



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 područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Obiteljska stambena i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Gajeva ulica 3, Celine, HR-40317 Podturen Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA PODTUREN, Ivana Grščića 5, HR-40317 Podturen, Međimurska županija OIB: 86969011305
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	66/25

Čakovec, veljača 2025.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje
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
 - 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. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **OPĆINA PODTUREN, Ivana Grščića 5, HR-40317 Podturen, Međimurska županija**
Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Gajeva ulica 3, Celine, HR-40317 Podturen**
Međimurska županija

Identifikacija:

U ZK su upisane i u katastar ucrtane stambena i gospodarske zgrade bez zabilježbi.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1005	Sivica	342/B/26

Vlasništvo: Vidljivo iz priloženog ZK izvotka!

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

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 20. veljače 2025. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

17.000,00 €

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

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.REV
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



MODERNA-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 45412397366
moderna-investa
d.o.o.
čakovec

①



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/960
URBROJ: 514-03-04-02/03-25-03

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe MODERNA-INVEST d.o.o., Čakovac, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 45412397366, podnesenog po Dragutinu Matoteku iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi MODERNA-INVEST d.o.o. iz Čakovca, Ulica Rudera Boškovića 16, OIB: 45412397366, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek iz Čakovca, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe MODERNA-INVEST d.o.o. iz Čakovca, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra za pravnu osobu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalih sudskih vještaka za Ratka Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., Dragutina Matoteka iz Čakovca, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-269/2020-4 od 15. prosinca 2020. i Vjerana Mesarića iz Čakovca imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave KLASA: UP/I-710-03/24-01/14, URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05 od 19. ožujka 2024.



514|UPI710032401960|3

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještace, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

- 1 MODERNA-INVESTA d.o.o. iz Čakovca, Ulica Ruđera Boškovića 16.
n/r Dragutin Matotek
2. Pismohrana-ovdje.



514UPI710032401960/3



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/669
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, građevinskog inženjera iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401669|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Danir Habijan

DOSTAVITI:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Pismohrana-ovdje



514UPI710032401669/6



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623

URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje



514|UP1710032401623|5



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: 30/11/2027

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 Petrica 5, HR-10000 Zagreb, Croatia.

1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA PODTUREN, Ivana Grščića 5, HR-40317 Podturen, Međimurska županija**
Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Gajeve ulica 3, Celine, HR-40317 Podturen**
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, 125/19 i 145/24)
- 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 (lipanj 2024.) 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. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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

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

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

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

Datum očevida: **obavljen**
Dan kakvoće: **20.02.2025.**
Dan vrednovanja: **20.02.2025.**

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.

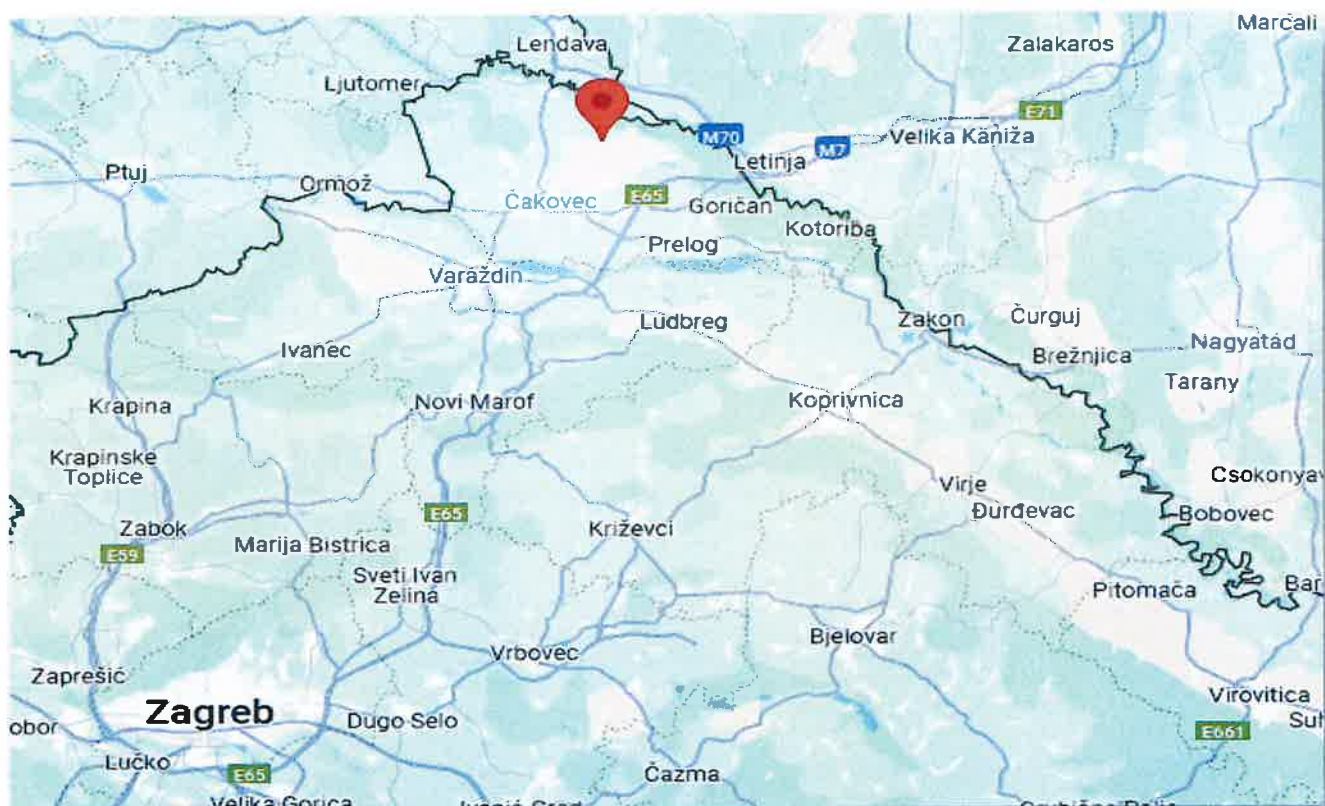
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	Sivica	
Uložak broj:	1005	
Čestica:	342/B/26	
Opis nekretnine:	kuća, dvije gospodarske zgrade, dvorište i oranica	591,00 čhv
	Sveukupno:	591,00 čhv
Vlasništvo:	Vidljivo iz priloženog ZK izvotka!	
Katastar:	kat.čest.br. 719	
	k.o. Sivica	
	- gospodarska zgrada, u mjestu	52,00 m2
	- kuća, u mjestu	132,00 m2
	- gospodarska zgrada, u mjestu	149,00 m2
	- oranica	1.294,00 m2
	- dvorište	500,00 m2
	Sveukupno:	2.127,00 m2
Teret:	<ul style="list-style-type: none">- Nema! - vidljivo iz ZK izvotka- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>	
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none">- U ZK su upisane i u katastar ucertane stambena i gospodarske zgrade bez zabilježbi.- Provjera legalnosti nije predmet ove procjene.	
Javna prometna površina:	Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 3648/2, k.o. Sivica u posjedu Javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu Općine Podturen (1/1).	
Energetski certifikat:	Nije predodčen.	
Ostale napomene:	Gospodarska zgrada (štagalj, svinjac i staja) je u lošem, derutnom stanju bez tržišne vrijednosti pa se ne uzima u izračun vrijednosti.	
Posebne pretpostavke:	Nema.	

