



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

međimurje - investa d.o.o.

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

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)
Lokacija:	Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog Međimurska županija
Naručitelj:	GKP PRE-KOM d.o.o. Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog Međimurska županija OIB: 15704341739
Svrha:	Vlastite potrebe naručitelja

Čakovec, veljača 2019.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrade
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
 - 8.1. Zakupnina
 - 8.2.1. Opća prihodovna metoda E-1
 - 8.2.2. Opća prihodovna metoda E-2
 - 8.2.3. Opća prihodovna metoda E-4
 - 8.2.4. Opća prihodovna metoda E-5
 - 8.2.5. Opća prihodovna metoda E-6
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **GKP PRE-KOM d.o.o.**
Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog
OIB: 15704341739

Lokacija: **Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog**

Nekretnina: **Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)**

Vlasništvo i identifikacija čestice:

U ZK i Katastar je upisana i ucrtana poslovna zgrada uz pozitivnu zabilježbu za dio zgrade (Rješenje o izvedenom stanju). Osnovni dio je izgrađen prije 15. veljače 1968. godine.

zk.ul.br.	k.o.	suvlasnički dio	zk.čest.br.
8007	Prelog	E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6	554

Vlasništvo: GKP PRE-KOM d.o.o., Prelog, kralja Zvonimira 9 (1/1)

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

~građevinska dozvola:	Izgrađeno prije 15. veljače 1968.
~uporabna dozvola:	Izgrađeno prije 15. veljače 1968. + Rješenje o izvedenom stanju
~energetski certifikat:	Nije predočen
~površina nekretnine u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 21. veljača 2019. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu
Tržišna vrijednost iznosi:

210.400,00 € odnosno

1.559.300,00 kn prema srednjem tečaju
HNB na dan procjene

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.

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



MEĐIMURJE -INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434
"M-INVESTA" d.o.o.
ČAKOVEC

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSDJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40, a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **GKP PRE-KOM d.o.o.**
Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog
Međimurska županija
OIB: 15704341739

Nekretnina: **Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)**
 Lokacija: **Ulica kralja Zvonimira 9, 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, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- 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)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Tkalec, M., Vizek, M., Žilić, I. (2018.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2012.-2017., Ekonomski institut, Zagreb

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

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Vlastite potrebe naručitelja**

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: **21.02.2019.**
 Dan kakvoće: **21.02.2019.**
 Dan vrednovanja: **21.02.2019.**

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:	Prelog	
Uložak broj:	8007	
Čestica:	554	
Opis nekretnine:	- poslovna zgrada	418,00 m2
	- parkiralište	261,00 m2
	- dvorište	521,00 m2
	Ukupno:	1.200,00 m2
Vlasništvo:	GKP PRE-KOM d.o.o., Prelog, kralja Zvonimira 9 (1/1)	

Suvlasnički dio		Opis	Površina (m2)
E-1	134 / 1000	spremište koje se nalazi u podrumu poslovne građevine koje se sastoji od stepenica, hodnika, spremišta ukupne površine 78,49 m2 (u planu označeno crvenom bojom)	78,49
E-2	341 / 1000	poslovni prostor broj 1 u prizemlju poslovne građevine koji se sastoji od ulaza 1, holla, hodnika, ženskog wc-a, muškog wc-a, tuša, čajne kuhinje, čekaonice, šalter sobe, ureda 1, ureda 2, ureda 3, ureda 4, boravka, ulaza 2, arhive, spremišta ukupne površine 199,51 m2 (u planu označeno sivom bojom)	199,51
E-4	139 / 1000	poslovni prostor broj 3 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda 1, ureda 2 ukupne površine 81,49 m2 (u planu označeno plavom bojom)	81,49
E-5	90 / 1000	poslovni prostor broj 4 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda ukupne površine 53,07 m2 (u planu označeno smeđom bojom)	53,07
E-6	135 / 1000	poslovni prostor broj 5 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda 1, ureda 2 ukupne površine 78,92 m2	78,92

Katastar:	k.o.	Prelog	
	kat.čest.br.	60/1	
	- poslovna zgrada, u mjestu		418,00 m2
	- dvorište		521,00 m2
	- parkiralište		261,00 m2
	Ukupno:		1.200,00 m2

Teret: Nema, vidljivo iz priloženih ZK izvadaka.
 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:

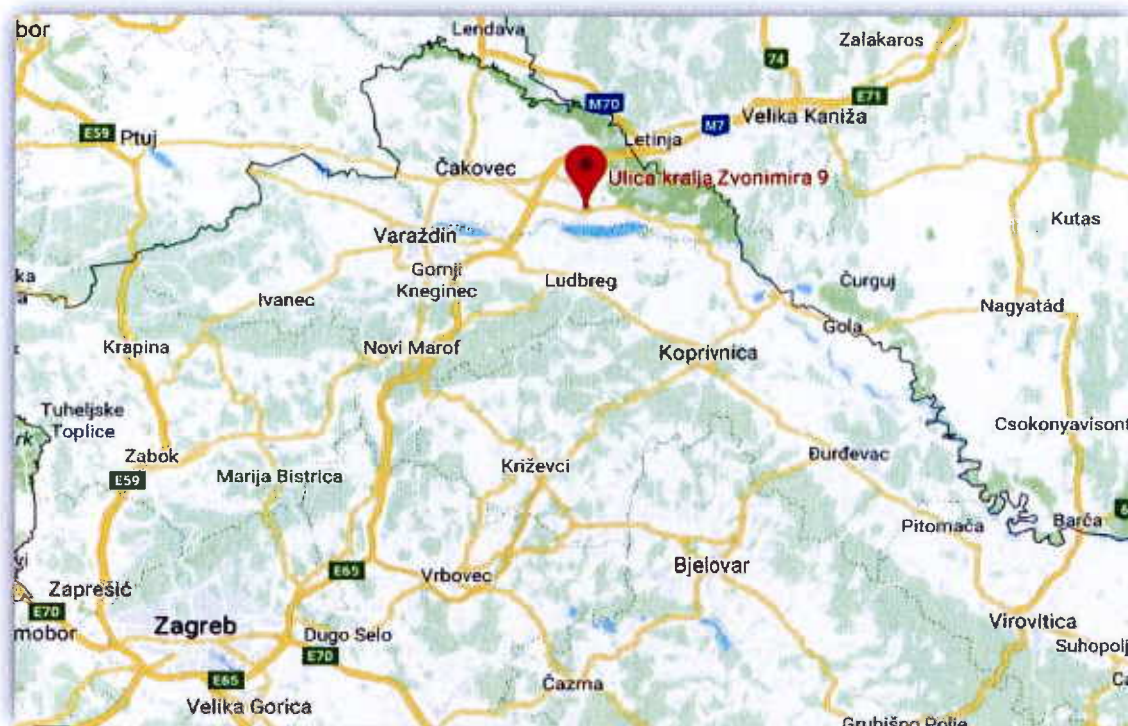
- U ZK i Katastar je upisana i ucrtana poslovna zgrada uz pozitivnu zabilježbu za dio zgrade (Rješenje o izvedenom stanju). Osnovni dio je izgrađen prije 15. veljače 1968. godine.
- Za poslovnu zgradu predočeno je Uvjerenje da je zgrada evidentirana prije 15. veljače 1968. godine izdano od Područnog ureda za katastar Čakovec, Ispostava Prelog, KLASA: 935-08/07-02/0003, URBROJ: 383-07-1 od 10.01.2007. godine, međutim današnji tlocrtni prikaz na planu drugačiji je od tlocrtnog prikaza koji je bio evidentiran prije 15. veljače 1968. godine.
- Obzirom da je osnovni dio zgrade izgrađen prije 15. veljače 1968. godine, prema članku 184. Zakona o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17) smatra se izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Moguće je ishoditi Uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine.
- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 1675 (drž.c.br.20.), k.o. Prelog, u posjedu Javno dobro i putevi, Čakovec u 1/1
- Energetski certifikat nije predočen.

Ostale napomene: Prizemlje poslovne zgrade se na dan očevida koristi u skladu s predviđenom namjenom.

Posebne pretpostavke: Nema.

POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog*
Međimurska županija

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu grada Preloga.

Okolne nekretnine su pretežito stambene i poslovne namjene.

