



info@moderna.hr  
www.moderna.hr

**moderna - energetika d.o.o.**

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

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

### **O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)
Lokacija:	Ulica I. Zaloka 1, Podturen, HR-40317 Podturen Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, Ulica Ivana Grščića 5, Podturen, HR-40317 PODTUREN
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	205/23

Čakovec, svibanj 2023.

# SADRŽAJ

## SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog 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
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

## PRILOZI

## SAŽETAK PROCJENE

**Naručitelj:** OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, Ulica Ivana Grščića 5, Podturen, HR-40317  
PODTUREN  
**Nekretnina:** Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)  
**Lokacija:** Ulica I. Zaloka 1, Podturen, HR-40317 Podturen

### Identifikacija:

Zgrada je ucrтана u Katastar i upisana u ZK s pozitivnom zabilježbom, dok je stan upisan u ZK kao etažno vlasništvo s određenim omjerom.

zk.ul.br.	suvlasnički dio	k.o.	zk.čest.br.
3033	1. Suvlasnički dio: 4865/13338 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	Podturen	158/1/3

**Vlasništvo:** OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN  
40000 ČAKOVEC (1/1)

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

~građevinska dozvola: Ima  
~uporabna dozvola: Ima  
~energetski certifikat: Nije predložen  
~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:**

**20.000,00 €**

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

**RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.REV**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



**MODERNA-ENERGETIKA d.o.o.**

Rudera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 91145090367

**moderna-energetika**

*[Handwritten signature]*  
**čakovec**

①



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 rješio 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 istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA  
I PROCJENITELJA  
ČISTOTAN KRISTALINISKA LE KLASA  
PAPIR - 100% SUDSKI ODGOVOR

# 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](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
**TEGOVA**

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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



## 1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, Ulica Ivana Grščića 5, Podturen, HR-40317 PODTUREN**

Nekretnina: **Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)**

Lokacija: **Ulica I. Zaloka 1, Podturen, HR-40317 Podturen**

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 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
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (veljača 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina ([www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike))

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njene 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: **25.05.2023.**

Dan kakvoće: **25.05.2023.**

Dan vrednovanja: **25.05.2023.**

***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.***

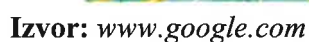
## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	Podturen	
Čestica:	158/1/3	
ZK uložak broj:	3033	
Opis nekretnine:	- stambena zgrada k.b. 1, Ulica I. Zaloka	161,00 m2
	- dvorište, Ulica I. Zaloka	1.602,00 m2
	<u>Ukupno:</u>	<u>1.763,00 m2</u>
Suvlasnički dio:	- 1. Suvlasnički dio: 4865/13338 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	- Stan 1 u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kuhinje s blagovaonom, kupaone i izbe, ukupne površine 47,03 m2 (označeno na nacrtu 2. Plana posebnih dijelova zgrade ispunom kosim crvenim crtama i oznakom od A1 do A6), sa pripadajućim spremištem broj 1 površine 3,23 m2 u podrumu zgrade (označeno na nacrtu 1. Plana posebnih dijelova zgrade ispunom kosim crvenim crtama i oznakom A7).	
Vlasništvo:	OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN 40000 ČAKOVEC (1/1)	
Katastar:	kat.čest.br. 1881/3	
	k.o. Podturen	
	- stambena zgrada, Podturen, Ulica I. Zaloka 1	161,00 m2
	- dvorište	1.602,00 m2
	<u>Sveukupno:</u>	<u>1.763,00 m2</u>
Teret:	- Nema! - sukladno upisu u ZK.	
	- 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:**
- Zgrada je ucrtana u Katastar i upisana u ZK s pozitivnom zabilježbom, dok je stan upisan u ZK kao etažno vlasništvo s određenim omjerom.
  - U ZK je upisana sljedeća zabilježba:  
Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-6987/2016  
Prvenstveni red upisa: Z-7714/2013  
Zaprimljeno 19.12.2013. broj Z-7714/13  
Zabilježuje se da su priloženi akti za uporabu građevina, rješenje Skupštine Općine Čakovec, odjela za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove broj: 05/3-Up-5625/2-1968 od 22.11.1968. s priloženom kopijom katastarskog plana od 01.03.1968. te preslika Djelovodnika NOO Dekanovec iz 1960. godine, za stambenu zgradu k. b. 4, sagrađenu na čest. br. 158/1/1 i stambenu zgradu k. b. 1, sagrađenu na čest. br. 158/1/3.
  - Legalna nekretnina prema zabilježbi u ZK.
- Energetski certifikat:** Nije predodčen.
- Javna prometna površina:** Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 4197, k.o. Podturen - Ulica I. Zaloka, nerazvrstana cesta u posjedu Općine Podturen - Javno dobro u općoj uporabi (1/1).
- Useljivost:** Na dan očevida prostor se ne koristi.
- Posebne pretpostavke:** Nema.