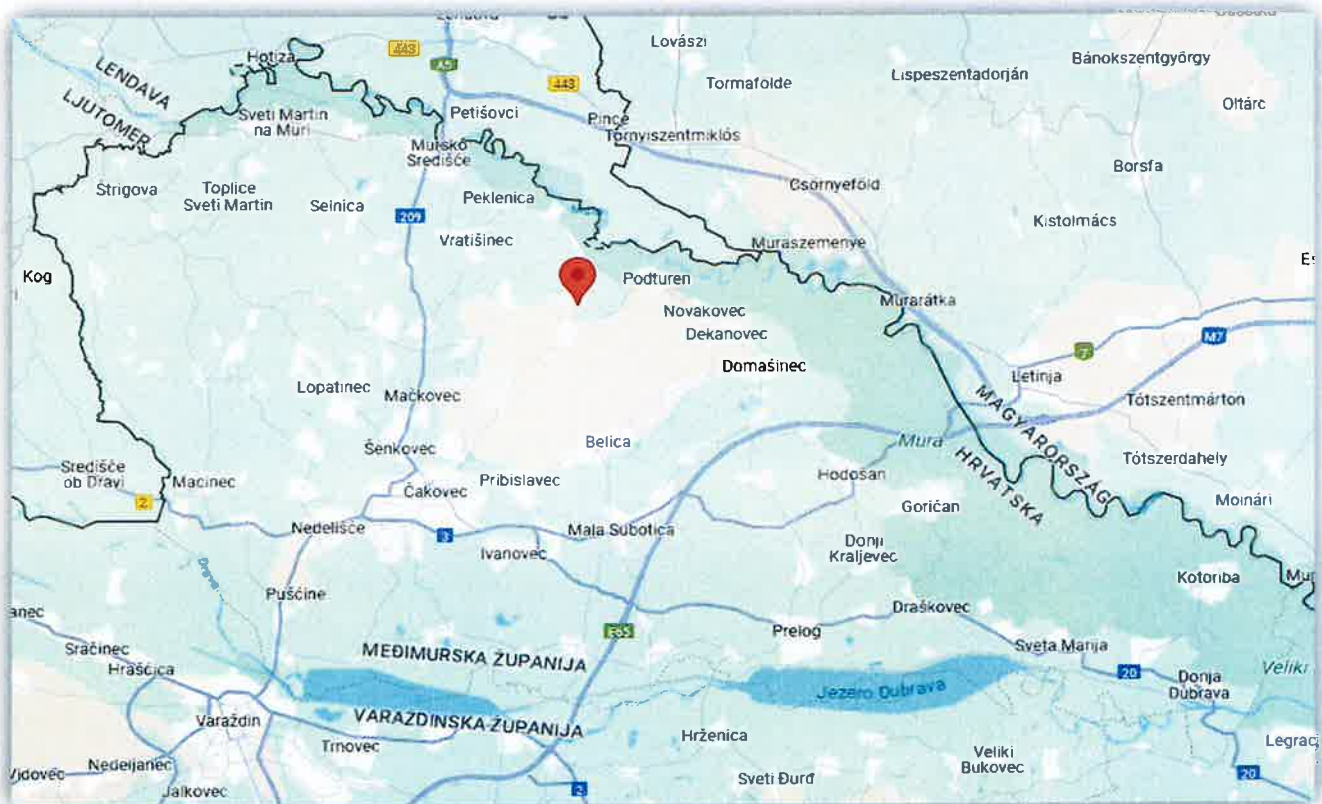
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



