

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

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Građevinsko zemljište sa zgradama za uklanjanje
Lokacija:	Kratka ulica 5, Beletinec, HR-42204 Turčin Varaždinska županija
Naručitelj:	OPĆINA SVETI ILIJA Trg Josipa Godrijana 2, HR-42214 Sveti Ilija OIB: 10443118219
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	235/23

Čakovec, lipanj 2023.

SADRŽAJ

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

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje (uklanjanje zgrada)
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI



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. elektrotehnike 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 blue ink.

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Handwritten signature of Melita Bestvina in blue 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: **Građevinsko zemljište sa zgradama za uklanjanje**
Lokacija: **Kratka ulica 5, Beletinec, HR-42204 Turčin**
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)
- Financijska stabilnost (svibanj 2023.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (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 nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Kupoprodaja**

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

Datum očevida: **21.06.2023.**

Dan kakvoće: **21.06.2023.**

Dan vrednovanja: **21.06.2023.**

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

Općinski sud: Varaždin

ZK odjel: Varaždin

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Beletinec	k.o.	Beletinec	
	kat.čest.br.	površina (m ²)	zk.čest.br.	površina m ²	zk.ul.br.
1.	2213	2.220	2213	2.220	1271
SVEUKUPNO :		2.220	m²	2.220	m²

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	1271	Nema!	OPĆINA SVETI ILIJA (1/3) i dr.

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

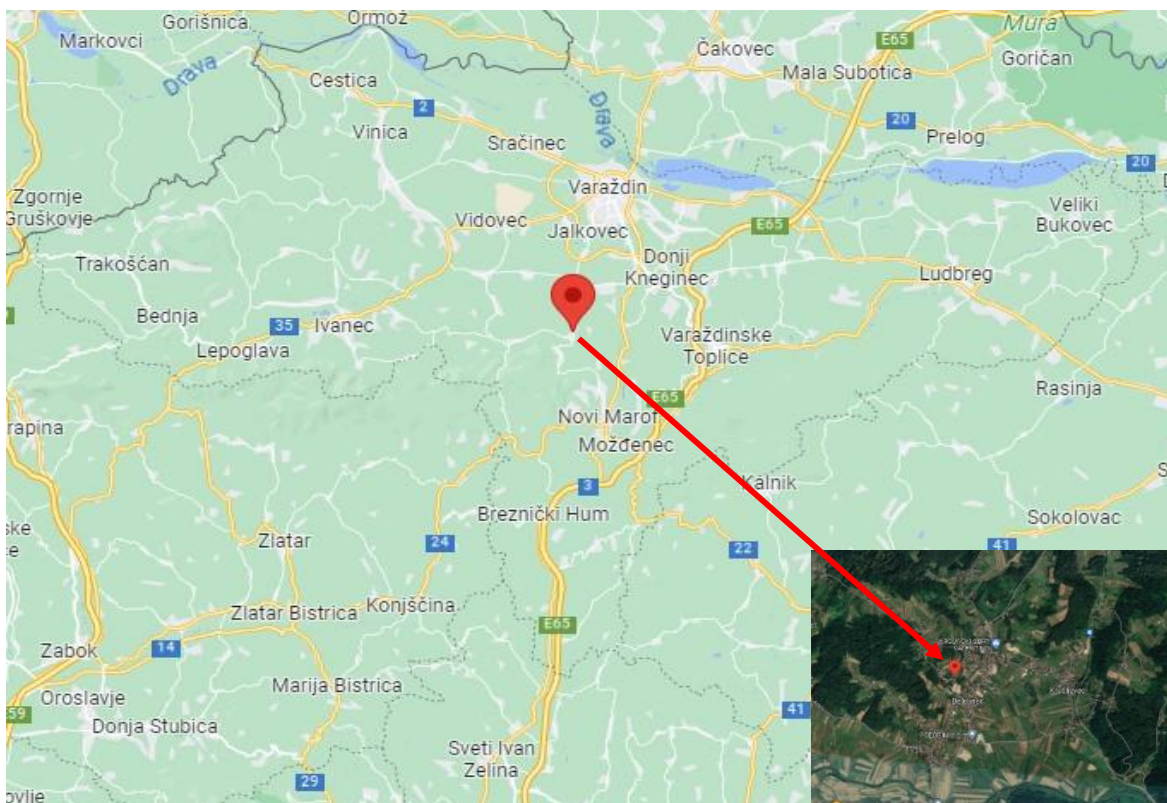
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Sveti Ilija - Općenito o općini (Izvor: <https://opcina-sveti-ilija.hr/opcenito-o-opcini/>)



Općina Sveti Ilija jedna je od 22 općine i 6 gradova u sastavu Varaždinske županije. Smještena je u njenom središnjem dijelu. Na zapadu graniči s Općinom Beretinec, na sjeveru s gradom Varaždinom, na istoku s Općinom Kneginec, a s južne strane s Gradom Novi Marof. U sastavu Općine su naselja Beletinec, Doljan, Križanec, Krušljevec, Seketin, Sveti Ilija, Tomaševac Biškupečki i Žigrovec. Površina općine iznosi 17,221 km². Područje Općine Sveti Ilija zauzima 1,37% ukupne površine Varaždinske županije. Prema površini najveće naselje je Beletinec s 5,04 km², odnosno 29,27% od ukupne površine općine. Najmanje po veličini je naselje Križanec 0,92 km².

Općina Sveti Ilija smještena je dijelom u nizinskom, a dijelom u brežuljkastom području. Sjeverni nizinski dio Općine čini dravska ravnica izgrađena od aluvijalnih naslaga rijeka Drave i Plitvice, središnji dio Općine smjestio se na padinama Varaždinsko – topličkog gorja, a južni u aluvijalnoj dolini rijeke Bednje.

Klima Općine Sveti Ilija je umjereno toplo – kišna klima. Srednja godišnja temperatura zraka iznosi oko 10°C. Srpanj je najtopliji mjesec sa srednjom mjesečnom temperaturom od oko 19°C, dok je siječanj najhladniji sa srednjom mjesečnom temperaturom od -1°C. Ukupne godišnje količine padalina iznose cca. 900 mm. Tijekom godine snježni pokrivač se javlja između 45 i 50 dana (od listopada do svibnja). Prosječne mjesečne vrijednosti relativne vlage zraka su iznad 70%. Valja istaknuti činjenicu da se posljednjih godina primjećuju i određene klimatske promjene.