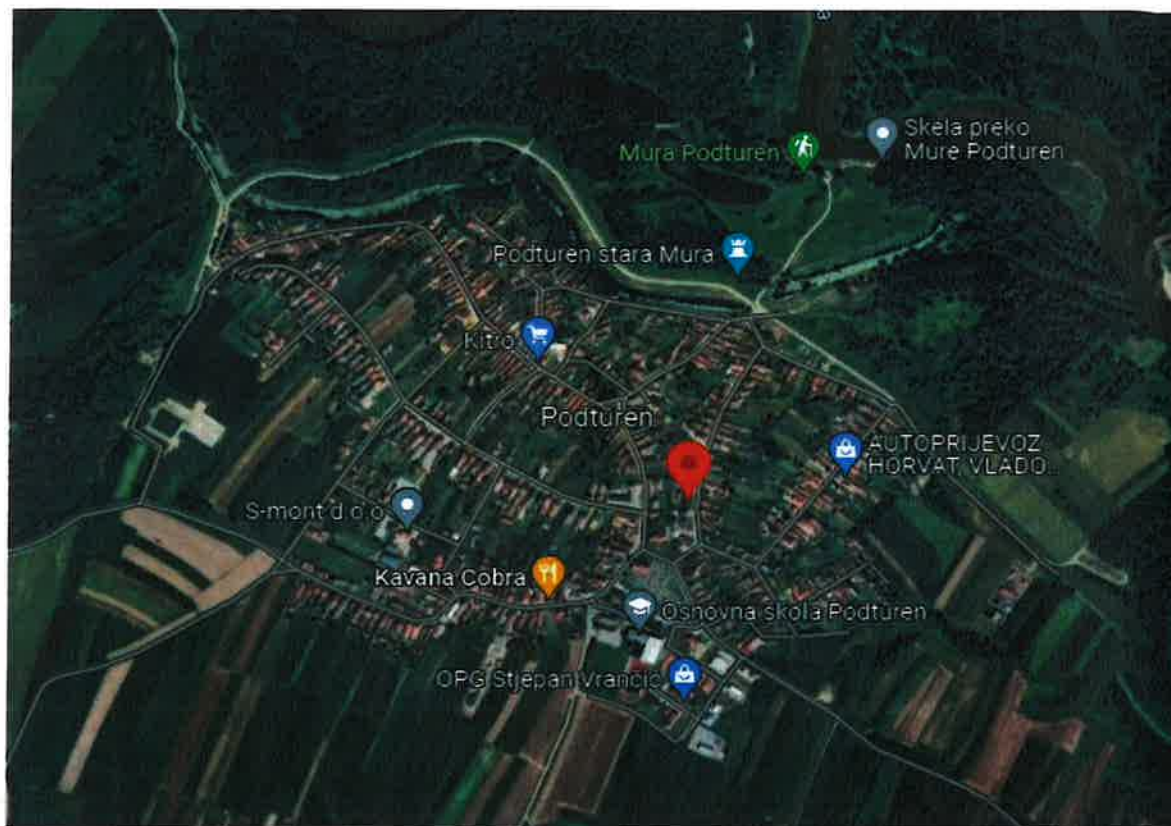
### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



procjembeni elaborat



## Kartografski prikaz - mikrolokacija



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Ulica I. Zaloka 1, Podturen, HR-40317 Podturen  
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene zgrade individualne izgradnje. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli, na pripadajućem dijelu dvorišta.

### Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

### Buka i zagađenje

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

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi i 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 (imisijske i sl.).



## TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>	
Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)						
Stan						
hodnik	1,82	1,00	1,82			
soba	11,86	1,00	11,86			
soba	16,23	1,00	16,23			
kuhinja s blagovaonicom	12,64	1,00	12,64			
kupaonica	2,96	1,00	2,96	k =	h =	
izba	1,52	1,00	1,52	1,20	2,75	m
Ukupno:	47,03		47,03	56,43	155,19	
Pripadak						
				k =	h =	
spremište br. 1	3,23	0,35	1,13	1,20	1,84	m
Ukupno:	3,23		1,13	3,88	7,13	
SVEUKUPNO:	50,26		48,16	60,31	162,32	
Izvor: Izmjera na terenu.						

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

**NGP = 48,16 m<sup>2</sup>**

**BGP = 60,31 m<sup>2</sup>**

**BV = 162,32 m<sup>3</sup>**

### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

**Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)**





#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

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

##### Zgrada -

**Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)**

Namjena:	stambena														
Godina gradnje:	1960														
Godina obnove:	nepoznato														
Katnost:	podrum + prizemlje														
Položaj:	podrum (spremište) + prizemlje (stan)														
Prostorije:	prema detaljnom opisu u Tabelarnom prikazu geometrijskih podataka														
Temelji:	betonski														
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke														
Međukatna konstrukcija:	drveni grednici														
Krovna kon. + pokrov:	drveno, dvostrešno s pokrovom od crijepa														
Limarija:	pocinčani lim														
Pročelje:	žbuka i boja														
Vanjska stolarija:	drveni, dvostruki prozori s jednostrukim ostakljenjem, drvena i djelomično ostakljena ulazna vrata														
Pregradni zidovi:	od opeke														
Obrada zidova:	žbuka, boja, keramika														
Obrada podova:	keramika, laminat														
Unutarnja stolarija:	drvena, djelomično ostakljena														
Instalacije:	<table><tr><td>- Električne:</td><td>provedene</td></tr><tr><td>- Telefon:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Vodovod:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Kanalizacija:</td><td>provedena</td></tr><tr><td>- Plin:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Grijanje:</td><td>radijatorsko, plinski bojler</td></tr><tr><td>- Klima:</td><td>nema</td></tr></table>	- Električne:	provedene	- Telefon:	nije proveden	- Vodovod:	proveden	- Kanalizacija:	provedena	- Plin:	proveden	- Grijanje:	radijatorsko, plinski bojler	- Klima:	nema
- Električne:	provedene														
- Telefon:	nije proveden														
- Vodovod:	proveden														
- Kanalizacija:	provedena														
- Plin:	proveden														
- Grijanje:	radijatorsko, plinski bojler														
- Klima:	nema														
Sanitarije:	prosječno														
Okoliš:	uređen														
Opći dojam:	stan se ne koristi; prosječno je održavan; vidljivi su tragovi propuštanja krova														
Ostalo:	potrebna je sanacija zgrade														
Napomena:	-														



## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))


#### 13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

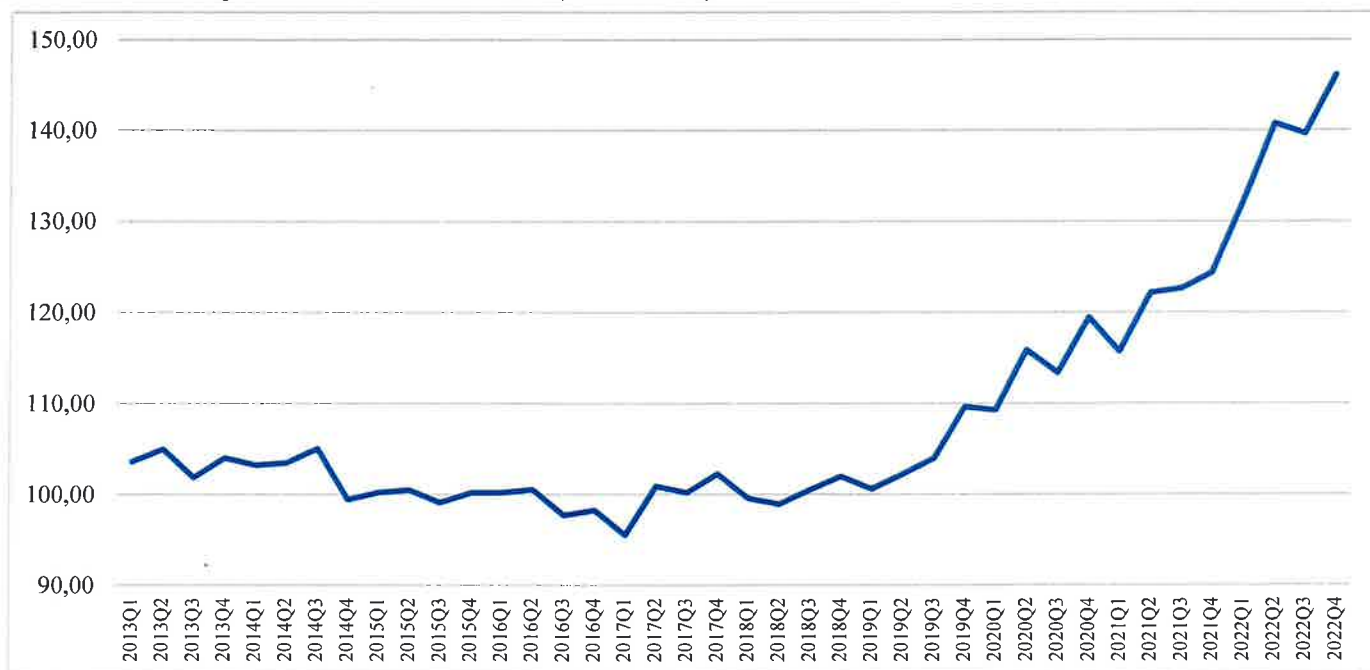
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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	126,08	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](http://www.dzs.hr))