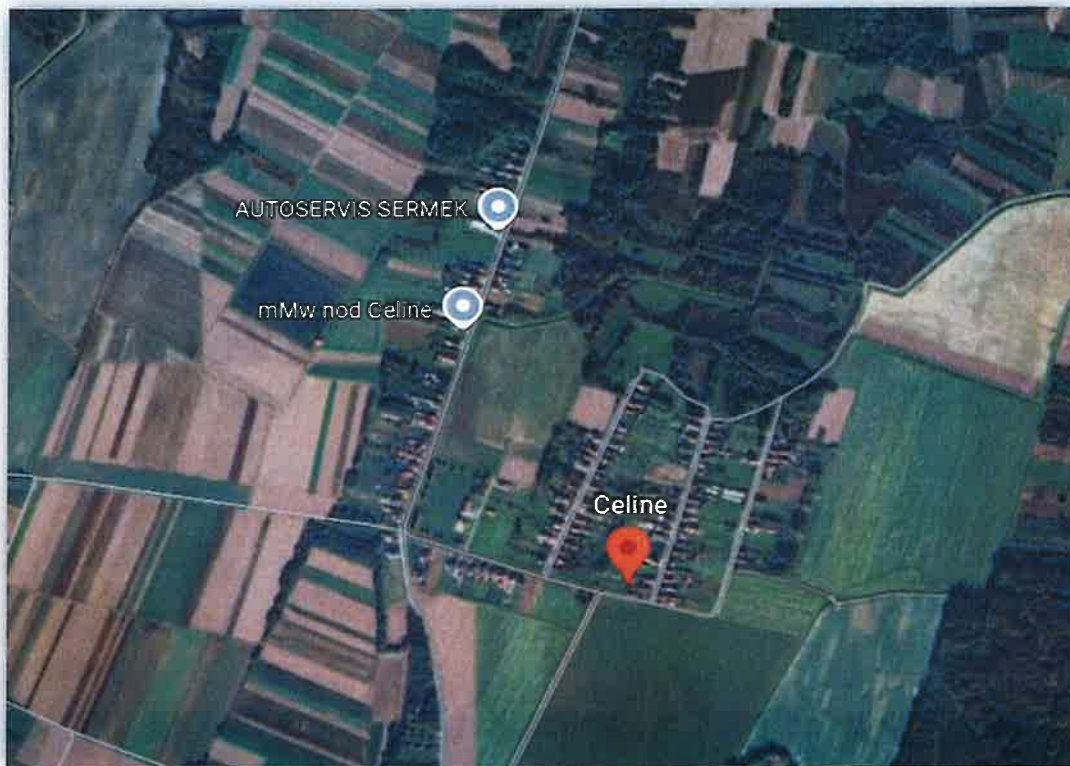
Izvor: www.google.com

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: Gajeva ulica 3, Celine, HR-40317 Podturen
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na dvorišnom dijelu parcele i u garaži.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin

Buka i zagađenje

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

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

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

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Obiteljska stambena zgrada						
Podrum						
spremište	17,39	0,50	8,70	k =	h =	
spremište	15,62	0,50	7,81	1,30	1,90	m
Ukupno:	33,01		16,51	21,46	81,53	
Prizemlje						
spremište	14,40	0,50	7,20			
kupaonica	6,11	1,00	6,11			
soba	6,88	1,00	6,88			
hodnik	4,53	1,00	4,53			
izba	1,75	1,00	1,75			
kuhinja	10,54	1,00	10,54			
soba	19,08	1,00	19,08			
soba	18,04	1,00	18,04			
soba	9,77	1,00	9,77			
hodnik	7,99	1,00	7,99			
dnevni boravak	12,23	1,00	12,23	k =	h =	
natkriveni ulaz	3,67	0,50	1,84	1,30	2,98	m
Ukupno:	114,99		105,96	144,72	434,92	
Volumen krovišta.					165,00	
SVEUKUPNO:	148,00		122,47	166,18	681,45	
Izvor podataka: Izmjera na terenu.						

Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica						
Prizemlje						
nadstrešnica	24,69	0,50	12,35			
spremište	11,44	1,00	11,44	k =	prosječna h =	
garaža	15,18	1,00	15,18	1,12	2,50	m
UKUPNO:	51,31		38,97	29,81	99,23	
Izvor podataka: Izmjera na terenu.						

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP = 161,44 m²

BGP = 195,99 m²

BV = 780,68 m³

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA



Obiteljska stambena zgrada



**Gospodarska zgrada - staja, svinjac,
štagalj - bez tržišne vrijednosti**



**Gospodarska zgrada - garaža, spremište
i nadstrešnica**

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada





Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica



Gospodarska zgrada - staja, svinjac, štagalj - bez tržišne vrijednosti





Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

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

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	za stanovanje	
Godina građenja:	cca. 1968	1972. godine izvedena fasada na prednjem dijelu
Godina rekonstrukcije:	1980	dograđen stražnji dio
Etaže:	djelomično podrum + prizemlje + tavan	
Položaj:	u prednjem dijelu parcele, uz sjevernu među	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od betonskih bloketa i opeke	
Međukatna konstrukcija:	monta gredice s ispunom i tlačnom pločom iznad prizemlja, puna ab ploča iznad podruma	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija pokrivena valovitim salonit pločama	
Limarija:	pocinčani lim	
Pročelje:	ožbukano i završno obrađeno terabonom (samo prednji dio zgrade bez dograđenog dijela)	
Vanjska stolarija:	drveni, dvostruki ili jednostruki prozori ostakljeni jednostrukim staklom sa zaštitom od sunca pomoću vanjskih pvc roleta	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	nabijena zemlja u podrumu; linoleum, drveni pod, keramičke pločice i tapison u prizemlju	
Obrada stropova:	ožbukani i obojeni	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Elektroinstalacije:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	radijatorsko centralno na kruta goriva
	- Hlađenje:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	dvorište je zatravljeno	
Ostalo:	na dan očevida stambena zgrada se koristi i održava primjereno namjeni	