Neposredan pristup nekretnini je omogućen osobnim i teretnim vozilima s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno unutar dvorišta na asfaltiranom parkiralištu.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

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.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Poslovni prostor E-1					
Podrum					
stepenice	5,16	0,50	2,58		
hodnik	7,72	0,50	3,86	k =	h =
spremište	65,61	0,50	32,81	1,20	2,85 m
Ukupno:	78,49		39,25	47,10	268,44
Poslovni prostor E-2					
Prizemlje					
ulaz	18,13	1,00	18,13		
holl	8,17	1,00	8,17		
hodnik	13,61	1,00	13,61		
ženski wc	2,49	1,00	2,49		
muški wc	4,09	1,00	4,09		
tuš	4,73	1,00	4,73		
čajna kuhinja	5,42	1,00	5,42		
čekaonica	20,12	1,00	20,12		
šalter soba	19,79	1,00	19,79		
ured	11,59	1,00	11,59		
ured	10,86	1,00	10,86		
ured	22,95	1,00	22,95		
ured	15,77	1,00	15,77		
boravak	17,57	1,00	17,57		
ulaz	4,04	1,00	4,04		
arhiva	6,23	1,00	6,23	k =	h =
spremište	13,95	1,00	13,95	1,20	3,80 m
Ukupno:	199,51		199,51	239,41	909,76
Poslovni prostor E-4					
Kat					
ured	60,38	1,00	60,38	k =	h =
ured	21,11	1,00	21,11	1,20	4,00 m
Ukupno:	81,49		81,49	97,79	391,16

Poslovni prostor E-5					
Kat					
ured	53,07	1,00	53,07	k =	h =
				1,20	4,00 m
Ukupno:	53,07		53,07	63,68	254,72
Poslovni prostor E-6					
Kat					
ured	59,84	1,00	59,84	k =	h =
ured	19,08	1,00	19,08	1,20	4,00 m
Ukupno:	78,92		78,92	94,70	378,80
SVEUKUPNO:	491,48		452,24	542,68	2.202,88

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)

Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog

NGP	=	452,24	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BGP	=	542,68	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	2.202,88	m³
-----------	----------	-----------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Poslovna zgrada



Poslovni prostor E-1



Poslovni prostor E-2



Poslovni prostor E-4, E-5 i E-6



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	- priključen
telefon	- priključen
el. struja	- priključena
plin	- priključen
kanalizacija	- priključena

Zgrada -

Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)

Namjena:	poslovni prostori se djelomično koriste	
Godina građenja:	1967	izvorno izgrađena 1857. godine, dok u izračun ulazi 1967. godina
Godina dogradnje:	2005	izvedeno je kompletno preuređenje, podovi, pregrade, vanjska stolarija, izvršena zamjena krovišta, izmijenjene su vodovodne instalacije, kanalizacija, elektroinstalacije, uvedeno je centralno grijenje, uvedena je klimatizacija
Etaže:	djelomično podrum + prizemlje+ kat	
Položaj:	u prednjem uličnom dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabela prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	od opeke	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke i nadvoji od betona	
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik s ispunom i zidane bolte u podrumu	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna s pokrovom od crijepa	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	ožbukano i završno obrađeno hirofom, vidljiva oštećenja, potrebno je obnoviti završni sloj	
Vanjska stolarija:	drvena, prozori dvostruki s izo ostakljenjem s zaštitom od sunca pomoću unutarnje alu žaluzine	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	žbuka i boja, keramičke pločice	
Obrada podova:	parket, keramičke pločice, hojga i brušeni teraco	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	centralno, radijatorsko, etažni protočni plinski bojler
	- Hlađenje:	split sustav
	- Ventilacija:	prirodna
	- Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	keramičke standardne	
Opći dojam:	zgrada je dobro održavana	
Napomena:	poslovni prostori se djelomično koriste	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

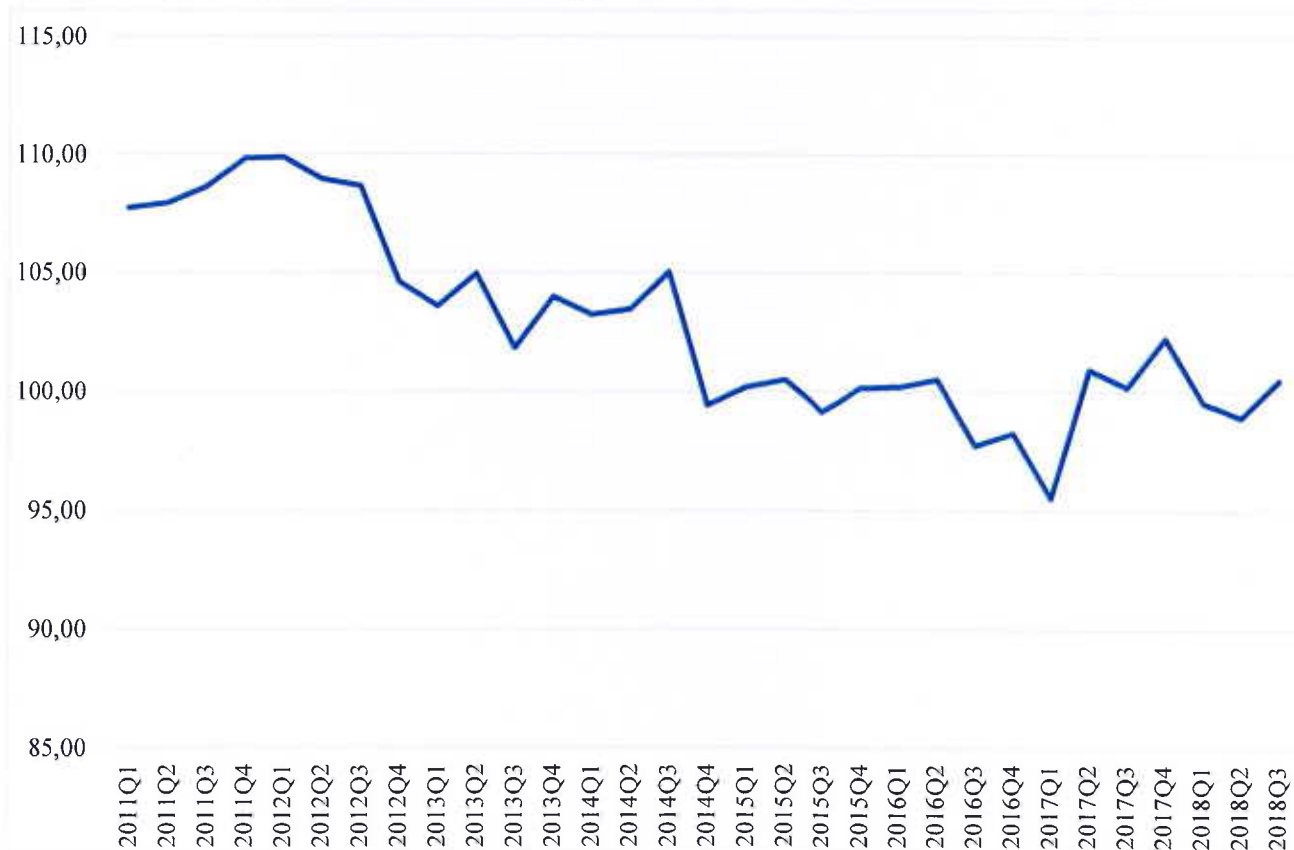
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

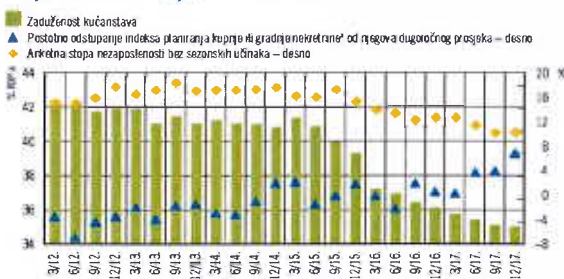
4. Nekretnine⁸

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na istu razdoblje prethodne godine te su kongurirane za učinke tečajnih promjena. U naznaku je dug uključujući dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Izračunato se odnosi na stambene kredite i kredite dane djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: Izračun: HNB-a

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



* Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvor: HNB

Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizašao je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni (Slika 3.8.). Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino-

⁸ U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

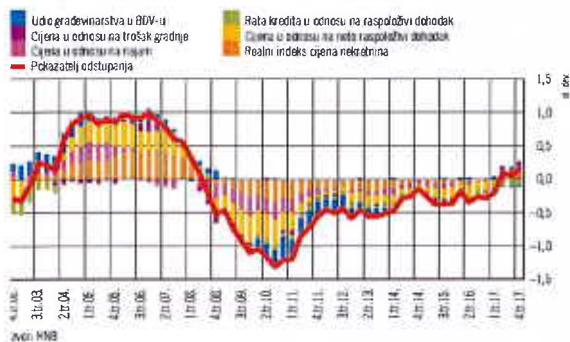
4. Nekretnine

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

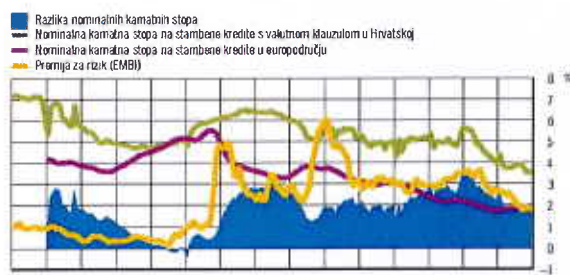


Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica, te iznosa novodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvor: IZS, HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godina kamatne stope računane su prema novoj metodologiji (detaljnije o novoj stabila kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 204, lipanj 2014.).
Izvor: IZS, HNB

zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni⁹ i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

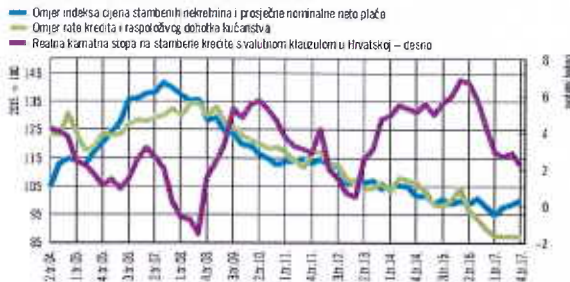
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama za bilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti¹⁰ (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne spekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u

⁹ Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrotvorne namire.