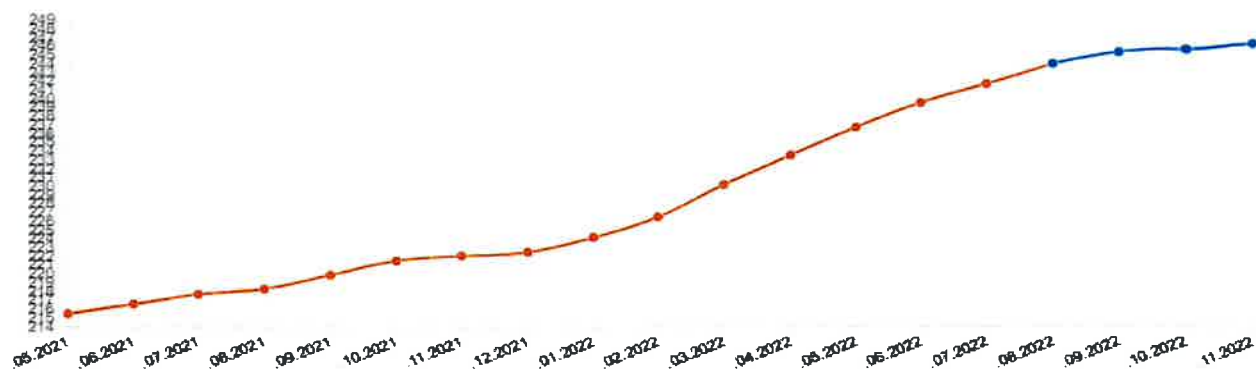


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



## 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 brojnim 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

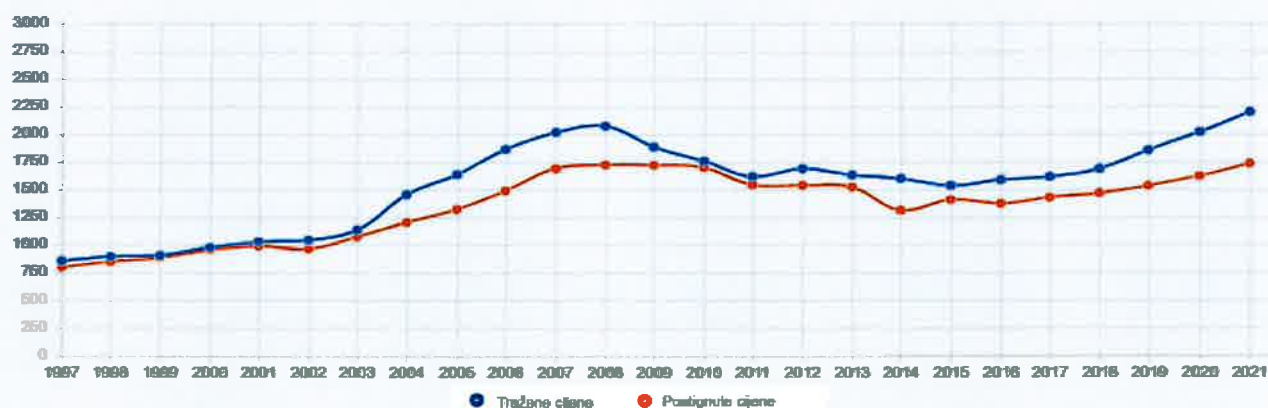
**11,69%**

U odnosu na početak godine

**9,61%**

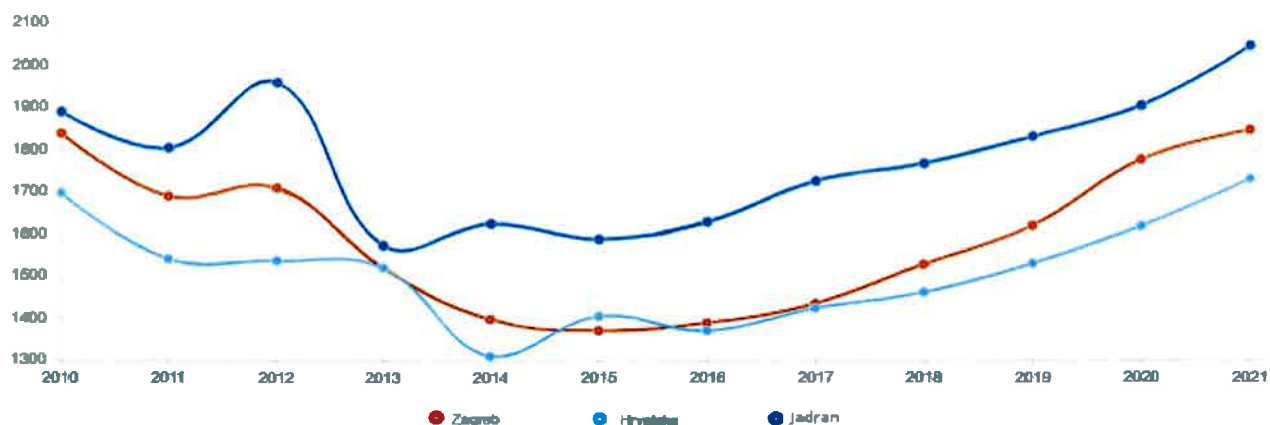
## Tražene i postignute cijene

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



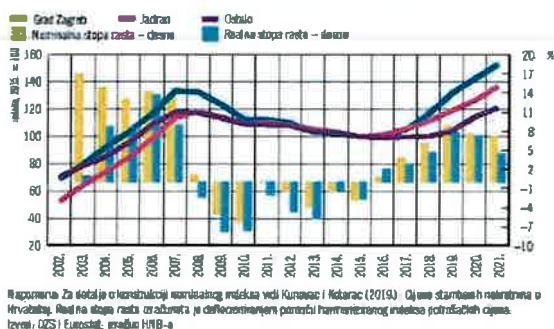
## Prosječno postignute cijene

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

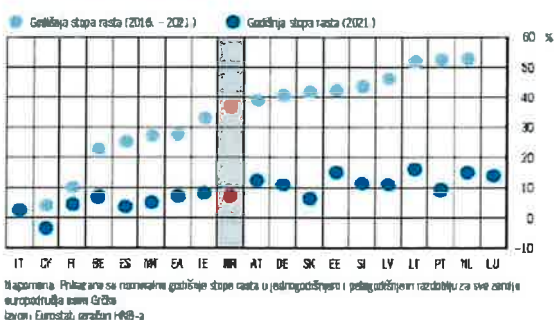


## 4. Tržište nekretnina

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



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

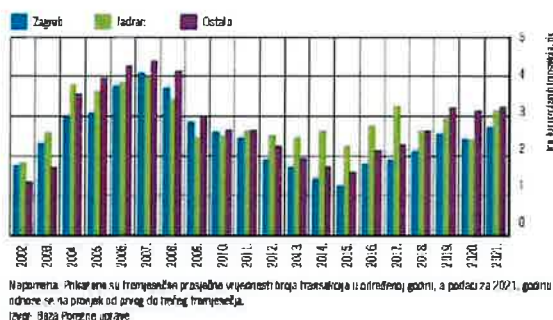


U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru 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-

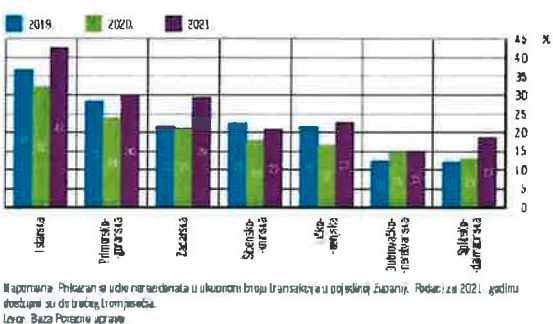
Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



