



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

moderna - investa 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:	Građevinsko zemljište sa zgradama za uklanjanje
Lokacija:	Glavna ulica 63, HR-40323 Prelog Međimurska županija
Naručitelj:	GRAD PRELOG Glavna 35, HR-40323 Prelog, Međimurska županija OIB: 44427688822
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	79/24

Čakovec, ožujak 2024.

1. UVOD

Naručitelj: **GRAD PRELOG**
Nekretnina: **Građevinsko zemljište sa zgradama za uklanjanje**
Lokacija: **Glavna ulica 63, 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 nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Kupoprodaja**

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

Datum očevida: **01.03.2024.**
Dan kakvoće: **01.03.2024.**
Dan vrednovanja: **01.03.2024.**

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

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Prelog

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Prelog	k.o.	Prelog	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina	zk.ul.br.
1.	124/2	587	538/1	čhv	5791
1.	125	1.244		517	
SVEUKUPNO :		1.831	m2	517	čhv
				1.859	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	5791	Nema!	vidljivo iz priloženog ZK izvotka

Napomena:

Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3)
Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Fotografije snimljene na očevidu





Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Glavna ulica 63, HR-40323 Prelog
Međimurska županija

Predmetna nekretnina se nalazi unutar izgrađenog područja grada Preloga.

Okolne nekretnine su pretežito obiteljske stambeno poslovne i stambene zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- plin
- kanalizacija

Komunalni priključci

Izveden je priključak električne struje.

Buka i zagađenje

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

Procjenjivane nekretnine nemaju 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 I. Izmjene i dopune detaljnog plana uređenja dijela centra u Prelogu - istok ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 17/08.) predmetne nekretnine se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja, u zoni budućeg uličnog koridora (UK1) i javne zelene površine (Z2).

Pristup na javnu površinu: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu kat. čest.br. 377, k.o. Prelog, cesta, Glavna ulica, u vlasništvu Javno dobro ceste i putevi, Čakovec (1/1).