¹⁰ Mjerenom omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata metara po cijeni relativnoj u tom razdoblju (kako se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina produžen je u prošlost na temelju kretanja staroga hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HCU).
Izvor: DZS, izračun: HNB-a

velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomski neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja (vidi Okvir 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutačno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti. Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagodavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajniji promijeniti. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina tijekom ove i iduće godine bit će pod utjecajem ishoda restrukturiranja koncerna Agrokor s obzirom na veličinu njegove distributivne maloprodajne mreže i značenje logističkih objekata.

Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina

Nakon petogodišnjeg razdoblja stagnacije i pada cijena stambenih nekretnina koji je započeo 2009. godine nakon izbijanja globalne financijske krize, u razdoblju nakon 2014. započeo je njihov postupni oporavak (gotovo dvije trećine zemalja EU-a u posljednje tri godine neprekidno bilježi godišnje stope rasta). Oporavak je u tom razdoblju jačao i širio se među zemljama, u poboljšanim gospodarskim uvjetima (rasta BDP-a, pada stope nezaposlenosti i jačanja optimizma potrošača), popraćenima niskim tržišnim kamatnim stopama i obiljem likvidnosti zbog nekonvencionalnih mjera monetarne politike ESB-a (Slika 1.).

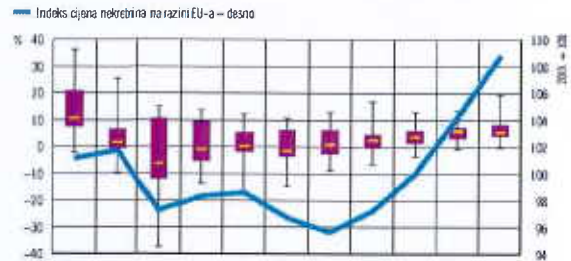
Tako su 2017. godine sve zemlje članice, izuzevši Italiju, zabilježile rast cijena stambenih nekretnina. Pritom je geografska rasprostranjenost oporavka stambenih cijena heterogena: u pojedinim zemljama rast cijena prisutan je tek odnedavno (ili u posljednje dvije godine), a u nekim zemljama (Estonija, Luksemburg, Danska, Velika Britanija, Njemačka) kontinuirano traje već duže vrijeme (Slika 2.). Intenzitet oporavka također nije ravnomjerno raspoređen, pa dok se za neka tržišta bilježe umjerene stope rasta cijena, u drugim zemljama dvoznamenkaste godišnje stope rasta utječu na rast zabrinutosti zbog neodrživog rasta i stvaranja novoga cjenovnog balona na tržištu nekretnina. No pri ocjeni treba biti oprezan jer je snažniji rast na pojedinim tržištima povezan i sa snažnijom korekcijom cijena u postkriznom razdoblju, posebno u regiji SIÉ (Slika 3.). Paralelno s trendom rasta cijena zabilježena je reakcija na strani ponude stambenih nekretnina te tako indeksi izdanih građevinskih dozvola i volumena radova u građevinarstvu prate trend rasta cijena (Slika 4.). Usprkos rastu aktivnosti građevinskog sektora, oba pokazatelja na strani ponude ipak su još daleko ispod prekriznih razina. S druge strane, kratkoročna ograničenja u vezi s ponudom mogu stvarati daljnje pritiske na rast cijena te uz špekulativno utemeljeni rast cijena voditi do mislokacije resursa i rasta ranjivosti. Nužno je stoga postaviti pitanje je li trenutni rast održiv i utemeljen na ekonomskim fundamentima?

Za početak, provjeru usklađenosti s makroekonomskim osnovama mogu pružiti jednostavni pokazatelji omjera cijena nekretnina i najma (engl. *Price to Rent*, P-R), odnosno cijena nekretnina i raspoloživog dohotka (engl. *Price to Income*, P-I). U skladu s ekonomskom teorijom cijene nekretnina, najam i dohodak u dugom bi se roku trebali kretati "sličnom dinamikom".¹ Naime, ako postoji odstupanje cijene nekretnina od visine najma, kućanstva će se "prebacivati" između kupnje i iznajmljivanja, što će na kraju cijene dovesti u ravnotežu. Isto tako, dugoročno cijene nekretnina ne bi trebale u velikoj mjeri odudarati od financijske sposobnosti stanovništva da ih pribavi, tj. od njihova raspoloživog dohotka.

Analiza odstupanja odnosa između cijene i raspoloživog dohotka odnosno cijene i najma od njihova dugoročnog trenda na razini EU-a pokazuje da su u značajnom broju zemalja trenutne cijene iznad dugoročnog (procijenjenog) trenda (Slika 5.). Cjenovna podcijenjenost u odnosu na dugoročni prosjek u zemljama europskog juga poput Italije, Grčke i Portugala (Slika 6.) može se povezati s činjenicom da su te zemlje snažno pogođene posljednjom krizom te cijene nekretnina stoga padaju ili su

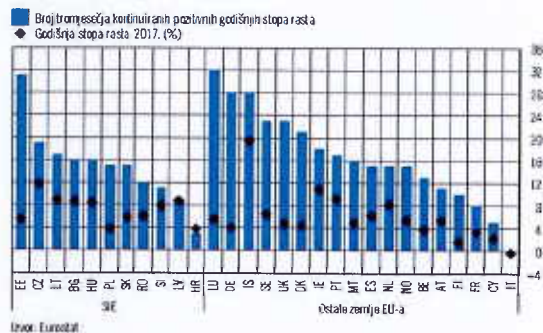
1 C. Himmelberg, C. Mayer i T. Sinai: *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 218, 2005.

Slika 1. Distribucija godišnje promjene cijena stambenih nekretnina na razini EU-a



Napomena: Raspon označuju prvi i treći kvartilni razred godišnje stope rasta cijena nekretnina. Narančasta crtica predstavlja medijan. Eurostat: agregatni indeks za EU izračunava agregiranjem nacionalnih indeksa. Izvor: Eurostat

Slika 2. Kontinuirani rast cijena nekretnina geografski je široko rasprostranjen



Izvor: Eurostat

Slika 3. Snažan rast cijena stambenih nekretnina na nekim tržištima može se povezati sa snažnijim padom cijena u postkriznom razdoblju

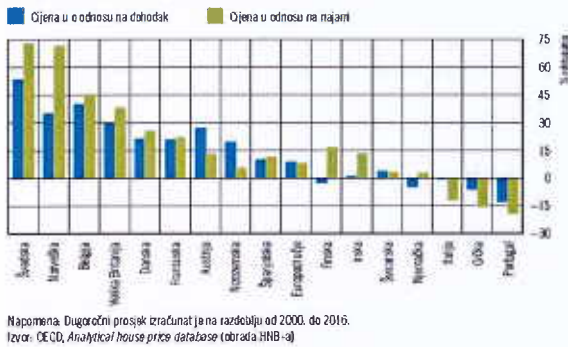


Napomena: Zbog raspoloživosti usporednih podataka za IT, AT, PL, postotna promjena razine cijena izračunata je u odnosu na 2010. godinu. Izvor: Eurostat

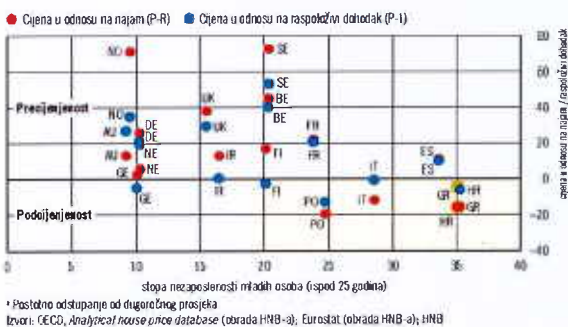
Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



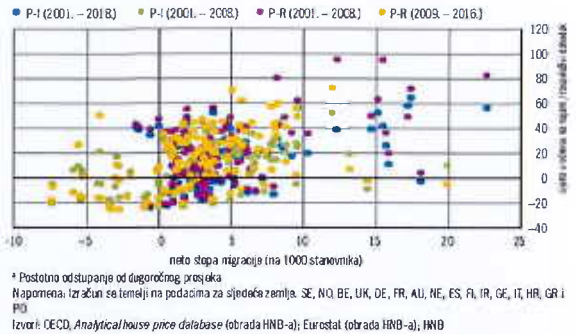
Slika 5. Postotak procijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016.



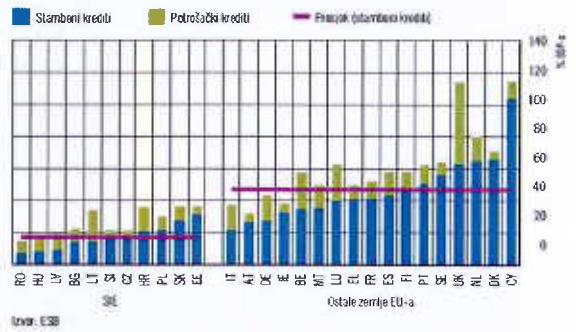
Slika 6. P-I² i P-R² u odnosu na stopu nezaposlenosti mladih od 25 godina, 2016.