Zgrada -**Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica**

Namjena:	spremišta i garaža																
Godina građenja:	cca. 1980																
Godina rekonstrukcije:	-																
Etaže:	prizemlje																
Položaj:	u nastavku stambene zgrade																
Temelji:	betonski																
Nosiva konstrukcija:	zidovi od blok opeke																
Međukatna konstrukcija:	drveni strop u garaži i spremištu																
Krovna kon. + pokrov:	drvena dvostrešna konstrukcija s pokrovom od valovitih salonit ploča																
Limarija:	pocinčani lim																
Pročelje:	nije ožbukano																
Vanjska stolarija:	drvena vrata i prozori ostakljeni jednostrukim staklom																
Pregradni zidovi:	od blok opeke																
Obrada zidova:	ožbukani																
Obrada podova:	betonska podloga																
Obrada stropova:	bez obrade																
Unutarnja stolarija:	nije ugrađena																
Instalacije:	<table><tr><td>- Elektroinstalacije:</td><td>provedene</td></tr><tr><td>- Telefon:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Vodovod:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Kanalizacija:</td><td>nije provedena</td></tr><tr><td>- Plin:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Grijanje:</td><td>nema</td></tr><tr><td>- Hlađenje:</td><td>nema</td></tr><tr><td>- Dodatne instalacije:</td><td>nema</td></tr></table>	- Elektroinstalacije:	provedene	- Telefon:	nije proveden	- Vodovod:	nije proveden	- Kanalizacija:	nije provedena	- Plin:	nije proveden	- Grijanje:	nema	- Hlađenje:	nema	- Dodatne instalacije:	nema
- Elektroinstalacije:	provedene																
- Telefon:	nije proveden																
- Vodovod:	nije proveden																
- Kanalizacija:	nije provedena																
- Plin:	nije proveden																
- Grijanje:	nema																
- Hlađenje:	nema																
- Dodatne instalacije:	nema																
Sanitarije:	nema																
Ostalo:	na dan očevida zgrada se koristi i održava primjereno namjeni																

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

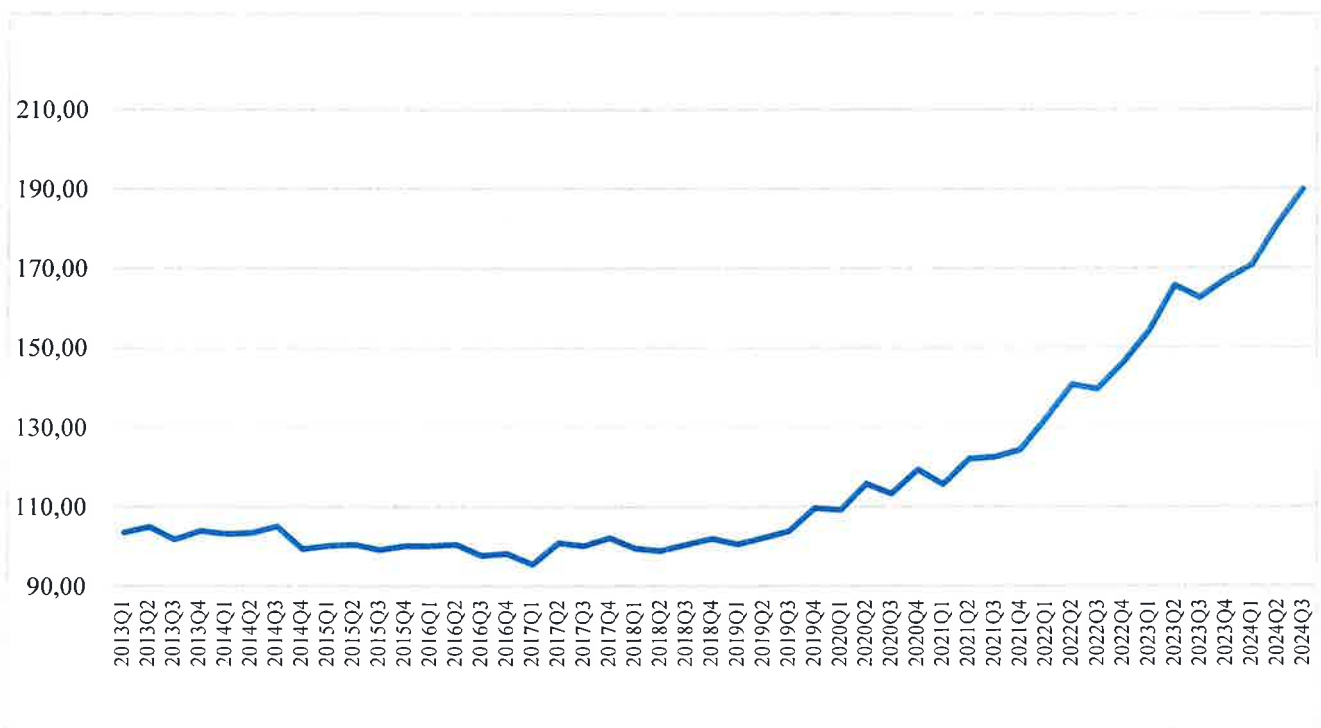
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

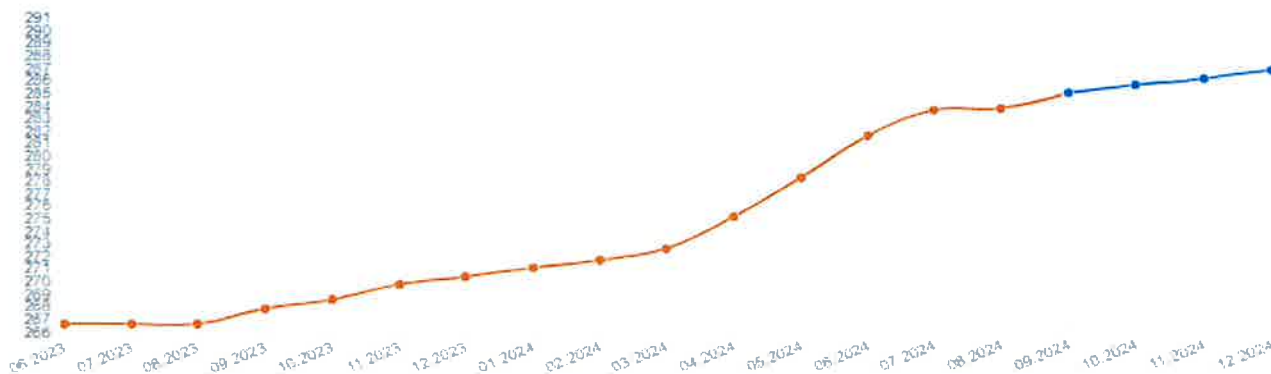
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

