

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

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Ulica Stjepana Radića 20, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija Varaždinska županija
Naručitelj:	OPĆINA SVETI ILIJA Trg Josipa Godrijana 2, HR-42214 Sveti Ilija, Varaždinska županija OIB: 10443118219
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	201/23

Čakovec, svibanj 2023.

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. Zgrade
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **OPĆINA SVETI ILIJA**
Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Ulica Stjepana Radića 20, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija**
Varaždinska županija

Identifikacija:

U ZK i Katastar upisane su kuća i dvije gospodarske zgrade uz zabilježbu da za zgrade nije priložena uporabna dozvola.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1189	Beletinec	1854

Vlasništvo: vidjeti priloženi izvadak iz BZP-a

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

~građevinska dozvola: Nema
~uporabna dozvola: Ima
~energetski certifikat: U izradi
~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 25. svibnja 2023. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

13.600,00 €

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

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

za procjenu nekretnina



MODERNA-ENERGETIKA d.o.o.

Rudera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 91145090367

moderna-energetika
D. Bobović
ČAKOVEC



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-284/2022-5
Varaždin, 10. listopada 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) 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 MODERNA - ENERGETIKA d.o.o. iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. sa sjedištem iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, OIB: 91145090367, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, rješenjem broj 4 Su-314/2018-5 od 27. studenoga 2018., ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 28. studenoga 2022.

Obrazloženje

1. Pravnoj osobi MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktorici Danieli Babačić, struč. spec. oec. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe za obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici broj 4 Su-314/2018-5 od 27. studenoga 2018., izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena od 23. rujna 2022., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, rješenja o imenovanju stalnih sudskih vještaka pri Županijskom sudu u Varaždinu i to za: Ratka Matoteka, dipl.ing. građ. koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., Vjerana Mesarića, dipl.ing. građ. koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-36/2020-5 od 12. travnja 2020., Hrvoja Matoteka dipl. ing. elektrotehničke koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za

Poslovni broj: 4 Su-284/2022-5

elektrotehniku i procjene u elektrotehnici rješenjem broj 4 Su-121/2020-5 od 12. svibnja 2020., elektronički zapisi prijave za mirovinsko osiguranje kod Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje HZMO za stalne sudske vještake zaposlenike trgovačkog društva i to: Ratka Matoteka, Vjerana Mesarića i Hrvoja Matoteka, popis obavljenih vještačenja iz prethodnog razdoblja, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 30. srpnja 2022. do 30. srpnja 2023.).

2. 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.

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), 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 –ENERGETIKA 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



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV
Recognised European Valuer

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

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

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in black ink.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Melita Bestvina in black ink.

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 i gospodarske zgrade s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Ulica Stjepana Radića 20, 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. 65/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2022.) 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. (2022.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. 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: **24.05.2023.**

Dan kakvoće: **24.05.2023.**

Dan vrednovanja: **24.05.2023.**

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

ZEMLJIŠNOKNJIZNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin	
ZK odjel:	Varaždin	
Katastarska općina:	Beletinec	
Uložak broj:	1189	
Čestica:	1854	
Opis nekretnine:	- oranica	373,00 m ²
	- dvorište	627,00 m ²
	- kuća, Beletinec, Ulica Stjepana Radića 20	61,00 m ²
	- gospodarska zgrada	53,00 m ²
	- gospodarska zgrada	37,00 m ²
	Sveukupno:	1.151,00 m ²
Vlasništvo:	vidjeti priloženi izvadak iz BZP-a	
Katastar:	k.o. Beletinec	
	kat.čest.br. 1854	
	- oranica	373,00 m ²
	- dvorište	627,00 m ²
	- kuća, Beletinec, Ulica Stjepana Radića 20	61,00 m ²
	- gospodarska zgrada	53,00 m ²
	- gospodarska zgrada	37,00 m ²
	Sveukupno:	1.151,00 m ²
Teret:	- Nema - sukladno upisu u BZP.	
	- 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:	- U ZK i Katastar upisane su kuća i dvije gospodarske zgrade uz zabilježbu da za zgrade nije priložena uporabna dozvola.	
	- Za stambenu i gospodarske zgrade je izdana Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine od 10.02.2023. godine, pravomoćna od 14.02.2023. godine.	
	- Uvidom u navedenu dozvolu i stanje na terenu utvrđeno je da su zgrade izvedene u skladu s istom u pogledu vanjskih gabarita i namjene. Legalna nekretnina.	
	- Gospodarska zgrada 2 (kokošinjac) zbog starosti i dotrajalosti nema tržišnu vrijednost pa se prilikom ove procjene ne uzima u izračun vrijednosti.	

Javna prometna površina: Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 4549, k.o. Beletinec - županijska cesta, Ulica Stjepana Radića, Javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH (1/1) pod upravom ŽUC-a Varaždinske županije.

Energetski certifikat: U izradi.

Ostale napomene: Na dan očevida zgrade se ne koriste.

Posebne pretpostavke: Nema.

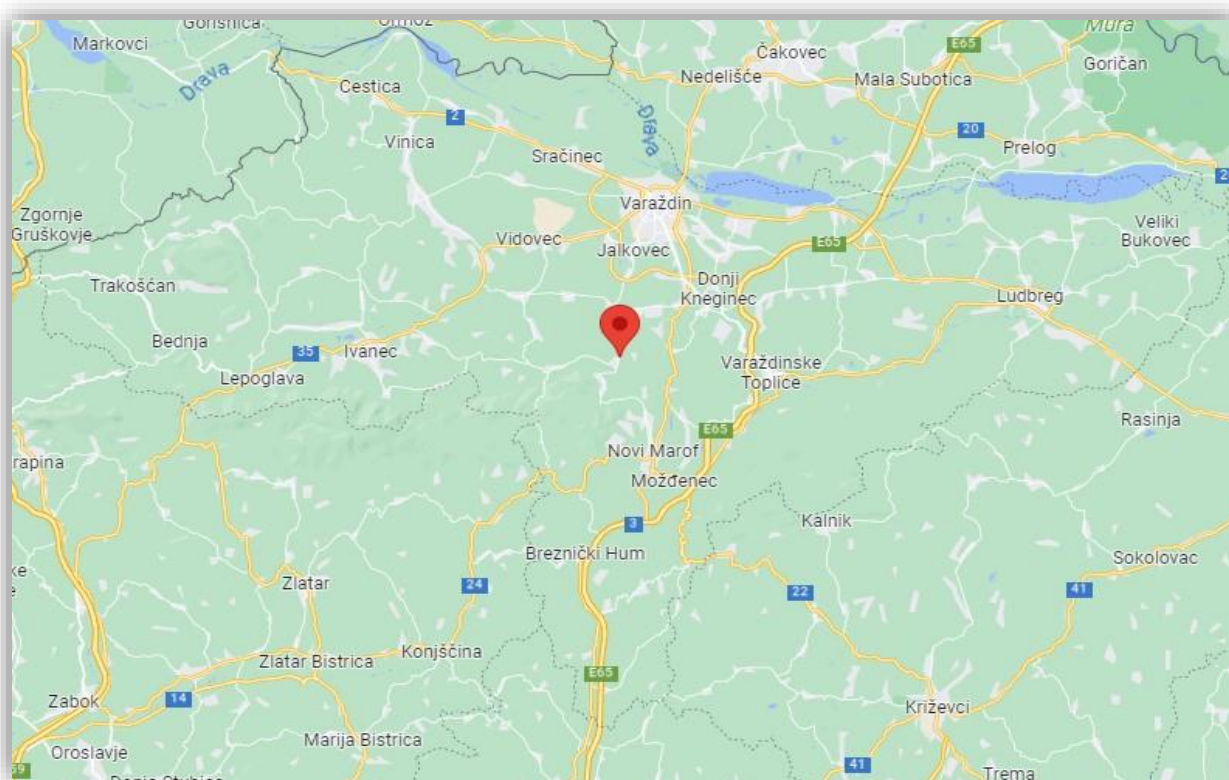
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Ulica Stjepana Radića 20, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne izgradnje (obiteljske kuće) s pomoćnim i gospodarskim zgradama, te društvene namjene (dječji vrtić i škola).