Kakvoća zraka na području Općine Sveti Ilija je zadovoljavajuća i nema većih onečišćenja. Povećana opasnost od zagađenja zraka ispušnim plinovima postoji u područjima kojim prolaze značajni cestovno-željeznički pravci Varaždin – Zagreb.

Prometno – zemljopisni položaj Općine je povoljan jer se nalazi u neposrednoj blizini grada Varaždina koji je središte Županije i s kojim je povezana relativno dobrim prometnim vezama (cestovnim i željezničkim).

Prirodna obilježja i prirodni resursi

Prostor općine Sveti Ilija zanimljiv je i značajan zbog svojih zemljopisnih obilježja, prirodnih, gospodarskih i infrastrukturnih resursa. Područje je istaknuto zbog velike vrijednosti koju nose prirodni i kultivirani krajolik.

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Kratka ulica 5, Beletinec, HR-42204 Turčin
Varaždinska županija

Predmetna nekretnina se nalazi unutar naselja.

Okolne nekretnine su pretežito obiteljske stambene i gospodarske zgrade.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- telefon
- električna struja
- vodovod

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka, odnosno privremeno su isključeni komunalni priključci električne struje i vodovoda.

Buka i zagađenje

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

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

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

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji II. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Sveti Ilija ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" broj 25/04., 12/06., 8/09. i 86/18.) predmetna nekretnina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja.

Pristup na javnu površinu: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu kat. čest.br. 4569, k.o. Beletinec, Kratka ulica, Javno dobro u općoj uporabi - nerazvrstana cesta kao neotuđivo vlasništvo Općine Sveti Ilija (1/1).

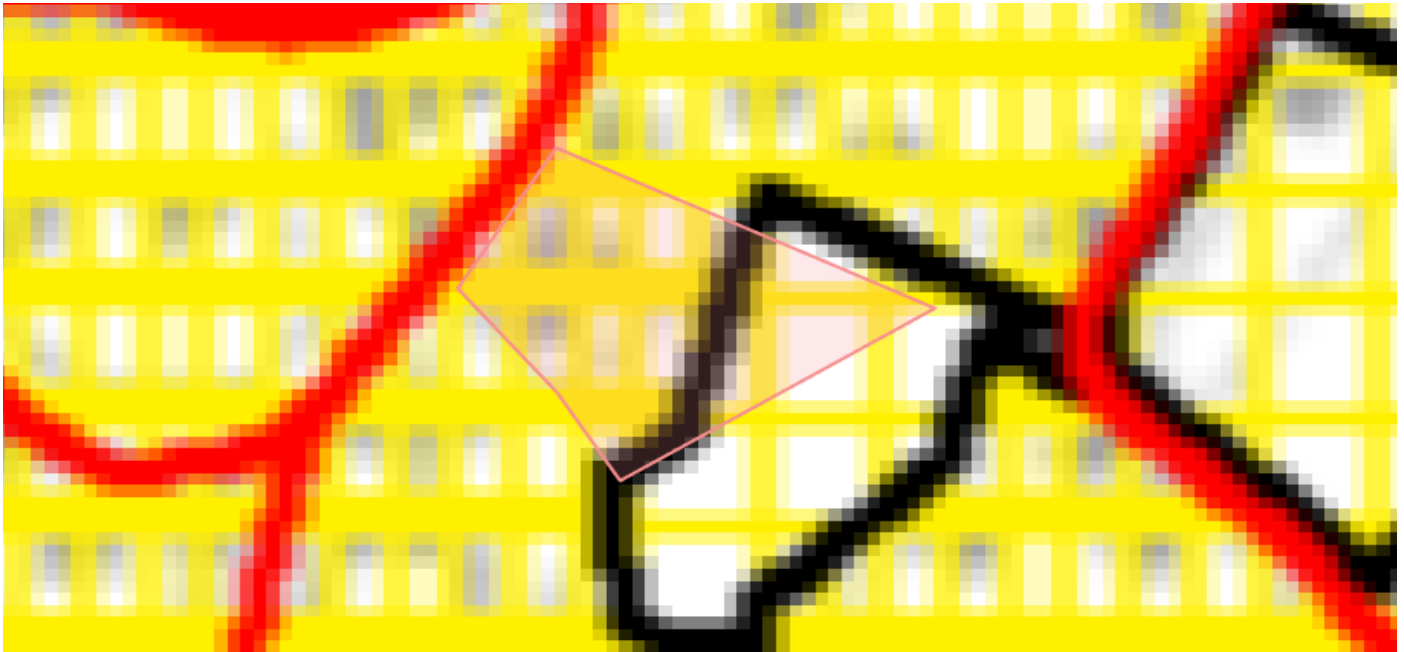
Cjenovni blok: Beletinec - građevinsko 2

Kis (uzor čestica): -

Akt za gradnju: Nema.

Ostalo: **Na parceli se nalaze ucrtane i upisane kuća od 64 m² i gospodarska zgrada od 81 m². Obzirom da se nekretnina duže vrijeme ne koristi, zgrade su u zapuštenom i nefunkcionalnom stanju. Zbog starosti i trošnosti istih vrijednost nekretnine će se umanjiti za troškove uklanjanja kuće i gospodarske zgrade.**
















Posebna pretpostavka: Nema.



PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINA SVETI ILIJA

- 2. Izmjene i dopune -

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

GRANICE	
	GRANICA OPĆINE - VAŽEĆA
	GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
	GRANICA OPĆINE - PRIJEDLOG NOVE GRANICE, UJEDNO I PRIJEDLOG NOVE GRANICE OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
	GRANICA NASELJA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA	
	IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA	
	OBUHVAT IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA
postojeće / planirano	
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA I JAVNE ZELENE POVRŠINE
	Sportsko - rekreacijska (R1 - sport, R2 - rekreacija)
	Dječji rekreacijski centar
	Ugostiteljsko - turistički sadržaj (prateći sadržaji)
- IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	
GOSPODARSKA NAMJENA	
	Površine i građevine u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti (biljna farma)
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA I JAVNE ZELENE POVRŠINE	
	Sportsko - rekreacijska (R2 - rekreacija, R8 - sport-ribolov)
	Ugostiteljsko - turistički sadržaj (prateći sadržaji)
INFRASTRUKTURNI SUSTAVI	
	Površina infrastrukturnog sustava (pročistač otpadnih voda, vodosprema)
ZATEČENA IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	
	OBIJELJEŽJE OKNA STAROG UGLJENOKOPA