Slika 7. P-I² i P-R² u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



Slika 8. Niža stambena kreditna zaduženost sektora stanovništva u regiji SIE



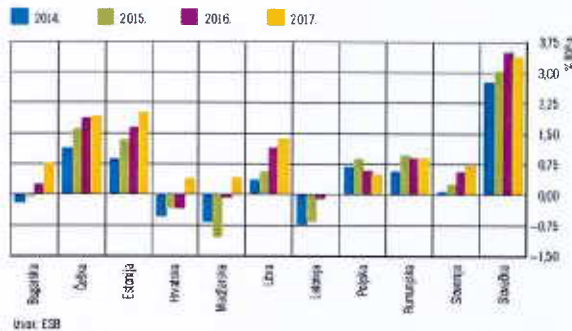
tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mladih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše potražuju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

Takav razvoj može upozoravati na strukturni problem između ponude (kratkoročno fiksne) i rastuće potražnje za stambenim nekretninama, ali i na stanje na tržištu, na kojem uz trenutno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prinosom svojim špekulativnim ponašanjem utječu na cijene. Na zaključak sve veće važnosti kretanja kamatnih stopa i očekivanog prinosa pri formiranju kratkoročne dinamike cijena stambenih nekretnina upućuju i mnogi empirijski radovi poput Sutton i dr.² te Ganoulis i Giuliadori³. Na kretanje cijena stambenih nekretni-

2 G. D. Sutton i A. Subelyte: *Interest rates and house prices in the United States and around the world*, BIS Working Papers, No 665, 2017.

3 I. Ganoulis i M. Giuliadori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671 – 2688, 2011.

Slika 9. Jačanje rasta novoga stambenog kreditiranja u regiji SIE, na osnovi transakcija



na uz makroekonomske mogu utjecati i mnogi institucionalni čimbenici specifični za pojedine zemlje, poput psiholoških i demografskih čimbenika, troškova izgradnje, tržišne regulacije, bankovnog tržišta i asimetričnih informacija na tržištu nekretnina.

Osim cjenovne dinamike na tržištu stambenih nekretnina na osnovi spomenutih pokazatelja, neravnoteže i ranjivosti povezane s ovim tržištem mogu se pratiti i putem pokazatelja zaduženosti, odnosno udjela iznosa

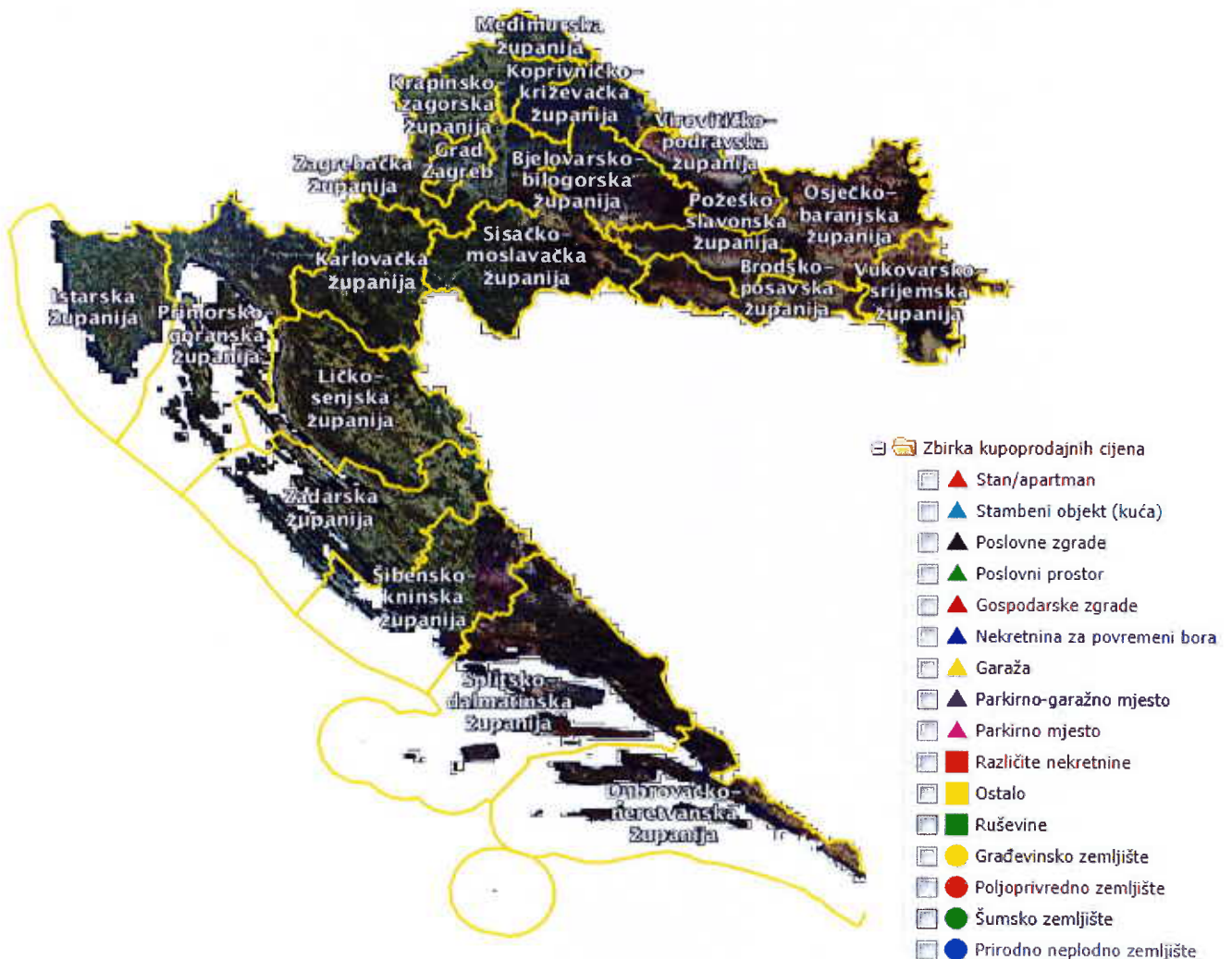
stambenih kredita odobrenih sektoru stanovništva u BDP-u (alternativno u raspoloživom dohotku). Pritom je zaduženost povezana i s (ne)posjedovanjem nekretnine koje je određeno kulturološkim navikama, povijesnim nasljeđem, ali i stupnjem urednosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine⁴. Imajući na umu navedene razlike u razlozima posjedovanja nekretnine, s obzirom na činjenicu da stjecanje vlasništva nad nekretninom često prati i nužnost kreditnog zaduživanja, ne iznenađuje visoka razina stambenog duga zemalja zapadne Europe (Belgije, Danske, Nizozemske, Velike Britanije), u kojima stambeni krediti čine više od 85% ukupnih kredita stanovništvu (Slika 8.). Nasuprot tome, iako stambeni krediti u velikom broju zemalja regije SIE čine relativno manji dio ukupnih kredita, posljednjih je godina prisutan trend jačanja stambene kreditne aktivnosti u velikom broju zemalja, poput Slovačke, Češke i Estonije (Slika 9.).

Međutim, iako je oporavak europskoga i domaćega stambenog tržišta dobrodošao, nužno je pažljivo pratiti kretanja pokazatelja tržišta nekretnina kao i evoluciju sistemskih rizika povezanih s njime zbog iznimne važnosti tog tržišta za cjelokupno gospodarstvo. Time se omogućuje pravodobna i adekvatna primjena makroprudencijalnih, ali i ostalih mjera usmjerenih na prevenciju neodrživog rasta cijena nekretnina i potencijalno prekomjernih izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina (opširnije vidi u Okviru 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina), čije bi posljedice za cijelo gospodarstvo, prema dosadašnjim iskustvima, mogle biti vrlo značajne.

4 Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilde: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska		
Grad/Općina:	Grad Prelog		
Naselje:	-		
Razvojna skupina:	6.	od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	102,633		
Tip nekretnine:	poslovni prostori		
Broj ponuda:			Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	6		
- za naselje:	-		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	472 €/m ²		
- za naselje:	- €/m ²		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2015 = 0	2016 = 0	Izvor podataka: eNekretnine
	2017 = 0	2018 = 0	
	2018 = 0	2019 = 0	
	2019 = 0		



Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska 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 zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	14.08.2015.	02.11.2015.	31.03.2016.	17.03.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	8108/182	2433/7	8105/68	8105/92
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	262.015,00	97.250,00	80.000,00	237.625,00
Prodajna cijena (€)	34.701,26	12.796,49	10.633,06	31.443,25
Površina (m ²)	1.807,00	778,00	640,00	1.901,00
Cijena (€/m ²)	19,20	16,45	16,61	16,54

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Zakupnina

Datum ugovora	01.04.2016.	01.04.2016.	31.03.2016.	31.03.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Čakovec	Čakovec	Mursko Središće	Čakovec
	Preloška 46	Tomaša Goričanca 1	Rudarska ulica 1	Tomaša Goričanca 1
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)	296,00	130,00	431,00	100,00
Površina (m ²)	83,42	23,05	98,00	20,00
Cijena (€/m ²)	3,55	5,64	4,40	5,00

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

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. Ukoliko 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 - za zemljište i zakup

PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda

TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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 su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su 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.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim приходima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

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.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti приход građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

Datum prodaje / ponude	14.08.2015.	02.11.2015.	31.03.2016.	17.03.2016.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog	
	kat.čest.br.				
	8108/182	2433/7	8105/68	8105/92	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	262.015,00	97.250,00	80.000,00	237.625,00	
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,550591	7,599739	7,523703	7,557267	
Prodajna cijena (€)	34.701,26	12.796,49	10.633,06	31.443,25	
Površina (m2)	1.807,00	778,00	640,00	1.901,00	
Cijena (€/m2)	19,20	16,45	16,61	16,54	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	19,20	16,45	16,61	16,54
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		14,32%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,14	100,16	100,21	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,51			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	19,39	16,45	16,61	16,54
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	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)	19,39	16,45	16,61	16,54	
Srednja vrijednost (€/m2)		17,25			