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

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	
Obiteljska stambena zgrada						
Podrum						
ulazne stepenice	3,42	0,35	1,20	k =	h =	
spremište	15,58	0,35	5,45	1,30	1,90	m
Ukupno:	19,00		6,65	8,65	46,93	
Prizemlje						
soba	16,80	1,00	16,80			
soba	17,22	1,00	17,22			
kuhinja + blagovaonica	12,87	1,00	12,87			
hodnik	3,42	1,00	3,42			
ulazne stepenice	1,80	0,50	0,90	k =	h =	
natkriveni ulaz	5,05	0,50	2,53	1,22	2,60	m
Ukupno:	57,16		53,74	61,38	166,43	
volumen krovišta					82,50	
SVEUKUPNO:	76,16		60,39	70,03	295,86	
<i>Izvor površina: Izmjera na terenu.</i>						

Gospodarska zgrada 1 - staja						
Prizemlje						
nadstrešnica	8,90	0,50	4,45			
spremište	29,36	1,00	29,36	k =	prosječna h =	
spremište	16,20	1,00	16,20	1,16	3,50	m
UKUPNO:	54,46		50,01	52,85	193,88	
<i>Izvor površina: Izmjera na terenu.</i>						

SVEUKUPNO:	130,62		110,40	122,88	489,74	
-------------------	---------------	--	---------------	---------------	---------------	--

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP	=	110,40	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BGP	=	122,88	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	489,74	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada





Gospodarska zgrada 1 - staja



Gospodarska zgrada 2 - kokošinjac i drvarnica



Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	bez priključka
kanalizacija	-	bez priključka
telefon	-	bez priključka
el. struja	-	priključena
plin	-	bez priključka

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	za stanovanje
Godina građenja:	1960
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	djelomično podrum + prizemlje
Položaj:	u prednjem dijelu parcele, uz jugoistočnu među
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Međukatna konstrukcija:	armirano - betonska ploča iznad podruma, drveni grednik iznad prizemlja
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna i jednostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa
Limarija:	pocinčana
Pročelje:	žbuka i boja
Vanjska stolarija:	drveni i pvc prozori ostakljeni dvostrukim staklom, djelomično vanjske pvc rolete, ulazna vrata su drvena
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	žbuka, boja
Obrada podova:	daščani pod i linoleum u prizemlju, nabijena zemlja u podrumu
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene - Telefon: nije proveden - Vodovod: nije proveden - Kanalizacija: nije provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: nije izvedeno - Klima: nije ugrađena
Sanitarije:	nema
Okoliš:	parcela je ograđena, dvorište je zatravljeno
Opći dojam:	zgrada se ne koristi

Zgrade -**Gospodarska zgrada 1 - staja****Gospodarska zgrada 2 - kokošinjac i drvarnica**

Namjena:	pomoćni prostori
Godina građenja:	1960
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u srednjem dijelu parcele, uz sjeveroistočnu među
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke ili betonskih bloketa, drvena konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	dijelom armirano - betonska ploča, dijelom vidljiv podgled krovišta
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna i jednostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa ili salonit ploča
Limarija:	nema
Pročelje:	neobrađeno
Vanjska stolarija:	drveni prozori ostakljeni jednostrukim staklom, drvena puna vrata
Pregradni zidovi:	zidovi od opeke ili betonskih bloketa
Obrada zidova:	neobrađeno
Obrada podova:	betonska podloga ili zemlja
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene u staji - Telefon: nije proveden - Vodovod: nije proveden - Kanalizacija: nije provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: nije izvedeno - Klima: nije ugrađena
Sanitarije:	nema
Okoliš:	parcela je ograđena, dvorište je zatravljeno
Opći dojam:	zgrade se ne koriste, dotrajale su i neodržavane

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

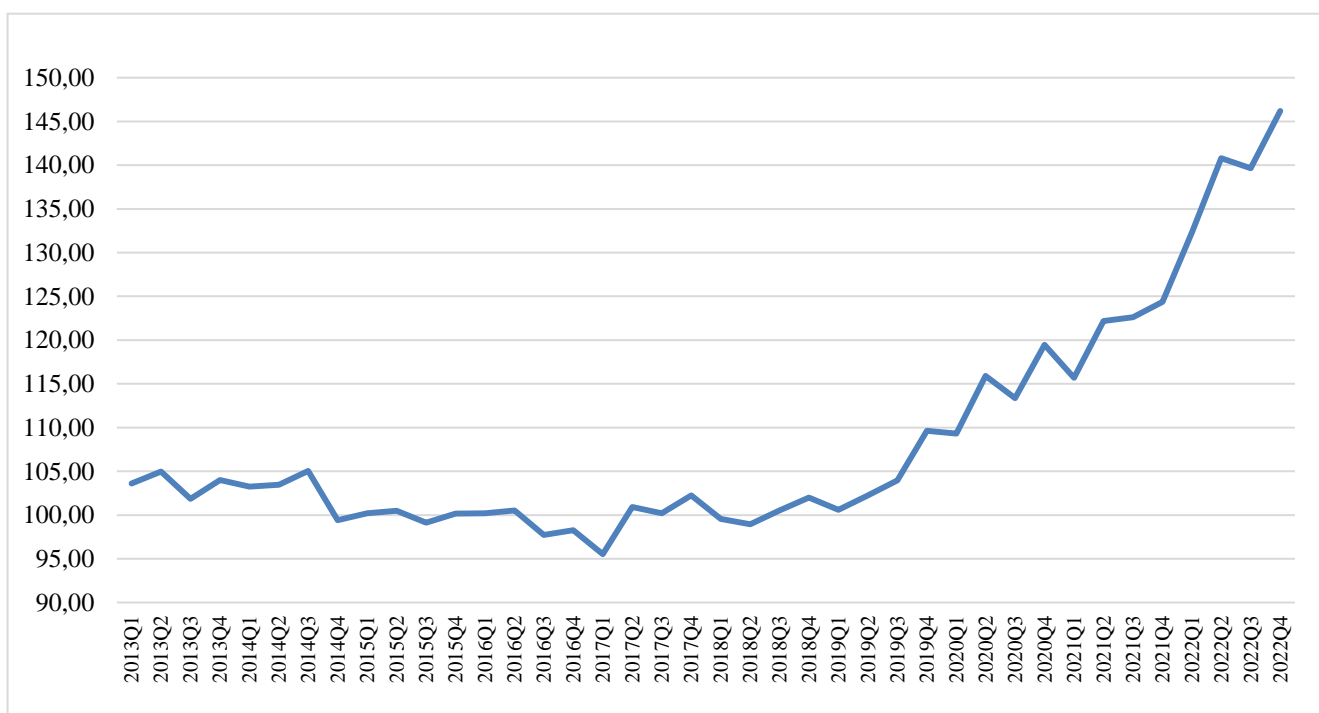
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

