



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

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Obiteljska stambena zgrada s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija Varaždinska županija
Naručitelj:	OPĆINA SVETI ILIJA Trg Josipa Godrijana 2, HR-42214 Sveti Ilija OIB: 10443118219
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	217/21

Čakovec, svibanj 2021.

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
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 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 PROCJENENaručitelj: **OPĆINA SVETI ILIJA**Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**Lokacija: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija****Vlasništvo i identifikacija:**

U ZK je upisana kuća bez zabilježbi gleda legaliteta.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1688	Beletinec	10/1

Suvlasništvo: vidjeti priloženi ZK izvadak

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

- ~građevinska dozvola: Ima Uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine
- ~uporabna dozvola: godine
- ~energetski certifikat: Ima - razred G/F
- ~površina nekretnina u ZK: Nije usklađena s upisom u Katastar
- ~opis nekretnina u ZK: Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 26. svibnja 2021. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:**4.560,00** €

odnosno

34.200,00 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.

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



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

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-6/2021-5
Varaždin, 7. siječnja 2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe MODERNA-INVESTA d.o.o. iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi MODERNA-INVESTA d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366, kojoj je rješenjem broj 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina te za područje elektrotehnike i procjene u elektrotehnici, dopunom rješenja broj 4 Su-102/2017-8 od 13. siječnja 2020. na način da se u obrazloženju rješenja doda još i stalni sudski vještak Dragutin Matotek, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a **koje imenovanje teče od 15. veljače 2021.**

Obrazloženje

Pravna osoba MODERNA-INVESTA d.o.o., podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Dragutinu Matoteku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja samo za područje graditeljstva i procjenu nekretnina uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu za pravnu osobu, uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, presliku rješenja iz prethodnog mandata za pravnu osobu pod brojem 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Ratka Matoteka pod brojem 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Dragutina Matoteka pod brojem 4 Su-269/2020-4 od 15. prosinca 2020., rješenje o ispravku pod brojem 4 Su-269/2020-5 od 21. prosinca 2020. za Dragutina Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Ratka Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Dragutina Matoteka, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike društva: Ratka Matoteka i Dragutina Matoteka te popis obavljenih vještačenja iz prethodnog razdoblja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MODERNA-INVESTA d.o.o., Čakovec, Ruđera Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

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: **OPĆINA SVETI ILIJA**
 Nekretnina: **Obiteljska stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**
 Lokacija: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija**
Varaždinska 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 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), 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. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Varaždinske 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: **26.05.2021.**
 Dan kakvoće: **26.05.2021.**
 Dan vrednovanja: **26.05.2021.**

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.

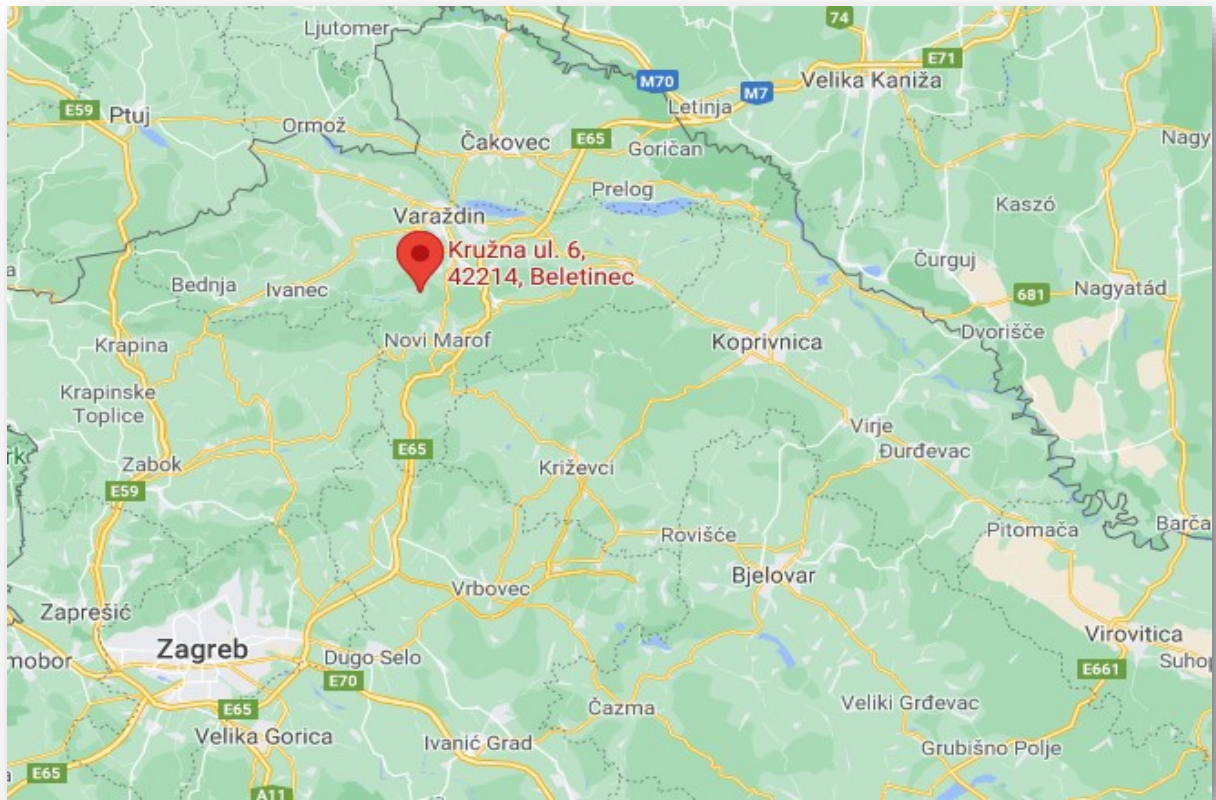
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin	
ZK odjel:	Varaždin	
Katastarska općina:	Beletinec	
Uložak broj:	1688	
Čestica:	10/1	
Opis nekretnine:	kuća i dvorište Lovreščak	154,00 m ²
	Sveukupno:	154,00 m ²
Suvlasništvo:	vidjeti priloženi ZK izvadak	
Katastar:	k.o. Beletinec	
	kat.čest.br. 10/1	
	- kuća i dvorište	154,00 m ²
	Sveukupno:	154,00 m ²
Teret:	<ul style="list-style-type: none"> - Nema! - vidljivo iz ZK izvataka - 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 je upisana kuća bez zabilježbi gleda legaliteta. - Za zgradu je ishođena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine od 25.05.2021. godine, izvršna i pravomoćna od 27.05.2021. godine. - Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu na kat.čest.br. 1121, k.o. Beletinec - put u Beletincu u vlasništvu Republika Hrvatska - javno dobro u općoj uporabi - pravo upravljanja ŽUC-a (1/1). - Energetski certifikat je razred G/F. 	
Ostale napomene:	Na dan očevida zgrada se ne koristi i ne održava. Zgrada je u ruševnom stanju.	
Posebne pretpostavke:	Nema.	

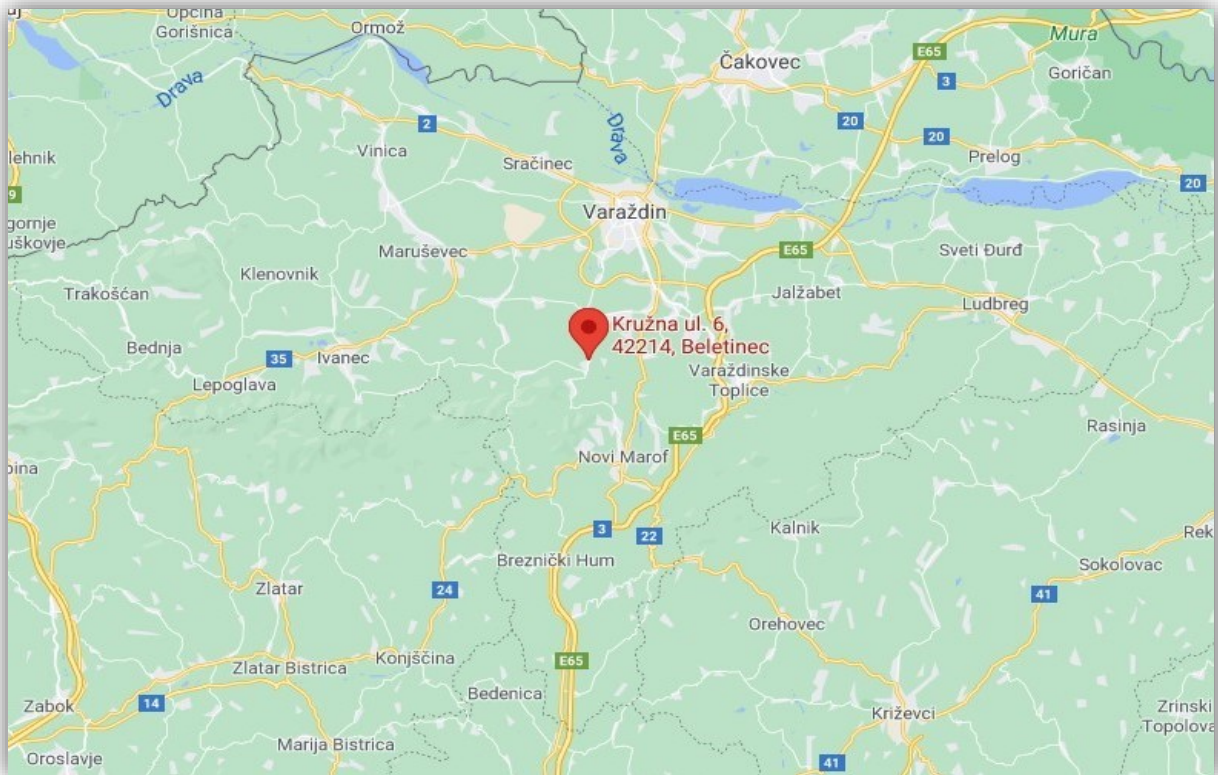
POLOŽAJ I LOKACIJA

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: *Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija*