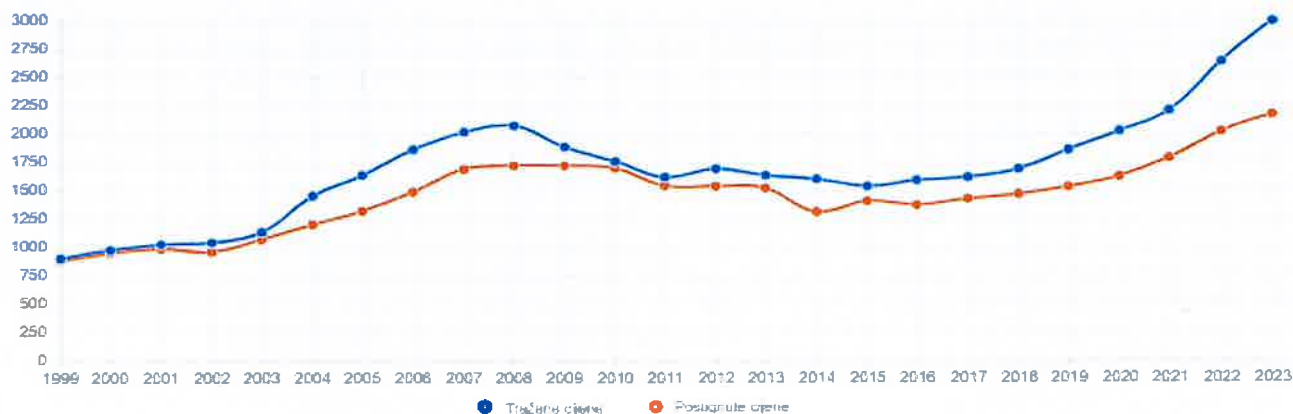
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

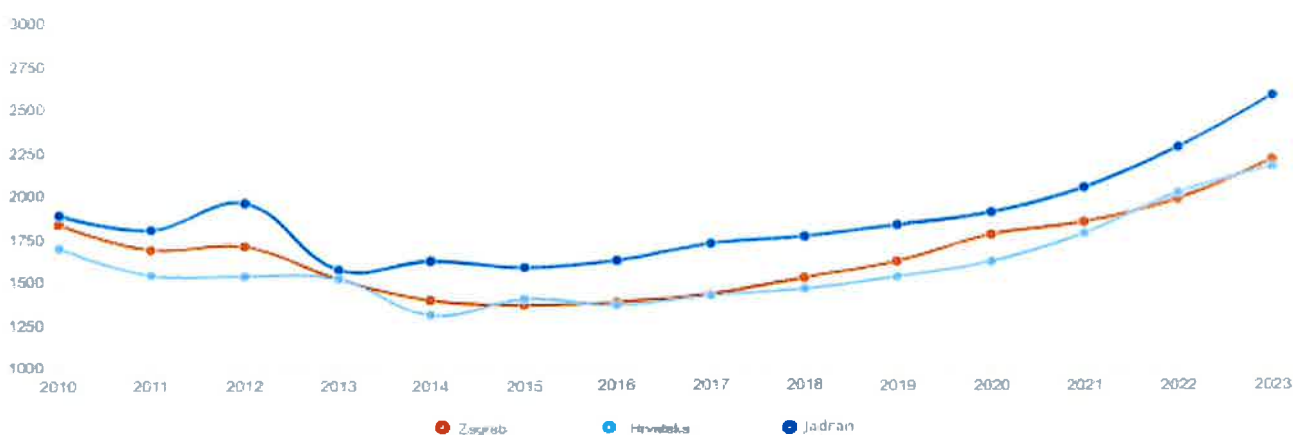
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%⁴ (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internet-skog oglašnika⁵) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

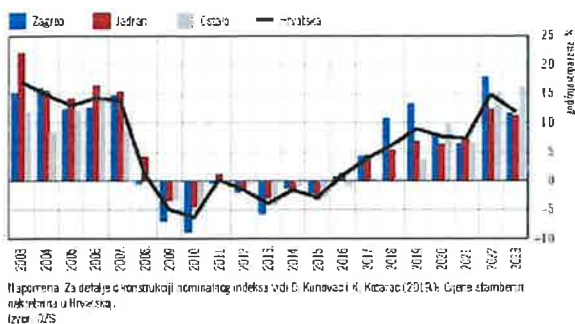
4 Od toga se polovica (5 p. b.) odnosi na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europskog područja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).

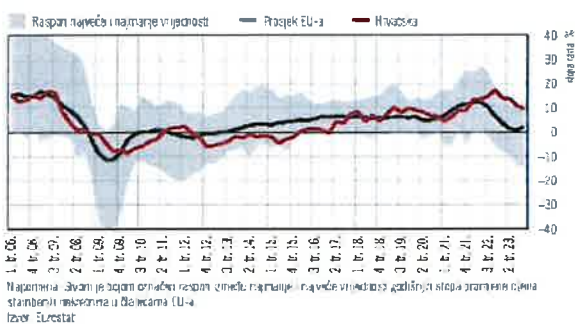
Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninara. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini

5 Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.m-investa.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijena stambenih nekretnina u cijelosti objašnjavaju s pomoću karakteristika nekretnine i vremenom ovisnim učincima koji predstavljaju dio cijena koje ne proizlaze iz karakteristika nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalja o hedonističkoj regresiji vidi: Pregleda HNB-a P-41 – D. Kuruncić i K. Kotarac (2019.) "Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj".