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

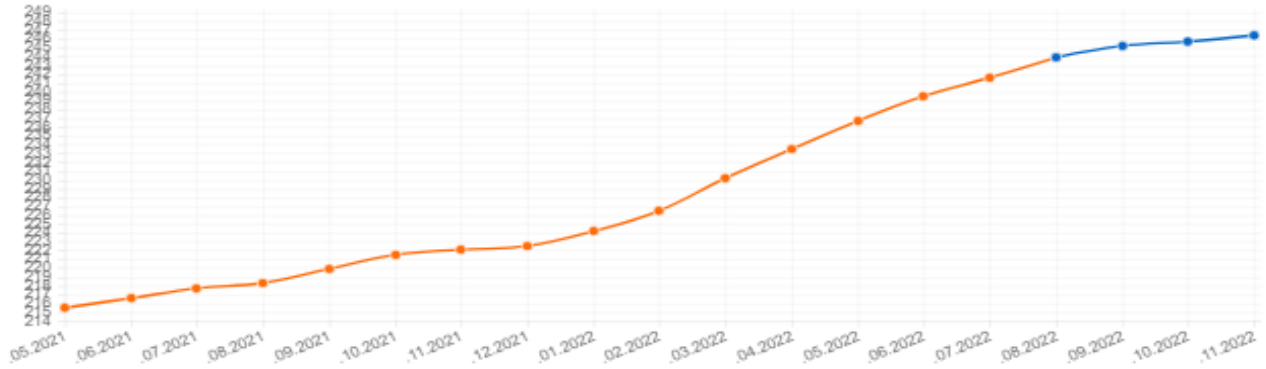


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

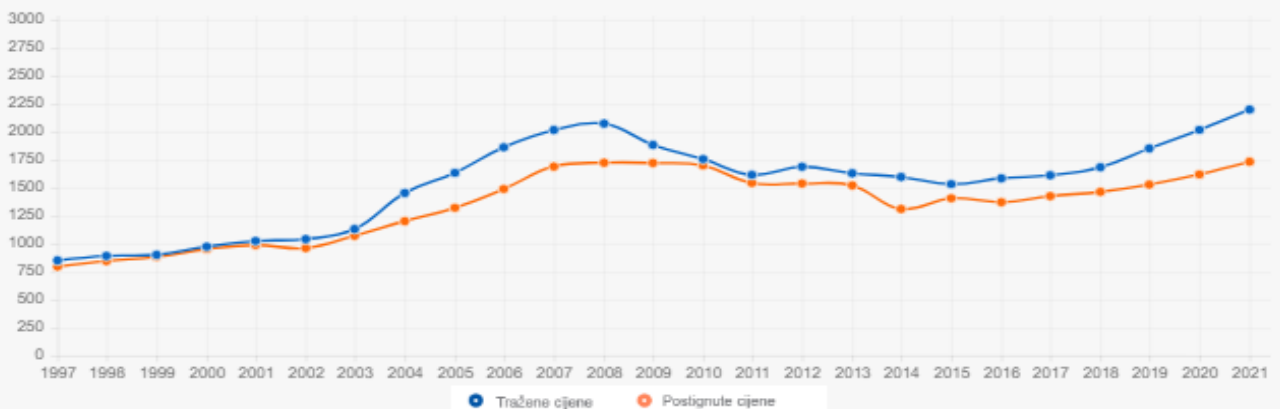
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

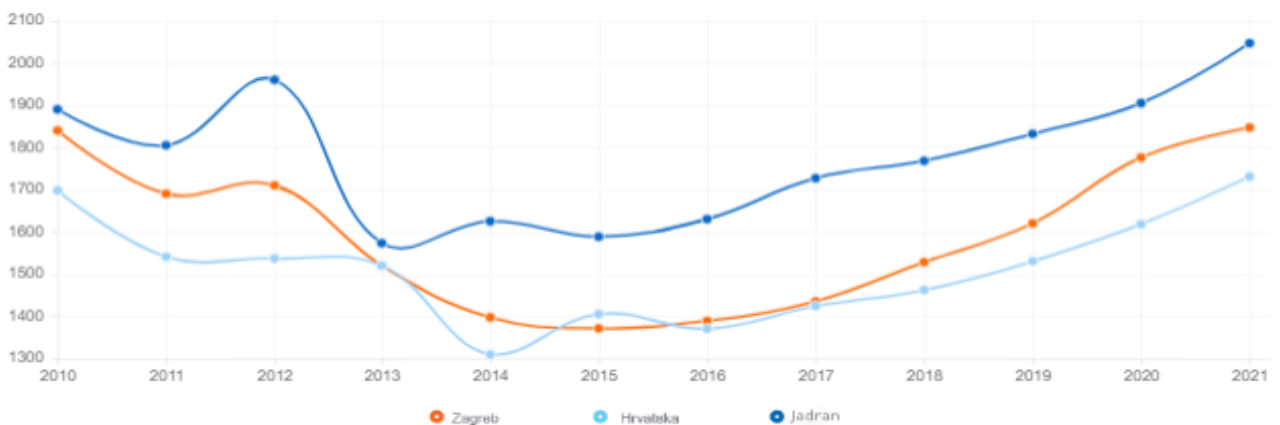
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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

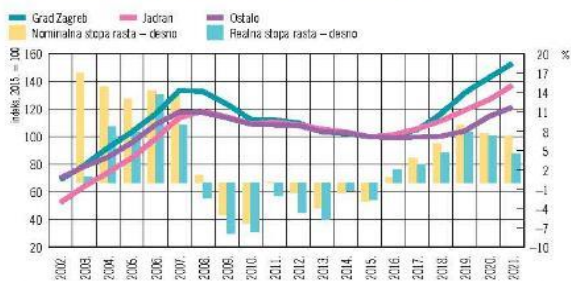


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2022.) Hrvatska narodna banka*

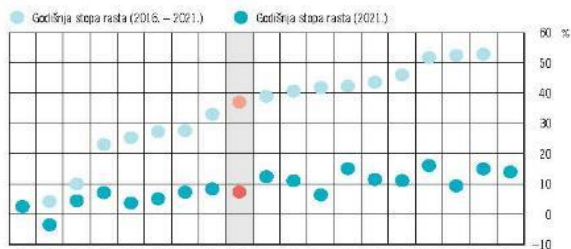
4. Tržište nekretnina

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi Kurtovac i Kotarac (2019); Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Realna stopa rasta izračunata je deflacijsiranjem pomoću harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena. Izvori: DZS i Eurostat, izračun HNB-a.

Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja



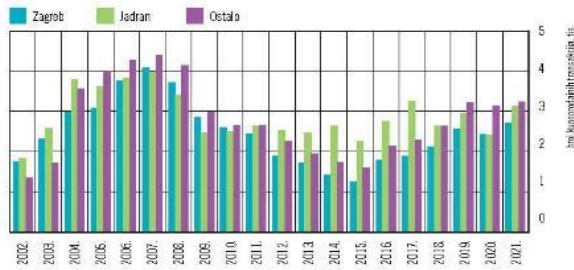
Napomena: Prikazane su nominalne godišnje stope rasta u jednogodišnjem i petogodišnjem razdoblju za sve zemlje europskog područja osim Grčke. Izvori: Eurostat, izračun HNB-a.

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izvire s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritiska na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

4.1. Tržište stambenih nekretnina

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom izno-

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



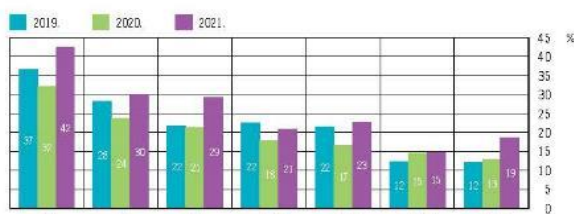
Napomena: prikazane su tromjesečne prosječne vrijednosti broja transakcija u određenoj godini, a podaci za 2021. godinu odnose se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja.
Izvor: Baza Porozne uprave

Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



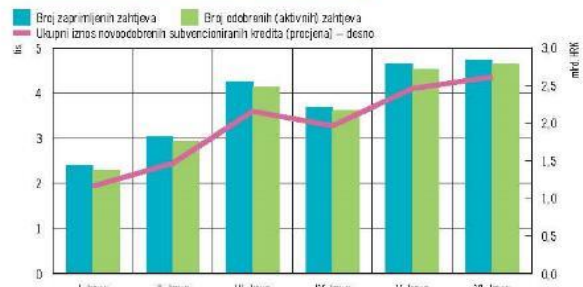
Napomena: Udio nerezidenata prikazan je kao 12-mjesečni pomični prosjek.
Izvor: Baza Porozne uprave

Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Napomena: Prikazan je udio nerezidenata u ukupnom broju transakcija u pojedinoj županiji. Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja.
Izvor: Baza Porozne uprave

Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



Napomena: I. krug iz 2017., II. krug iz 2018., III. krug iz 2019., IV. i V. krug iz 2020. i VI. krug iz 2021. godine
Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama, izračuni HNS-a

su (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019⁶. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijeloj teritoriji Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%⁷. Očekivani skoriji ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.).

Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupire i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su

⁶ Odnosi se na porast broja transakcija u razdoblju od prvog do trećeg tromjesečja 2019. i od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

⁷ Odnosi se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB (vidi Okvir 3. Upozorenje i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina).

Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima (vidi poglavlje 5. Sektor nefinancijskih poduzeća), premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata.

Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvne građe, aluminijska) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10% (Slika 4.14.). Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja⁹ (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

4.2. Tržište komercijalnih nekretnina¹⁰

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjenom. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora

⁹ Prema podacima Fonda za obnovu grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije dosad je za naknadu štete uzrokovanu potresom isplaćeno iznos od 71 mil. kuna.

¹⁰ Temeljeno na pokazateljima i izvještajima tržišnih aktera (agencija za nekretnine) za područje grada Zagreba i okolice te relevantnim informacijama DZS-a i HNB-a.

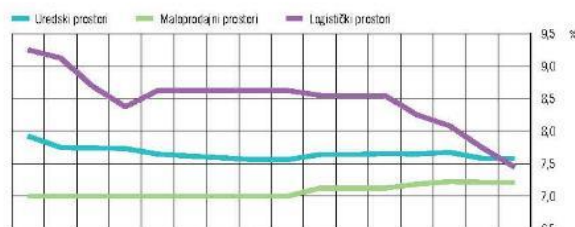
na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

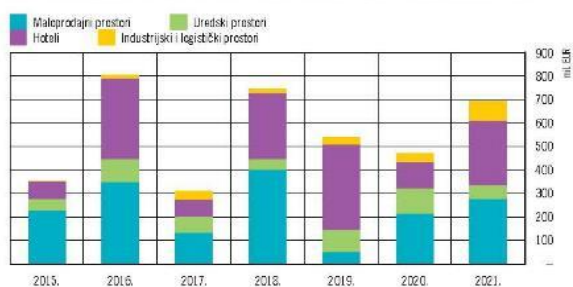
Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu,

Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dobitka od zakupnine i cijene koja je plaćena za nekretninu.
Izvori: CBRE; Colliers; OW CBS International; Spiller Farmer nekretnine

Slika 4.12. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na oporavak potražnje u segmentu hotela



Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (eng. investment deals) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u zgraduju.
Izvor: Colliers

dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine (Slika 4.12.). Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

4.3. Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Kretanje cijena i u idućem će razdoblju biti obilježeno određenom razinom neizvjesnosti. Rezultati Ankete o pouzdanju i očekivanju potrošača i tekuća kretanja na tržištu upućuju na to da bi se zbog porasta potražnje pritisak na cijene mogao nastaviti. No, sklonost ulaganju u nekretnine ovisit će ponajviše o gospodarskim kretanjima u uvjetima geopolitičkih napetosti i rastućim pritiscima inflacije, odnosno eventualnom slabljenju realnih dohodaka, koji dosad još nisu imali negativne učinke. Rast cijena mogao bi poticati i nedostatak kvalificirane domaće radne snage, ovisnost sektora građevinarstva o fluktuaciji cijena sirovina, tj. poskupljenju osnovnih građevinskih materijala kao i potencijalni zastoji u njihovoj opskrbi/nabavi, čime bi se troš-

kovi gradnje mogli nastaviti povećavati, a realizacija projekata usporiti.

Preljevanje učinaka očekivanoga postupnog podizanja kamatnih stopa u europodručju na domaće tržište moglo bi povećati teret otplate postojećeg duga i poskupiti novo zaduživanje. Pritom bi za dio dužnika mogla oslabiti sposobnost redovitog servisiranja duga (vidi Okvir 2. Koliki bi porast troška otplate mogli iskusiti korisnici stambenih i gotovinskih kredita u slučaju rasta kamatnih stopa). Dodatno, povećanje životnih troškova nepovoljno djeluje na realni dohodak i može dodatno smanjiti kapacitete za servisiranje duga. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što je povećalo otplate, a time i ranjivost u slučaju makroekonomskih poremećaja. Rast kamatnih stopa na nove kredite ujedno bi mogao smanjiti kreditnu sposobnost potrošača koji podižu nove kredite. Sve bi se navedeno moglo nepovoljno odraziti na obujam transakcija na tržištu i usporiti porast cijena stambenih nekretnina. Međutim, očekivani ulazak u europodručje trebao bi djelovati stabilizirajuće na domaće tržište kredita.

Ako se odstupanje kretanja cijena od ključnih makroekonomskih odrednica ipak nastavi povećavati, zajedno s rastućim izloženostima kreditnih institucija prema tržištu stambenih nekretnina, rizici za financijsku stabilnost povećat će se. S porastom magnitude neravnoteža pojačava se i intenzitet potencijalnog poremećaja, kada do njega jednom dođe. U nepovoljnim makroekonomskim okolnostima može se smanjiti likvidnost stambenih nekretnina i vrijednost kolaterala, što aktivira spiralu rasta kreditnog rizika i pada cijena na tržištu.

Osim strukturnih faktora u promjeni preferencija, kretanja na tržištu komercijalnih nekretnina bit će pod utjecajem geopolitičkih napetosti. Povećana internetska kupnja imat će kao posljedicu daljnje preusmjerenje potražnje s maloprodajnih prostora na industrijske i logističke centre, a potonje će dodatno poticati i prilagodba u načinima poslovanja, prema regionalnim tržištima i osiguranju većih zaliha. Osim toga, rad na daljinu i veća potražnja za sigurnijim zgradama mogu pomaknuti potražnju prema visokokvalitetnim uredskim prostorima izvan središta gradova. S druge strane, u vezi s porastom cijena sirovina i materijala, rastući troškovi gradnje i nedostatak kvalificirane radne snage mogli bi odgoditi razvoj projekata na strani ponude i rezultirati dodatnim pritiscima na rast cijena najma, a time i na povećanje operativnih troškova poduzeća. Ako se ratni sukob proširi izvan granica Ukrajine, moglo bi doći do usporavanja investicija i odljeva kapitala u sigurnije zemlje na zapadu.

Okvir 3. Upozorenja i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina

Europski odbor za sistemske rizike redovito analizira ranjivosti povezane s tržištem stambenih nekretnina i procjenjuje mjere makrobonitetne politike koje nadležna nacionalna tijela poduzimaju kako bi odgovorila na identificirane rizike¹. Na temelju provedene analize Europski odbor za sistemske rizike (u nastavku: ESRB) donosi ocjenu o razini ranjivosti u zemljama članicama Europskoga gospodarskog područja (EGP)², kao i procjenu prikladnosti i dostatnosti relevantnih nacionalnih makrobonitetnih politika, te na temelju toga objavljuje *Izveštaj*. Zemljama članicama kod kojih su rizici povišeni, a poduzete makrobonitetne mjere ocijenjene kao da u potpunosti nisu prikladne i/ili dostatne, ESRB može izreći upozorenje kojim se naglašavaju identificirani rizici za stabilnost financijskog sustava. Po potrebi, ESRB može otići i korak dalje te izdati preporuku u kojoj uz isticanje ranjivosti navodi i prijedlog nužnih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje.