Cjenovni blok: Prelog - građevinsko

Kis (uzor čestica): 1,20

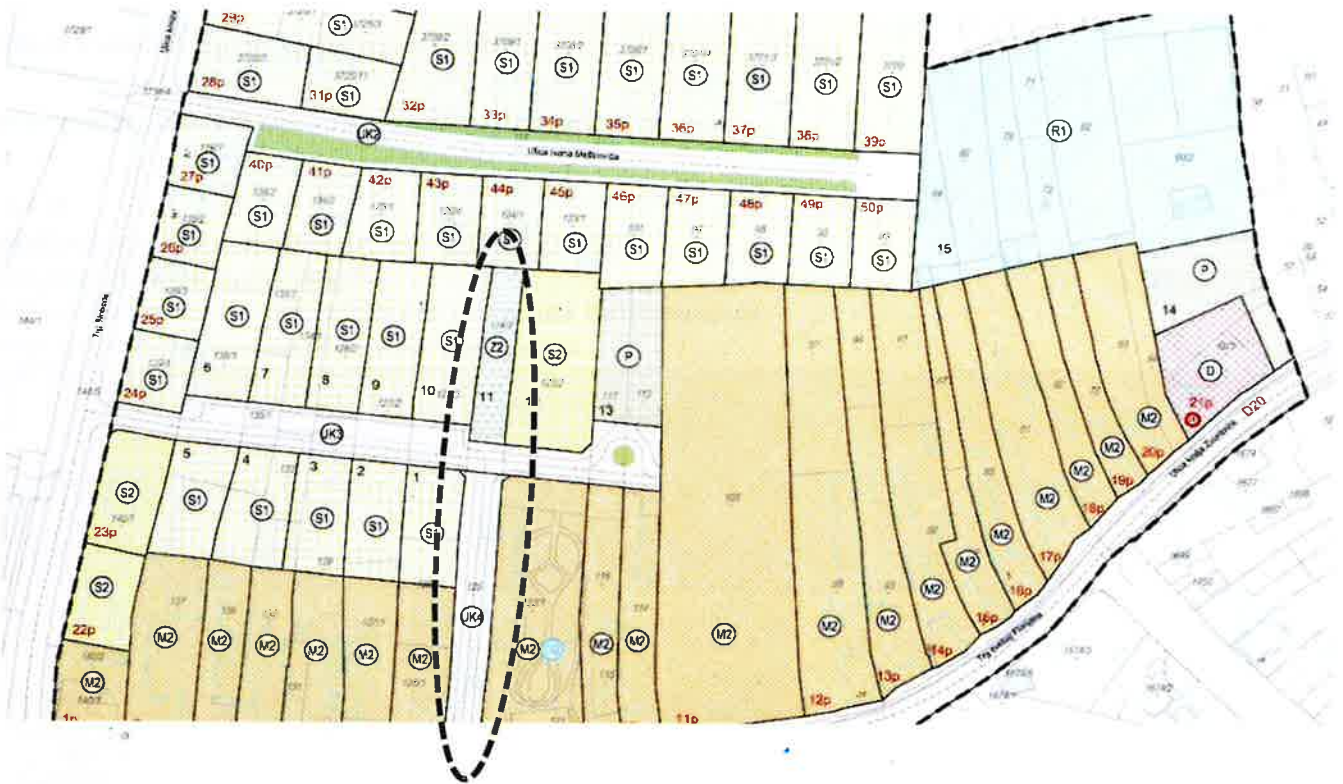
Akt za gradnju: Nije poznato

Ostalo: - **Na parceli su izgrađene kuća i gospodarske zgrade. U ZK je upisana kuća, a u Katastru su ucrtane kuća i gospodarske zgrade. Obzirom da se nekretnina duže vrijeme ne koristi, zgrade su oštećene, u zapuštenom su i nefunkcionalnom stanju, a gospodarske zgrade su samourušene. Zgrade se ne uzimaju u izračun vrijednosti.**

- **S obzirom da nije dokazana legalnost zgrada, vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa se neće uzeti u izračun vrijednosti.**

Posebna pretpostavka: Nema.

Izvod iz prostornog plana



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA GRADA PRELOGA
- BROJ I GRANICA POSTOJEĆE KATASTARSKE ČESTICE
- KATASTARSKI EVIDENTIRANA GRAĐEVINA
- GRANICA GRAĐEVNE ČESTICE
- 1p BROJ GRAĐEVNE ČESTICE POSTOJEĆEG DIJELA NASELJA
- 1 BROJ NOVE (INTERPOLARNE) GRAĐEVNE ČESTICE
- POSTOJEĆA CESTA
- PLANIRANA CESTA
- PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE U SASTAVU ULIČNIH KORIDORA
- ZELENE POVRŠINE UNUTAR ULIČNOG KORIDORA
- ZGRADJE PREDLOŽENE ZA ZAŠTITU KULTURNOG DOBRA PREMA KONZERVATORSKOJ STUDIJI ZA PODRUČJE OBUHVATA UPU PRELOGA
- STAMBENA NAMJENA - INDIVIDUALNA
- STAMBENA NAMJENA - VIŠESTAMBENA
- MJEŠOVITA NAMJENA - STAMBENA I/ILI POSLOVNA
- JAVNA I/ILI DRŽAVNA NAMJENA
- SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA TENIS CENTAR
- JAVNA ZELENA POVRŠINA - DJEČJE IGRALIŠTE
- ULIČNI KORIDOR S OZNAKOM KORIDORA
- PARKIRALIŠTE
- ALTERNATIVNO: DOM ZA STRAŽE I NEMOĆNE OSOBE

5		ISTOVJETAN IZVORNIKU	
0 10 20 50 m			
ŽUPANIJA MEĐIMURSKA ŽUPANIJA		GRAD PRELOG	
NAZIV DETALJNOG PLANA: I. IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA DIJELA CENTRA U PRELOGU - ISTOK ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 17/08)			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: DETALJNA NAMJENA POVRŠINA			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.		MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:1000	
ODLUKA O IZRACI IZ DETALJNOG PLANA UREĐENJA: "SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKE ŽUPANIJE" BR. 7/20		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: "SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKE ŽUPANIJE" BR. 6/21	
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEĐIMURSKE NOVINE" OD 18.02.2021.		JAVNI UVID ODREŽAK: OD 24.02.2021. DO 05.03.2021.	
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE		ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Zeljko Permož, mag.ing.ing. arh., mo. prezime i potpis	
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o., Čakovec		I. O. Kovačić 10, Čakovec, tel. 342/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN		ODGOVORNI VOĐITELJ: ovlaštena arhitektica Urbaničara Vesna Makovec, dipl.ing. arh.	
BROJ PLANA: DPU - 03/2020		DATUM: 3/2021	
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing. arh., 2. B. Permož, dipl.ing. arh., 3. I. Permož, mag.ing. arh.		4. B. Balent, struč.spac.ing. arh. inf., 5. N. Kerovec, bez.ing. eval. sust., 8. M. Bakač, dipl. oec.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA		PREDSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Duro Ušetić, dipl.ing. arh., mo. prezime i potpis	
ISTOVJETNOST S IZVORNIKOM OVIJERAVA		PEČAT: mo. prezime i potpis	

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Prelog
Naselje:	Prelog
Razvojna skupina:	7. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	104,448
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	4
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	49 €/m2
- za naselje:	- €/m2
Približna vrijednost:	12,72 €/m2 Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2020= 3 2021= 9 2022= 1 2023= 5 2024= 0

