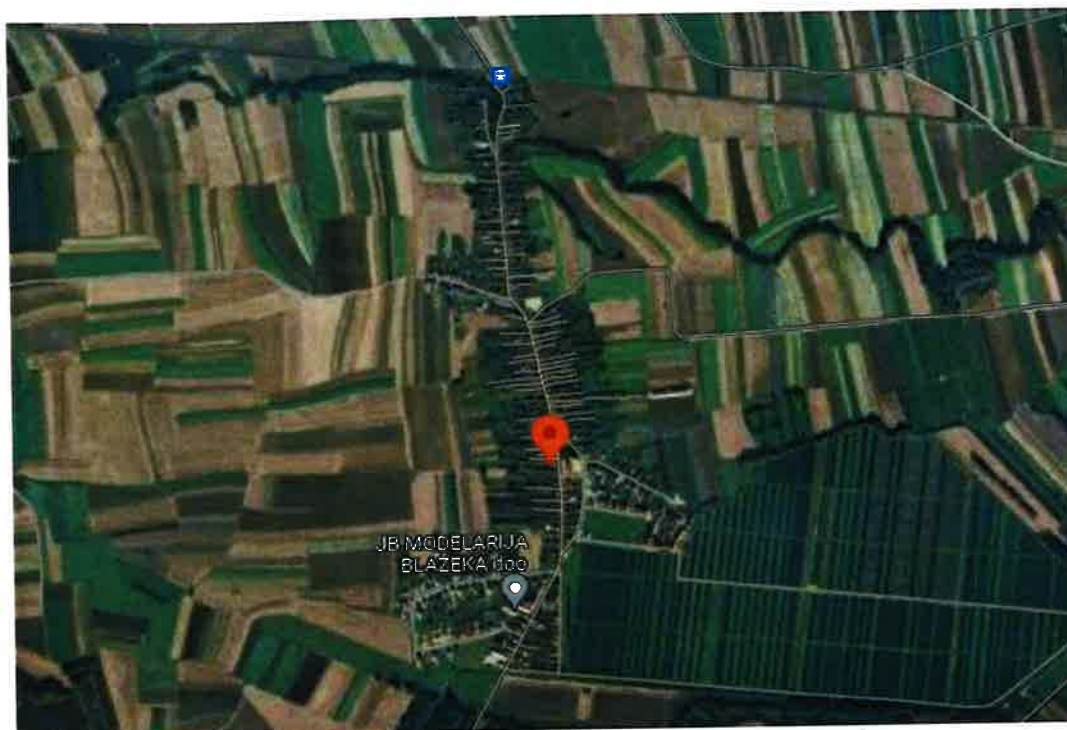
Energetski certifikat: Nije predočen.

Javna prometna površina: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 1177/1, k.o. Čehovec - županijska cesta ŽC 2033, u vlasništvu RH (1/1) ima kat.čest.br. 768. Na ostale čestice se dolazi preko prednje čestice ili preko kat.čest.br. 1498, k.o. Čehovec - cesta, u privatnom vlasništvu.

Ostale napomene: Na dan očevida zgrade se ne koriste i slabø su održavane.

Posebne pretpostavke: Nema.

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Glavna ulica 104, Čehovec, HR-40323 Prelog
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene individualne izgradnje.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- telefon
- električna struja
- plin

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji VI. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Preloga ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 7/03., 22/08., 5/09., 4/12., 5/13., 18/14. i 7/20.) kat.čest.br. 768 se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, dio područja centra u Čehovcu, nasuprot društvenog doma (oznake 29), dok se ostale čestice nalaze unutar neizgrađenog građevinskog zemljišta, u mješovitoj zoni (M1) pretežito stambenoj, s obvezom izrade UPU-a.

Cjenovni blok: Čehovec

Kis (uzor čestica):

Akt za gradnju: Nisu dostavljeni.

Ostalo: **Na parceli su izgrađene dvije kuće i gospodarske zgrade. Obzirom da se nekretnina duže vrijeme ne koristi, jedna kuća je urušena, a gospodarske zgrade (osim svinjca) su dotrajale, u zapuštenom su i nefunkcionalnom stanju, pa se ne uzimaju u izračun vrijednosti.**

Obzirom da nije dokazana legalnost zgrada, vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za zgrade koje nemaju tržišnu vrijednost se neće uzeti u izračun.

Posebna pretpostavka: Nema.