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene individualne izgradnje s pratećim pomoćnim i gospodarskim zgradama.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- 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	
<i>Obiteljska stambena zgrada</i>						
Podrum						
spremište (nema pristupa)	26,35	0,00	0,00	0,00	0,00	
Prizemlje						
stambeni prostor	26,35	1,00	26,35	k =	prosječno h =	
spremište (urušeno)	14,74	0,00	0,00	1,19	4,34	m
SVEKUPNO:	67,44		26,35	31,36	136,10	
<i>Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta.</i>						

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA
Obiteljska stambena zgrada s pripadajućim zemljištem
Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija

NGP	=	26,35	m²
BGP	=	31,36	m²
BV	=	136,10	m³

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada



Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

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

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	stambena	
Godina građenja:	cca 1950	
Godina uređenja:	-	
Etaže:	podrum + prizemlje	
Položaj:	uz jugoistočnu među	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabela prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	zidani	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke	
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa	
Limarija:	nije izvedena	
Pročelje:	ožbukano	
Vanjska stolarija:	drveni, dvostruki prozori, ostakljeni jednostrukim staklom; drvena, ulazna vrata	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojani	
Obrada podova:	linoleum	
Unutarnja stolarija:	-	
Instalacije:	- Elektroinstalacije:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	nije provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	nije provedeno
	- Klima:	nema
	- Dodatne instalacije:	nema
Sanitarije:	nema	
Okoliš:	zatravljeno, nije održavano	
Opći dojam:	na dan očevida zgrada se ne koristi i slabo se održava	
Ostalo:	na parceli je uz stambenu zgradu izgrađeno spremište, koje je u vrlo lošem stanju pa će se vrijednost nekretnine umanjiti za troškove uklanjanja	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

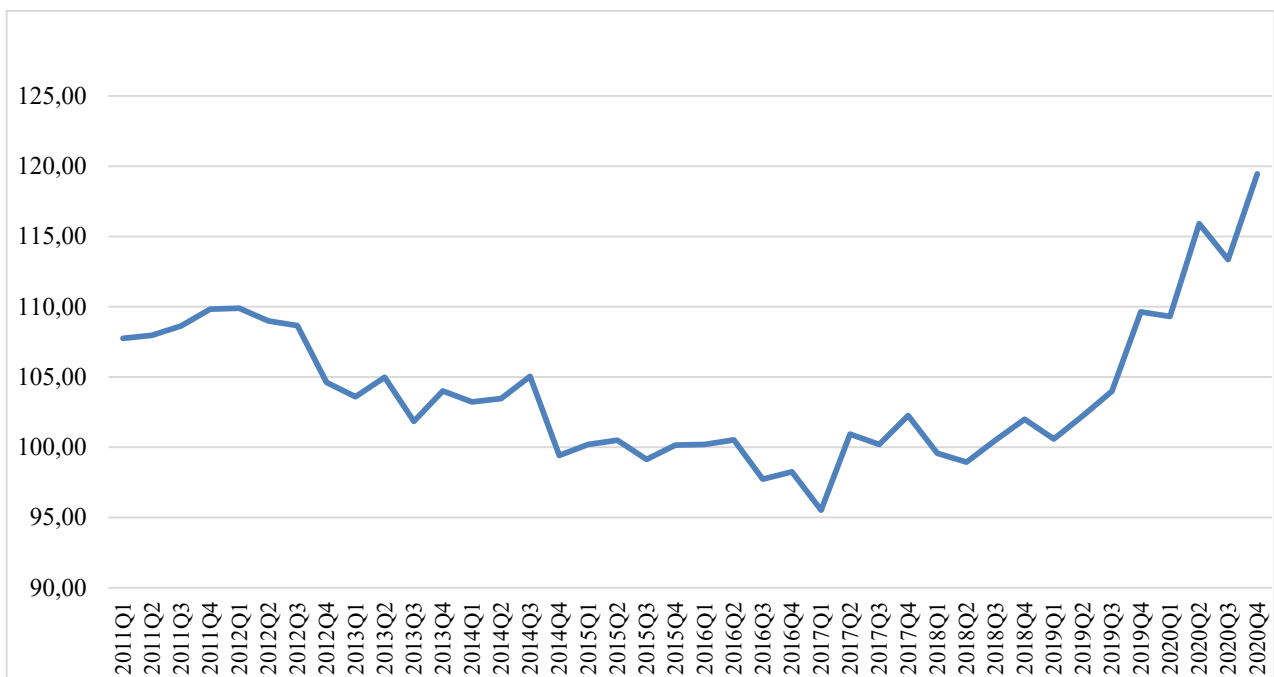
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

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



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

Izvor podataka: Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

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 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

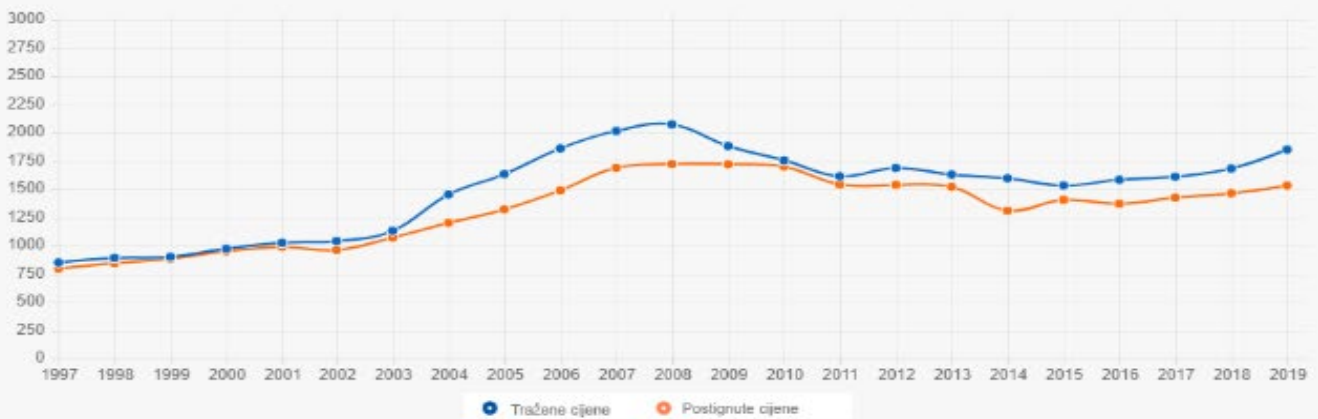
3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

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



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb

3.2. Obiteljske kuće

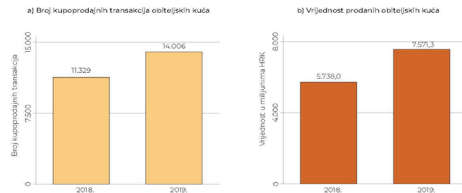
49

3.2. Obiteljske kuće

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2019. godine ostvareno 14.006 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 75 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je značajan rast u obje kategorije, pri čemu je broj transakcija povećan za 23,6 posto, a njihova ukupna vrijednost za 32. posto. Prosječna vrijednost jedne transakcije obiteljske kuće tako je u 2019. godini iznosila 540.575 kuna, a godinu dana ranije 506.500 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvori: EIZ I MGIPU.

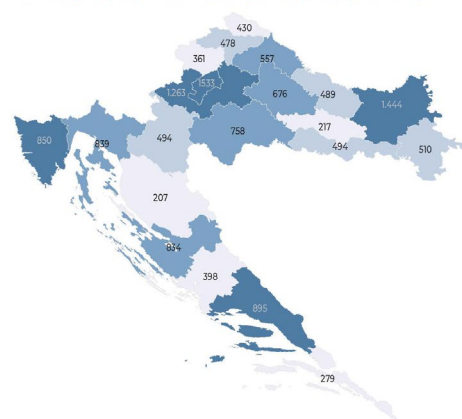
Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine. Medijan cijena obiteljske kuće po m² u 2019. godini iznosio je 577 kuna, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 32,3 posto. Pad medijalne cijene obiteljskih kuća jednim se dijelom može objasniti time da je u izračun medijalne cijene ušao čitav niz transakcija s iznimno niskim vrijednostima kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća, što je vidljivo i iz podataka o 5. percentilu. Cijena u 5. percentilu u 2019. godini iznosila je 4 kuna po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i nižoj. Ovakve niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska), a povezane su s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 5 i 95. percentilu. Za pretpostaviti je da se ovdje radi o sustavnim propustima prilikom unošenja

3.2. Obiteljske kuće

51

2019. godini. S druge strane, najmanji broj transakcija zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 207. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 217 u Požeško-slavonskoj do 758 u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ I MGIPU.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća, vidljivo je da je pad broja transakcija zabilježen u svega dvije županije, u Šibensko-kninskoj županiji, od 11,2 posto i Primorsko-goranskoj županiji, od 8,7 posto. Ostale županije bilježe povećanje broja transakcija obiteljskih kuća. Općenito može se primijetiti da su više stope rasta broja transakcija obiteljskih kuća zabilježene u županijama kontinentalne Hrvatske. Najveći porast zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj županiji, od 74,7 posto, iza koje slijedi Virovitičko-podravska županija s rastom od 54,3 posto te Koprivničko-križevačka županija s rastom od 52,6 posto.