Analiza izvora i intenziteta ranjivosti povezanih s tržištem stambenih nekretnina provodi se u tri koraka i započinje ocjenom pozicije na ciklusu tržišta nekretnina, koji se prema metodologiji ESRB-a dijeli na četiri faze (faza ekspanzije, silazna faza, faza recesije i faza oporavka). Ciklička pozicija važna je za razumijevanje konteksta u kojem se tumače pokazatelji tržišta nekretnina jer vrijeme i vjerojatnost eventualne materijalizacije rizika uvelike ovise i o fazi ciklusa. U drugom se koraku analiziraju kvantitativni pokazatelji rizika podijeljeni u tri skupine s obzirom na vrijednost instrumenta osiguranja kredita (engl. *collateral stretch*), kreditiranje i uvjete odobravanja stambenih kredita (engl. *funding stretch*) i financijsko stanje kućanstava (engl. *household stretch*), kojima se s obzirom na unaprijed određene granične vrijednosti dodjeljuje ocjena od 0 do 3 (pri čemu 0 označuje nepostojanje rizika, 1 nisku razinu rizika, 2 umjerenu razinu, a 3 visoku razinu rizika). Krajnji kompozitni pokazatelj sažima prosječne ocjene svih triju skupina i redovito se prikazuje u obliku semafora (engl. *scoreboard*) (Tablica 1.). S obzirom na znatnu heterogenost tržišta nekretnina u zemljama članicama, u trećem se koraku kvantitativne ocjene prilagođavaju uzimajući u obzir druge relevantne informacije i stručno mišljenje na temelju cikličkih, strukturnih i institucionalnih karakteristika nacionalnih tržišta stambenih nekretnina.

Na temelju provedene analize ESRB je u veljači 2022. uputio pet upozorenja (Hrvatskoj, Bugarskoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Lihtenštajnu) i dvije preporuke (Austriji i Njemačkoj) o srednjoročnim ranjivostima povezanim s tržištem nekretnina koje bi mogle ugroziti stabilnost financijskog sustava te je ujedno dao prijedlog mogućih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje. Također, posebno su istaknute zemlje koje su preporuku dobile u 2019. godini, a ranjivosti su ostale visoke ili su dodatno porasle unatoč uvedenim mjerama (Danska, Finska, Švedska, Nizozemska i Luksemburg). Većini izdvojenih zemalja zajedničke su ranjivosti rast cijena stambenih nekretnina, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica i rast stambenoga

Tablica 1. Prosječne ocjene zemalja na temelju triju skupina kvantitativnih pokazatelja

	Zemlja	Instrumenti osiguranja kredita	Kreditiranje i uvjeti odobravanja kredita	Financijsko stanje kućanstava
Posebno istaknute	DK	3	2	3
	FI	1	2	3
	SE	3	2	3
	NL	2	2	3
	LU	3	2	3
Preporuka	DE	2	2	2
	AT	2	2	2
Upozorenje	HR	2	2	2
	BG	2	2	2
	HU	3	2	2
	SK	3	2	2
	LI	2	2	2
Ostalo	BE	2	2	2
	CY	2	2	2
	CZ	3	2	2
	EE	2	2	2
	ES	2	2	2
	FR	2	2	2
	GR	2	2	2
	IE	2	2	2
	IS	2	2	2
	IT	2	2	2
	LT	2	2	2
	LV	2	2	2
	MT	2	2	2
	NO	2	2	3
	PL	2	2	2
	PT	3	2	2
	RO	2	2	2
SI	3	2	2	

Napomena: Prikazane su sve zemlje EGP-a iz analize ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina. Bijela boja označuje nisku razinu (1), žuta boja umjerenu razinu (2), a crvena boja visoku razinu rizika (3).

Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

kreditiranja (Tablica 2.). Razina ranjivosti u Hrvatskoj procijenjena je umjerenom, a istaknuti su odstupanje cijena nekretnina u odnosu na temeljne makroekonomske odrednice i ubrzani rast stambenih kredita uz relativno blage uvjete kreditiranja (vidi poglavlje 8. Provođenje makrobonitetne politike).

Unatoč krizi uzrokovanoj pandemijom koronavirusa, cijene nekretnina nastavile su rasti u izdvojenim zemljama (Tablica 2.). I prije izbijanja pandemije porast cijena nekretnina posebno je bio izražen u Njemačkoj, Hrvatskoj, Luksemburgu, Mađarskoj, Nizozemskoj i Slovačkoj. Bez obzira na neizvjesnost povezanu s posljedicama pandemije i pad gos-

1 ESRB (2019.): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*

2 Osim članica EU-a, analiza pokriva i Island, Norvešku i Lihtenštajn.

Tablica 2. Identificirane ranjivosti u zemljama koje su posebno istaknute i koje su dobile preporuku i upozorenje ESRB-a 2021. godine

	Zemlje	Ključne ranjivosti				
		Rast cijena nekretnina	Odstupanje cijena nekretnina	Rast stambenoga kreditiranja	Visoka zaduženost kućanstava	Blagi uvjeti kreditiranja
Posebno istaknute	DK	●	●	●	●	
	FI			●	●	●
	SE	●	●	●	●	
	NL	●	●		●	●
Preporuka	LU	●	●	●	●	●
	DE	●	●			●
	AT	●	●	●		●
	HR	●	●	●		●
Upozorenje	BG	●	●	●		
	HU	●	●	●	●	
	SK	●	●	●	●	
	LI				●	

Napomena: Sve zemlje u tablici dobile su umjerenu ocjenu izloženosti riziku, osim Danske, Švedske i Luksemburga koje su dobile visoku ocjenu izloženosti riziku. Kod Finske i Švedske identificirane su i ranjivosti međusobnih povezanosti s nordijskim bankovnim sustavom.

Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

podarske aktivnosti, ni u jednoj zemlji nisu zabilježene negativne realne stope rasta cijena nekretnina (Slika 1.). Kao rezultat porasta cijena i visoke i rastuće zaduženosti kućanstava, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica na osnovi rezultata odstupanja omjera cijene i raspoloživog dohotka te ekonometrijskog modela precijenjenosti³ u Nizozemskoj, Luksemburgu, Austriji i Švedskoj upućuje na pogoršanje priuštivosti nekretnina i povišene rizike mogućeg nastanka cjenovnih mjehura (Tablica 2.). Odstupanje cijena nekretnina od dugoročnih odrednica, a tako i pogoršanje priuštivosti nekretnina, prisutno je i u Hrvatskoj (vidi poglavlje 4. Tržište nekretnina).

Zaduženost kućanstava u analiziranom razdoblju ostala je razmjerno stabilna. Na pogoršanje omjera duga prema BDP-u u Danskoj, Nizozemskoj i Švedskoj snažniji učinak imao je pad gospodarske aktivnosti u uvjetima izbijanja pandemije, a tek manjim dijelom moguće povećanje duga kućanstava. U uvjetima padajućih i niskih kamatnih stopa, omjer servisiranja duga ostao je relativno stabilan u većini zemalja. Ipak, visoke razine duga u pojedinim zemljama čine kućanstva ranjivijima u slučaju nepovoljnih šokova (pada raspoloživog dohotka i rasta kamatnih stopa), što je osobito izraženo kada je vrijednost imovine u bilancama kućanstava prethodno pogoršana⁴. U Hrvatskoj je zaduženost kućanstava razmjerno niska u odnosu na druge zemlje i iznosi 35% BDP-a (Slika 2.). Uz navedeno, prepoznato je da je porast ranjivosti na tržištu rezultat i relativno blagih uvjeta kreditiranja (Tablica 2.), u odsutnosti eksplicitnih mjera makrobonitetne politike usmjerenih na korisnike kredita (poput Hrvatske i Njemačke), relativno nedavno uvedenih mjera

(poput Luksemburga) ili nedovoljno strogo kalibriranih mjera (poput Nizozemske).

