



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

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

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

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Lokacija:	Jug I bb, HR-40329 Kotoriba (kat.čest.br. 5630/4, k.o. Kotoriba) Međimurska županija
Naručitelj:	MA-SA d.o.o. Kotoriba, Ivana Gorana Kovačića 10 HR-40329 Kotoriba, Međimurska županija OIB: 59378718609
Svrha:	Vlastite potrebe naručitelja

Čakovec, prosinac 2020.

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. Građevinsko zemljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

rev
Recognised European Valuer

1. UVOD

Naručitelj: **MA-SA d.o.o. Kotoriba, Ivana Gorana Kovačića 10**
 Nekretnina: **Građevinsko zemljište**
 Lokacija: **Jug I bb, HR-40329 Kotoriba (kat.čest.br. 5630/4, k.o. Kotoriba)**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- 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)

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: **Vlastite potrebe naručitelja**

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: **02.12.2020.**

Dan kakvoće: **02.12.2020.**

Dan vrednovanja: **02.12.2020.**

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: Čakovec

ZK odjel: Prelog

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

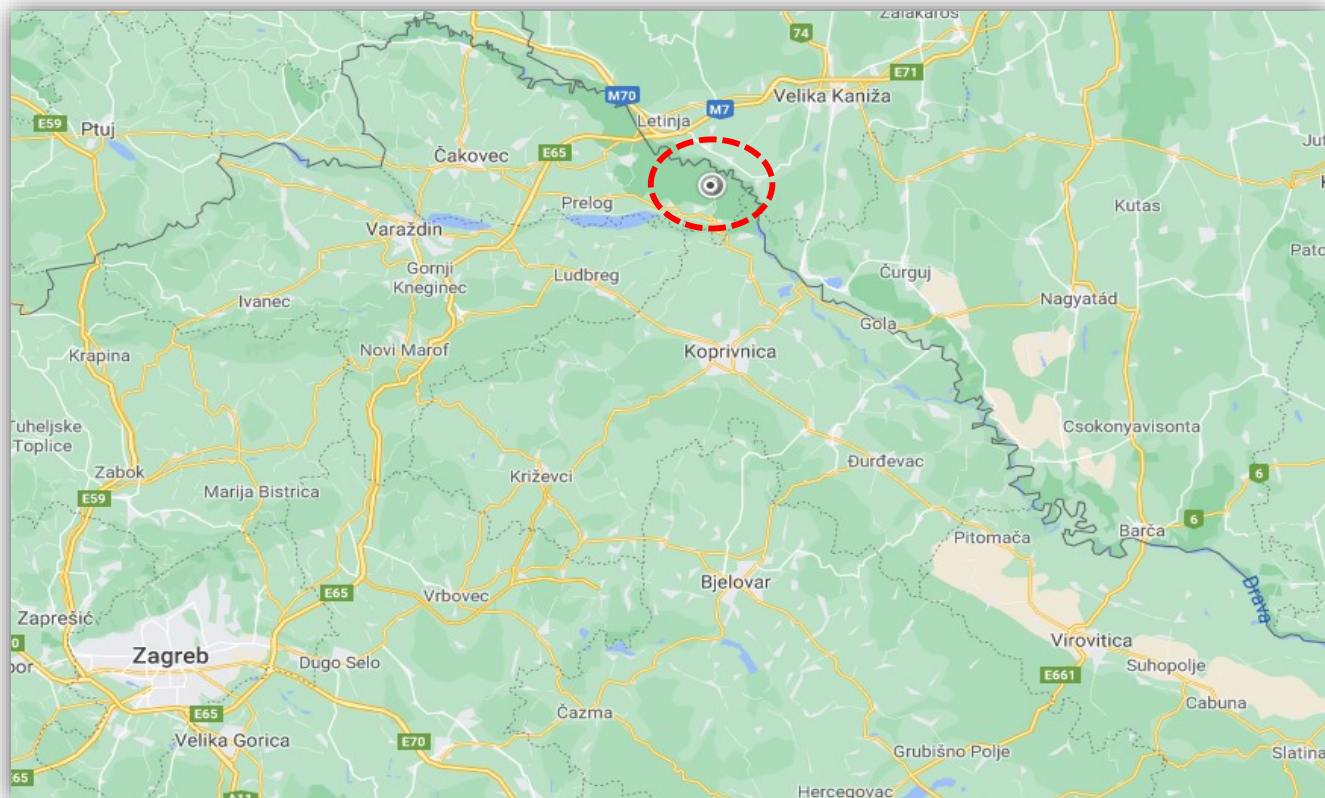
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Kotoriba	k.o.	Kotoriba	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	5630/4	5.204	5630/4	5.204	2669
SVEUKUPNO :		5.204	m2	5.204	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	2669	Nema	MA-SA d.o.o., Kotoriba, Ivana Gorana Kovačića 10 (1/1)

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.