VARAŽDINSKA ŽUPANIJA OPĆINA SVETI ILIJA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE - 2. IZMJENE I DOPUNE -	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 49/2016	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Službeni vjesnik Varaždinske županije" br.86/2018.
Javna rasprava (datum objave): "Večernji list br. 19584" od 13.kolovoza 2018. www.opcina-sveti-ilija.hr www.mgipu.hr	Javni uvid održan: od: 22.08.2018. do: 05.09.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Ivana Koščak, bacc.oec.  _____ (ime, prezime i potpis)
Prema čl. 107. st. 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13. i br. 65/17.) ne pribavlja se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije jer je Zavod izrađivač 2.ID Plana	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan: 	Odgovorna osoba: Tanja Martinec, dipl.inž.arh.  _____ (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: Tanja Martinec, dipl.inž.arh.	  TANJA MARTINEC dipl.inž.arh. OVLAŠTENARHITEKTICA URBANISTICA A-U 533
Stručni tim u izradi plana: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Tamara Vučeković, dipl.inž.grad. Melita Srpak, dipl.inž.agr.	Dubravka Komes, dipl.inž.arh. Alen Grabar, mag.ing.traff. Višnja Jakovac, građ.teh. Josip Bačan, inž.agr.
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik predstavničkog tijela: Zdravko Ostroški, dipl.ing.  _____ (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  _____ (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela: 

4. 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⁾

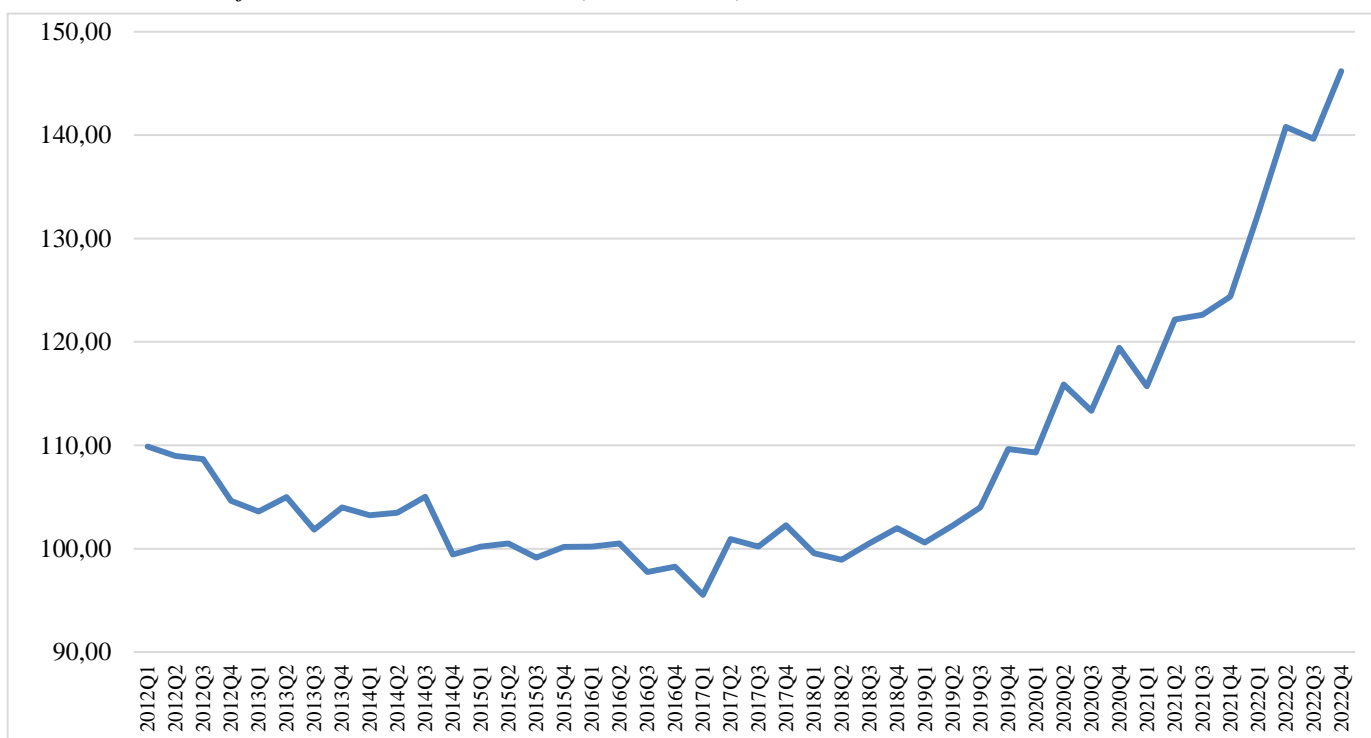
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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

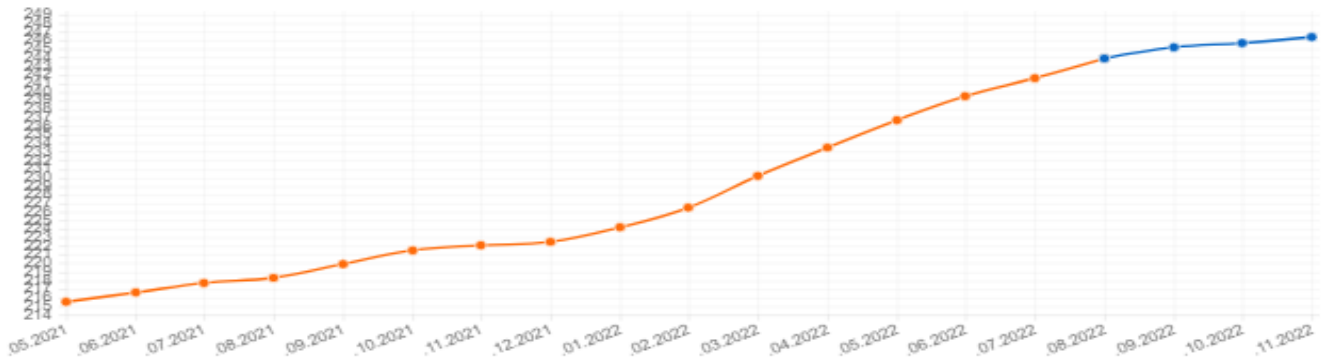
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