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	2,82	-0,13	0,04	-0,04
Relativno odstupanje od medijana	16,98%	-0,75%	0,21%	-0,21%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	2,82	0,13	0,04	0,04
Kvadrat odstupanja	7,92	0,02	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	16,58			
Standardna devijacija	1,41			
Dvostruka standardna devijacija	2,82			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,75			

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

odabrano: **17,30 €/m²**

Površina zemljišta prema suvlasničkom udjelu:

Suvlasnički dio		Površina (m ²)	Pripadajuća površina prema suvlasničkom udjelu (m ²)
E-1	134 / 1000	1.200,00	160,80
E-2	341 / 1000	1.200,00	409,20
E-4	139 / 1000	1.200,00	166,80
E-5	90 / 1000	1.200,00	108,00
E-6	135 / 1000	1.200,00	162,00
Sveukupno:			1.006,80

Zemljište		Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
kat.čest.br/m ²						
60/1	1.006,80	17,30	1,00	1,00	17.417,64	I
UKUPNO:					17.417,64	
odnosno prosječno					17,30 €/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).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

7.2. **Doprinosi i priključci**

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 36,00 kn/m³ *poslovna zgrada*

$$K1 = 2.202,88 \text{ m}^3 \times 4,86 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 10.706,00 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 10,05 kn/m³ *poslovna zgrada*

$$K2 = 2.202,88 \text{ m}^3 \times 1,36 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.995,92 \text{ €}$$

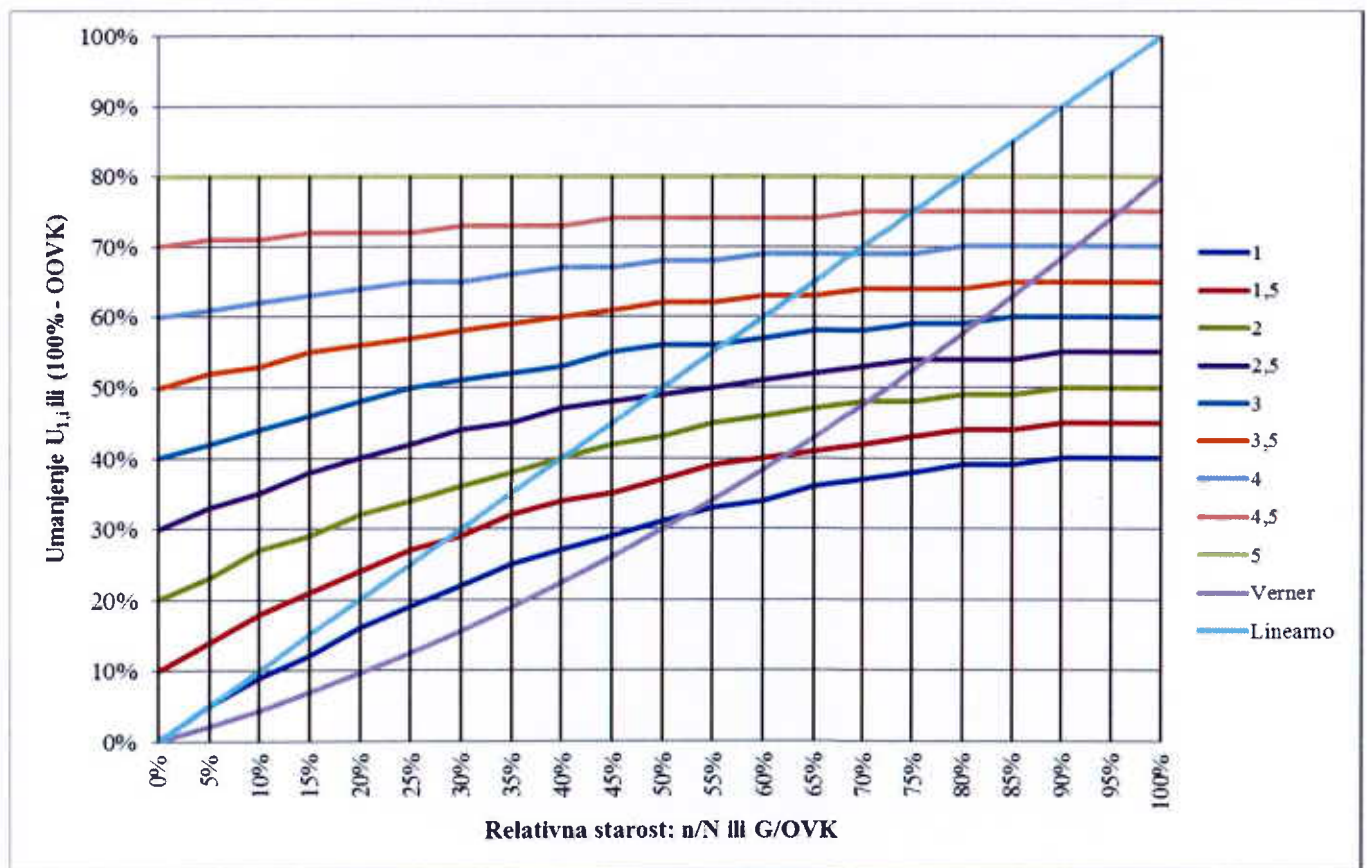
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 4.100,00 \text{ €}$$

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

$$10.706,00 + 2.995,92 + 4.100,00 = \boxed{17.801,92} \text{ €}$$

FK matrica					
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna 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. Zgrada - Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)NGP = 452,24 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 770 €/m² NGP
 ili 642 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 452,24 × 770 = 348.224,80 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 770 × 1,00 = 770 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

452,24 × 770 = 348.224,80 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2019									
Godina građenja:		1967									
Godina uređenja:		2005									
Prosječna starost zgrade:		33									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		120 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	15% × OVK =	18 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK ¹):		102 god									
Preostali vijek korištenja (OVK ¹ - G):		69 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>lokacija/tržište</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>zgrada općenito</td> <td>2,0</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>stanje zgrade</td> <td>3,0</td> </tr> </table>	A	lokacija/tržište	2,0	B	zgrada općenito	2,0	C	stanje zgrade	3,0	3,0
A	lokacija/tržište	2,0									
B	zgrada općenito	2,0									
C	stanje zgrade	3,0									
Relativna starost (Rs=G/OVK ¹):		32,4%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	49,0% × 102 =	50 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK ¹ - OOVK):		52 god									
Linearni otpis ((OVK ¹ -OOVK)/OVK ¹):		-51,0% -177.594,65 €									

Preostala vrijednost: 170.630,15 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

348.224,80 € × 7,410667 kn/€ = 2.580.578,03 kn
odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **2.580.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja.

Vu = 0,00 €

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,5% = **12.187,87 €**

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	17.417,64	€
2.	Doprinosi i priključci	17.801,92	€
UKUPNO:		35.219,56	€

Zgrada i ostalo:

3.	Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)	170.630,15	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgređni troškovi	12.187,87	€
UKUPNO:		182.818,02	€

SVEUKUPNO:		218.037,58	€
-------------------	--	-------------------	----------

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:		218.037,58	€
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP =	452,24	m ²	GV / NGP =	482	€/m ²
Površina zemljišta PZ =	1.006,80	m ²	GV / PZ =	217	€/m ²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	218.037,58 €	
	1.615.803,90 kn	

* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.

NGP =	452,24	m ²	TV / NGP =	482	€/m ²
Površina zemljišta PZ	1.006,80	m ²	TV / PZ =	217	€/m ²

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,410667	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP = 482 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

Datum ugovora	01.04.2016.	01.04.2016.	31.03.2016.	31.03.2016.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Čakovec Preloška 46	Čakovec Tomaša Goričanca 1	Mursko Središće Rudarska ulica 1	Čakovec Tomaša Goričanca 1	
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor	
Iznos zakupa (€)	296,00	130,00	431,00	100,00	
Površina (m ²)	83,42	23,05	98,00	20,00	
Cijena (€/m ²)	3,55	5,64	4,40	5,00	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	3,55	5,64	4,40	5,00
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,52	100,52	100,21	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,51			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	3,55	5,64	4,41	5,01
Interkvantilativno izjednačenje	Veličina prostora	0,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
	Lokacija	-10,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%
	Infrastruktura	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 $\leq \pm 40\%$)	-10,00%	-20,00%	0,00%	-20,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	3,19	4,51	4,41	4,01	

Srednja vrijednost (€/m²)

4,03

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,02	0,30	0,20	-0,20
Relativno odstupanje od medijana	-24,23%	7,13%	4,75%	-4,75%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,02	0,30	0,20	0,20
Kvadrat odstupanja	1,04	0,09	0,04	0,04
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,21			
Standardna devijacija	0,55			
Dvostruka standardna devijacija	1,10			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,43			

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

odabrano:

25%	1,00	€/m²	E-1
100%	4,00	€/m²	E-2
60%	2,40	€/m²	E-4, E-5 i E-6

8.2.1. Opća prihodovna metoda E-1

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
Poslovni prostor	78,49	1,00	78,49
UKUPNO (€)	78,49	1,00	78,49
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			941,88
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom	1,00%		0,78
održavanje, pogon (režije) i zaštita	2,00%		1,57
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		15,70
UKUPNO (€)	23,00%		18,05
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			216,60
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			725,28
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	2.781,84 €
	2.781,84 €	9,00%	250,37
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			474,91
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%	
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		1,00%	
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		1,00%	
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		1,00%	
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%	
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		9,00%	
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	50		god
multiplikator M		10,96	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			5.205,01
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)			0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			2.781,84
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			7.986,85
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			7.986,85 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			59.187,89 kn