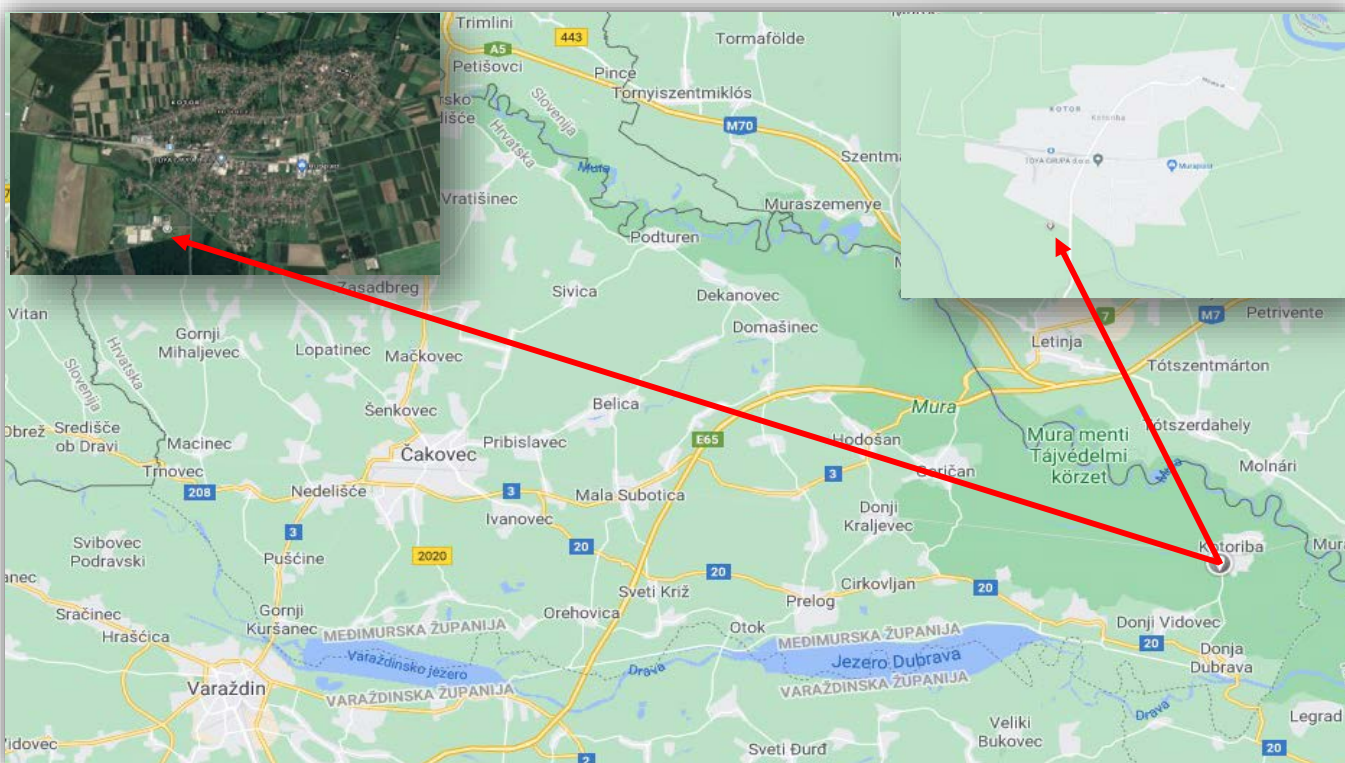
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Općina Kotoriba - Geografski položaj (Izvor: www.hr.wikipedia.org; www.kotoriba.hr)