Nastavak stambenoga kreditiranja kućanstava bio je uglavnom rezultat povoljnih uvjeta financiranja na tržištu i mjera potpore. S obzirom na to da je trošak zaduživanja već bio na povijesno niskim razinama zahvaljujući nekonvencionalnim mjerama monetarne politike od posljednje globalne financijske krize, izbijanje pandemije produljilo je razdoblje akomodativne monetarne politike i utjecalo na daljnje smanjenje kamatnih stopa. Smanjenje kamatnih stopa podržalo je rast stambenoga kreditiranja, što je identificirano kao jedna od ključnih ranjivosti u svim zemljama osim Lihtenštajna, Njemačke i Nizozemske. U mnogim zemljama porast kreditiranja bio je popraćen brzim porastom cijena nekretnina, što je rezultiralo daljnjom akumulacijom ranjivosti. Prosječna godišnja stopa rasta stambenih kredita u dvogodišnjem razdoblju (2019. – 2021.) bila je najveća u Švedskoj (5,9%), Hrvatskoj (7,4%) i Bugarskoj (14,6%) (Slika 3.), a u drugim se zemljama ona usporila. Osim toga, smanjivale su se i kamatne marže; na kraju 2021. najniže vrijednosti kamatnih marži zabilježene su u Finskoj od 0,9%, a najviše vrijednosti od 2,6% u Hrvatskoj, Bugarskoj i Mađarskoj (Slika 4.). Zajedno s ograničenim kamatnim maržama rizici povezani s profitabilnošću kreditnih institucija dodatno su se povećali.

Nakon analize izvora i intenziteta ranjivosti te povezanih rizika na tržištu stambenih nekretnina ESRB procjenjuje i prikladnost i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike. Ocjena umjerene ili visoke razine izloženosti riziku za neku zemlju upućuje da bi se na identificirane ranjivosti iz Tablice 2. trebalo odgovoriti mjerama makrobonitetne politike. U tom smislu ESRB procjenjuje jesu li politike nacionalnih nadležnih tijela prikladne s obzirom na izbor instrumenata i vrijeme njihove primjene, odnosno jesu li dovoljne u odnosu na njihovu kalibraciju i učinkovitost u postizanju ciljeva. Prikladnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *appropriateness*) procjenjuje se uzimajući u

³ Za više vidi ESRB (2022.): *Box 2. House price overvaluation measures for the European Union.*

⁴ Empirijskim istraživanjima pokazano je da upravo dinamika duga kućanstava i ocjena nekretnina ima snažnu prediktivnu moć u najavama nadolazećih recesija te su recesije puno dublje u slučaju visoke razine duga kućanstava (za više o tome vidi u: Mian i Sufi (2017.): *Household Debt and Business Cycles Worldwide*).

Slika 1. Realna stopa rasta cijena nekretnina



Izvor: Eurostat

Slika 2. Zaduženost kućanstava



Napomena: Podaci se odnose na treće tromjesečje.
Izvor: Eurostat

obzir vrstu i razinu identificiranih ranjivosti kao i cikličku poziciju tržišta stambenih nekretnina. Primjerice, ako se tržište nalazi u zreloj fazi ekspanzije koju karakterizira povišena razina već ranije akumuliranih ranjivosti (engl. *stock vulnerabilities*), za ublažavanje rizika uputno je primijeniti instrumente temeljene na dodatnim kapitalnim zahtjevima. Nasuprot tome, mjere usmjerene na korisnike kredita prikladne su kada je akumulacija ranjivosti u ranoj fazi pa se takvim mjerama može ublažiti rizike koji proizlaze iz novih izloženosti (engl. *flow vulnerabilities*). Međutim, u stvarnosti se najčešće radi o složenom spletu ranjivosti na koje je potrebno djelovati s više različitih instrumenata, kako bi se povećala njihova učinkovitost. U tom smislu, ocjena politika može glasiti kao potpuno prikladna, djelomično prikladna ili neprikladna. U vezi s ocjenom prikladnosti, ESRB procjenjuje i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *sufficiency*), odnosno njihovu uspješnost u suzbijanju rizika na koje se mjere odnose uzimajući u obzir i odnos između postignutih koristi i eventualnih troškova mjera. Mjere mogu biti ocijenjene kao djelomično dostatne ili nedostatne ako unatoč mjerama ranjivosti nastavljaju rasti, što može značiti da nisu dovoljno strogo kalibrirane ili da postoje manjkavosti u njihovom provođenju⁵. Uz procjenu

Slika 3. Stambeno kreditiranje



Napomena: Prikazane su prosječne godišnje stope rasta stanja stambenih kredita.
Izvor: ESRB, izračun HNIB-a

Slika 4. Kamatne marže



Napomena: Podaci se odnose na četvrto tromjesečje.
Izvor: ESRB, izračun HNIB-a

razine rizika, ocjena prikladnosti i dostatnosti nacionalne makrobonitetne politike predstavlja temelj za eventualno izricanje upozorenja i preporuka ESRB-a zemljama članicama.

Utvrđeni nedostatak politika često se odnosi na nepostojanje ili nedovoljnu strogost mjera usmjerenih na korisnike kredita, pri čemu u nekim zemljama za njihovu primjenu i provođenje ne postoji zakonski okvir. Naime, ove mjere nisu dio harmonizirane europske regulative poput makrobonitetnih mjera temeljenih na kapitalu, te su stoga u isključivoj nadležnosti nacionalnih tijela. Katkad su mjere ocijenjene kao djelomično dostatne iako se primjenjuju na idealan način u smislu kalibracije i provedivosti. Međutim, doseg makrobonitetne politike na kretanja na tržištu stambenih nekretnina ograničen je i takva ocjena može odražavati i potrebu za djelovanjem drugih politika (vidi Okvir 6. *Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina*).

⁵ Za pregled mjera makrobonitetne politike koje se primjenjuju u analiziranim zemljama vidi Makroprudencijska dijagnostika br. 16., Tablica 1. Pregled makrobonitetnih mjera po zemljama članicama Europske unije, na Islandu i u Norveškoj.

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:	stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	11
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	1.178 €/m ²
- za naselje:	- €/m ²
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2019 = 0 Izvor podataka: eNekretnine 2020 = 1 2021 = 1 2022 = 0 2023 = 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 ugovora	20.03.2020.	15.06.2021.	09.10.2019.	15.06.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Bela	Beletinec	Beretinec	Donje Ladanje
	kat.čest.br.			
	4059/2	590/1	135/2	1.924
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	263,56	400,54	1.349,41	2.002,71
Površina (m ²)	96,00	135,00	496,00	633,00
Cijena (€/m ²)	2,75	2,97	2,72	3,16

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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

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

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

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

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

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

	Datum ugovora	20.03.2020.	15.06.2021.	09.10.2019.	15.06.2021.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Bela	Beletinec	Beretinec	Donje Ladanje
		kat.čest.br.			
		4059/2	590/1	135/2	1924
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	263,56	400,54	1.349,41	2.002,71
	Površina (m ²)	96,00	135,00	496,00	633,00
	Cijena (€/m ²)	2,75	2,97	2,72	3,16
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,713	101,713	101,713	101,713
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,713			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	2,75	2,97	2,72	3,16
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		13,92%			
Meduvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	109,31	122,17	103,98	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	146,19			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,34	1,20	1,41	1,20
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	3,69	3,56	3,84	3,79
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)		3,69	3,56	3,84	3,79

Srednja vrijednost (€/m²)	3,72
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,05	-0,18	0,10	0,05
Relativno odstupanje od medijana	-1,34%	-4,81%	2,67%	1,34%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,05	0,18	0,10	0,05
Kvadrat odstupanja	0,00	0,03	0,01	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	3,74			
Standardna devijacija	0,11			
Dvostruka standardna devijacija	0,22			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,10			

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

odabrano: 3,70 €/m²

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
1.151,00	3,70	1,00	1,00	4.258,70	I
SVEUKUPNO:				4.258,70	
				ili	3,70 €/m²

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

7.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

K11= 295,86 m³ × 0,80 €/m³ BV = 236,69 € *stambena*
 K12= 193,88 m³ × 0,80 €/m³ BV = 155,10 € *gospodarska*

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

K21= 295,86 m³ × 0,37 €/m³ BV = 109,47 € *stambena*
 K22= 193,88 m³ × 0,12 €/m³ BV = 23,27 € *gospodarska*