50

Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

podataka u bazu eNekretnine³. S druge strane, 5 posto najskuplijih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 9.722 kuna po m² i višoj.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine iznosio je 577 m². Usporedbe radi, medijan veličine kuća prodanih u 2018. godini iznosio je 496 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2019. godini bilo je površine od 42 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 8.084 m² i veće⁴. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2019. godini iznosio je 45 godina. Prvih 5 posto kuća činili su objekti starosti 8 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih kuća ulaze kuće stare najmanje 99 godina. Razlika u starosti između srednjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 31 godinu starosti do starosti do 56 godina)⁵. U odnosu na 2018. godinu medijan starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. smanjen je za 6,3 posto. Dok se u 2018. godini trgovalo obiteljskim kućama medijalne starosti 48 godina, u 2019. godini medijalna starost prodanih kuća iznosila je 45 godina.

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	4	81	577	2.614	9.722	-32,3%
Veličina u m ²	42	169	555	1.404	8.084	19,6%
Starost (godine)	8	31	45	56	99	-6,3%

Izvori: EIZ I MGIPU.

3.2.2. Na razini županija

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Grad Zagreb pritom bilježi 1.533 transakcije obiteljskih kuća, Osječko-baranjska županija 1.444, a Zagrebačka županija 1.263 transakcije obiteljskih kuća (slika 3.11. i tablica 3.8.). Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. Navedenih sedam županija je ostvarilo 54,7 posto svih kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u

3. Propusti mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navedenim županijama.

4. Za pretpostaviti je da je kod ovako velikih površina riječ o površini koje se odnosi na površinu kuće zajedno s okućnicom. Riječ je radi o ukupnoj površini kuće, a u katastru je to točnija površina.

5. Radi se o razlici između gornjeg (ili trećeg) i donjeg (ili prvog) kvartila.

52

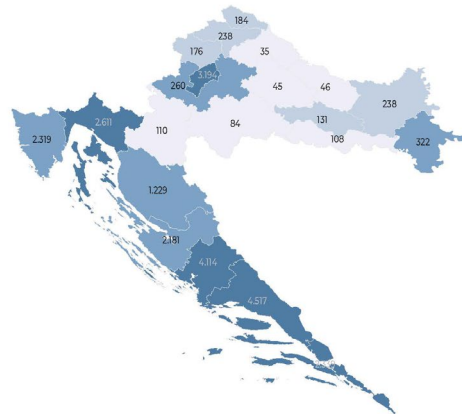
Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U preostalim se županijama međugodišnje povećanje broja transakcija obiteljskih kuća kretalo u rasponu od 1,4 posto koliko je zabilježeno u Istarskoj do 50 posto u Ličko-senjskoj županiji.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća po m² po županijama u 2019. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u šest obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 4.517 kuna po m² nalazi Splitsko-dalmatinska županija, iza koje slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 4.114 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 3.194 kuna po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 2.000 i 3.000 kuna po m². Za razliku od obalnih, kontinentalne županije postžu značajno niže razine medijalnih cijena obiteljskih kuća. Pritom prednjače Vukovarsko-srijemska županija s medijalnom cijenom od 322 kune, Zagrebačka s 260 kuna, te Osječko-baranjska i Varaždinska županija s medijalnim cijenama obiteljskih kuća od 238 kuna po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 35 kuna po m² u Koprivničko-križevačkoj do 184 kune po m² u Međimurskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke, medijalna cijena obiteljskih kuća ispod 100 kuna po m² zabilježena je i u Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Promotri li se kretanje cijena obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini, može se uočiti da je u 2019. godini u većem broju županija, njih 12, zabilježen pad medijalne cijene prodane obiteljske kuće (tablica 3.8.), dok devet županija bilježi rast cijena. Najveći pad medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji, od 58,3 posto, iza koje slijede Sisačko-moslavačka županija s padom cijene od 53,9 posto i Koprivničko-križevačka županija s padom od 35,5 posto. Dvoznamenkaste stope pada medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su još i u Dubrovačko-neretvanskoj, Virovitičko-podravskoj i Međimurskoj županiji. Od županija koje 2019. godine bilježe međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Vukovarsko-srijemska županija sa stopom rasta od 147,7 posto. Nakon nje slijede Požeško-slavonska s rastom medijalne cijene od 52,2 posto, Krapinsko-zagorska s rastom od 42 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 24,3 posto. U preostalim se pet županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kretale u rasponu od 4,2 posto u Ličko-senjskoj do 23,8 posto u Varaždinskoj županiji.

Slika 3.12: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ I MGIPU.

Tablica 3.8: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m ²		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1138	1533	34,7%	3.202	3.194	-0,3%
Primorsko-goranska	919	839	-8,7%	2.891	2.611	-9,7%
Splitsko-dalmatinska	855	895	4,7%	4.547	4.517	-0,7%
Istarska	838	850	1,4%	2.120	2.319	9,4%
Koprivničko-križevačka	365	357	-2,2%	54	35	-35,3%
Bjelovarsko-bilogorska	483	676	40,0%	36	45	25,3%
Osječko-baranjska	1.052	1.444	37,3%	254	238	-6,3%
Zagrebačka	871	1.263	45,0%	238	260	9,3%
Sisačko-moslavačka	434	758	74,7%	182	84	-53,9%
Varaždinska	373	478	28,2%	192	238	23,8%
Zedarska	761	834	9,6%	2.294	2.181	-4,9%
Medimurska	338	430	27,2%	213	184	-13,8%
Vukovarsko-srijemska	469	510	8,7%	130	322	147,4%
Virovitičko-podravska	317	489	54,3%	62	46	-26,2%
Karlovačka	368	494	34,2%	100	110	10,3%
Brodsko-posavska	490	494	0,8%	259	108	-58,3%
Šibensko-kninska	448	398	-11,2%	4.497	4.114	-8,5%
Krapinsko-zagorska	245	361	47,3%	124	176	42,0%
Dubrovačko-neretvanska	226	279	23,5%	3.473	2.339	-32,7%
Požeško-slavonska	201	217	8,0%	86	131	52,2%
Ličko-senjska	138	207	50,0%	1.180	1.229	4,2%

Izvori: EIZ I MGIPU.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u kunama po županijama prikazani su u tablici broj 3.9. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, gdje je cijena iznosila 1 kunu po m², zatim slijede Ličko-senjska, Brodsko-posavska i Virovitičko-podravska županija s cijenom od 2 kune po m². Ovakvo niske cijene djelomično se mogu objasniti praksom da se u ugovore upisuje cijena po površini koja uključuje i površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskuplje kuće su u 5. percentilu bile u Gradu Zagrebu i Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je cijena po m² iznosila 284 odnosno 261 kunu. Drugim riječima, to znači da je u Gradu Zagrebu 5 posto kuća prodano po cijeni od 284 kune i niže, a u Splitsko-dalmatinskoj županiji po cijeni koja nije viša od 261 kunu po m². Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj županiji gdje je m² koštao 779 kuna odnosno 1.005 kuna. Najskuplje kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 23.490 kuna po m², zatim u Splitsko-

dalmatinskoj županiji od 17.611 kuna po m² i Primorsko-goranskoj županiji od 16.021 kunu po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji.

Tablica 3.9: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u HRK po županijama u 2019. godini

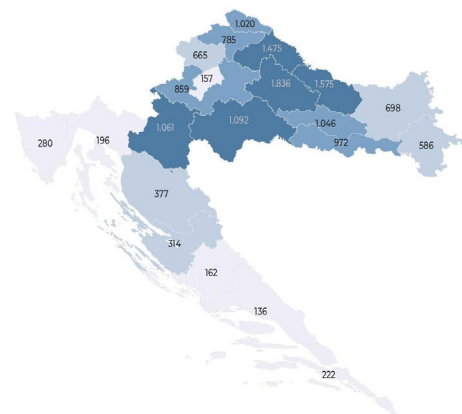
Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	284	1.340	3.194	5.620	12.050	-0,3%
Primorsko-goranska	41	739	2.611	6.821	16.021	-9,7%
Splitsko-dalmatinska	261	1.587	4.317	8.741	17.611	-0,7%
Istarska	120	773	2.319	6.000	14.563	9,4%
Koprivničko-križevačka	1	7	35	212	2.500	-35,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1	7	45	315	2.064	24,3%
Osječko-baranjska	6	38	238	839	2.795	-6,3%
Zagrebačka	10	79	260	898	3.658	9,3%
Sisačko-moslavačka	1	11	84	423	2.360	-53,9%
Varaždinska	5	52	238	1.040	4.604	23,8%
Zedarska	166	1.036	2.181	3.833	8.275	-4,9%
Medimurska	13	75	184	488	2.222	-13,8%
Vukovarsko-srijemska	18	108	322	756	2.326	147,4%
Virovitičko-podravska	2	10	46	237	779	-26,2%
Karlovačka	1	29	110	363	1.788	10,3%
Brodsko-posavska	2	16	108	419	1.670	-58,3%
Šibensko-kninska	91	1.432	4.114	7.900	15.323	-8,5%
Krapinsko-zagorska	5	45	176	1.438	4.702	42,0%
Dubrovačko-neretvanska	127	1.037	2.339	5.911	23.490	-32,7%
Požeško-slavonska	4	33	131	326	1.005	52,2%
Ličko-senjska	3	123	1.229	4.402	7.275	4,2%

Izvori: EIZ I MGIPU.