Kotoriba je općina u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, odnosno u sjeveroistočnom dijelu Međimurske županije. Susjedna mjesta jesu Donja Dubrava i Donji Vidovec, a uz ostalo graniči i s Republikom Mađarskom. Smještena je uz rijeku Muru, u blizini zaštićenog područja Veliki Pažut. Površine je 26,58 km². Po posljednjem popisu stanovništva iz 2001. godine, općina Kotoriba imala je 3.333 stanovnika, raspoređenih u jednom naselju - Kotoribi. Naselje ima izgrađenu svu potrebnu komunalnu infrastrukturu (struja, voda, telefon, plin, kanalizacija). Danas je Kotoriba, nedvojbeno, industrijsko središte krajnjeg istoka Međimurske županije, granični prijelaz na međunarodnoj pruzi, pa je tu smještena carinarnica, granična veterinarska inspekcija te nekoliko špedicija. Temeljem iskustava iz proteklog razdoblja prikupljenim objedinjavajućim aktivnostima Općine, polazišta planiranja razvoja i prostornog uređenja za unapređenje stanja u prostoru bila su:

- razvoj Općine Kotoriba usklađen je s razvojem okolnih gravitirajućih područja očuvanjem identiteta,
- očuvanje okoliša, prirodnih i povijesnih vrijednosti, krajobraza rijeke Mure temeljenog na biološkoj raznolikosti,
- uključivanje Općine u donošenje akata koji se odnose na problematiku prostornog planiranja i uređivanja prostora Županije.

Građevinsko područje naselja Kotoriba se uređivalo uz sustavno dovršenje postojećih prostora u obliku zamjene, interpolacije i rekonstrukcije pojedinih objekata, u prvom redu uz postojeću infrastrukturu i prema iskazanom interesu, s ciljem povećanja kvalitete življenja i ostvarenjem što ravnomjernijeg razvoja. Gradnju pojedinačnih objekata i uređivanje pojedinih prostora, glavna područja prostornog uređenja bila su:

- ravnomjerni i održivi razvoj naselja temeljen na detaljnijoj prostorno-planskoj dokumentaciji,
- uređivanje i izgradnja Poduzetničke zone JUG,
- dopunjavanje Poduzetničke zone ISTOK,
- uređivanje kompleksa nove osnovne škole sa sportskom dvoranom.

Kotoriba je udaljena oko 40 kilometara od grada Čakovca, županijskog središta, i najudaljenije je mjesto od županijskog središta u Međimurskoj županiji.

Mjesto Kotoriba u povijesti se spominje u 16. stoljeću kao utvrda Zrinskih za obranu od Turaka. Razvoju mjesta najviše je doprinijela izgradnja željezničke pruge, koju je Kotoriba kao prvo mjesto u Hrvatskoj dobila 24. travnja 1860. godine.

Kotoriba je jedno od najvažnijih mjesta u Međimurju: 1771. ima već preko tisuću stanovnika, a sto godina potom 2633. spominje se najviše za Zrinskih da bi se obranili od najeze Turaka s druge strane Mure, podigli su tvrđavicu Kotori.

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Jug I bb, HR-40329 Kotoriba (kat.čest.br. 5630/4, k.o. Kotoriba)*

Predmetna nekretnina nalazi se u poduzetničkoj zoni Jug.

Okolne nekretnine su neizgrađena građevinska zemljišta, proizvodne zgrade i šuma.

Javna komunalna infrastruktura

Na javnoj prometnoj površini je izvedena sljedeća komunalna infrastruktura:

- vodovod
- električna energija
- telefon
- plin

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

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

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

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

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj:	- Prema važećem Prostornom planu Općine Kotoriba (Sl. glasnik Međimurske županije br. 16/6, 9/12 i 14/18) procjenjivana parcela nalazi se unutar granica građevinskog područja.
	- Zemljište je pravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru vodi se kao oranica što predstavlja i u naravi.
Pristup na javnu površinu:	Neposredan na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 5630/1, k.o. Kotoriba, oranica, u naravi Ulica Jug I u vlasništvu Općine Kotoriba (1/1).
Cjenovni blok:	Kotoriba - građevinsko
Kis (uzor čestica):	-
Akt za gradnju:	-
Ostalo:	-

Izvod iz prostornog plana

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA
GRANICE

- DRŽAVNA GRANICA
- ŽUPANIJSKA GRANICA
- OPĆINSKA GRANICA
- PLANIRANA OPĆINSKA GRANICA
- USKLADENJE S GRANIČOM KATASTRARKE OPĆINE KOTORIBA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA IZDOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA
- GRANICA UTVRĐENOG ISTRAŽNOG PROSTORA UGLJIKOVODIKA "DR-02"
- GRANICA PLANIRANOG ISTRAŽNOG PROSTORA UGLJIKOVODIKA "SZH-01"