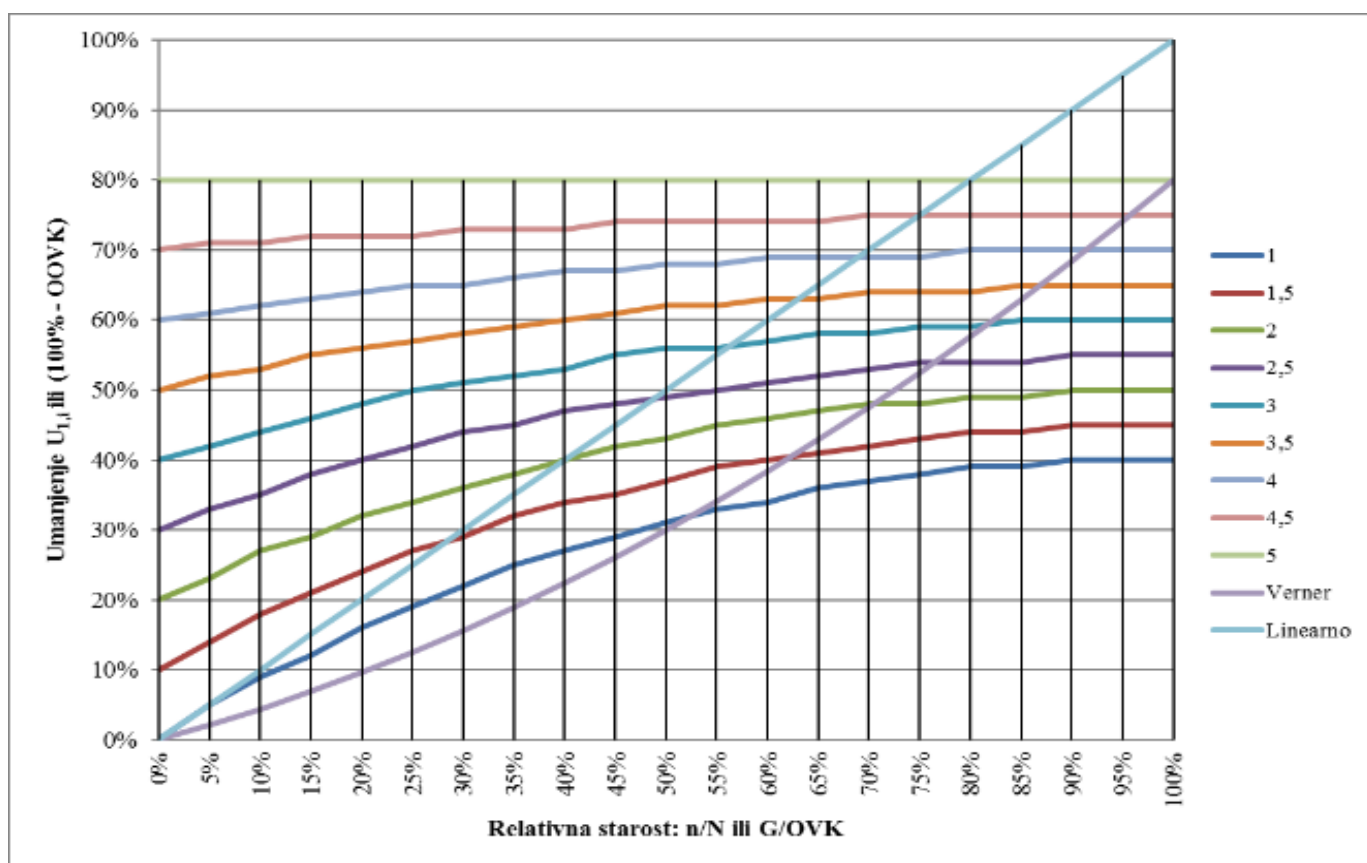
Cijena priključaka iznosi : K3 = 2.000,00 €

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

391,79 + 132,74 + 2.000,00 = 2.524,53 €

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 zgrada**

NGP = 60,39 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 465 €/m² NGP
 ili 401 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 60,39 × 465 = 28.081,35 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 465 × 1,00 = 465 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 60,39 × 465 = 28.081,35 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2023			
Godina građenja:		1960			
Godina rekonstrukcije:		-			
Starost zgrade:		63			
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):		17 god			
Odabrani faktor korištenja	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>A</td></tr><tr><td>B</td></tr><tr><td>C</td></tr></table>	A	B	C	lokacija/tržište
A					
B					
C					
FK - prema uvjetima in situ:		3,0			
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)		3,0			
		5,0			
Relativna starost (G/OVK')=		78,8%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0% × 80 =	16 god			
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):		64 god			
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):		-80,0%			
		-22.465,08 €			
Preostala vrijednost:		5.616,27 €			

7.3.2. Zgrade - **Gospodarska zgrada 1 - staja**

NGP = 50,01 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 220 €/m² NGP
 ili 208 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 50,01 × 220 = 11.002,20 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 220 × 1,00 = 220 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 50,01 × 220 = 11.002,20

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2023						
Godina građenja:				1960						
Godina rekonstrukcije:				-						
Starost zgrade:				63						
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god						
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god						
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god						
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				-3 god						
Odabrani faktor korištenja										
FK - prema uvjetima in situ:										
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)										
	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>A</td></tr><tr><td>B</td></tr><tr><td>C</td></tr></table>	A	B	C	lokacija/tržište	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>3,0</td></tr><tr><td>3,0</td></tr><tr><td>5,0</td></tr></table>	3,0	3,0	5,0	
A										
B										
C										
3,0										
3,0										
5,0										
		zgrada općenito								
		stanje zgrade		5,0						
Relativna starost (G/OVK')=				105,0%						
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0%	× 60 =		12 god						
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				48 god						
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-80,0%						
				-8.801,76 €						
Preostala vrijednost:				2.200,44 €						

Nova vrijednost NGV radi potrebe osiguranja

39.083,55 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,0\% = \boxed{1.172,51} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	4.258,70	€
2.	Doprinosi i priključci	2.524,53	€
UKUPNO:		6.783,23	€

Zgrade i ostalo:

3.1.	Obiteljska stambena zgrada	5.616,27	€
3.2.	Gospodarska zgrada 1 - staja	2.200,44	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgređni troškovi	1.172,51	€
UKUPNO:		8.989,22	€

SVEUKUPNO:		15.772,45	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - gospodarska zastarjelost		-30,00%
		×	7.816,71 €
		=	-2.345,01 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)		0,00%
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		13.427,44	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP ukupno =	110,40	m2	GV / NGP ukupno =	122	€/m2
NGP stambeno =	60,39	m2	GV / NGP stambeno =	222	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	1.151,00	m2	GV / površina zemljišta =	12	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,01
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	13.561,71 €

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

TV / NGP ukupno =	123	€/m2
TV / NGP stambeno =	225	€/m2
TV / PZ =	12	€/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

na adresi: **Ulica Stjepana Radića 20, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija**

predloženih od: **OPĆINA SVETI ILIJA**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

13.600,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023.