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	20.05.2021.	20.05.2021.	20.05.2021.	20.05.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	6767/1	6769	6767/2	6768
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	25.450,00	210.225,00	73.625,00	90.725,00
Površina (m2)	1.018,00	8.409,00	2.945,00	3.629,00
Cijena (€/m2)	25,00	25,00	25,00	25,00

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
 PRIHODOVNA METODA
 TROŠKOVNA METODA

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Zemljište

Datum kupoprodaje		20.05.2021.	20.05.2021.	20.05.2021.	20.05.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		k.o.			
		Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
		kat.čest.br.			
		6767/1	6769	6767/2	6768
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)		25.450,00	210.225,00	73.625,00	90.725,00
Površina (m ²)		1.018,00	8.409,00	2.945,00	3.629,00
Cijena (€/m ²)		25,00	25,00	25,00	25,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	104,448	104,448	104,448	104,448
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	104,448			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	25,00	25,00	25,00	25,00
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		0,00%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	122,17	122,17	122,17	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	162,69			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,33	1,33	1,33	1,33
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	33,25	33,25	33,25	33,25
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)		33,25	33,25	33,25	33,25

Srednja vrijednost (€/m²)

33,25

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0.00	0.00	0.00	0.00
Relativno odstupanje od medijana	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0.00	0.00	0.00	0.00
Kvadrat odstupanja	0.00	0.00	0.00	0.00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	33.25			
Standardna devijacija	0.00			
Dvostruka standardna devijacija	0.00			
Prosječno apsolutno odstupanje	0.00			

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

odabrano: 33,30 €/m²

Kat. čest. br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
124/2	587,00	33,30	0,70	1,00	13.682,97		II
125	1.244,00	33,30	1,00	1,00	41.425,20		I
UKUPNO:					55.108,17		
					30,10	€/m²	

Prilog. 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).

6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 6,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$$

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

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = \span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00 \text{ €}$$

6.3.

Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$Vu = \boxed{0,00} \text{ €}$$

6.4.

Uzgedni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgednih troškova.

$$Ut = \boxed{0,00} \text{ €}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	55.108,17 €
2.	Doprinosi i priključci	0,00 €
3.	Vanjsko uređenje	0,00 €
4.	Uzgedni troškovi	0,00 €
SVEUKUPNO:		55.108,17 €

Površina zemljišta = 1.831,00 m²

Jedinična cijena = 30,10 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište sa zgradama za uklanjanje**

na lokaciji: **Glavna ulica 63, HR-40323 Prelog
Međimurska županija**

predloženih od : **GRAD PRELOG**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost nekretnine (TV) iznosi:

K.O.	ZK.ČEST. BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. ZAKRUŽENO (€)
Prelog	538/1	124/2	55.108,17	55.100,00
		125		
SVEUKUPNO:				55.100,00 €

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 05. ožujka 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 vrijednosti nekretnina od strane trgovačkog društva MODERNA-INVEST d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni 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: 22.02.2024. 09:57

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1939/2008
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5791

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	538/1	KUĆA, DVORIŠTE I VRT		517		
		UKUPNO:		517		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1/14 POSAVEC FRANCIŠKA, NEDELIŠĆE	
3.	Suvlasnički dio: 1/14 POSAVEC ZVONKO, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 2/14 POSAVEC NIKOLA, PRELOG	
5.	Suvlasnički dio: 2/14 TKALEC IVICA, PRELOG, KNEZA DOMAGOJA 5	
6.	Suvlasnički dio: 3/14 LILEK IVAN, PRELOG, GLAVNA 63	
7.	Suvlasnički dio: 3/14 LILEK MARKO MLDB., PRELOG, GLAVNA 63	
8.	Suvlasnički dio: 2/14 OREHOVEC ŽELIMIR, ČAKOVEC, TRAVNIK 14	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.02.2024.