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

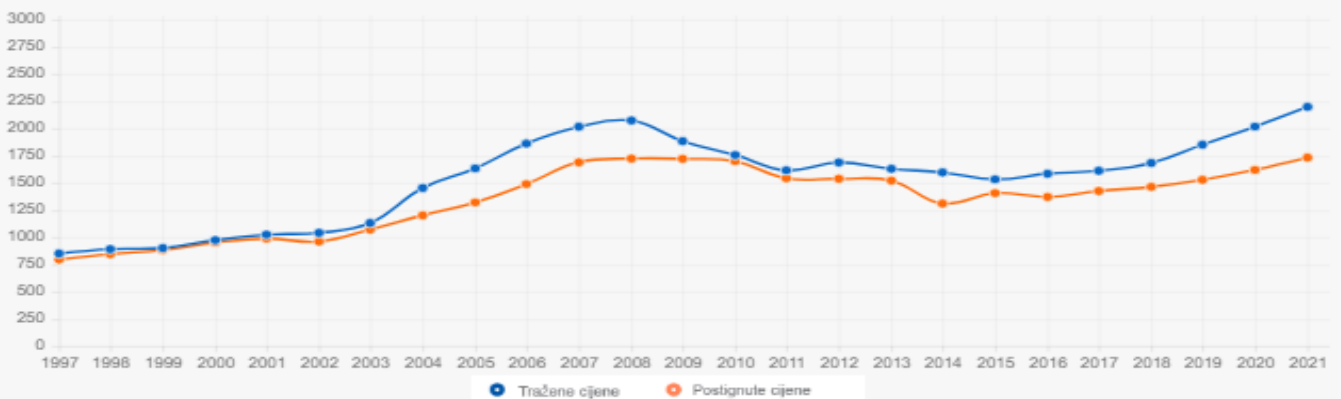
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

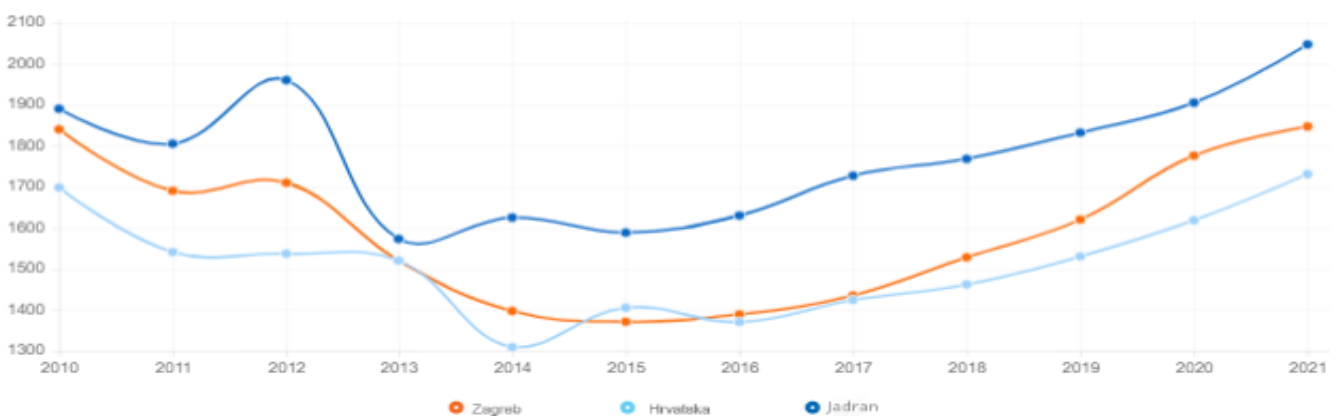
Tražene i postignute cijene

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.



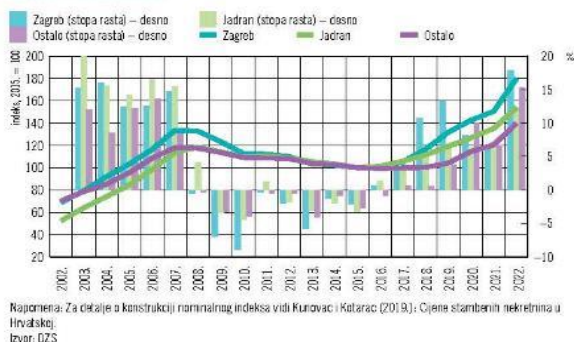
D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

Rast cijena stambenih nekretnina snažno se ubrzao u 2022. godini, te se tako Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina u EU-u. Osim domaće potražnje, na cijene su utjecali i snažna potražnja nerezidenata i sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Unatoč snažnom rastu cijena na tržištu nekretnina, broj kupoprodajnih transakcija počeo je padati na godišnjoj razini, a intenzitet samog pada znatno je pojačan krajem godine. Iako su za sada tražene cijene nekretnina nastavile rasti i na početku 2023., daljnja dinamika tržišta nekretnina ovisit će o prelijevanju gospodarskih kretanja europodručja kao i o obujmu novoga kruga subvencija, koji će gurati cijene prema gore. S druge strane, porast kamatnih stopa na nove stambene kredite mogao bi negativno utjecati na rast cijena nekretnina.

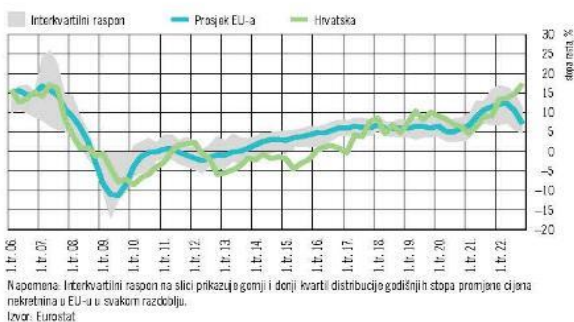
D.1. Tržište stambenih nekretnina

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao (Slika D.2.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na-

Slika D.1. Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.2. Hrvatska je pri vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina

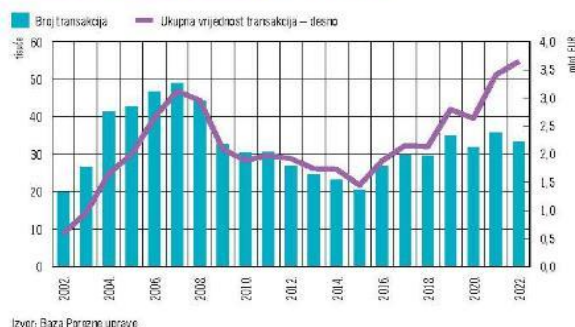


stavlja se početkom 2023. godine⁹ te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

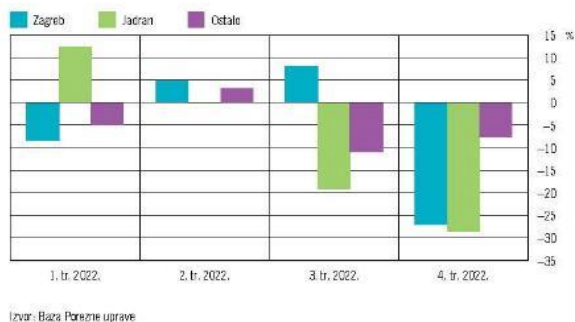
Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji. U posljednjem tromjesečju 2022. na području cijele Hrvatske pad broja transakcija bio je osobito intenzivan, što bi moglo upućivati na hlađenje aktivnosti na tržištu nekretnina (Slika D.4.).

⁹ Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretnina temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglasnika njuškalo.hr.

Slika D.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti, stagnacija broja transakcija nastavlja se na godišnjoj razini



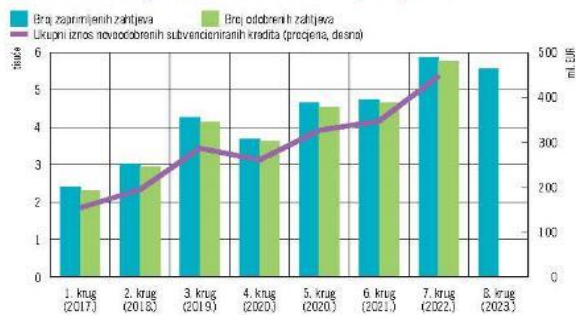
Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina (Slika D.5.). U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u

Slika D.5. Iznos odobrenih zahtjeva u sedmom krugu subvencioniranja stambenih kredita najviši je do sada



Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama; izračun HNB-a

ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini (Slika D.6.). Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europskih država, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

Priuštvost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priuštvost (Slika D.7.). Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštvost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštvost počinje padati, vođena snažnim

Slika D.7. Priuštvost kupnje stambenih nekretnina kućanstvima sve je teža



Napomena: Pokazatelj omjera cijena nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hartrich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/2-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-606946>
Izvor: DZSI Eurostat, HNB

Slika D.6. Udio nerezidenata u kupoprodajama na tržištu stambenih nekretnina povišen je u odnosu na pretpandemijske razine

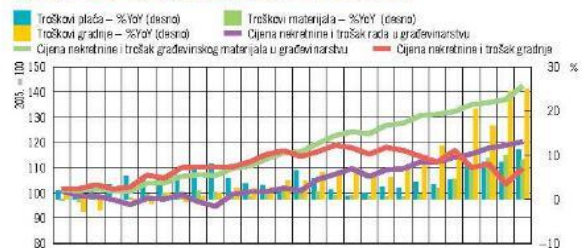


Izvor: Baza Podataka uprave

rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem.

Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



Napomena: U indeks troška gradnje ubrajaju se rušenje postojećih objekata, čišćenje gradilišta, iskopi, montaža objekata, montaža krovova i okvira, instalacijski i završni radovi te profite marže izvođača
Izvor: Eurostat, DZSI; izračun HNB-a

Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika D.9.). S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva.

Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu (Slika D.10.). Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmovna na tržištu nekretnina.¹⁰

D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

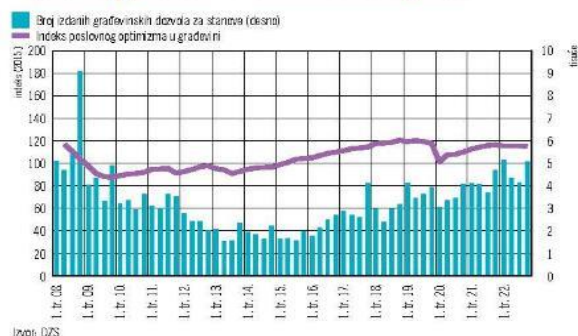
Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena. Unatoč sada već ustaljenoj praksi rada od kuće, zbog ograničene ponude uredskih prostora, njihova raspoloživost na prvorazrednim lokacijama pala je na svoju najnižu razinu u više od posljednjih deset godina.

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vodene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutano njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

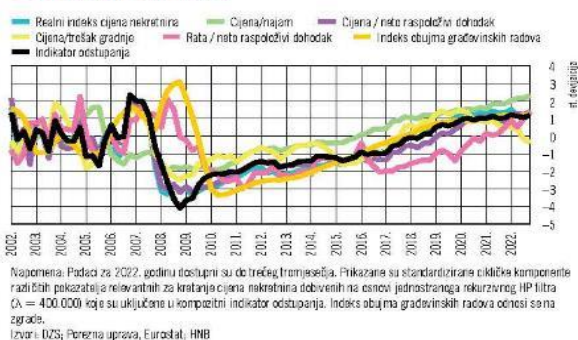
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

¹⁰ Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (COI/OOP šifra *041*). Interne procjene HNB-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidi na: <https://mf.in.gov.hr/vijesti/nauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-dospijeca-2025-godine-u-nominalnom-iznosu-od-eur-1-85-mlrd-namijenjenih-fizicim-osobama-i-institucionalnim-ulageteljima/3426>.