NGP = 78,49 m²TV / NGP = 102 €/m²

8.2.2. Opća prihodovna metoda E-2

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)	
ZAKUPNINA				
Poslovni prostor	199,51	4,00	798,04	
UKUPNO (€)	199,51	4,00	798,04	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			9.576,48	
TROŠKOVI GOSPODARENJA				
upravljanje nekretninom	1,00%		0,78	
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		2,35	
rizik od gubitka zakupnine	16,00%		12,56	
UKUPNO (€)	1,97%		15,69	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			188,28	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			9.388,20	
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	7.079,16 €	
	7.079,16 €	6,50%	460,15	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			8.928,05	
Prilagodba	odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%	
	prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		0,50%	
	kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		0,00%	
	gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		0,00%	
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%	
	korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		6,50%	
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	50		god
	multiplikator M		14,72	
	VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			131.420,90
	DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)				
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			7.079,16	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			138.500,06	
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00	
* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.				
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			138.500,06 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			1.026.377,82 kn	

NGP = 199,51 m²TV / NGP = 694 €/m²

8.2.3. Opća prihodovna metoda E-4

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
Poslovni prostor	81,49	2,40	195,58
UKUPNO (€)	81,49	2,40	195,58
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			2.346,96
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom	1,00%		0,78
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		2,35
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		15,70
UKUPNO (€)	9,63%		18,83
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			225,96
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			2.121,00
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	2.885,64 €
	2.885,64 €	8,50%	245,28
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			1.875,72
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%	
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		1,00%	
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		1,00%	
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		0,50%	
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%	
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		8,50%	
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	50		god
multiplikator M		11,57	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			21.702,08
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)			0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			2.885,64
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			24.587,72
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			24.587,72 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			182.211,41 kn

NGP = 81,49 m²TV / NGP = 302 €/m²

8.2.4. Opća prihodovna metoda E-5

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
Poslovni prostor	53,07	2,40	127,37
UKUPNO (€)	53,07	2,40	127,37
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			1.528,44
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom	1,00%		0,78
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		2,35
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		15,70
UKUPNO (€)	14,78%		18,83
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			225,96
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			1.302,48
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	1.868,40 €
	1.868,40 €	8,50%	158,81
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			1.143,67
odabrana kamatna stopa na nekretnine p			
		6,00%	
Prilagodba	prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		1,00%
	kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		1,00%
	gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		0,50%
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%
	korigirana kamatna stopa na nekretnine p'		8,50%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK		50
multiplikator M		11,57	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			13.232,26
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)			0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			1.868,40
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			15.100,66
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			15.100,66 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			111.905,96 kn

NGP = 53,07 m²TV / NGP = 285 €/m²

8.2.5. Opća prihodovna metoda E-6

PARAMETAR	NGP (m ²)	CIJENA (€/m ²)	VRIJEDNOST (€)
ZAKUPNINA			
Poslovni prostor	78,92	2,40	189,41
UKUPNO (€)	78,92	2,40	189,41
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)			2.272,92
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
upravljanje nekretninom	1,00%		0,78
održavanje, pogon (režije) i zaštita	3,00%		2,35
rizik od gubitka zakupnine	20,00%		15,70
UKUPNO (€)	9,94%		18,83
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)			225,96
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)			2.046,96
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	2.802,60 €
	2.802,60 €	8,50%	238,22
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)			1.808,74
odabrana kamatna stopa na nekretnine p		6,00%	
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)		1,00%	
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)		1,00%	
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)		0,50%	
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)		0,00%	
korrigirana kamatna stopa na nekretnine p'		8,50%	
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	50		god
multiplikator M		11,57	
VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)			20.927,12
DODACI (€)			0,00
ODBICI (€)			0,00
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)			2.802,60
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			23.729,72
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika			1,00
<i>* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.</i>			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			23.729,72 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			175.853,05 kn

NGP = 78,92 m²TV / NGP = 301 €/m²

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	218.037,58 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda E-1	7.986,85 €	100%	7.986,85 €
Prihodovna metoda E-2	138.500,06 €	100%	138.500,06 €
Prihodovna metoda E-4	24.587,72 €	100%	24.587,72 €
Prihodovna metoda E-5	15.100,66 €	100%	15.100,66 €
Prihodovna metoda E-6	23.729,72 €	100%	23.729,72 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			209.905,01 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			210.000,00 €
			464 €/m ²

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Nekretnina je utržiiva u određenom razdoblju.

Moguća je druga poslovna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja bez većih ulaganja.

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovni prostori (E-1, E-2, E-4, E-5 i E-6)**

na lokaciji: **Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog
Međimurska županija**

predloženih od: **GKP PRE-KOM d.o.o.**

Ulica kralja Zvonimira 9, HR-40323 Prelog

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

Srednji tečaj HNB-a
1 € = 7,410667 kn

k.o. **Prelog**

zk.ul.br. **8007**

zk.čest.br. **554**

Suvlasnički dio	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)			prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo (kn)
	€	€ (zaokruženo)	kn	
E-1	7.986,85 €	8.000,00	59.285,34	59.300,00
E-2	138.500,06 €	139.000,00	1.030.082,71	1.030.000,00
E-4	24.587,72 €	24.600,00	182.302,41	182.000,00
E-5	15.100,66 €	15.100,00	111.901,07	112.000,00
E-6	23.729,72 €	23.700,00	175.632,81	176.000,00
SVEUKUPNO:				1.559.300,00

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 eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 21. veljača 2019. 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 MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (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



PRILOZI

e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 15.02.2019. 08:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj ZK uložka: 8007

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3738/2015
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	554	POSLOVNA ZGRADA, PARKIRALIŠTE, DVORIŠTE			1200	
		POSLOVNA ZGRADA			418	
		PARKIRALIŠTE			261	
		DVORIŠTE			521	
		UKUPNO:			1200	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.06.2015.g. pod brojem Z-3738/2015	
3.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl.116 st.1 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine broj 90/11) zabilježuje se da je za upis ulaza i dijela stepenica sagrađenih na čestici broj 554 priloženo Rješenje o izvedenom stanju kl: Up/f-361-02/13-02/1308 od 09.06.2015.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 134/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
1.	spremište koje se nalazi u podrumu poslovne građevine koje se sastoji od stepenica, hodnika, spremišta ukupne površine 78,49 m2 (u planu označeno crvenom bojom)	
2.	Primljeno:19.04.2007. Z-933/07	
	Na temelju čl.141 Zakona o gradnji zabilježuje se da su stepenice koje su sastavni dio Etaže 1 izvršen bez uporabne i građevinske dozvole	
	GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9	
2.	Suvlasnički dio: 341/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	
1.	poslovni prostor broj 1 u prizemlju poslovne građevine koji se sastoji od ulaza 1, holla, hodnika, ženskog wc-a, muškog wc-a, tuša, čajne kuhinje, čekaonice, šalter sobe, ureda 1, ureda 2, ureda 3, ureda 4, boravka, ulaza 2, archive, spremišta ukupne površine 199,51 m2 (u planu označeno sivom bojom)	
	GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9	
3.	Suvlasnički dio: 161/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	
1.	poslovni prostor broj 2 u prizemlju poslovne građevine koji se sastoji od ulaza, holla, sanitarnog čvora, ureda 1, ureda 2 ukupne površine 94,09 m2 (u planu označeno žutom bojom)	
	CENTAR ZA SOCIJALNU SKRB, ČAKOVEC	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Veri ficirani ZK uložak

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj ZK uložka: 8007

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 139/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. poslovni prostor broj 3 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda 1, ureda 2 ukupne površine 81,49 m ² (u planu označeno plavom bojom) GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9	
5.	Suvlasnički dio: 90/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. poslovni prostor broj 4 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda ukupne površine 53,07 m ² (u planu označeno smeđom bojom) GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9	
6.	Suvlasnički dio: 135/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1. poslovni prostor broj 5 na katu poslovne građevine koji se sastoji od ureda 1, ureda 2 ukupne površine 78,92 m ² GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.02.2019.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 118/18) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 7368/2019



Izvod iz katastarskog plana



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

K.o. PRELOG
k.č.br.: 60/1

KLASA: 935-06/19-01/66
URBROJ: 541-29-03/02-19-2
PRELOG, 15.02.2019.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440



Upravna pristojba prema tar. br. 44 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi («Narodne novine», br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 15,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar. br. 1 ne naplaćuje se.

Službena osoba: Danica Zadravec, geometar
ovlaštena geodetska referentica

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



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

KLASA: 935-07/19-01/130
URBROJ: 541-29-03/06-19-2
PRELOG, 15.02.2019

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 4345

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
161/1000	CENTAR ZA SOCIJALNU SKRB ČAKOVEC, VLADIMIRA NAZORA 16, 40000 ČAKOVEC (VLASNIK)	
839/1000	GKP PRE-KOM D.O.O., PRELOG, KRALJA ZVONIMIRA 9 (VLASNIK)	15704341739

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
		60/1	U MJESTU	1200	12		
			POSLOVNA ZGRADA, U MJESTU	418			
			DVORIŠTE	521			
			PARKIRALIŠTE	261			
Ukupna površina katastarskih čestica				1200			

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

Upravna pristojba prema Tar. br. 45.1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) u iznosu od 10,00 kuna naplaćena je u državnim bilježima. Upravna pristojba po tar.br. 1 ne naplaćuje se.