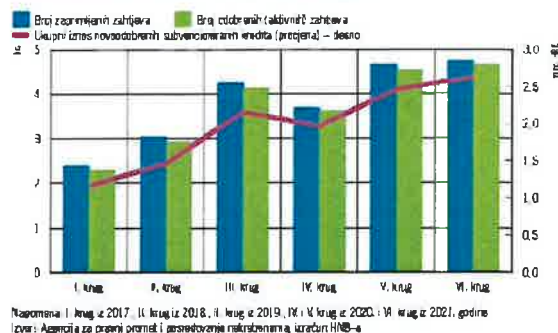
Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



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



su (deflacirano 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 2019<sup>6</sup>. 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 ljadranu, 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%<sup>7</sup>. Očekivani skori 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 podupiru 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.

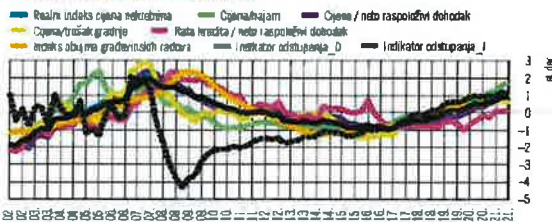


i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novo-odobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena<sup>8</sup>.

Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnosti nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnosti i dohotka, no problem priuštivosti nekretnosti na tržištu i dalje je izražen. Omjeri

cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretnosti i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu (vidi Okvir 6. *Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnosti*). S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnosti (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnosti, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnosti i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik

Slika 4.7. Cijene nekretnosti odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



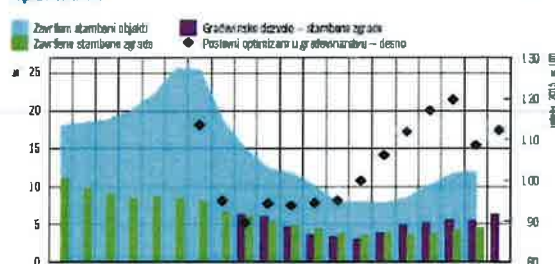
Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prilagođeno su standardizirane cijepljene komponente različitih pokazatelja, relativizirane za kretanje cijena nekretnosti od 2002. na osnovu jedinstvenog dvostranog HP filtra (λ = 400.000) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranost HP filtra (λ) promatra se cijeli i storak, a jedinstvenim (λ) samo do pojedinačnog tromjesečja u uzorku. Oba indikatora odstupanja su kao prva glavna komponenta standardiziranih otklona pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na auguste.  
Izvor: DZS; Portala uprave, Eurostat, HNB

Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnosti u posljednjem razdoblju ostala je stabilna



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotekalni obujam zaduživanja definiran je kao stambeni krediti i pročišćeni naknada stambenih kredita, a dio dohotka koji se koristi za plaćanje kamata na stambene kredite i pročišćeni naknada stambenih kredita. a dio dohotka koji se koristi za plaćanje kamata na stambene kredite i pročišćeni naknada stambenih kredita. a dio dohotka koji se koristi za plaćanje kamata na stambene kredite i pročišćeni naknada stambenih kredita.  
Izvor: DZS i Eurostat, HNB

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne površine namijenjeno stambenom namenu.  
Izvor: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnosti



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvedenih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks raste promjene u razini proizvedenih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente i strukturne cijene građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.  
Izvor: DZS i Eurostat

<sup>8</sup> Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnostima u VII. krugu primljeno je 5 870 zahtjeva.

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, drvene građe, aluminija) 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 područja\* (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 nekretnina<sup>10</sup>

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

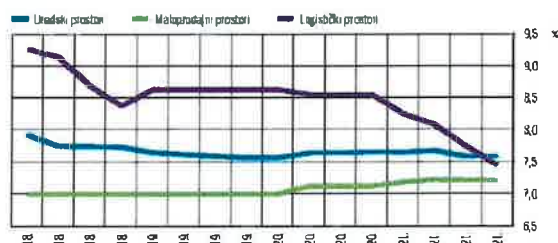
na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od 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 m<sup>2</sup> novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m<sup>2</sup>) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m<sup>2</sup>). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m<sup>2</sup>) ili druge lokacije (11 EUR/m<sup>2</sup>).

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 prinosa u segmentu logističkih prostora



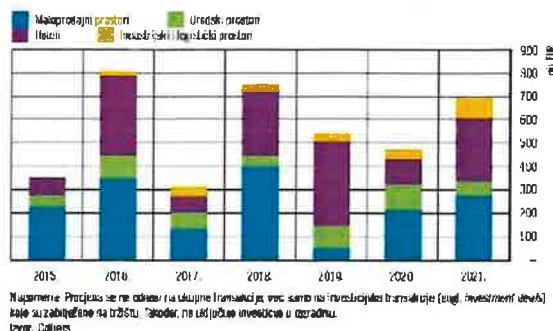
Napomena: Prinosi se odnose na grad Zagreb i okolice. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dobitka od ukupne i cijene koja je plaćena za nekretninu.  
izvor: CBRE, Colliers, CNBS International, Spiller Farmer nekretnine

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

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



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



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 Jadranskoj obali, 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 nekretnosti

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 nekretnosti ovisi 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 europskom području 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 nekretnosti. Međutim, očekivani ulazak u europsko područje 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 nekretnosti, 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 nekretnosti i vrijednost kolaterala, što aktivira spiralu rasta kreditnog rizika i pada cijena na tržištu.