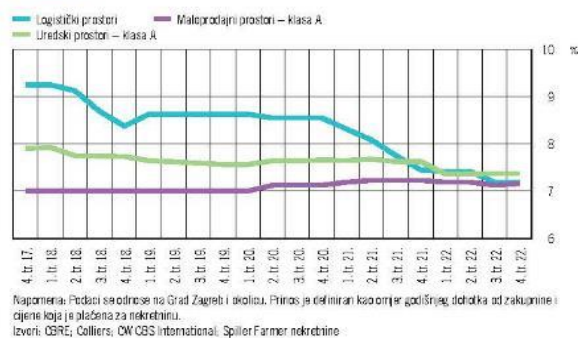
Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



Slika D.10. Cijene stambenih nekretnina iznad su razine određene fundamentima

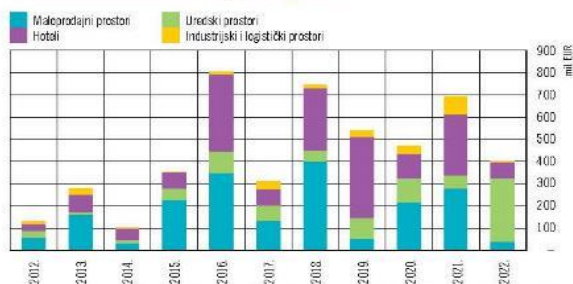


Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora



¹⁰ Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolica. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dohodka od zakupnine i cijene koja je plaćena za nekretninu.
Izvori: CBRE, Colliers, CW GBS International, Spiller Farmer nekretnine

Slika D.12. Pad broja transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina u odnosu na prošlu godinu



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

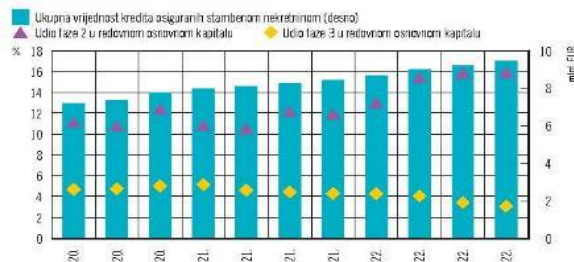
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

Porast potražnje za uredskim prostorima u 2022. godini rezultirao je porastom kupoprodajnih transakcija tog segmenta, dok je ukupan iznos transakcija na tržištu komercijalnih nekretnina pao. Prema raspoloživim procjenama jedne od privatnih agencija ukupni promet komercijalnih nekretnina u 2022. pao je za oko 42% u odnosu na prethodnu godinu. Istodobno se odvijao snažan rast potražnje za uredskim prostorima, koji su u 2022. višestruko porasli te činili više od 70% ukupnog obujma transakcija (Slika D.12.). Važno je napomenuti kako zbog iznimno malenog tržišta komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj pad obujma kupoprodajnih transakcija ostalih segmenata tržišta ne upućuje nužno na pad potražnje nego na ograničenu ponudu navedenih segmenata tržišta.

D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

Ograničena izloženost banaka tržištu nekretnina znatno pridonosi očuvanju financijske stabilnosti u Hrvatskoj. Iako su ukupne vrijednosti kredita osiguranih stambenim nekretninama, kao i kredita osiguranih komercijalnim nekretninama, porasle za oko 10% u 2022. godini, ti krediti i dalje ne prevladavaju u bilancama kreditnih institucija. Udio kredita osiguranih stambenom nekretninom faze 2 u redovnom osnovnom kapitalu banaka, tj. kredita kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, nije se znatno promijenio u odnosu na isto razdoblje prošle godine. S druge strane, udio neprihodonosnih kredita (faza 3) blago se smanjio (Slika D.13.). Kod kredita osiguranih komercijalnom nekretninom udio faze 2 zabilježio je neznatan porast, dok se udio faze 3 nije znatno promijenio (Slika D.14.).

Slika D.13. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina



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

Slika D.14. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu komercijalnih nekretnina



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

D.4. Izgledi

Nastavak odstupanja cijena nekretnina od vlastitih fundamena mogao bi dovesti do usporavanja na tržištu nekretnina. Iako je usporavanje aktivnosti na tržištu vidljivo u padu broja transakcija, novi krug subvencioniranja stambenih kredita ove godine, kao i snažna potražnja, mogao bi nastaviti podupirati daljnji rast cijena stambenih nekretnina. S druge strane, eventualno prelijevanje slabije potražnje nerezidenata zbog negativnih gospodarskih kretanja u njihovim zemljama predstavlja mogućnost hlađenja inozemne potražnje na tržištu nekretnina u Hrvatskoj. Važno je napomenuti kako nastavak snažnog odstupanja kretanja cijena nekretnina od vlastitih makroekonomskih odrednica povećava vjerojatnost materijalizacije rizika u obliku korekcije cijena kao i intenzitet same korekcije.

Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europskom području na domaće tržište poskupljuje novo zaduživanje

vanje, a moglo bi i povećati teret otplate postojećeg duga. Porast kamatnih stopa mogao bi smanjiti kreditnu sposobnost tržišnih sudionika koji namjeravaju kupiti nekretninu. Takva situacija mogla bi se nepovoljno odraziti na likvidnost tržišta, a u slučaju znatnije materijalizacije rizika kvarenja portfelja stambenih kredita znatnije bi utjecala na vrijednost nekretnina. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što povećava trošak otplate, a time i njihovu ranjivost. Pritom su stambeni krediti relativno dobro zaštićeni od pretjeranog rasta troška otplate u kratkom roku, ponajprije zbog zakonskih ograničenja (vidi po-

glavlje 1.C.).

Moguće usporavanje na tržištu nekretnina rezultiralo bi umjerenom materijalizacijom rizika za financijsku stabilnost Republike Hrvatske. Usporavanje aktivnosti na tržištu nekretnina uz porast kamatnih stopa kao i većih životnih troškova mogli bi u idućem razdoblju rezultirati porastom neprihodonosnih kredita, što bi negativno djelovalo na profitabilnost kreditnih institucija. Međutim, trenutne stope profitabilnosti i kapitaliziranosti prilično su visoke, što kreditne institucije čini otpornima na navedene šokove.

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:	građevinsko zemljište
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	11
- za naselje:	1
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	14 €/m2
- za naselje:	6 €/m2
Približna vrijednost:	- €/m2 Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2019= 1 2020= 0 2021= 0 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 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	12.09.2019.	03.02.2020.	03.07.2020.	12.09.2019.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	k.o.			
	Beretinec	Podevčevo	Beretinec	Beretinec
	kat.čest.br.			
	247/3	528/5	1092	246/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	1.041,33	201,71	10.077,07	1.041,33
Površina (m2)	171,00	29,75	1.654,00	171,00
Cijena (€/m2)	6,09	6,78	6,09	6,09

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1.