Slika 3.13. prikazuje županjsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2019. godine u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupnje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1836 m². S medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m² zatim slijede Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Požeško-slavonska i Medimurska županija. Ovakvo velike medijalne površine prodanih obiteljskih kuća objelježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih objekata kao i okućnice sa zemljištem, a što je zapravo posljedica greške pri unosu podataka. Naime, transakcija za svaku katastarsku česticu u bazi bi se trebala zasebno evidentirati. Za razliku od županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u županijama Jadranske Hrvatske medijalna

veličina prodanih obiteljskih kuća manja je od 500 m². Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 337 m², a najmanji Splitsko-dalmatinska županija, od 136 m². Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupnje na području Grada Zagreba iznosila je 2019. godine 157 m².

Slika 3.13: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupnje po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ I MGIPU.

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama prikazani su u tablici 3.10. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile kuće u županijama Jadranske Hrvatske i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Dubrovačko-neretvanskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 11 m² i manje, a u Splitsko-dalmatinskoj od 12 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Virovitičko-podravskoj (330 m²), Brodsko-posavskoj (192 m²), Požeško-slavonskoj (191 m²) i Medimurskoj županiji

(155 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 30.000 m².

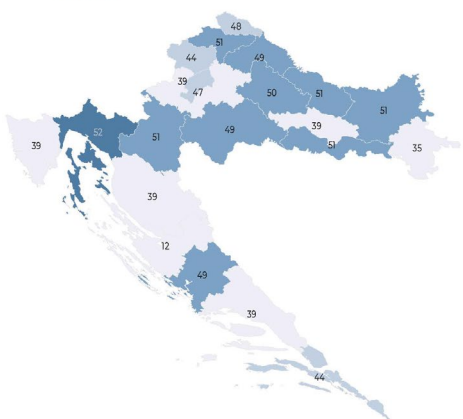
Tablica 3.10: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	75	157	370	1.318	-0,4%
Primorsko-goranska	22	72	196	629	2.375	-4,8%
Špiltsko-dalmatinska	12	58	136	425	1.063	11,5%
Istarska	33	100	280	800	2.508	-1,8%
Koprivničko-križevačka	121	665	1.475	3.218	14.228	-0,7%
Bjelovarsko-bilogorska	124	652	1.836	6.467	*	-18,3%
Osječko-baranjska	101	355	699	1.782	5.161	-0,1%
Zagrebačka	126	496	859	1.670	8.089	3,4%
Sisačko-moslavačka	76	442	1.092	3.636	*	35,5%
Varaždinska	79	326	785	1.748	7.889	-5,6%
Zadarska	47	150	315	572	1.496	13,5%
Međimurska	155	536	1.020	1.858	4.869	-4,9%
Vukovarsko-srijemska	71	309	596	1.027	3.033	-25,7%
Virovitičko-podravsko	330	740	1.578	3.918	16.354	9,2%
Karlovačka	62	399	1.061	3.039	*	-1,9%
Brodsko-posavska	192	455	973	2.717	12.764	-47,8%
Šibensko-kninska	25	79	162	426	1.502	24,5%
Krapinsko-zagorska	66	192	665	1.669	6.467	-37,9%
Dubrovačko-neretvanska	11	70	222	528	2.140	69,6%
Požeško-slavonska	191	645	1.046	2.486	8.495	-14,3%
Ličko-senjska	32	96	377	1.368	17.997	20,4%

Napomena: * označava površine u 95. percentilu prodanih obiteljskih kuća koje poprimaju ekstremno visoke vrijednosti iznad 30.000 m².
Izvori: EIZ I MGIPIU.

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2019. s veličinama iz 2018. godine pokazuje kako se u 12 županija u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Dubrovačko-neretvanskoj i Brodsko-posavskoj županiji. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji se u 2019. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 91 m², a u Brodsko-posavskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 315 m² nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2018. manje kuće su se 2019. godine prodavale u Krapinsko-zagorskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Karlovačkoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj i Osječko-baranjskoj županiji. Najveće smanjenje medijalne površine prodanih kuća pritom bilježi Krapinsko-zagorska županija, u kojoj je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini iznosio 665 m², dok

Slika 3.14: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ I MGIPIU.

Zanimljivo je promotriti promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. u odnosu na 2018. godinu. U 10 županija trgovalo se novijim kućama, u dvije županije jednako starim, dok se u devet županija trgovalo starijim kućama. Značajno novijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Zadarskoj i Istarskoj županiji. U Zadarskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2018. iznosila 18 godina, da bi 2019. godine iznosila 6 godina manje odnosno 12 godina. Obiteljske kuće prodane na području Istarske županije 2018. godine su bile medijalne starosti od 50 godina, a 2019. godine od 39 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je na području Brodsko-posavske i Karlovačke županije. Dok je medijan starosti obiteljske kuće prilikom kupnje u Brodsko-posavskoj županiji 2018. godine bio 47 godina, u 2019. godini

je godinu dana ranije iznosio 1.071 m². Općenito je primjetno da je u većini županija koje su zabilježile međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća došlo i do smanjenja medijalne veličine prodanih kuća (Vukovarsko-srijemska, Požeško-slavonska, Krapinsko-Zagorska, Varaždinska i Bjelovarsko-bilogorska), dok je u slučaju županija u kojima je zabilježen međugodišnji pad medijalnih cijena obiteljskih kuća medijalna površina prodanih kuća istovremeno ostvarila rast (Sisačko-moslavačka, Ličko-senjska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska).

Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 52 godina, prodavale su se u Primorsko-goranskoj županiji, što znači da su građene potkraj 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 51 godinu trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj, Osječko-baranjskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj županiji. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo stari 12 godina i manje, što znači da su izgrađene nakon 2006. godine. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 35 godina u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 49 godina u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2019. godini. U 5. percentilu najnovije kuće bile su u Šibensko-kninskoj (1 godina) te u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji, starosti od 3 godine, a najstarije u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji, i to starosti najmanje 65 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 129 godina, što znači da su izgrađene potkraj 19. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Primorsko-goranskoj (146 godina), a najmanja u Brodsko-posavskoj županiji (46 godina).

on je iznosio 51 godinu. Obiteljske kuće koje su bile predmetom kupoprodaje na području Karlovačke županije 2018. godine su imale medijan starosti od 48 godina, da bi 2019. godine medijalna starost obiteljskih kuća prilikom kupnje bila povećana na 51 godinu.

Tablica 3.11: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	39	47	54	81	-4,2%
Primorsko-goranska	3	32	52	119	149	-10,3%
Špiltsko-dalmatinska	6	19	39	64	119	-11,4%
Istarska	3	13	39	59	119	-22,0%
Koprivničko-križevačka	22	40	49	60	87	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	19	39	51	59	80	3,1%
Osječko-baranjska	16	39	51	59	91	-2,0%
Zagrebačka	10	31	39	49	69	2,6%
Sisačko-moslavačka	18	36	49	55	69	2,1%
Varaždinska	13	39	51	59	90	2,0%
Zadarska	6	9	12	32	69	-33,3%
Međimurska	12	34	49	59	69	1,0%
Vukovarsko-srijemska	11	20	35	51	69	-12,5%
Virovitičko-podravsko	17	39	51	59	79	0,0%
Karlovačka	19	39	51	59	99	6,3%
Brodsko-posavska	19	40	51	51	65	8,5%
Šibensko-kninska	1	17	49	69	119	2,1%
Krapinsko-zagorska	11	33	44	55	83	-5,4%
Dubrovačko-neretvanska	8	32	44	77	129	-17,0%
Požeško-slavonska	13	18	39	51	67	-9,3%
Ličko-senjska	4	28	39	54	99	2,6%

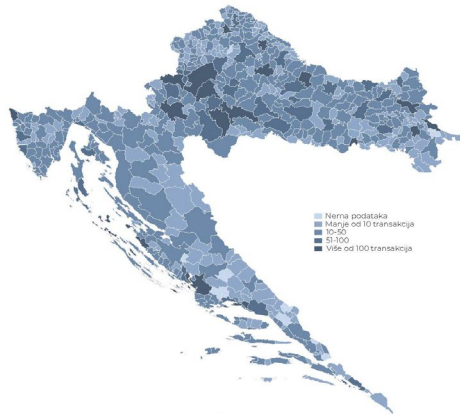
Izvori: EIZ I MGIPIU.

3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1.533, iza kojeg slijede Osijek s 438 transakcija i Velika Gorica s 245 transakcija. Više od 100 transakcija bilježe još i Bjelovar, Karlovac, Slavonski Brod, Vir, Sisak, Vukovar, Zadar, Vinkovci, Varaždin, Split, Koprivnica, Petrinja, Samobor, Virovitica, Šibenik i Umag. U kategoriji od 51 do 100 transakcija nalazi se 33 jedinice lokalne samouprave, a najviše se lokalnih jedinica, njih 288, nalazi u kategoriji od 10 do 50 transakcija. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 203 jedinice

lokalne samouprave, a za 13 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini nije poznat.