Osim strukturnih faktora u promjeni preferencija, kretanja na tržištu komercijalnih nekretnosti 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 rizike<sup>1</sup>. Na temelju provedene analize Europski odbor za sistemske rizike (u nastavku: ESRB) donosi ocjenu o razini ranjivosti u zemljama članicama Europskoga gospodarskog područja (EGP)<sup>2</sup>, kao i procjenu prikladnosti i dostatnosti relevantnih nacionalnih makrobonitetnih politika, te na temelju toga objavljuje izvješće. Zemljama članicama kod kojih su rizici povišeni, a poduzete makrobonitetne mjere ocijenjene kao da u potpunosti nisu prikladne ili dostatne, ESRB može izdati 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). Kvalitativni 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. izdao pol upozorenja (Hrvatskoj, Bugarskoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Litvenštajnu) 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

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

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 ubrzan 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 neljzjesnost povezanu s posljedicama pandemije i pad gos-

<sup>1</sup> ESRB (2019): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*

<sup>2</sup> Dem članice EU-a, analize pokriva i Island, Norvešku i Litvenštajn



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

	Zemlja	Ključne ranjivosti				
		Razlika cijena nekretnosti	Odstupanje cijena nekretnosti	Rast stambenog kreditiranja	Visoka zaduženost kućanstava	Blagi uvjeti kreditiranja
Posebno istaknute	DK	•	•	•	•	
	FI			•	•	•
	SE	•	•	•	•	
	NL	•	•		•	•
Preporuka	LU	•	•	•	•	•
	DE	•	•			•
	AT	•	•	•		•
	HR	•	•	•		•
Upozorenje	BG	•	•	•		
	HU	•	•	•	•	
	SK	•	•	•	•	
	LT				•	

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 nekretnosti (Slika 1.). Kao rezultat porasta cijena i visoke i rastuće zaduženosti kućanstava, odstupanje cijena nekretnosti od temeljnih makroekonomskih odrednica na osnovi rezultata odstupanja omjera cijene i raspoloživog dohotka te ekonometrijskog modela precijenjenosti<sup>3</sup> u Nizozemskoj, Luksemburgu, Austriji i Švedskoj upućuje na pogoršanje priuštivosti nekretnosti i povišene rizike mogućeg nastanka cjenovnih mjehura (Tablica 2.). Odstupanje cijena nekretnosti od dugoročnih odrednica, a tako i pogoršanje priuštivosti nekretnosti, prisutno je i u Hrvatskoj (vidi poglavlje 4. Tržište nekretnosti).

**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 pogoršana<sup>4</sup>. 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).

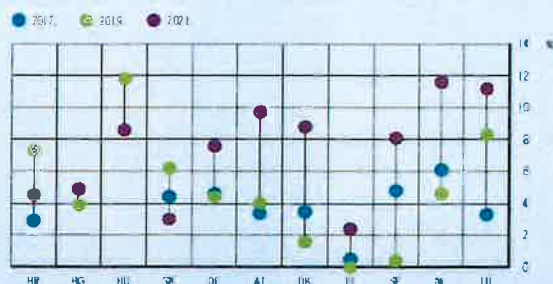
**Nastavak stambenog kreditiranja kućanstava bio je uglavnom rezultat povoljnih uvjeta financiranja na tržištu i mjera potpore.** S obzirom na to da je trošak zaduživanja već bio na povijesno niskim razinama zahvaljujući nekonvencionalnim mjerama monetarne politike od posljednje globalne financijske krize, izbijanje pandemije produljilo je razdoblje akomodativne monetarne politike i utjecalo na daljnje smanjenje kamatnih stopa. Smanjenje kamatnih stopa podržalo je rast stambenog 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 nekretnosti, 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 nekretnosti 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*.

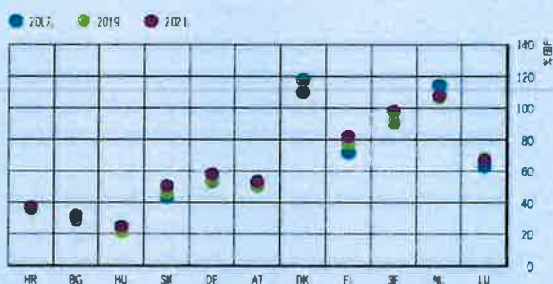
4 Empirijskim istraživanjima pokazano je da upravo dinamika duga kućanstava i cijena nekretnosti ima snažnu prediktivnu moć u najavama nadolazećih recesija te su recesije puno dublje u slučaju visoke razine duga kućanstava (za više o tome vidi u: Mian i Sufi (2017.): *Household Debt and Business Cycles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