Izvod iz prostornog plana



TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³	
Obiteljska stambena zgrada						
Prizemlje						
natkriveni ulaz	3,46	0,50	1,73			
hodnik	14,80	1,00	14,80			
soba	19,80	1,00	19,80			
soba	31,21	1,00	31,21			
soba	20,30	1,00	20,30			
izba + ulaz na tavan	4,51	1,00	4,51			
hodnik	9,32	1,00	9,32	k =	h =	
kuhinja	12,10	1,00	12,10	1,22	3,40	m
Ukupno:	115,50		113,77	136,69	468,20	
Volumen krovišta					252,90	
UKUPNO:	115,50		113,77	136,69	721,10	

Izvor podataka: Izmjera na terenu.

Gospodarska zgrada						
Prizemlje						
svinjac	46,56	1,00	46,56	k =	prosječna h =	
spremište	35,70	1,00	35,70	1,16	4,75	m
UKUPNO:	82,26		82,26	95,42	453,25	

Izvor podataka: Izmjera na terenu.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	196,03	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BGP	=	232,11	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	1.174,35	m³
-----------	----------	-----------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada





Stambena zgrada za uklanjanje



Gospodarska zgrada - svinjac i spremišče





Gospodarske zgrade koje nemaju tržišnu vrijednost





Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen na hidrofor
kanalizacija	-	priključena u septičku jamu
telefon	-	bez priključka
el. struja	-	priključena
plin	-	bez priključka

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	stambena	
Godina građenja:	1925	
Godina rekonstrukcije:	1972	zamjena vanjske stolarije
	2011	zamjena pokrova i limarije
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	u prednjem dijelu parcele uz istočnu i sjevernu među	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	nepoznato	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke	
Međukatna konstrukcija:	metalne šine s ispunom od opeke i tlačnom pločom	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija s pokrovom od crijeva	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	ožbukano i završno obrađeno sepom	
Vanjska stolarija:	drveni prozori ostakljeni dvostrukim staklom sa zaštitom od sunca pomoću vanjskih pvc roleta, drvena ulazna vrata	
Pregradni zidovi:	zidovi od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama, djelomično brodskim podom	
Obrada podova:	linoleum i daščani pod	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Elektroinstalacije:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	pojedinačne peći na kruta goriva
	- Klima:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	kupaonica je u drugom dijelu kuće koji nema tržišnu vrijednost	
Okoliš:	parcela je ograđena te većim dijelom zatravljena	
Opći dojam:	na dan očevida zgrada se ne koristi i slabo je održavana	
Ostalo:	-	

Zgrada -**Gospodarska zgrada - svinjac i spremište**

Namjena:	gospodarstvo
Godina građenja:	1977
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u dvorišnom dijelu parcele, uz sjevernu među
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od betonskih bloketa ili opeke
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča
Krovna kon. + pokrov:	drvene, dvostrešna konstrukcija s pokrovom od valovitih salomit ploča
Limarija:	nije izvedena
Pročelje:	ožbukano
Vanjska stolarija:	drvena vrata, betonski prozori ostakljeni jednostrukim staklom
Pregradni zidovi:	zidovi od opeke
Obrada zidova:	ožbukani
Obrada podova:	betonska podloga
Unutarnja stolarija:	nema
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene - Telefon: nije proveden - Vodovod: nije proveden - Kanalizacija: nije provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: nije izvedeno - Klima: nema - Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	nema
Opći dojam:	na dan očevida zgrada se ne koristi i slabo održava
Ostalo:	-

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje		27.07.2021.	20.10.2020.	24.09.2020.	02.02.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		k.o.			
		Draškovec	Donji Kraljevec	Donji Kraljevec	Donji Kraljevec
		kat.čest.br.			
		317/2	4440/10	4440/4	4440/2
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)		8.000,00	5.940,28	5.000,00	5.421,98
Površina (m ²)		1.295,00	827,00	755,00	778,00
Cijena (€/m ²)		6,18	7,18	6,62	6,97
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,841
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	6,18	7,18	6,62	6,97
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		13,93%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	122,62	119,45	113,35	115,71
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	167,17			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,36	1,40	1,47	1,44
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	8,40	10,05	9,73	10,04
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		8,40	10,05	9,73	10,04

Srednja vrijednost (€/m²)	9,56
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,49	0,17	-0,15	0,15
Relativno odstupanje od medijana	-15,02%	1,67%	-1,57%	1,57%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,49	0,17	0,15	0,15
Kvadrat odstupanja	2,21	0,03	0,02	0,02
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	9,89			
Standardna devijacija	0,76			
Dvostruka standardna devijacija	1,51			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,49			