Slika 3.15: Broj prodanih obiteljskih kuća po JLS-ovima u 2019. godini

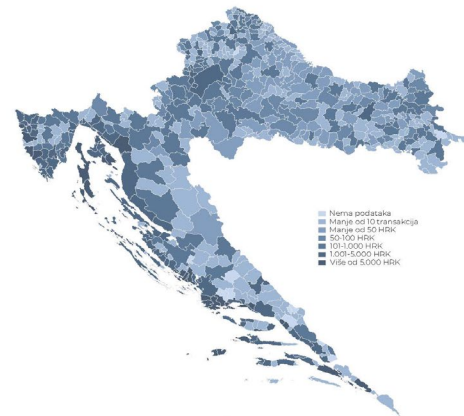


Izvori: EIZ i MCIPIU.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po jedinicama lokalne samouprave. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2019. godini postižu gradovi i općine na prostoru Jadranske Hrvatske. S medijalnim cijenama iznad 10.000 kuna po m² pritom se izdvajaju Ston (15.475 kuna), Seget (12.090 kuna) i Primošten (10.915 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² zabilježena je u 27 jedinica lokalne samouprave (15 gradova i 12 općina), redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 85 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m², svega se njih sedam nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj. To su redom: Grad Zagreb,

Tuhelj, Varaždin, Našice, Sveti Križ Začretje, Sveta Nedjelja i Stupnik. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m² postižu se u 113 jedinice lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 51 do 100 kuna ulazi 37 lokalnih jedinica, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 75 gradova i općina.

Slika 3.16: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u HRK po JLS-ovima u 2019. godini

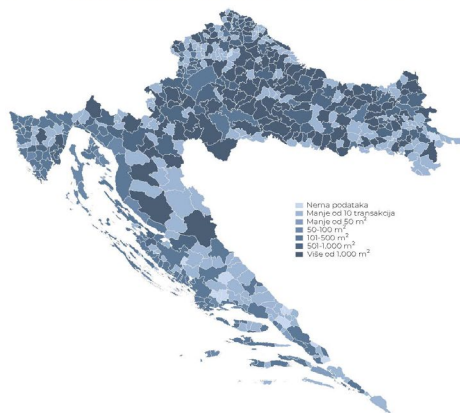


Izvori: EIZ i MCIPIU.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz Jadranske Hrvatske u kojima se pretežito trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, jedinice lokalne samouprave ruralne i Kontinentalne Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s

većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine ispod 50 m² trgovalo u svega 2 lokalne jedinice, u Stonu (18 m²) i Podgori (47 m²), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² u 18 lokalnih jedinica, koje su sve s područja Jadranske Hrvatske. U 122 jedinice lokalne samouprave medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća kretala se od 1.000 do 5.000 m², a 80 jedinica lokalne samouprave od 501 do 1000 m². Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća od 101 do 500 m² nailazimo u 106 jedinica lokalne samouprave.

Slika 3.17: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po JLS-ovima u 2019. godini

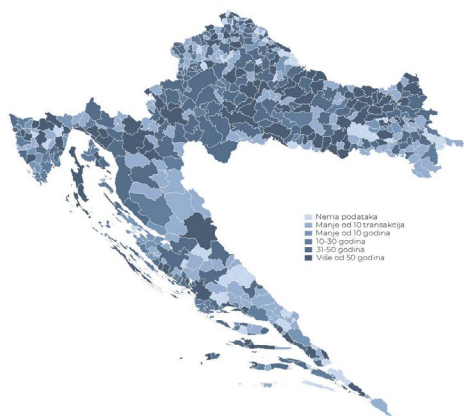


Izvori: EIZ i MCIPIU.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljskih kuća prilikom kupnje u godinama po jedinicama lokalne samouprave. Najstarijim kućama, medijalne starosti 119 godina, trgovalo se u sedam jadranskih jedinica lokalne samouprave, od kojih se šest nalazi u Istarskoj (Pazin, Buzet, Oprtalj, Lanišće i Bale), i jedna (Gračac) u Zadarskoj

Zupaniji. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 116 jedinica lokalne samouprave. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 134 jedinice lokalne samouprave, dok je u 52 jedinice lokalne samouprave medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. U svega 17 jedinica lokalne samouprave prodavale su se kuće stare 10 godina i manje. Svih 17 lokalnih jedinica smješteno je u Jadranskoj Hrvatskoj. Najnovijim kućama pritom se trgovalo u Vižinadi (medijalne starosti od 3 godine), Svetvincetnu (medijalne starosti od 6 godina), Poličniku, Kukljici i Vodnjanu (medijalne starosti od 7 godina).

Slika 3.18: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MCIPIU.

3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2018. godinu. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća, 203, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 115 transakcija slijedi katastarska općina Vrapče. Zatim slijede Trešnjevka s 92, Trnje sa 78, Peščenica sa 74, Rudeš sa 61 i Črnomerec sa 60 transakcija. U preostalim katastarskim općinama, njih 29, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Dragonošću do 58 u Sesvetama. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2018. porast broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini zabilježen je u većini katastarskih općina*, njih 24, dok je do pada prodaje došlo u svega tri katastarske općine (Vrapče, Vugrovec i Trešnjevka). U katastarskim općinama Rudeš, Granešina i Brezovica u 2019. godini je prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Centar i Črnomerec, za 141,2 i 138,8 posto, nakon kojih slijede Gornje Vrapče (121,1 posto), Trnje (95 posto), Dubrava (76,5 posto) i Mikulići (75 posto). U 7 katastarskih općina bilo je manje od 10 transakcija u 2018. godini, a u 17 općina u 2019. godini, tako da godišnju promjenu nije moguće iskazati.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m², od 7.135 kuna, zabilježena je u katastarskoj općini Maksimir. Nakon nje slijedi općina Centar s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 6.541 kunom po m² i općina Rudeš s medijalnom cijenom od 5.063 kune po m². U cjenovnu kategoriju od 3.000 do 5.000 kuna po m² ulazi 13 katastarskih općina: Trešnjevka, Črnomerec, Sesvete, Peščenica, Vrapče, Blato, Klara, Dubrava, Trnje, Stenjevec, Šestine, Sesvetski Kraljevec i Resnik. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na zapadu, jugu i krajnjem istoku grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 1041 kune (Gornji Stenjevec) do 2.977 kuna (Remete). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim općinama Dragonošće i Granešina, i to po medijalnoj cijeni manjoj od 350 i 597 kuna po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća po m² niža od 1.000 kuna zabilježena je i u katastarskim općinama Čučerjke (907 kuna), Brezovica (855 kuna) i Gornje Vrapče (759 kuna).

* Ovdje nisu uključene općine s manje od 10 transakcija.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2019. godini zabilježen je u 14 katastarskih općina, dok 13 katastarskih općina bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija u 2017. ili 2018. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101 posto i općini Granešina, od 85,1 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Rudeš, Blato i Vugrovec, s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 50 posto. U preostalim se 9 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 1,5 posto koliko je zabilježena u Sesvetama do 44,2 posto u Resniku. Najveći pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Mikulići (51,2 posto) i Brezovica (47,3 posto), a najmanji u katastarskoj općini Klara, od 0,4 posto.

U 2019. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Kupinečki Kraljevec, Dragonošće, Lučko i Šestine, i to medijalne veličine od 525 do 697 m². Zatim slijede katastarske općine Mikulići, Granešina Nova, Gornji Stenjevec, Podsused i Gornje Vrapče u kojima se medijalna veličina prodane kuće kretala od 413 do 441 m². U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 400 m² nalazi se devet katastarskih općina. Osim općine Centar, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2019. godini prodavale su se u katastarskoj općini Trnje (70 m²) i općini Peščenica (77 m²). U 14 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 100 do 200 m². U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini se trgovalo većim kućama u 10 katastarskih općina, dok se u 15 katastarskih općina u prosjeku trgovalo manjim kućama. Znatno veće kuće nego 2018. godine prodavale su se u općinama Gornje Vrapče, Gračani, Stenjevec i Brezovica. Tako su se u katastarskoj općini Gornje Vrapče u 2019. godini prodavale površinom dvostruko veće kuće nego godinu dana ranije, 413 naspram 174 m². Nadalje, dvostruko većim kućama nego 2018. godine trgovalo se i na području katastarske općine Gračani, medijalna veličina obiteljske kuće prodane u 2018. godini iznosila je 171,5 m², a 2019. godine 126,8 posto više, 389 m². S druge strane, u odnosu na 2018. najveće smanjenje medijalne veličine prodane obiteljske kuće 2019. godine je zabilježeno u katastarskim općinama Granešina, Čučerjke, Dubrava i Maksimir.