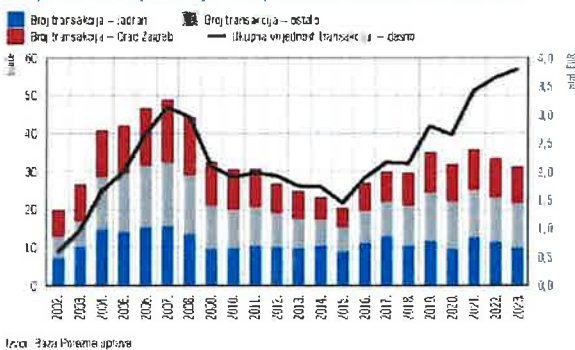
Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



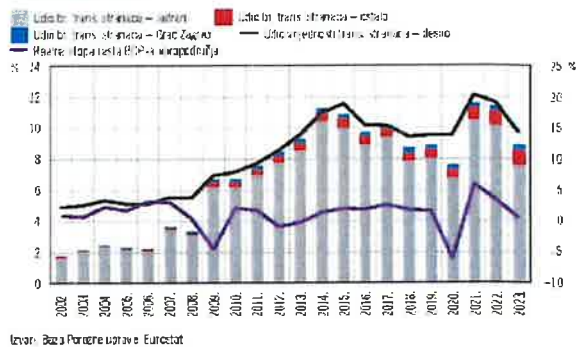
Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



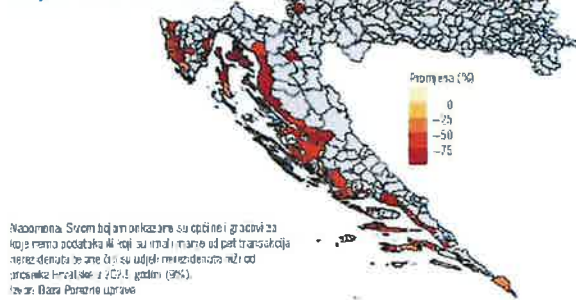
Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



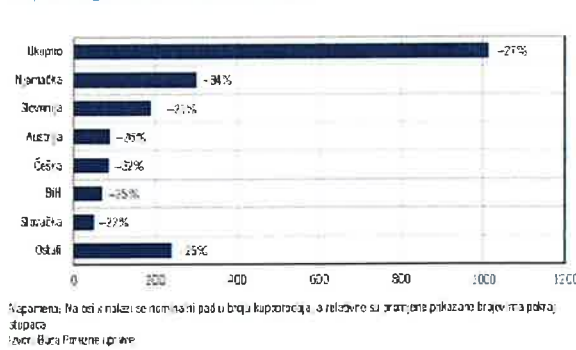
Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



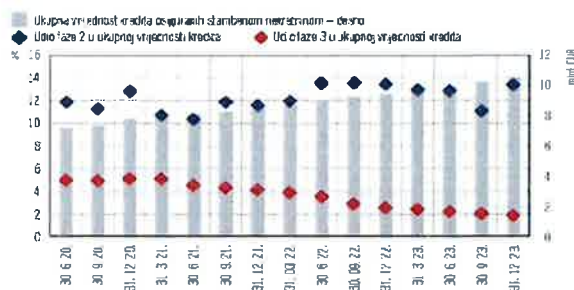
Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022



Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Slika B.10. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.
Izvor: HNB

i uz standardne kreditne uvjete, tj. prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna otplata ne prelazi polovinu dohotka, a kreditom bi ih moglo financirati kućanstvo s dvije prosječne mjesečne plaće (Slika B.9.).

Umjerena izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina. U Hrvatskoj stambeni krediti čine 24% ukupnih kredita banaka, a prosjek je europa područja oko 30%. Kvaliteta tih kredita i dalje se blago poboljšava: udio kredita osiguranih stambenom nekretninom u fazi 2 (sa znatnim porastom kreditnog rizika) u ukupnim kreditima ostao je relativno stabilan u usporedbi s istim razdobljem prošle godine, dok se

Slika B.11. U razdobljima bez isplata subvencioniranih kredita novi se krediti odobravaju uz relativno niske omjere kredita i vrijednosti nekretnine (LTV)



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u izračunu LTV desno uključena je vrijednost jer se kao vrijednost instrumenta o kojemu je uzeta vrijednost nekretnosti, a ne određena vrijednost nekretnosti pa zato dobivena rješenja nisu u skladu s običajnom praksom. Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".
Izvor: HNB

udio kredita u fazi 3 (tj. neprihodonosnih kredita) blago smanjio (Slika B.10.). Razmjerno blag porast kamatnih stopa na nove stambene kredite, snažan rast zaposlenosti i plaća i široko rasprostranjena praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite ublažavaju sistemske rizike povezane s tržištem stambenih nekretnina (vidi poglavlje I.C. o rizicima kreditiranja i povišenih kamatnih stopa). Također, omjeri glavnice kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) nastavili su i u 2023. pratiti sezonski obrazac, uz snažan rast za vrijeme isplate subvencioniranih kredita i pad nakon njega, kada se prosječni LTV spuštao ispod 80% (Slika B.11.).

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Podturen	
Naselje:	Celine	
Razvojna skupina:	3. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	96,421	
Tip nekretnine:	stambeni objekt (kuća)	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	7	
- za naselje:	0	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	577 €/m2	
- za naselje:	- €/m2	
Ostvarene kupoprodaje	2021 = 0	Izvor podataka: eNekretnine
za naselje u posljednje 4	2022 = 0	
godine:	2023 = 0	
	2024 = 0	
	2025 = 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	03.04.2023.	03.04.2023.	08.01.2024.	14.03.2023.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Podturen	Podturen	Domašinec	Domašinec
	kat.čest.br.			
	1966	1965	9647/8	8317
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	7.000,00	3.000,00	4.730,00	5.000,00
Površina (m2)	1.588,00	677,00	957,00	1.103,00
Cijena (€/m2)	4,41	4,43	4,94	4,53

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 - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

☐ PRIHODOVNA METODA

☒ **TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

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

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 prihodima 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:

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje		03.04.2023.	03.04.2023.	08.01.2024.	14.03.2023.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.				
	Podturen	Podturen	Domašinec	Domašinec	
	kat.čest.br.				
	1966	1965	9647/8	8317	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (€)	7.000,00	3.000,00	4.730,00	5.000,00	
Površina (m ²)	1.588,00	677,00	957,00	1.103,00	
Cijena (€/m ²)	4,41	4,43	4,94	4,53	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,841
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	4,41	4,43	4,94	4,53
Kontrola (čl.4. st. I. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		10,73%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	165,78	165,78	170,84	154,22
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,15	1,15	1,11	1,23
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	5,07	5,09	5,48	5,57
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%	-15,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	-15,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		5,07	5,09	5,48	4,73

Srednja vrijednost (€/m²)	5,09
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,01	0,01	0,40	-0,35
Relativno odstupanje od medijana	-0,20%	0,20%	7,87%	-6,89%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,01	0,01	0,40	0,35
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,16	0,12
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5.08			
Standardna devijacija	0.27			
Dvostruka standardna devijacija	0.53			
Prosječno apsolutno odstupanje	0.19			

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

odabrano: **5,10** €/m²

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
333,00	5,10	1,00	1,00	1.698,30	I
1.794,00	5,10	0,50	1,00	4.574,70	II
SVEUKUPNO:				6.273,00	
ili				2,95 €/m²	

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

7.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

	<i>stambena</i>	12,00 kn/m ³	<i>Legalnost nije dokazana pa se ne uzima u izračun vrijednosti!</i>
	<i>gospodarska</i>	4,80 kn/m ³	

K11= 0,00 m³ × 1,59 €/m³ BV = 0,00 €

K12= 0,00 m³ × 0,64 €/m³ BV = 0,00 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

	<i>stambena</i>	2,82 kn/m ³	<i>VD je ukinut pa se ne uzima u izračun vrijednosti!</i>
	<i>gospodarska</i>	0,90 kn/m ³	

K21= 0,00 m³ × 0,37 €/m³ BV = 0,00 €

K22= 0,00 m³ × 0,12 €/m³ BV = 0,00 €

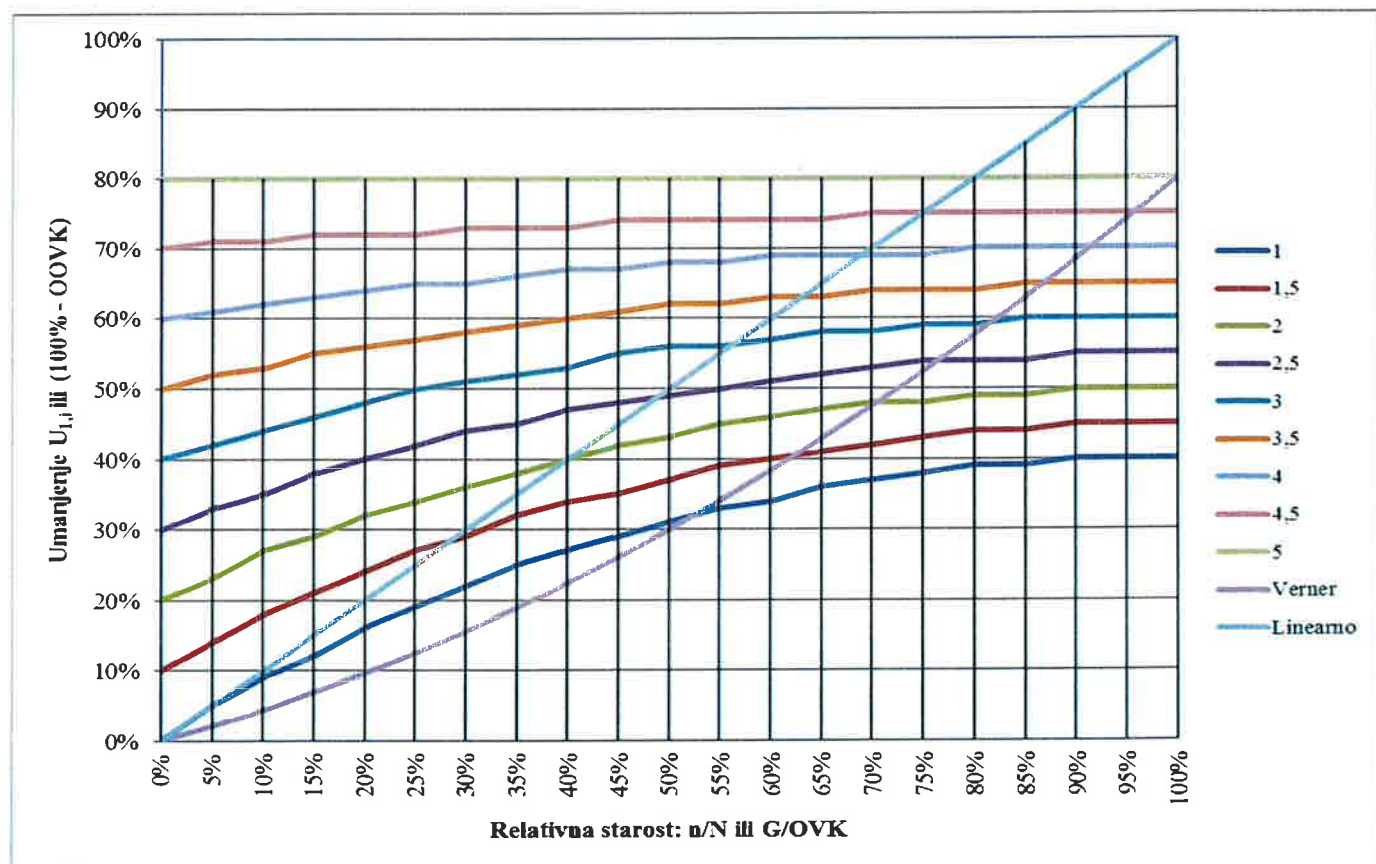
Vrijednost komunalnih priključaka iznosi: K3 = 2.900,00 €