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, 25. svibnja 2023. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

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

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

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

IZJAVA PROCJENITELJA

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

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

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



Stručni suradnik:

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



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 24.05.2023. 09:12

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1189

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9326/2023
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1854	11-2	Ulica Stjepana Radića	1151	
			ORANICA	373	
			DVORIŠTE	627	
			KUĆA, BELETINEC, ULICA STJEPANA RADIĆA 20	61	
			GOSPODARSKA ZGRADA	53	
			GOSPODARSKA ZGRADA	37	
		UKUPNO:		1151	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 22.05.2023.g. pod brojem Z-9326/2023</p> <p>ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA ZK PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR VARAŽDIN, KLASA: 932-01/23-02/49, URBROJ: 541-16-02/10-23-2 22.05.2023, da je za evidentiranje građevina u katastarskom operatu "kuća, Beletinec, Ulica Stjepana Radića 20, od 61 m2, gospodarska zgrada od 37 m2 i gospodarska zgrada od 53 m2" na kčbr. 1854 k.o. Beletinec priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine, Klasa: UP/I-361-05/23-30/000081, Urbroj: 2186-08/7-23-0006 od 10. 02. 2023. godine izdana od Varaždinske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Sjedište Varaždin, sukladno odredbi čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13 i dr.).</p>	

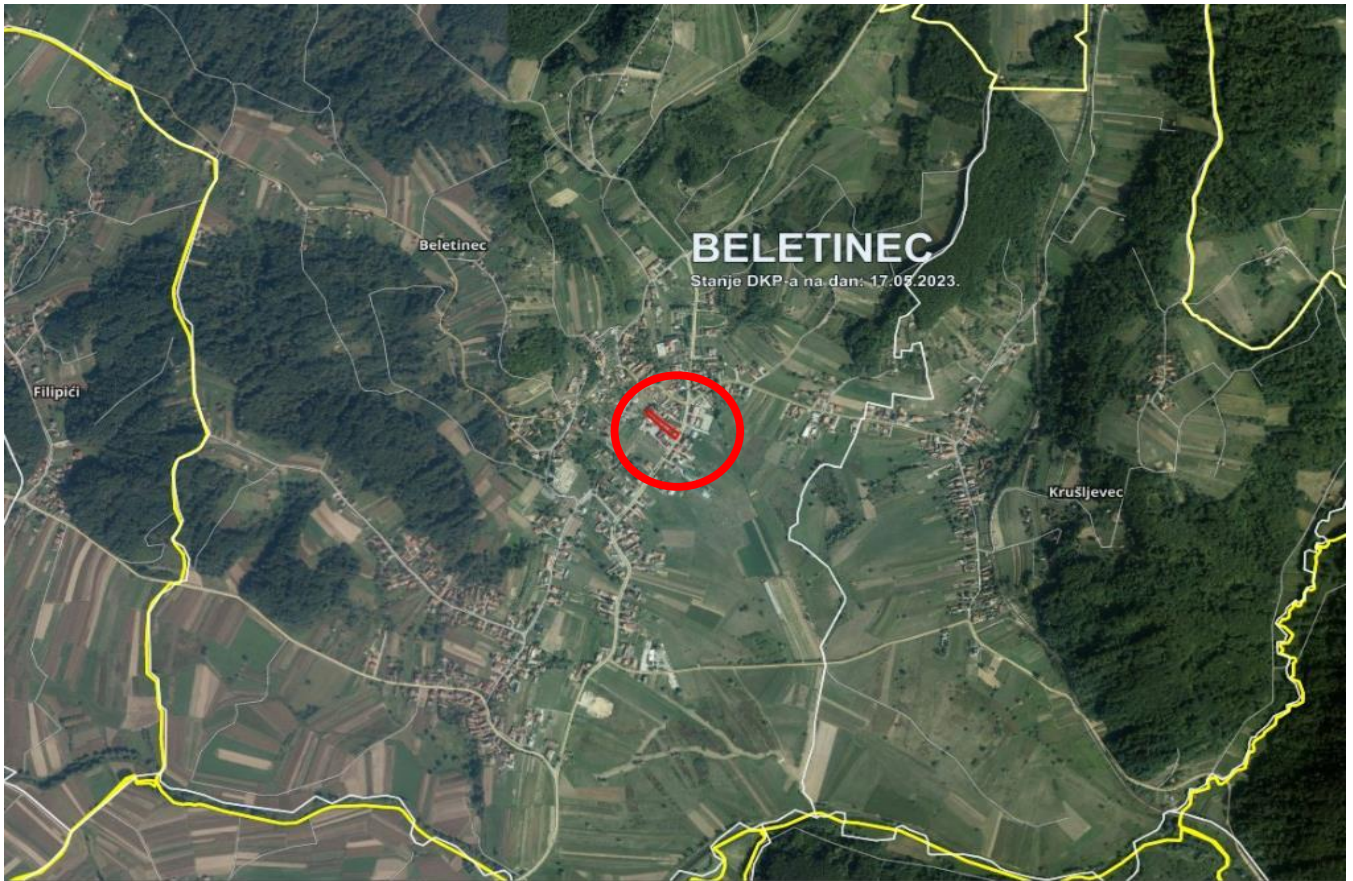
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	<p>Vlasnički dio: 1/1</p> <p>OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, SVETI ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2</p>	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 24.05.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 18.05.2023. 11:57

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 64

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	4549	11-2,11-4,15-2,15-4,7-4	ULICA STJEPANA RADIĆA ŽUPANIJSKA CESTA	18023 18023	
		UKUPNO:		18023	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, OIB:52634238587, POD UPRAVLJANJEM ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, OIB: 74640705361, VARAŽDIN, LJUDEVITA GAJA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-9692/2019/64 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 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 baze zemljišnih podataka na datum 18.05.2023.



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

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081
URBROJ: 2186-08/7-23-0006
Varaždin, 10.02.2023.

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, Sjedište Varaždin, OIB 15877210917, 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 su:

1. građevina stambene namjene - obiteljska kuća
2. gospodarska zgrada - staja
3. gospodarska zgrada - kokošinjac

na katastarskoj čestici broj kč.br. 1854 k.o. Beletinec (Beletinec, Ulica Stjepana Radića 20), izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevinama

- dimenzije građevina:
 1. građevina stambene namjene – obiteljska kuća je razvedenog tlocrta, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 8,75 x 8,00 m, visine do vijenca 3,40 m, visine do sljemena 5,60 m, mjereno od niže kote uređenog terena
 2. gospodarska zgrada – staja je vanjskih tlocrtnih dimenzija 14,20 x 4,55 m, visine do vijenca 2,90 m, visine do sljemena 5,50 m, mjereno od niže kote uređenog terena
 3. gospodarska zgrada – kokošinjac je maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 10,65 x 3,90 m + 1,16 x 1,05 m, visine do vijenca 2,00 m, visine do sljemena 3,50 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- način smještaja na čestici:
 1. građevina stambene namjene - obiteljska kuća je slobodnostojeća prizemnica s podrumom
 2. gospodarska zgrada - staja je slobodnostojeća prizemnica
 3. gospodarska zgrada - kokošinjac je slobodnostojeća prizemnica

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0006

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://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/2



OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, Općina Sveti Ilija, HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2, OIB 10443118219, zatražila je podneskom zaprimljenim dana 02.02.2023. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevine iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevina, KLASA: 938-08/23-02/18, URBROJ: 541-16-02/8-23-2, od 27.01.2023. godine, izdano po Područnom uredu za katastar Varaždin Državne geodetske uprave
- očevidom na čestici, na temelju upotrebljenih materijala, te načinom gradnje

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

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 115/18 i 114/22).

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, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

STRUČNA SURADNICA 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/1-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0006

2/2

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://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.





Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

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

ANA MARIJA KOČIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 10.02.2023.





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

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081
URBROJ: 2186-08/7-23-0008
Varaždin, 14.02.2023.

POTVRDA O IZVRŠNOSTI RJEŠENJA

S danom 14.02.2023. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0006 od 10.02.2023. godine) je postalo izvršno.

STRUČNA SURADNICA ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

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-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0008

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://esignature.ec.europa.eu/efda/t-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





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, važana je i istovjetna potpisanoj dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOCIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 14.02.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA

Varaždinska županija

Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo

Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081

URBROJ: 2186-08/7-23-0009

Varaždin, 14.02.2023.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 14.02.2023. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0006 od 10.02.2023. godine) je postalo pravomoćno.

**STRUČNA SURADNICA ZA POSLOVE
PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA**
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

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-361-05/23-30/000081, URBROJ: 2186-08/7-23-0009

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://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





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 izvorika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOČIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 14.02.2023.



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				