Najstarije kuće, medijalne starosti 70 godina, prodavale su se u 2019. godini u katastarskoj općini Podsused. Zatim slijede katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 69 godina. Kućama medijalne starosti od 59 godina trgovalo se u pet katastarskih općina: Gračani, Žitnjak, Trešnjevka, Centar i Črnomerec. U najvećem broju katastarskih općina, njih 24 trgovalo se kućama medijalne starosti od 30 do 52 godine. Pri tome se u općini

Tablica 3.12. Broj transakcija obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u HRK, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2018. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Medijalna starost	Godišnja stopa promjena transakcija	Godišnja stopa promjena cijena	Godišnja stopa promjena veličine	Godišnja stopa promjena starosti
Blato	15	3.156	356	39	0,18%	10,33%	10,33%	13,98%
Brezovica	41	6.541	252	59	47,3%	47,3%	47,3%	47,3%
Centar	60	3.907	367	59	3,66%	3,66%	3,66%	3,66%
Črnomerec	60	3.000	300	39	15,59%	15,59%	15,59%	15,59%
Čučerjke	10	907	90	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dubrava	203	3.058	102	51	76,5%	76,5%	76,5%	76,5%
Gornje Vrapče	42	1.758	175	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gornji Stenjevec	39	1.041	432	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gračani	57	2.140	214	39	26,32%	26,32%	26,32%	26,32%
Granešina Nova	21	1.904	438	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kupinečki Kraljevec	31	3.711	109	39	27,68%	27,68%	27,68%	27,68%
Lučko	14	1.343	392	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Maksimir	50	7.135	124	51	33,93%	33,93%	33,93%	33,93%
Peščenica	74	3.253	325	39	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Podsused	28	2.977	193	39	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Resnik	31	3.164	166	51	6,98%	6,98%	6,98%	6,98%
Rudeš	61	5.063	135	54	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sesvete	21	3.171	252	39	23,38%	23,38%	23,38%	23,38%
Sesvetski Kraljevec	58	3.065	306	39	1,59%	1,59%	1,59%	1,59%
Stenjevec	39	3.444	259	51	44,44%	44,44%	44,44%	44,44%
Trešnjevka	92	4.803	124	59	28,38%	28,38%	28,38%	28,38%
Trnje	103	3.015	103	59	5,63%	5,63%	5,63%	5,63%
Vugrovec	36	2.103	179	39	11,78%	11,78%	11,78%	11,78%
Žitnjak	50	1.601	136	59	28,28%	28,28%	28,28%	28,28%

Napomena: * 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane izvor: EEF, MCGP.U.

Peščenica trgovalo kućama medijalne starosti od 52 godine, dok se u čak 14 općina trgovalo kućama medijalne starosti od 39 godina. Najnovije kuće, medijalne starosti do 30 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Gornje Vrapče (19 godina) i Brezovica (29 godina). U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini u 14 katastarskih općina trgovalo se novijim, a 12 katastarskih općina starijim kućama. Znatno starije kuće prodavane su u katastarskim općinama Gračani, Podsused i Trešnjevka. Tako se u Gračanima medijalna starost kuća prilikom kupnje povećala s 30 godina u 2018. na 59 godina starosti u 2019., u Podsusedu sa 44 na 70 godina starosti, dok se na Trešnjevki povećala sa 43 na 59 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih kuća zabilježene su u katastarskim općinama Gornje Vrapče, Šestine i Brezovica. U Gornjem Vrapču se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 53 godina, da bi se 2019. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 19 godina. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u Šestinama je 2018. godine iznosila 68 godina, a 2019. 39 godina. U Brezovici se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 38 godina, a 2019. kućama starijima 29 godina.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska			
Grad/Općina:	Sveti Ilija			
Naselje:	Beletinec			
Razvojna skupina:	6.	od 8	Izvor podataka:	MRRFEU
Indeks razvijenosti:	102,334			
Tip nekretnine:	stambeni objekt (kuća)			
Broj ponuda:				Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	7			
- za naselje:	0			
Prosječna cijena ponuda:				
- za grad/općinu:	565	€/m ²		
- za naselje:	-	€/m ²		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2017 =	1	Izvor podataka:	eNekretnine
	2018 =	0		
	2019 =	3		
	2020 =	2		
	2021 =	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 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 ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	04.02.2019.	02.11.2018.	15.01.2018.	07.02.2019.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Beletinec
	kat.čest.br.			
	862	1033/1	46/3	82/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	92.789,00	133.684,54	75.000,00	5.000,00
Prodajna cijena (€)	12.500,00	18.000,00	10.066,47	674,77
Površina (m ²)	1.942,20	3.883,00	1.677,38	115,09
Cijena (€/m ²)	6,44	4,64	6,00	5,86

Izvor podataka: sustav eNekretnine

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, 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 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	04.02.2019.	02.11.2018.	15.01.2018.	07.02.2019.
Lokacija (<i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Beletinec
	kat.čest.br.			
	862	1033/1	46/3	82/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	92.789,00	133.684,54	75.000,00	5.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,423120	7,426919	7,450473	7,409916
Prodajna cijena (€)	12.500,00	18.000,00	10.066,47	674,77
Površina (m ²)	1.942,20	3.883,00	1.677,38	115,09
Cijena (€/m ²)	6,44	4,64	6,00	5,86
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,334	102,334	102,334
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	102,334		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	6,44	4,64	6,00
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		27,95%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,59	102,00	99,57
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	119,45		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,19	1,17	1,20
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	7,66	5,43	7,20
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	7,66	5,43	7,20	6,97

Srednja vrijednost (€/m²)	6,80
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,58	-1,66	0,12	-0,12
Relativno odstupanje od medijana	8,12%	-23,36%	1,62%	-1,62%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,58	1,66	0,12	0,12
Kvadrat odstupanja	0,33	2,74	0,01	0,01
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	7,09			
Standardna devijacija	0,88			
Dvostruka standardna devijacija	1,76			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,62			

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

odabrano: **6,80 €/m²**

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
154,00	6,80	1,00	1,00	1.047,20	I
SVEUKUPNO:				1.047,20	
ili				6,80 €/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 postotcima
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.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K1 = 136,10 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 2,82 kn/m³
 $K2 = 136,10 \text{ m}^3 \times 0,38 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 51,72 \text{ €}$

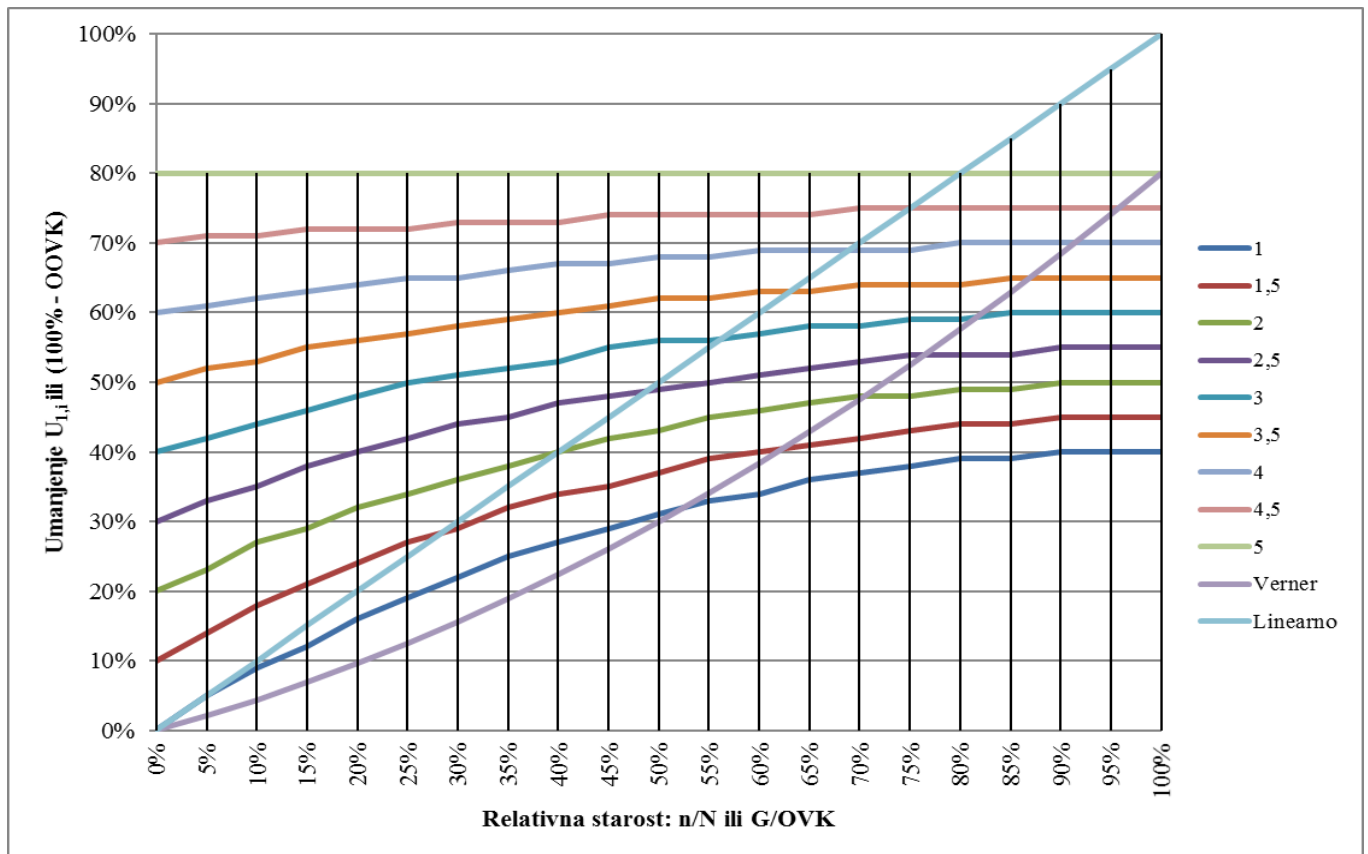
Cijena priključaka iznosi: $K3 = 2.100,00 \text{ €}$