Službeni osoba: *Zeketa Zeko*
stručnjak referentica za katastarske poslove



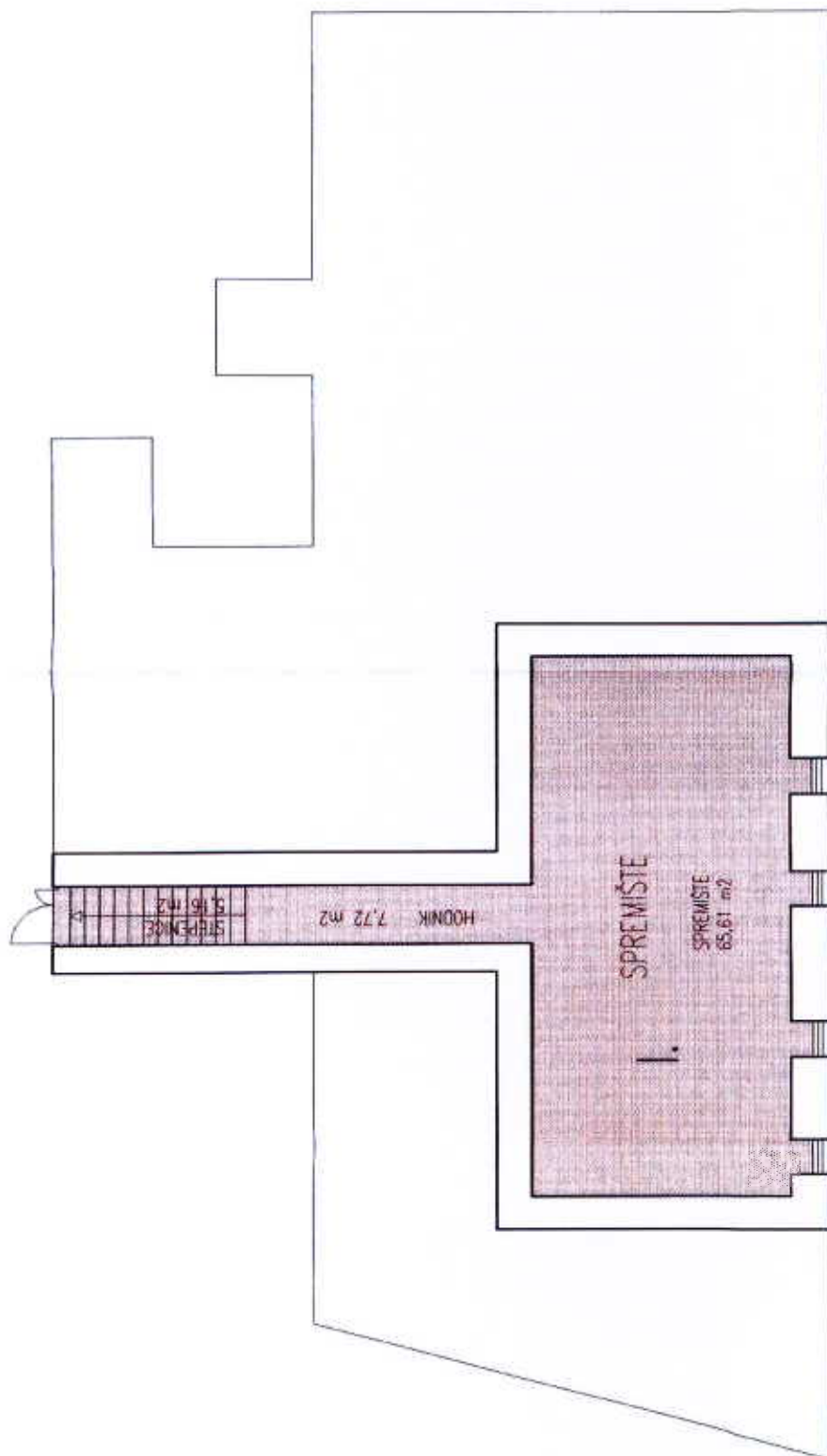
Plan posebnih dijelova poslovne zgrade

2.1. TABELA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE PO ETAŽNIM JEDINICAMA

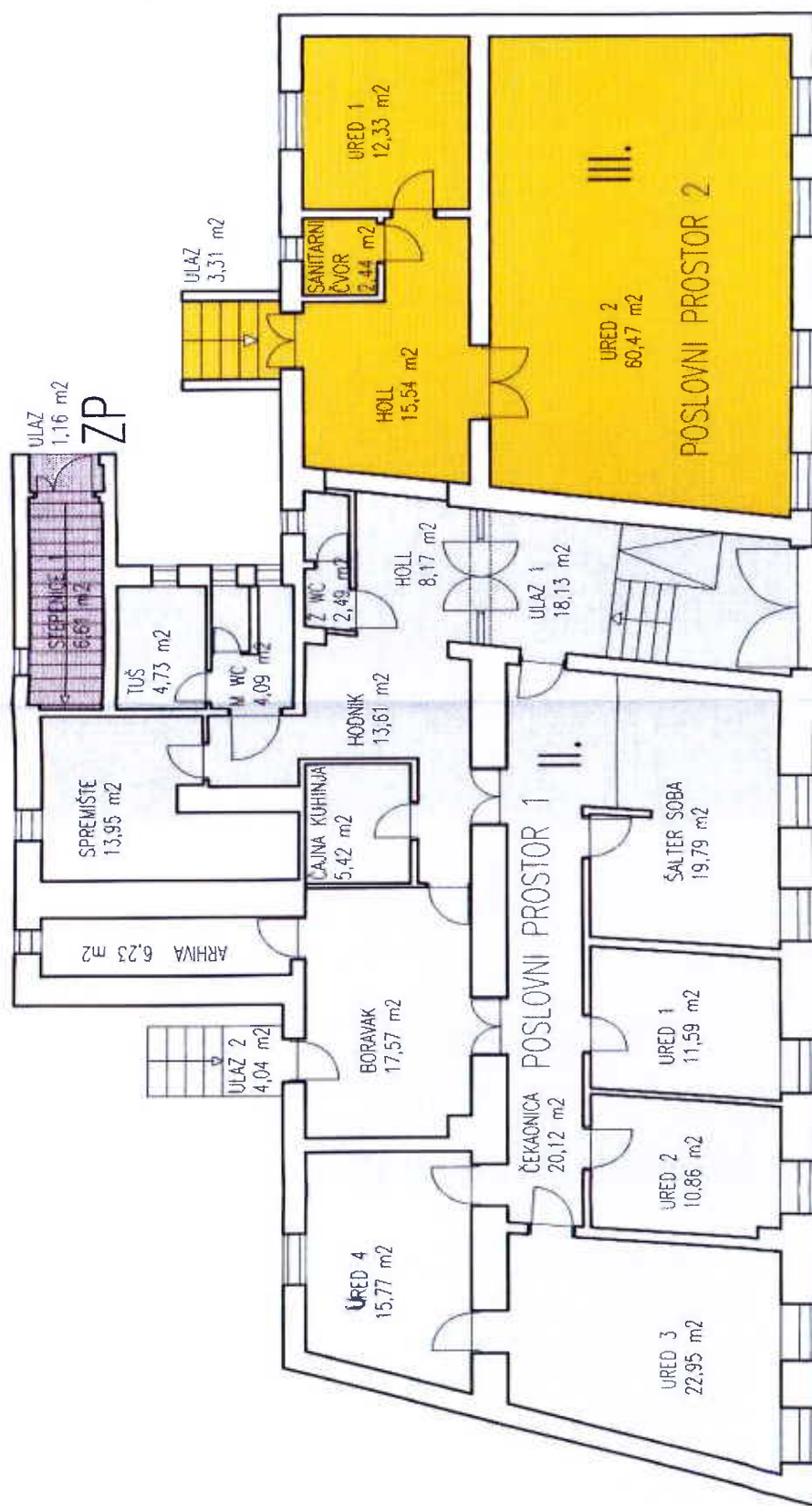
REB. BROJ	ETAŽA	OPIS ETAŽNE JEDINICE	POLOŽAJ U ZGRADI	BOLA	POJEDINAČNA KORISNA PLOVRSINA	UKUPNA KORISNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST DIJELOVA ZGRADE PREMA UKUPNOJ VRIJEDNOSTI	SUVLASNIČKI DIO E.J. PREMA CJELOJ NEKRETNINI	UKNJIŽBA U KORIST
					m ²	m ²	%	omjer	
1.	I.	SPREMIŠTE							
		stepenice							
		hodnik	podrum	crvena	78,49	78,49	13,40%	134/1000	
		spremište							
2.	II.	POSLOVNI PROSTOR 1							
		ulaz 1			18,13				
		holl			8,17				
		hodnik			13,61				
		ženski wc			2,49				
		muški wc			4,09				
		tuš			4,73				
		čajna kuhinja			5,42				
		čekaoonica			20,12				
		Salter soba	prizemlje	siva	19,79	199,51	34,07%	341/1000	
		ured 1			11,59				
		ured 2			10,86				
		ured 3			22,95				
		ured 4			15,77				
		botavak			17,57				
		ulaz 2			4,04				
		arhiva			6,23				
		spremište			13,95				
3.	III.	POSLOVNI PROSTOR 2							
		ulaz			3,31				
		holl			15,54				
		sanitarni čvor	prizemlje	žuta	2,44	94,09	16,07%	161/1000	
		ured 1			12,33				
		ured 2			60,47				