Izvod iz katastarskog plana



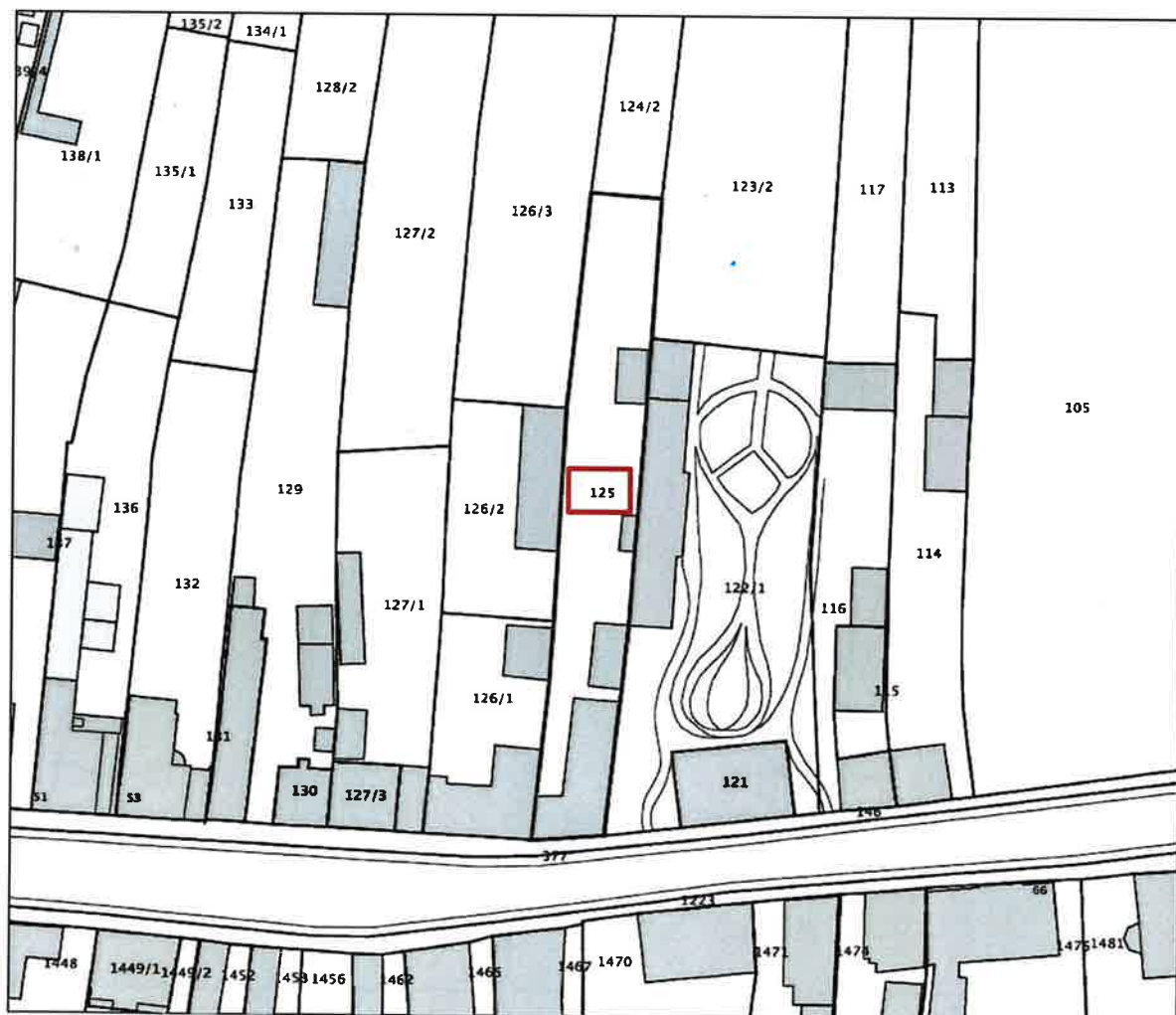
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PRELOG
k.č.br.: 125

Stanje na dan: 22.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440





Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.02.2024. 14:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 750

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POSAVEC MARIJA, IVAN, PRELOG, GLAVNA	

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
		124/2	U MJESTU VOĆNJAK	587 587	12		
		125	U MJESTU KUĆA, U MJESTU VOĆNJAK	1244 575 669	12		
		4896	LIPUTNICE LIVADA	913 913	6		
Ukupna površina katastarskih čestica				2744			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.03.2024. 14:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 3906

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO-CESTE I PUTEVI,, ČAKOVEC	

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
		2/2	SELO	489	12/II,		
			CESTA	489	12/IV		
		146	DRŽ.C.BR.20.	2464	12		
			CESTA	2464			
		376	DRŽ.C.BR.20	1816	11		
			CESTA	1816			
		377	DRŽ.C.BR.20.	22731	11		
			CESTA	22731			
		393	MJASNA	64	11		
			CESTA	64			
		428	U MJESTU PILJ T.KRIS	1051	11		
			CESTA	1051			
		449	DRŽ.C.BR.20.	2309	11		
			CESTA	2309			
		713	SELO	368	11		
			CESTA	368			
		992	SELO	3848	12		
			CESTA	3848			
		1010	SELO	151	12		
			CESTA	151			
		1011	SELO	432	12		
			CESTA	432			
		1091	SELO	370	12		
			CESTA	370			
		1223	DRŽ.C.BR.20.	2999	12		
			CESTA	2999			