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

0,00 + 51,72 + 2.100,00 = 2.151,72 €

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 = 26,35 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 465 €/m² NGP
 ili 391 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 26,35 × 465 = 12.252,75 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 465 × 1,00 = 465 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 26,35 × 465 = 12.252,75 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2021
Godina građenja:				1950
Godina rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				71
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				80 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				9 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	4,5	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	3,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	5,0	5,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				88,8%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0%	× 80 =		16 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				64 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-80,0%
				-9.802,20 €

Preostala vrijednost: 2.450,55 €

Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja

$$12.252,75 \text{ €} \times 7,505183 \text{ kn/€} = 91.959,13 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **90.000,00 kn**

7.4. **Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema**

Nema elementa za izračun vanjskog uređenja

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. **Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

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

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	1.047,20	€
2.	Doprinosi i priključci	2.151,72	€
UKUPNO:		3.198,92	€

Zgrada i ostalo:

3.	Obiteljska stambena zgrada	2.450,55	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		2.450,55	€

SVEUKUPNO:		5.649,47	€
-------------------	--	-----------------	----------

Ostale okolnosti:

5.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - uklanjanje spremišta	-10,00%	
		×	5.649,47 €
		=	-564,95 €
6.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - gospodarska zastarjelost	-10,00%	
		×	5.649,47 €
		=	-564,95 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		4.519,57	€
---------------------------------	--	-----------------	----------

NGP ukupno =	26,35	m2	GV / NGP ukupno =	172	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	154,00	m2	GV / PZ =	29	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,01	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	4.564,77	€
	34.259,43	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.

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,505183	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP ukupno =	173	€/m2
TV / PZ =	30	€/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

na adresi: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija**

predloženih od: **OPĆINA SVETI ILIJA**

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

4.560,00	€	ili	34.223,63	kn	1 € =	7,505183 kn
-----------------	----------	------------	------------------	-----------	--------------	--------------------

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

34.200,00	kn
------------------	-----------

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, 26. svibnja 2021. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.05.2021. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1688

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10/1	KUĆA I DVORIŠTE LOVREŠČAK			154	
2.	10/3	LOVREŠČAK			190	
		DVORIŠTE			75	
		VOĆNJAK			115	
3.	10/4	VOĆNJAK			438	
		VOĆNJAK			219	
		VOĆNJAK			219	
4.	10/5	GOSP ZGRADA			308	
		UKUPNO:			1090	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/24 PTIČEK BARA, UDOVA, BELETINEC 143	
2.	Suvlasnički dio: 3/24 KEFELJA MAGDA, BELETINEC	
3.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK AUGUST, BELETINEC	
4.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK IVAN, BELETINEC 47	
5.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK KATARINA, KRUŠLJEVEC 43	
6.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK FRANJO, KRUŠLJEVEC 2	
7.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK ĆIRIL, KRUŠLJEVEC 20	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1688**B**
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 6/24 CESAR RUDOLF, BELETINEC 141	
9.	Suvlasnički dio: 2/24 OPĆINA SV. ILIJA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.05.2021.

Osiobođeno naplate sudskih pristojbi iznosa 20,00 Kn sukladno odredbama članka 11., stavka 1. Točka 2. osobe i tijela u obavljanju javnih ovlasti u postupcima proizašlim iz obavljanja tih ovlasti Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 53/19).
Upisano u Knjizi izvadaka pod brojem 29869/2021

Izdao:

ZK referent:
NEVENKA PETRINJAK

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

K.o. BELETINEC
k.č.br.: 10/1

VARAŽDIN, 19.04.2021.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 935-08/2021-02/61

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Službena osoba: Stjepan Matijašec
Vlastiti geodetski referent



Izvod iz posjedovnog lista



VARAŽDIN, 19.04.2021

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Ovaj izvod iz posjedovnog lista je prilog uvjerenju: 935-08/2021-02/61

Katastarska općina: BELETINEC (Mbr. 331031)

Posjedovni list: 1387

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA SV. ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2, SVETI ILIJA, HRVATSKA	10443118219

Podaci o katastarskim česticama

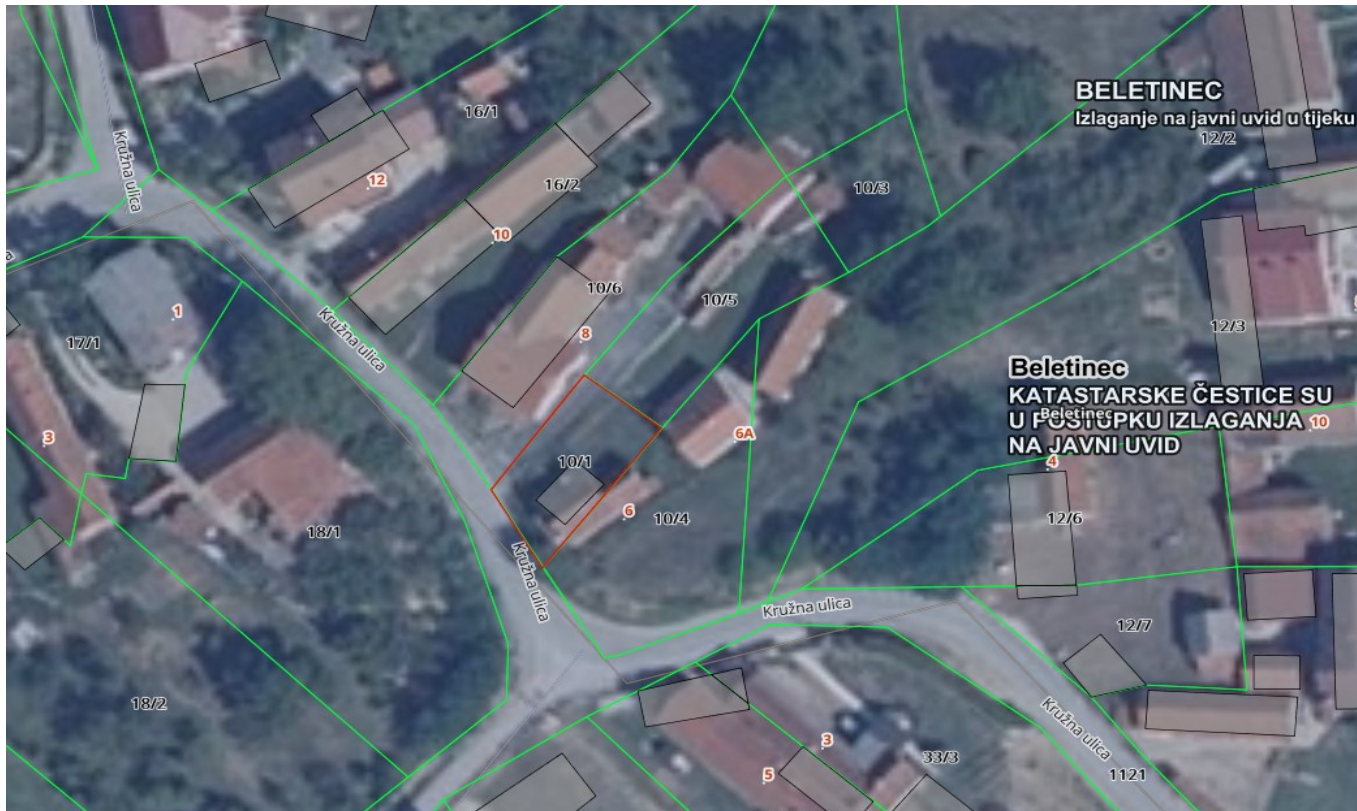
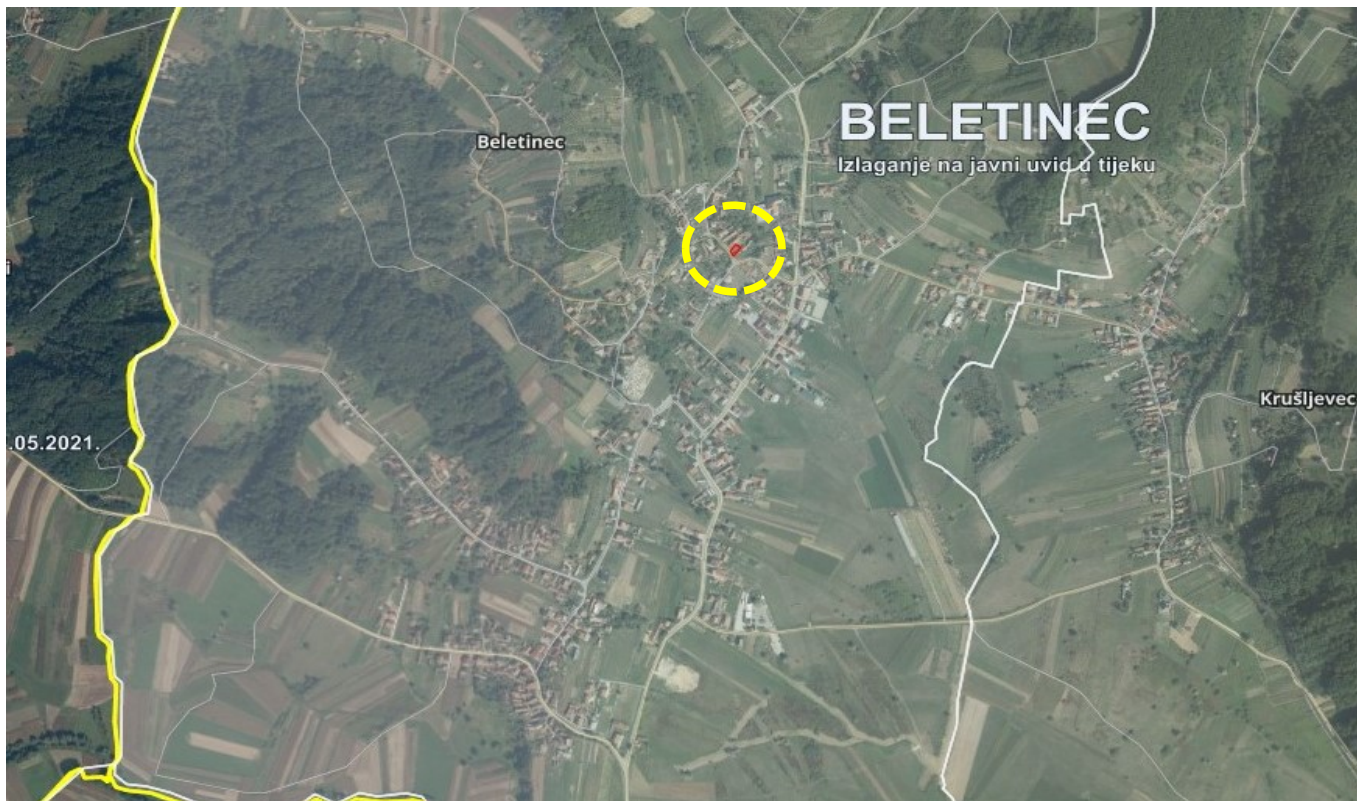
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10/1	LOVREŠČAK	154	5		
			KUĆA I DVORIŠTE	154			
Ukupna površina katastarskih čestica				154			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Službena osoba: Stjepan Matijašec
ovlašteni geodetski referent