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

0,00 + 0,00 + 2.900,00 = 2.900,00 €

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

7.3.1. Zgrada - Obiteljska stambena zgradaNGP = 122,47 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 550 €/m² NGP
 ili 405 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 122,47 × 550 = 67.358,36 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 550 × 0,90 = 495 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 122,47 × 495 = 60.622,53 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2025
Godina građenja:				1968
Godina rekonstrukcije:				1980
Starost zgrade:			prosjeck	51 god
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	15%	×	OVK =	12 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				68 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				17 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	4,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	4,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	5,0	5,0
Relativna starost (G/OVK'):				75,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0%	×	68 =	14 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				54 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-79,4%
				-48.134,29 €
Preostala vrijednost:				12.488,24 €

7.3.2. Zgrada - Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica

NGP = 38,97 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 150 €/m² NGP
ili 196 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 38,97 × 150 = 5.845,50 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 150 × 1,00 = 150 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 38,97 × 150 = 5.845,50 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2025

Godina građenja: 1980

Starost zgrade: 45

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 50 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% × OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 50 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 5 god

Odabrani faktor korištenja	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>A</td></tr><tr><td>B</td></tr><tr><td>C</td></tr></table>	A	B	C	lokacija/tržište	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>4,0</td></tr><tr><td>4,0</td></tr><tr><td>5,0</td></tr></table>	4,0	4,0	5,0	
A										
B										
C										
4,0										
4,0										
5,0										
FK - prema uvjetima in situ:		zgrada općenito								
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)		stanje zgrade		5,0						

Relativna starost (G/OVK'): 90,0%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 20,0% × 50 = 10 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 40 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -80,0%
-4.676,40 €

Preostala vrijednost:	1.169,10 €
------------------------------	-------------------

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

- Obiteljska stambena zgrada	67.358,36 €
- Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica	5.845,50 €
Ukupno:	73.203,86 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama u cijeni građenja.

0,00**7.5. Uzgredni troškovi****(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)**

$$U_t = N_v \times 0,0\% = \mathbf{0,00} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	6.273,00	€
2.	Doprinosi i priključci	2.900,00	€
UKUPNO:		9.173,00	€

Zgrade i ostalo:

3.1.	Obiteljska stambena zgrada	12.488,24	€
3.2.	Gospodarska zgrada - garaža, spremište i nadstrešnica	1.169,10	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		13.657,34	€

SVEUKUPNO:	22.830,34	€
-------------------	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - loše održavanje i stanje zgrada		-20,00%
		×	22.830,34 €
		=	-4.566,07 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - ishođenje uporabne dozvole		-1,00%
		×	22.830,34 €
		=	-228,30 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	18.035,97	€
---------------------------------	------------------	----------

NGP ukupno =	161,44	m2	GV / NGP ukupno =	112	€/m2
NGP stambeno =	122,47	m2	GV / NGP stambeno =	147	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	2.127,00	m2	GV / PZ =	8,48	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	0,94
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	16.953,81 €
* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja.	

TV / NGP ukupno =	105	€/m2
TV / NGP stambeno =	138	€/m2
TV / PZ =	7,97	€/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena i gospodarska zgrada s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Gajeve ulica 3, Celine, HR-40317 Podturen
Međimurska županija**

predloženih od: **OPĆINA PODTUREN, Ivana Grščića 5, HR-40317 Podturen, Međimurska županija**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

17.000,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

Vrijednost suvlasničkog dijela OPĆINE PODTUREN od 3 / 10 dijela iznosi:

5.100,00 €

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, 20. veljače 2025. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine 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 obavljanu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanu 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 obje 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 područja građevinarstva

i procjene vrijednosti nekretnina



procjembeni elaborat



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva

i procjene vrijednosti nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 18.02.2025. 10:13

Katastarska općina: 303500, SIVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-610/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1005

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	342/B/26	KUĆA, DVIJE GOSPODARSKE ZGRADE, DVORIŠTE I ORANICA		591		
		UKUPNO:		591		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 5/10 MUČIĆ MIRJANA, CELINE	
6.	Suvlasnički dio: 1/10 TOPLEK MIRJANA, OIB: 87943507426, SLEMENICE 6, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC	
7.	Suvlasnički dio: 1/10 TOPLEK MIRJANA, OIB: 87943507426, SLEMENICE 6, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC	
8.	Suvlasnički dio: 3/10 OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, 40317 PODTUREN	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.02.2025.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.02.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SIVICA
k.č.br.: 719

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.02.2025. 10:14

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIVICA (Mbr. 303500)

Posjedovni list: 2066

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5/10	MUČIĆ MIRJANA, TOMO, CELINE, GAJEVA 3 (VLASNIK)	87943507426
1/10	TOPLEK MIRJANA, SLEMENICE 6, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	87943507426
1/10	TOPLEK MIRJANA, SLEMENICE 6, SLEMENICE 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	87943507426
3/10	OPĆINA PODTUREN, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, 40317 PODTUREN, HRVATSKA (VLASNIK)	86969011305

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
		719	U MJESTU	2127	7		
			GOSPODARSKA ZGRADA, U MJESTU	52			
			KUĆA, U MJESTU	132			
			GOSPODARSKA ZGRADA, U MJESTU	149			
			DVORIŠTE	500			
			ORANICA	1294			
Ukupna površina katastarskih čestica				2127			

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

Stanje na dan: 18.02.2025. 10:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIVICA (Mbr. 303500)

Posjedovni list: 2327

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U NEOTUĐIVOM VLASNIŠTVU OPĆINE PODTUREN, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN, HRVATSKA (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		805	LOVAČKA ULICA	10181	8		
			NERAZVRSTANA CESTA	10181			
		3648/2	GAJEVA ULICA	4873	4		
			NERAZVRSTANA CESTA	4873			
		3694/3	Glavna ulica	5681			
			NERAZVRSTANA CESTA	5681			
Ukupna površina katastarskih čestica				20735			

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

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: Čakovec

LOKACIJA / ADRESA	Marofska 1 Čakovec	Miroslava Krlež 6 Čakovec	Miroslava Krlež 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			