RED. BROJ	ETAŽA	OPIS ETAŽNE JEDINICE	POLOŽAJ U ZGRADI	BOJA	POJEDINAČNA KORISNA PLOŠTINA	UKUPNA KORISNA PLOŠTINA	VRJEDNOST DIJELOVA ZGRADE PREMA UKUPNOJ VRJEDNOSTI	SVLAŠTIČKI DIO E.J. PREMA CILJELOJ NEKRETNINI	UKUPNA U KORIST
					m ²	m ²	%	omjer	
4.	IV.	POSLOVNI PROSTOR 3 ured 1 ured 2	kat	plava	81,49	81,49	13,92%	139/1000	
5.	V.	POSLOVNI PROSTOR 4 ured	kat	smeđa	53,07	53,07	9,06%	90/1000	
6.	VI.	POSLOVNI PROSTOR 5 ured 1 ured 2	kat	zelenja	78,92	78,92	13,48%	135/1000	
7.		ZAJEDNIČKI PROSTOR ulaz stepenice 1 podest + stepenice stepenice 2 hodnik čajna kuhinja sanitarni čvor	kat	ljubičasta	103,75				suvlasnici vlasnici etaže IV., V i VI
				ukupno:	689,32	585,57	100,00%	1/1	

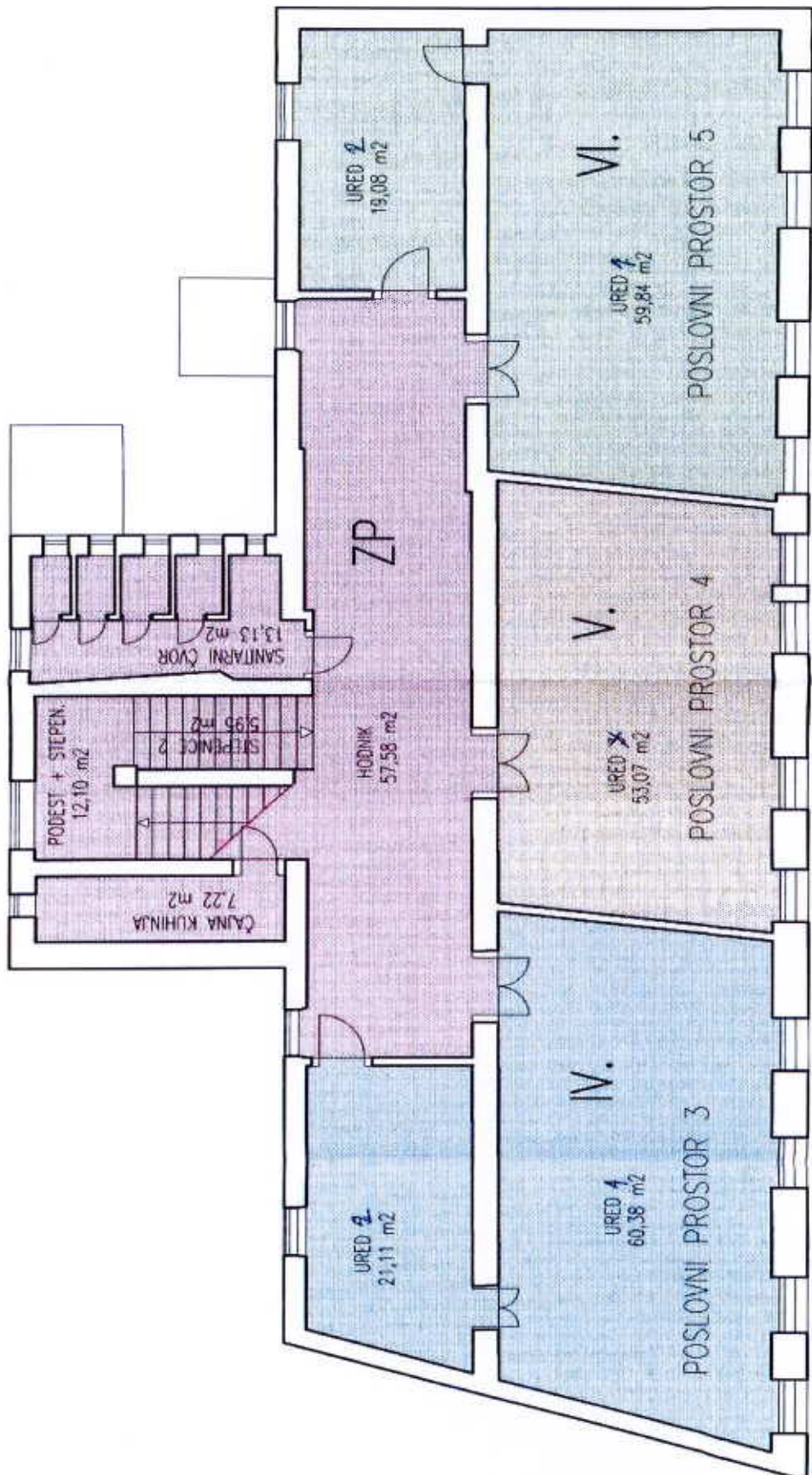

 Dragutin Čakovec
 direktor
 projektno-izvojni
 ČAKOVEC



INVESTITOR: BKP PRE-KOM d.o.o. PHELOG	VRSTA PROJEKTA: PLAN POSEBNIH DIOLOVA	MAŠTALO: 1:100
GRADJEVINA: POSLOVNA	ODGOVORNA OSOBA: DRAGUTIN MATOTEK dipl. inq.	BRLO: 01/07
MIJESTO: PRELOG, Kralje Zvonimira 9	CRITALA: JASENKA JAGEC-TMADAR	DATUM: 08.01.07.
SAORZAJ: TLOCRT PODRUHA	DIREKTOR: DRAGUTIN MATOTEK dipl. inq.	LSB: 1.



INVESTITOR:	VRSTA PROJEKTA:	MBRLO:
GKP PRE-KOM d.o.o. PRELOG	PLAN POSEBNIH DJELOVA	1:100
GRADJEVINA:	ODGOVORNA OSOBA:	BRČU:
POSLOVNA	DRAGUTIN MATOTEK dipl. ing.	01/07
MESTO:	CRITALA:	DATUM:
PRELOG, Kralja Zvonimira 9	JASENKA JAGEC-TIVADAR	08.01.07.
SAOZRAJ:	DIREKTOR:	LIST:
TLOCRT PRIZEMLJA	DRAGUTIN MATOTEK dipl. ing.	2



INVESTITOR:	GKP PRE-KOM d.o.o. PRELOG	VRSTA PROJEKTA:	PLAN POSEBNIH DIJELOVA	MJERILO:	1:100
GRADIVINA:	POSLOVNA	ODGOVORNA OSOBA:	DRAGUTIN MATOTEK dipl. ing.	BROJ:	01/07
MJESTO:	PRELOG, Kralja Zvonimira 9	CRITALA:	JASENIKA JAGEC-TIVADAR	DATUM:	08.01.07.
SADRŽAJ:	TLOCRT I. KATA	DIREKTOR:	DRAGUTIN MATOTEK dipl. ing.	LIST:	3.

Uvjerenje



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
 ISPOSTAVA PRELOG

KLASA: 935-08/07-02/0003
 UR.BROJ: 383-07-1
 PRELOG, 10.01.2007.

Na temelju članka 171. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 103/96), a na zahtjev GKP PRE-KOM D.O.O. iz PRELOG, K. ZVONIMIRA 9 izdaje se:

U V J E R E N J E

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine PRELOG na katastarskoj čestici broj 60/1, prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 5228 katastarske općine PRELOG i iznosi 418 m². Uvidom na katastarski plan broj 12, katastarske općine PRELOG razvidno je da je današnji tlocrtni prikaz građevine na planu drugačiji od tlocrtnog prikaza građevine koji je bio evidentiran prije 15. veljače 1968. godine.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1.4,55 i 56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00) u iznosu od 105,00 kn naplaćena je i poništena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju stvarnih troškova uporabe podataka državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 19/2003) u iznosu od 35,00 kn naplaćeni u gotovu.

Priloga: 2

VODITELJ ISPOSTAVE
 Paulina Syiben, dipl.ing.geod., v.r.



Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: Čakovec

LOKACIJA / ADRESA	Marofska 1 Čakovec	Miroslava Krlježe 6 Čakovec	Miroslava Krlježe 22 Čakovec	Jurja Križanića 22 Čakovec	Braće Vajs 7 Čakovec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	108.274,38	115.413,77	90.196,27	82.495,41	57.837,80
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	108.000,00	105.001,78	94.000,00	69.000,80	69.000,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,00	0,91	1,04	0,84	1,19
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,00				

Područje: Međimurska županija

LOKACIJA / ADRESA	Gardinovec 307	Josipa Bajkovca 15 Strahoninec	Josipa Bajkovca 7c i 7d Strahoninec	Žrtava fašizma 54 Strahoninec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	68.909,54	39.686,60	123.133,72	41.020,60
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	46.887,85	55.721,77	85.000,00	40.623,15
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	0,68	1,40	0,69	0,99
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	0,94			