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

odabrano: **9,60 €/m²**

Kat. čest. br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
768	2.737,00	9,60	1,00	1,00	26.275,20	I
769	550,00	9,60	0,50	1,00	2.640,00	II
770	458,00	9,60	0,25	1,00	1.099,20	III
771	762,00	9,60	0,25	1,00	1.828,80	III
SVEUKUPNO:					31.843,20	
					7,07 €/m²	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

7.2. Doprimosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

K11= 721,10 m³ × 3,32 €/m³ BV = 2.394,05 € *stambena*
 K12= 453,25 m³ × 0,53 €/m³ BV = 240,22 € *gospodarska*

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

K21= 721,10 m³ × 0,37 €/m³ BV = 266,81 € *stambena*
 K22= 453,25 m³ × 0,12 €/m³ BV = 54,39 € *gospodarska*

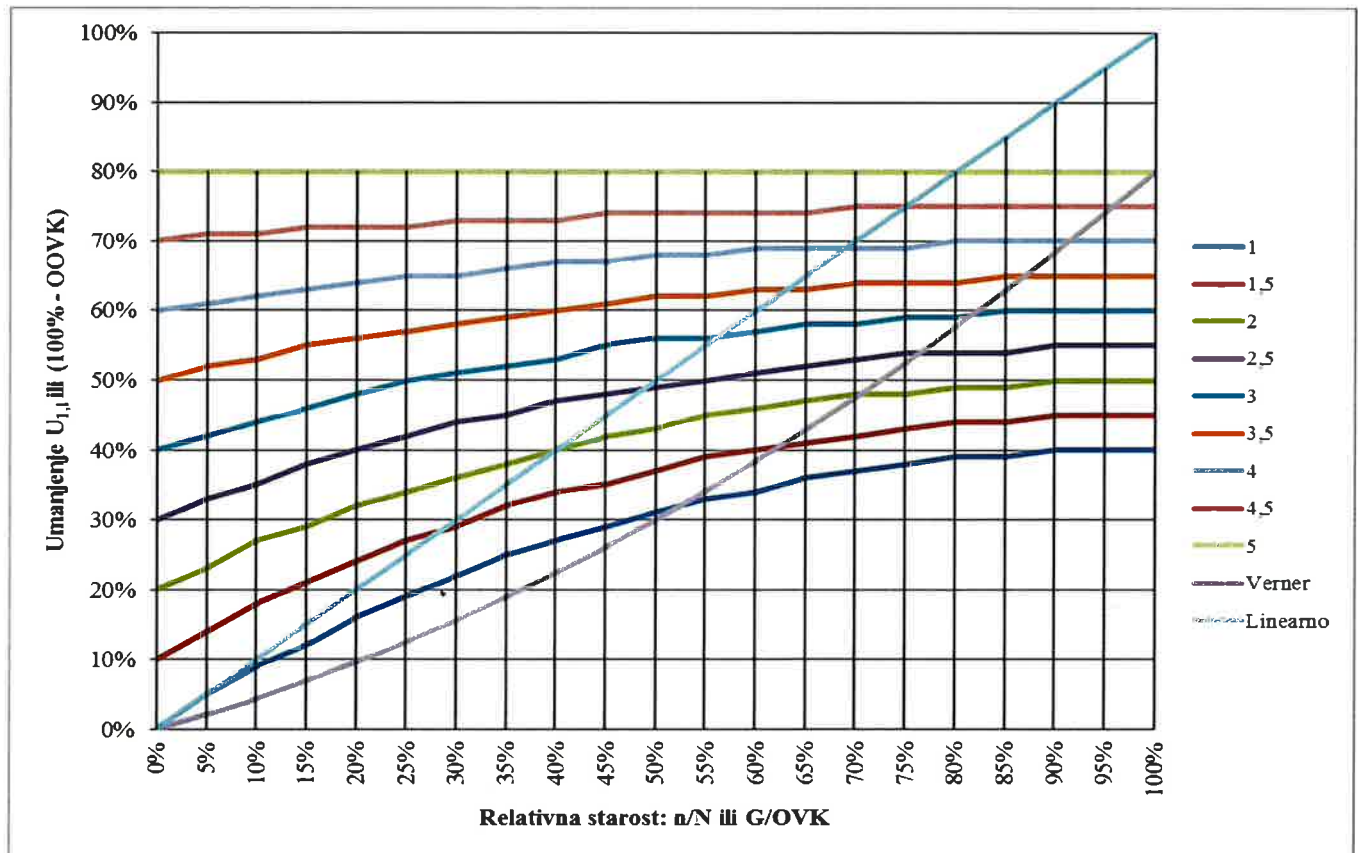
Cijena priključaka iznosi : K3 = 2.000,00 €