Slika 1. Realna stopa rasta cijena nekretnina



Izvor: Eurostat

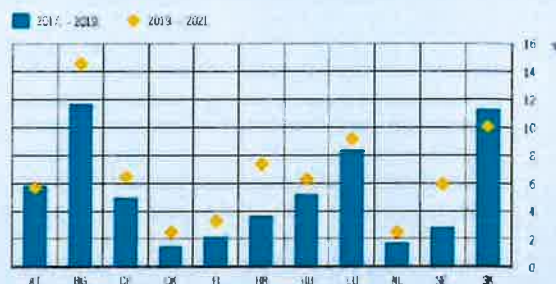
Slika 2. Zaduzenost kućanstava



Napomena: Podaci se odnose na bruto transakcije.  
Izvor: Eurostat

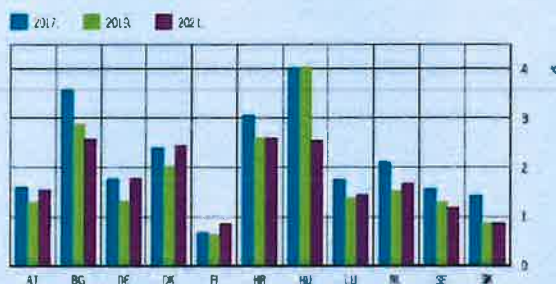
obzir vrstu i razinu identificiranih ranjivosti kao i cikličku poziciju tržišta stambenih nekretnina. Primjerice, ako se tržište nalazi u zreloj fazi ekspanzije koju karakterizira povišena razina već ranije akumuliranih ranjivosti (engl. *stock vulnerabilities*), za ublažavanje rizika uputno je primijeniti 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 njihovu provođenju<sup>5</sup>. Uz procjenu

Slika 3. Stambeno kreditiranje



Napomena: Priksane su prosječne godišnje stope rasta stambenih kredita.  
Izvor: ESB, izračun HNB-a

Slika 4. Kamatne marže



Napomena: Podaci se odnose na bruto transakcije.  
Izvor: ESB, izračun HNB-a

razne 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).

<sup>5</sup> Za pregled mjera makrobonitetne politike koje se primjenjuju u analiziranim zemljama vidi: Makrobonitetna dijagnostika br. 121, Tablica 1. Pregled makrobonitetnih mjera po zemljama članicama Europske unije, na Islandu i u Norveškoj.

**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	Medimurska	
Grad/Općina:	Podturen	
Naselje:	Podturen	
Razvojna skupina:	3.	od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	97,098	
Tip nekretnine:	stan	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	-	
- za naselje:	-	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	- €/m2	
- za naselje:	- €/m2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2019 = 0 2020 = 0 2021 = 0 2022 = 0 2023 = 3	Izvor podataka: eNekretnine

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 stanove na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti stana 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	26.04.2023.	21.03.2023.	30.12.2019.	22.03.2023.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	k.o.			
	Podturen	Podturen	Strahoninec	Dražkovec
	kat.čest.br.			
	1881/1	1881/1	810/21	208
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	27.000,00	35.000,00	42.134,00	40.000,00
Površina (m2)	52,98	52,98	80,41	79,98
Cijena (€/m2)	509,63	660,63	523,99	500,13



## 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**

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

**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

Datum kupoprodaje		26.04.2023.	21.03.2023.	30.12.2019.	22.03.2023.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )		k.o.			
		Podturen	Podturen	Strahoninec	Draškovec
		kat.čest.br.			
		1881/1	1881/1	810/21	208
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Kupoprodajna cijena (€)		27.000,00	35.000,00	42.134,00	40.000,00
Površina (m2)		52,98	52,98	80,41	79,98
Cijena (€/m2)		509,63	660,63	523,99	500,13
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	509,63	660,63	523,99	500,13
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		24,29%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	146,19	146,19	109,64	146,19
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	146,19			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,33	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	509,63	660,63	696,91	500,13
Interkvalitativno izjednačenje	Koeficijent katnosti stana $k_k$	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent orijentacije stana $k_o$	1,08	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka) $k_{gps}$	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja okoliša $k_{uo}$	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja $k_{sks}$	0,50	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora $K_p$	(B)	(A)		
		0,94	1,00	1,00	1,00
	$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$				
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,94	0,94	0,94	0,94
	Rezultat cijene nakon interkvalitativno izjednačenja (€/m2)	479,05	620,99	655,10	470,12
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )		-6,38%	-6,38%	-6,38%	-6,38%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		477,10	618,46	652,43	468,20

<b>Srednja vrijednost (€/m2)</b>	<b>554,05</b>
----------------------------------	---------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-70,68	70,68	104,65	-79,58
Relativno odstupanje od medijana	-12,90%	12,90%	19,10%	-14,53%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	70,68	70,68	104,65	79,58
Kvadrat odstupanja	4.995,66	4.995,66	10.951,62	6.332,98
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	547,78			
Standardna devijacija	82,58			
Dvostruka standardna devijacija	165,15			
Prosječno apsolutno odstupanje	81,40			

Usklađena vrijednost: 48,16 m2 × 554,05 €/m2 = 26.683,05 €

**Ostale okolnosti:**

-	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%
		0,00 €
-	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - <b>potrebna je obnova zgrade (krov, fasada i sl.)</b>	-25,00%
		-6.670,76 €

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>20.012,29 €</b>
--------------------------------------	--------------------

TV / NGP = 416 €/m2

**Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja:**

48,16 m2 × 820,00 €/m2 = 39.491,20 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine = 39.500,00 €

**Ostale napomene:**

Alternativna namjena:	nije moguća
Iznajmljivost:	prosječna
Utrživost:	loša
Pozitivna svojstva:	nema
Negativna svojstva:	potrebna je obnova zgrade



## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Stan 1 u prizemlju višestambene zgrade s pripadajućim spremištem br. 1 u podrumu (E-1)**

na lokaciji: **Ulica I. Zaloka 1, Podturen, HR-40317 Podturen**

predloženih od : **OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, Ulica Ivana Grščića 5, Podturen, HR-40317 PODTUREN**