Zemljište

	Datum kupoprodaje	12.09.2019.	03.02.2020.	03.07.2020.	12.09.2019.
		k.o.			
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Beretinec	Podevčevo	Beretinec	Beretinec
		kat.čest.br.			
		247/3	528/5	1092	246/1
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	1.041,33	201,71	10.077,07	1.041,33
	Površina (m ²)	171,00	29,75	1.654,00	171,00
	Cijena (€/m ²)	6,09	6,78	6,09	6,09
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)	6,09	6,78	6,09	6,09
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		10,18%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	103,98	109,31	113,35	103,98
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	149,16			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,43	1,36	1,32	1,43
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	8,71	9,22	8,04	8,71
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)		8,71	9,22	8,04	8,71

Srednja vrijednost (€/m²)

8,67

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	0,51	-0,67	0,00
Relativno odstupanje od medijana	0,00%	5,86%	-7,69%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	0,51	0,67	0,00
Kvadrat odstupanja	0,00	0,26	0,45	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	8,71			
Standardna devijacija	0,42			
Dvostruka standardna devijacija	0,84			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,30			

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

odabrano: 8,70 €/m²

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
2213	788,00	8,70	1,00	1,00	6.855,60	I
	1.432,00	8,70	0,75	1,00	9.343,80	II
UKUPNO:					16.199,40	
					7,30	€/m ²

Prilog. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

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

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

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

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

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

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

6.3.

Vanjsko uređenje (uklanjanje zgrada)

Umanjenje za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja zgrada na parceli (čl.36. Pravilnika st. 3. i 4.) obračunat će se u ovoj točki te će se ukupna tržišna vrijednost nekretnine umanjiti za izračunate troškove.

$$Tu1 = 370,00 \text{ m}^3 \times -15,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = \mathbf{Tu1 = -5.550,00 \text{ €}}$$

$$Tu2 = 300,00 \text{ m}^3 \times -12,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = \mathbf{Tu2 = -3.600,00 \text{ €}}$$

$$\text{Troškovi uklanjanja iznose} \quad \mathbf{Tu = -9.150,00 \text{ €}}$$

$$\text{Nema elemenata za obračun troškova vanjskog uređenja:} \quad \mathbf{Vu = 0,00 \text{ €}}$$

6.4.

Uzgedni troškovi**(projekti, nadzor, geodezija i sl.)**

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$$Ut = \mathbf{0,00 \text{ €}}$$

- REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	16.199,40	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje (uklanjanje zgrada)	-9.150,00	€
4.	Uzgedni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		7.049,40	€

Površina zemljišta = 2.220,00 m²Jedinična cijena = 3,18 €/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

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

na lokaciji: **Kratka ulica 5, Beletinec, HR-42204 Turčin**
Varaždinska županija

predloženih od : **OPĆINA SVETI ILIJA**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi:

K.O.	Beletinec	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. ZAKRUŽENO (€)	Vrijednost 1/3 suvlasničkog dijela u vlasništvu OPĆINE SVETI ILIJA (€)
KAT.ČEST.BR. ZK.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)		
2213	7.049,40	7.050,00	2.350,00

Napomene:

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

U Čakovcu, 27. lipnja 2023. godine.

ELABORAT IZRADILI:



Voditelj izrade:
RATKO MATOTEK, dipl.ing. grad. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



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



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnina od strane trgovačkog društva MODERNA-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 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 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.

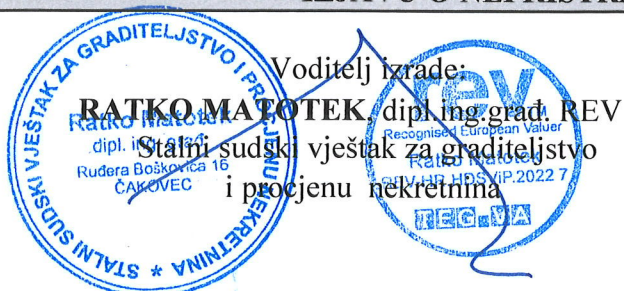
Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

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. grad. 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: 15.06.2023. 12:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1271

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.	2213	11-2	KRATKA ULICA DVORIŠTE VOČNJAK KUĆA, BELETINEC, KRATKA ULICA 5 GOSPODARSKA ZGRADA	2220 643 1432 64 81	
		UKUPNO:		2220	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-9692/2019/1271 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: GOSPODARSKA ZGRADA površine 81 m2 sagr. na čkbr. 2213 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
2.1	Temeljem Zapisnika br. Z-9692/2019/1271 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: KUĆA, BELETINEC, KRATKA ULICA 5 površine 64 m2 sagr. na čkbr. 2213 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/3 TOMAŠINJAK JOSIP, OIB: 09954564723, BELETINEC, KRATKA ULICA 5	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, SVETI ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.06.2023.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