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

2.634,27 + 321,20 + 2.000,00 = 4.955,47 €

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

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



Grafikon. FK matrica

7.3.1. Zgrada - **Obiteljska stambena zgrada**

NGP = 113,77 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 750 €/m² NGP
 ili 624 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 113,77 × 750 = 85.327,50 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 750 × 1,00 = 750 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 113,77 × 750 = 85.327,50 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:			2024									
Godina građenja:			1925									
Godina rekonstrukcije:		2011	1972									
Starost zgrade:		<i>prosjeck</i>	75									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):			80 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =	0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):			80 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):			5 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>A</td> <td>lokacija/tržište</td> <td>3,0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>zgrada općenito</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>stanje zgrade</td> <td>5,0</td> </tr> </table>	A	lokacija/tržište	3,0	B	zgrada općenito	2,0	C	stanje zgrade	5,0		5,0
A	lokacija/tržište	3,0										
B	zgrada općenito	2,0										
C	stanje zgrade	5,0										
Relativna starost (G/OVK'):			93,8%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0%	× 80 =	16 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):			64 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):			-80,0%									
			-68.262,00 €									

Preostala vrijednost: 17.065,50 €

7.3.2. Zgrada - **Gospodarska zgrada**

NGP = 82,26 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 300 €/m² NGP
 ili 259 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 82,26 × 300 = 24.678,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 300 × 1,00 = 300 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 82,26 × 300 = 24.678,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2024									
Godina građenja:		1977									
Godina rekonstrukcije:		-									
Starost zgrade:		47									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		60 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0% × OVK =	0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):		60 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):		13 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="padding: 0 5px;">lokacija/tržište</td> <td style="text-align: center;">3,0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="padding: 0 5px;">zgrada općenito</td> <td style="text-align: center;">3,0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="padding: 0 5px;">stanje zgrade</td> <td style="text-align: center;">5,0</td> </tr> </table>	A	lokacija/tržište	3,0	B	zgrada općenito	3,0	C	stanje zgrade	5,0	5,0
A	lokacija/tržište	3,0									
B	zgrada općenito	3,0									
C	stanje zgrade	5,0									
Relativna starost (G/OVK'):		78,3%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0% × 60 =	12 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):		48 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):		-80,0%									
		-19.742,40 €									

Preostala vrijednost: 4.935,60 €

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Obiteljska stambena zgrada	85.327,50 €
- Gospodarska zgrada	24.678,00 €
Ukupno	110.005,50 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 2,5\% = \boxed{2.750,14} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	31.843,20	€
2.	Doprinosi i priključci	4.955,47	€
UKUPNO:		36.798,67	€

Zgrade i ostalo:

3.1.	Obiteljska stambena zgrada	17.065,50	€
3.2.	Gospodarska zgrada	4.935,60	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgedni troškovi	2.750,14	€
UKUPNO:		24.751,24	€

SVEUKUPNO:		61.549,91	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

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

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		61.549,91	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP ukupno = 196,03 m²
 PZ = 2.737,00 m²

GV / NGP ukupno = 314 €/m²
 GV / PZ = 22 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,01
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	62.165,41 €

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja.*

TV / NGP ukupno = 317 €/m²
 TV / PZ = 23 €/m²

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Glavna ulica 104, Čehovec, HR-40323 Prelog
Međimurska županija**

predloženih od: **GRAD PRELOG**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

62.200,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.*
- *Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 03. lipnja 2024. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 91145090367 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 08.05.2024. 13:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302821, ČEHOVEC

Broj ZK uložka: 799

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6008/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	19	KUĆA, DVORIŠTE, VRT		1045		
		UKUPNO:		1045		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 VUK MIJO, OIB: 00864957888, VRTNA ULICA 17, ČEHOVEC 40323 PRELOG	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2024.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČEHOVEC
k.č.br.: 768