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

**20.000,00 €**

**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.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, dana 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 obavljanje uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanje 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 Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC  
Stanje na dan: 24.05.2023. 07:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303402, PODTUREN

Broj ZK uložka: 3033

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3987/2023  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	158/1/3	STAMBENA ZGRADA K. B. 1 ULICA I. ZALOKA DVORIŠTE ULICA I. ZALOKA			1763 161 1602	
		UKUPNO:			1763	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 02.08.2016.g. pod brojem Z-6987/2016	
	Prvenstveni red upisa: Z-7714/2013	
	Zaprimljeno 19.12.2013. broj Z-7714/13	
2.1	Zabilježuje se da su priloženi akti za uporabu građevina, rješenje Skupštine Općine Čakovec, odjela za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove broj: 05/3-Up-5625/2-1968 od 22.11.1968. s priloženom kopijom katastarskog plana od 01.03.1968. te preslika Djelovodnika NOO Dekanovec iz 1960. godine, za stambenu zgradu k. b. 4, sagrađenu na čest. br. 158/1/1 i stambenu zgradu k. b. 1, sagrađenu na čest. br. 158/1/3.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 4865/13338 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
	Stan 1 u prizemlju zgrade, koji se sastoji od hodnika, dvije sobe, kuhinje s blagovaonom, kupaoine i izbe, ukupne površine 47,03 m2 (označeno na nacrtu 2. Plana posebnih dijelova zgrade ispunom kosim crvenim crtama i oznakom od A1 do A6), sa pripadajućim spremištem broj 1 površine 3,23 m2 u podrumu zgrade (označeno na nacrtu 1. Plana posebnih dijelova zgrade ispunom kosim crvenim crtama i oznakom A7).	
	OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN 40000 ČAKOVEC	



Katastarska općina: 303402, PODTUREN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3033

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.05.2023.

# Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
ČAKOVEC

Stanje na dan: 24.05.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PODTUREN  
k.č.br.: 1881/3

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





# Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 24.05.2023. 08:10

**NESLUŽBENA KOPIJA**

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODTUREN (Mbr. 303402)

Posjedovni list: 2682  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	4812/13338	GOMBAR SVJETLANA, ULICA I. ZALOKA 1, PODTUREN 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54077827780
2	3661/13338	GOMBAR SVJETLANA, ULICA I. ZALOKA 1, PODTUREN 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54077827780
1	4865/13338	TRSTENJAK STJEPAN, ULICA I. ZALOKA 1, PODTUREN 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	72527500099

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1881/3	ULICA I. ZALOKA	1763	18,25		
			STAMBENA ZGRADA, Podturen, ULICA I. ZALOKA 1	161			
			DVORIŠTE	1602			
Ukupna površina katastarskih čestica				1763			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 24.05.2023. 08:10

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PODTUREN (Mbr. 303402)

Posjedovni list: 2420

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU OPĆINE PODTUREN, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1063	ULICA MIJE HASNAŠA	4553	19		
			NERAZVRSTANA CESTA	4553			
		1585	EKONOMSKI	3309	23		
			NERAZVRSTANA CESTA	3309			
		2040	ULICA MATIJE GUPCA	2074	25		
			NERAZVRSTANA CESTA	2074			
		2492/14	ŠKOLSKA	1805			
			NERAZVRSTANA CESTA	1805			
		2492/15	SPORTSKA	2616			
			NERAZVRSTANA CESTA	2616			
		2492/16	ŠTUK	1118			
			NERAZVRSTANA CESTA	1118			
		4194	ULICA II. ZALOKA	4314	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	4314			
		4195/1	TRATNA ULICA	3122	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	3122			
		4196	ULICA I. ZALOKA	2141	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	2141			
		4197	ULICA I. ZALOKA	2042	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	2042			
		4198	ZRINSKA ULICA	3364	19		
			NERAZVRSTANA CESTA	3364			
		4199/1	ULICA IVANA GRŠČIĆA	2849	20		
			NERAZVRSTANA CESTA	2849			
		4199/22	TRG KALVARIJE	2248	20		
			NERAZVRSTANA CESTA	2248			

		<b>4199/23</b>	<b>GLAVNA ULICA</b>	<b>7608</b>	<b>20</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	7608			
		<b>4199/24</b>	<b>MALA KANIŽA</b>	<b>3008</b>	<b>20</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	3008			
		<b>4200</b>	<b>MURSKA ULICA</b>	<b>4309</b>	<b>19</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	4309			
		<b>4201/1</b>	<b>ČAKOVEČKA ULICA</b>	<b>1438</b>	<b>19</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	1438			
		<b>4201/2</b>	<b>ULICA VLADIMIRA NAZORA</b>	<b>11718</b>	<b>19</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	11718			
		<b>4202/1</b>	<b>Zavrtna ulica</b>	<b>5566</b>	<b>19</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	5566			
		<b>4202/3</b>	<b>Zavrtna ulica</b>	<b>368</b>	<b>19</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	368			
		<b>4210/3</b>	<b>ČAKOVEČKA ULICA</b>	<b>5322</b>	<b>24</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	5322			
		<b>4210/4</b>	<b>ULICA FLORIJANA ANDRAŠECA</b>	<b>546</b>	<b>24</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	546			
		<b>4212</b>	<b>ULICA IVANA GORANA KOVAČIĆA</b>	<b>3924</b>	<b>25</b>		
			NERAZVRSTANA CESTA	3924			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>79362</b>			

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