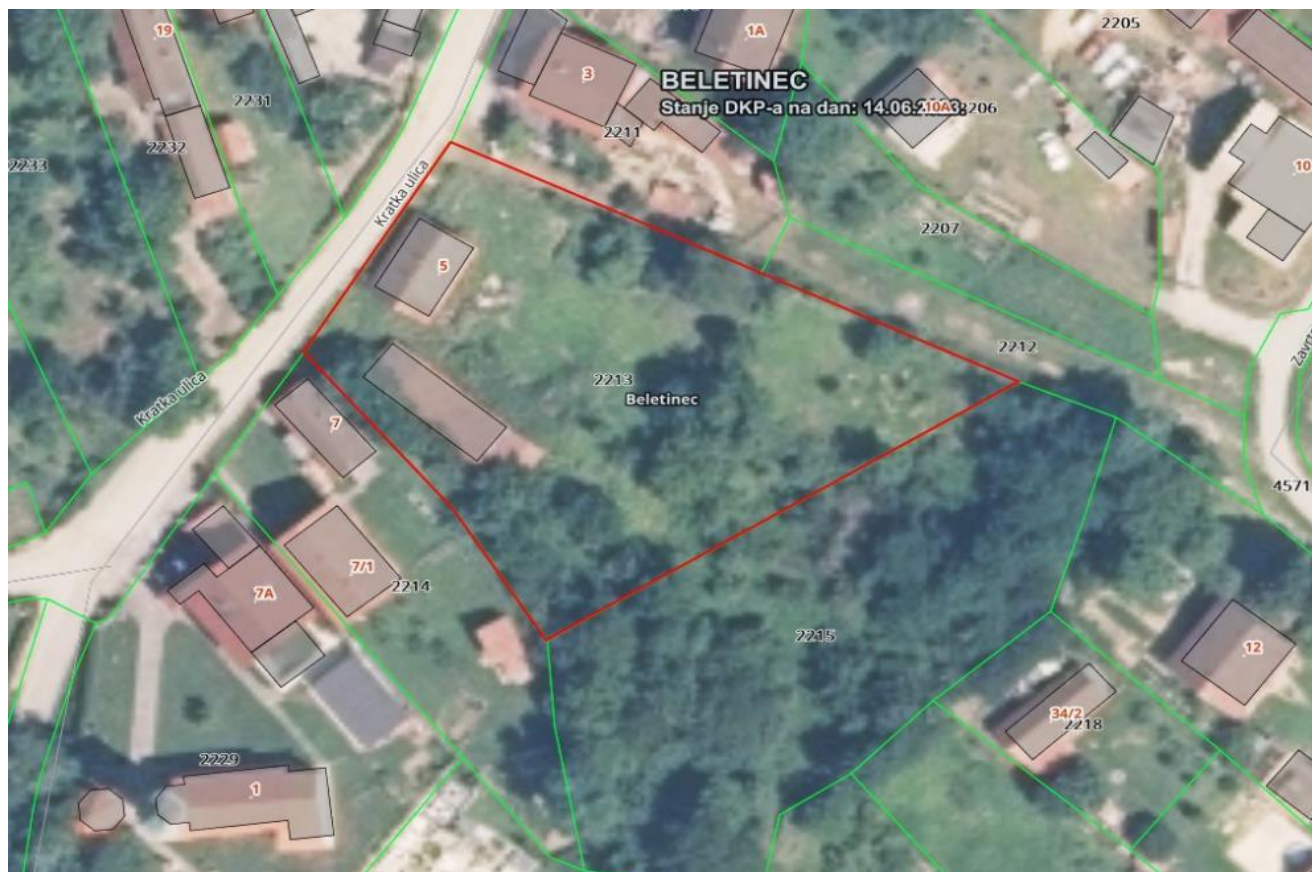
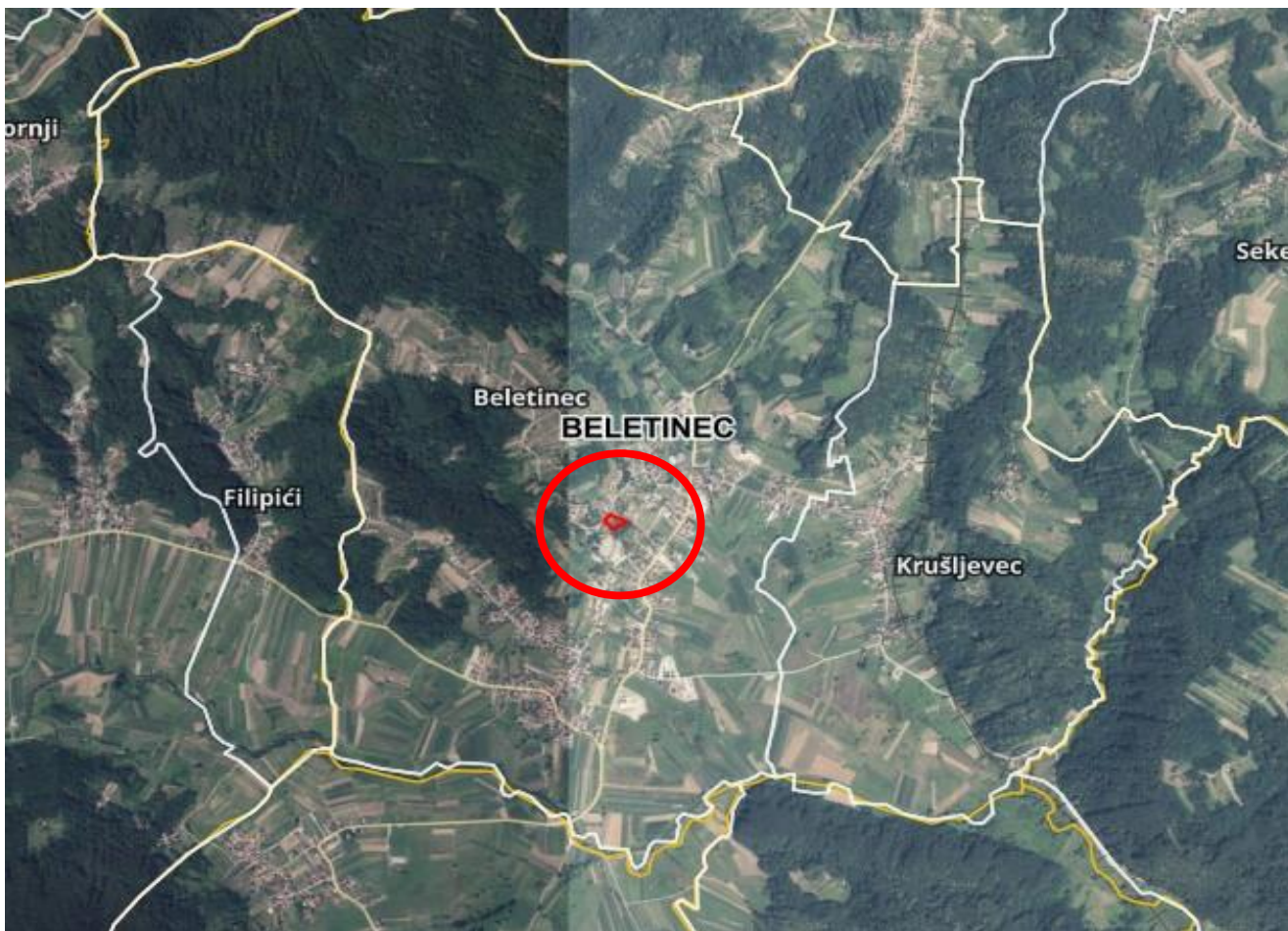
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BELETINEC
k.č.br.: 2213

Stanje na dan: 15.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 27.06.2023. 07:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 106

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/m ²	PPR
1.	4569	11-1,11-2	KRATKA ULICA NERAZVRSTANA CESTA	1459 1459	
		UKUPNO:		1459	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NERAZVRSTANA CESTA KAO NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO OPĆINE SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, SVETI ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.06.2023.