Stanje na dan: 08.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

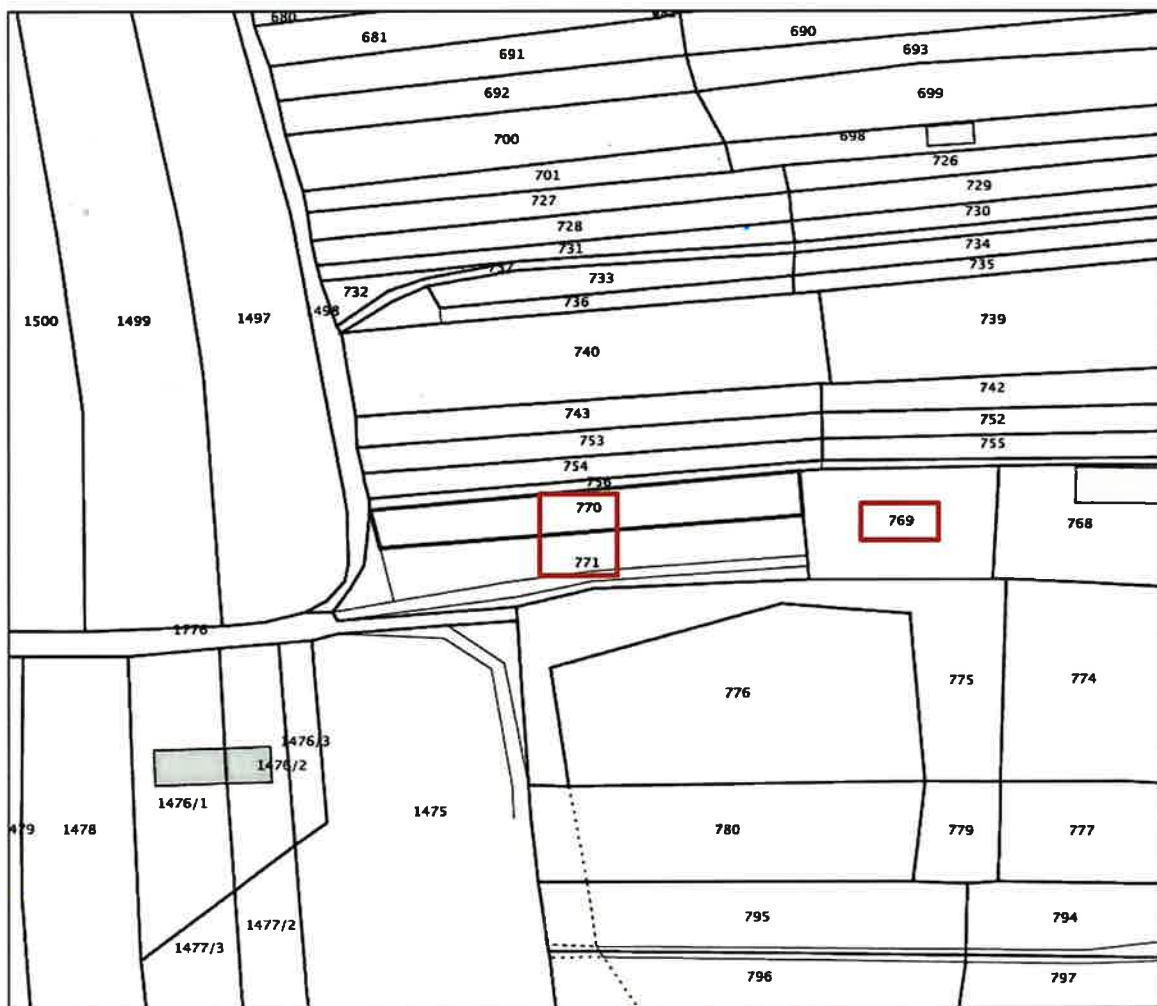
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČEHOVEC
k.č.br.: 770

Stanje na dan: 08.05.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.05.2024. 13:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČEHOVEC (Mbr. 302821)

Posjedovni list: 916

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VUK MIJO, ČEHOVEC 206, ČEHOVEC 40323 PRELOG, HRVATSKA (VLASNIK)	00864957888

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
		768	U MJESTU	2737	8		
			GOSPODARSKA ZGRADA, U MJESTU	580			
			KUĆA, U MJESTU	252			
			GOSPODARSKA ZGRADA, U MJESTU	40			
			VOĆNJAK	1365			
			DVORIŠTE	500			
		769	SELO	550	8		
			VOĆNJAK	550			
		770	SELO	458	8		
			ORANICA	458			
		771	SELO	762	8		
			LIVADA	197			
			ORANICA	565			
Ukupna površina katastarskih čestica				4507			

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