Geoportal DGU



Javna prometna površina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 23.05.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 2349

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7072/2010

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	102/2	PUT U LOVREŠČAKU		37		
2.	191/61	PUT U CIGLENICI		192		
3.	192/1	PUT U CIGLENICI		10		
4.	261/21	PUT U HRAŠĆINI		16		
5.	261/29	PUT U HRAŠĆINI		8		
6.	261/34	PUT U HRAŠĆINI		27		
7.	391/1	PUT U VUČENICI		573		
8.	391/27	PUT U VUČENICI		143		
9.	478/7	PUT U BERETINŠČAKU		37		
10.	479/14	PUT U BERETINŠČAKU		52		
11.	645/7	PUT U CIRKVIŠĆU		46		
12.	898/14	PUT U SLUGOVINI		37		
13.	904/1	PUT U SLUGOVINI		5		
14.	1114/1	PUT U CIRKVIŠĆU		557		
15.	1115/1	PUT U CIRKVIŠĆU		1548		
16.	1116/1	PUT U TRDIŠĆU		1270		
17.	1116/3	PUT U TRDIŠĆU		248		
18.	1116/5	PUT U TRDIŠĆU		439		
19.	1117	PUT IZ PODEVČEVA U SV.ILIJU	3	855		
20.	1121	PUT U BELETINCU		1313		
21.	1122	PUT U BELETINCU		1185		
22.	1123	PUT U BELETINCU	1	1390		
23.	1125	PUT NA KREGI		1584		
24.	1131	PUT U GRADIŠĆU		1505		
25.	1134	PUT U PUSTIKI		165		
26.	1145	PUT U VUČENICI		41		
27.	1146	PUT U BREŠKI		65		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

24.05.2021. 12:54:56

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2349A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		UKUPNO:	4	1334 8		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 REPUBLIKA HRVATSKA- JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI- PRAVO UPRAVLJANJA ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, OIB: 52634238587, VARAŽDIN, LJUDEVITA GAJA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.12.2010. broj Z-7072/10 Temeljem čl. 2 st. 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o javnim cestama (NN 153/09) zabilježuje se zabrana otuđenja nekretnina u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2021.

Energetski certifikat

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine 88/2017)

STAMBENA ZGRADA

Naziv zgrade

OBITELJSKA KUĆA

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade

KRUŽNA ULICA 6

Ulica i kućni broj


42214

Poštanski broj

Beletinec

Mjesto



PODACI O ZGRADI		<input type="checkbox"/> nova	<input checked="" type="checkbox"/> postojeća	<input type="checkbox"/> rekonstrukcija
Vrsta zgrade (prema Pravilniku)	Obiteljske kuće			
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada s jednostavnim tehničkim sustavom			
Vlasnik / Investitor	OPĆINA SVETI ILIJA			
k.č.br.	10/1	k.o.	BELETINEC	
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m ²]	25,09	Godina izgradnje / rekonstrukcije	1950 / 1950	
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]	48,92	Mjerodavna meteorološka postaja	VARAŽDIN	
Faktor oblika f_0 [m ⁻¹]	1,43	Referentna klima	Kontinentalna	
ENERGETSKI RAZRED ZGRADE		Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q''_{H,nd}$ [kWh/(m ² a)]		Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]
		410		646
		G		F
Specifična godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/(m ² a)]		634		
Specifična godišnja emisija CO_2 [kg/(m ² a)]		22		
Upisati "nZEB" ako energetsko svojstvo zgrade (E_{prim}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRUETZZ				
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT				
Oznaka energetskog certifikata	P_910_2015_10717_SZ1	Datum izdavanja	1.6.2021.	Datum važenja
Naziv ovlaštene pravne osobe	MODERNA d.o.o.	Registarski broj	P-910/2015	
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /vlastoručni potpis	Hrvoje Matotek, mag. ing.-el.  «Moderna» d.o.o. ČAKOVEC			
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA				
Dio zgrade	Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj	Vlastoručni potpis
Građevinski	,			
Strojarski	,			
Elektrotehnički	,			



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.1/4

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080

URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005

Varaždin, 25.05.2021.

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Sjedište Varaždin, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela OPĆINA SVETI ILIJA, HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2, OIB 10443118219, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da je:
 - građevina stambene namjene
 na katastarskoj čestici broj kč.br. 10/1 k.o. Beletinec (Beletinec, Kružna ulica 6), izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevini:
 - dimenzije građevine:
 - tlocrtnih dimenzija 6,15 x 5,10 m + 4,50 x 3,90 m, visine do vijenca 3,20 m, te do sljemena 5,30 m, mjereno od niže kote uređenog terena
 - način smještaja na čestici:
 - građevina stambene namjene je slobodnostojeća prizemnica s podrumom
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, OPĆINA SVETI ILIJA, HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2, OIB 10443118219, zatražila je podneskom zaprimljenim dana 20.04.2021. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine, KLASA: 935-08/21-02/61, URBROJ: 541-16-02/6-21-2, od 19.04.2021. godine, izdano po Područnom uredu za katastar Varaždin Državne geodetske uprave
- očevidom na čestici, na temelju upotrebljenih materijala, te načinom gradnje

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 1/2 ID: P20210420-648844-Z18
 Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

**VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA**
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OPĆINA SVETI ILIJA
HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Varaždin
HR-42000 Varaždin, Stanka Vraza 4

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 2/2 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.





REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080
URBROJ: 2186/1-08/11-21-0007
Varaždin, 27.05.2021.

POTVRDA O IZVRŠNOSTI RJEŠENJA

S danom 27.05.2021. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 od 25.05.2021. godine) je postalo izvršno.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - OPĆINA SVETI ILIJA
 - HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0007 1/1 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važno je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOCIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 27.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080
URBROJ: 2186/1-08/11-21-0008
Varaždin, 27.05.2021.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 27.05.2021. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 od 25.05.2021. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - OPĆINA SVETI ILIJA
 - HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0008 1/1 ID: P20210420-648844-Z18
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanoj dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOČIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 27.05.2021.

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: okolica Varaždina

ID ZKC	1181484	1083116	1166588	1207667	1220008
NASELJE	Gornji Kućan	Jalkovec	Jalkovec	Črnc Biškupečki	Hrašćica
ADRESA	Vrtna ulica 10	Ulica braće Radić 85	Nova ulica 22	Črnc Biškupečki 59	Nova ulica 22
k.o.	Gornji Kućan	Jalkovec	Jalkovec	Črnc Biškupečki	Varaždin
kat.čest.br.	386	759	710/2	706	6604/14
Datum kupoprodaje	09.10.2019.	21.03.2019.	26.07.2019.	24.10.2019.	15.11.2019.
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (kn) Izvor podataka: eNekretnine	1.000.439,91	520.000,00	752.822,52	579.792,09	967.786,17
Srednji tečaj HNB-a (kn/€)	7,410666	7,411578	7,380613	7,433232	7,444509
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (€) Izvor podataka: eNekretnine	135.000,00	70.160,50	102.000,00	78.000,00	130.000,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST TV (€) Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	126.855,18	68.397,74	104.726,72	79.054,60	128.033,81
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,06	1,03	0,97	0,99	1,02
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,01				