ČIELO PODRUČJE OPĆINE KOTORIBA NALAZI SE UNUTAR
POTENCIJALNOG GEOTERMALNOG PODRUČJA

PROMET

POSTOJEĆE / PLANIRANO

CESTOVNI PROMET

- ŽUPANIJSKA CESTA
- LOKALNA CESTA
- OSTALE CESTE - nerazvrstane ceste
- MOGUĆI KORIDOR (TRASA) CESTE
- OSTALI PUTOVI
- TURISTIČKI PRAVCI - biciklističke, pješačke i jahačke staze
- MOST
- STALNI GRANIČNI CESTOVNI PRIJELAZ - za međunarodni promet putnika

ŽELJEZNIČKI PROMET

- ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA MEĐUNARODNI PROMET M501 Središte ob Dravi (R. Slovenija) - državna granica - Čakovec - Kotoriba - državna granica - Murakeresztur (R. Mađarska) s planiranim drugim kolosjekom
- PLANIRANI KORIDOR ŽELJEZNIČKE PRUGE Koprivnica - Kotoriba - državna granica - Murakeresztur (R. Mađarska)
- ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBAN PROMET
- MOST
- STALNI GRANIČNI ŽELJEZNIČKI PRIJELAZ - za međunarodni promet putnika i roba
- KOLODVOR - Kotoriba
- CESTOVNI PRUŽNI PRIJELAZ U JEDNOJ RAZINI
- CESTOVNI PRUŽNI PRIJELAZ - PODVOŽNJAK
- PJEŠAČKI PRUŽNI PRIJELAZ - POTHODNIK

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

- IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - planirano za daljnji razvoj

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA
IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

- GOSPODARSKE, PROIZVODNE NAMJENE:
 - PRETEŽITO ZA PROIZVODNJU ENERGIJE - IE
 - POLJOPRIVREDNA GOSPODARSTVA - PG
- GOSPODARSKA, UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA - T4
- SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE
 - SPORTSKI RIBOLOV I REKREACIJA - R2
 - POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ RAFTING PRISTANIŠTE - R5

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P1

ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- GOSPODARSKE ŠUME - Š1
- ZAŠTITNE ŠUME - Š2

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ

VODENE POVRŠINE

- VODENE POVRŠINE
 - rijeka Mura, stari rukavci i mrtvice veće površine - V
 - rekreativni ribnjaci - RI
- OTVORENI VODOTOČI - POTOCI I KANALI

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
NASIP

GRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO

- POVRŠINA ZA SMJEŠTAJ
 - kompleksa (obiteljskog) poljoprivrednog gospodarstva uzgoja životinja
 - pojedinačnih građevina za privremeno skladištenje i zrenje gnoja

Ostale poljoprivredne građevine smještaju se izvan građevinskog područja prema Odredbama za provedbu.



ISTOVJETAN IZVORNIKU

ŽUPANIJA: MEDIJUMSKA ŽUPANIJA	OPĆINA: OPĆINA KOTORIBA
NAZIV PLANA: II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOTORIBA ("Službeni glasnik Medimurske županije" br. 16/06 i 9/12)	
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1.	MJERNO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:25000
ODLUKA O IZRADI PROSTORNOG PLANA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIJUMSKE ŽUPANIJE BR. 3/18	ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA: SLUŽBENI GLASNIK MEDIJUMSKE ŽUPANIJE BR. 14/18
OBJAVA JAVNE RASPRAVE: LIST "MEDIJUMJE" OD 30.07.2018.	JAVNI UVID ODRŽAN: OD 07.08.2018. DO 17.08.2018.
PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:	ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE: Ljubomir Grgec ime, prezime i potpis
PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec I G. Koroška 10, Čakovec, tel. 040/373 400	
PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN: direktor: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	ODGOVORNI VOĐITELJ: ovlaštena arhitektica/urbanistica: Vesna Makovec, dipl.ing.arh.
BROJ PLANA: PPUO-03/2018	DATUM: 9/2018
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA: 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. I. Perkoč, mag.ing.arh. i urb. 3. B. Perkoč, dipl.ing.arh. 4. B. Bekić, stručnjak spec.ing. arh. 5. M. Karovec, besposred. arhitekt. 6. M. Bekić, dipl.ing. 7. M. Štelanić, dipl.ing.	
PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:	PREDSEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA: Stanko Vugrinčić ime, prezime i potpis
ISTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA: ime, prezime i potpis	PEČAT:

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

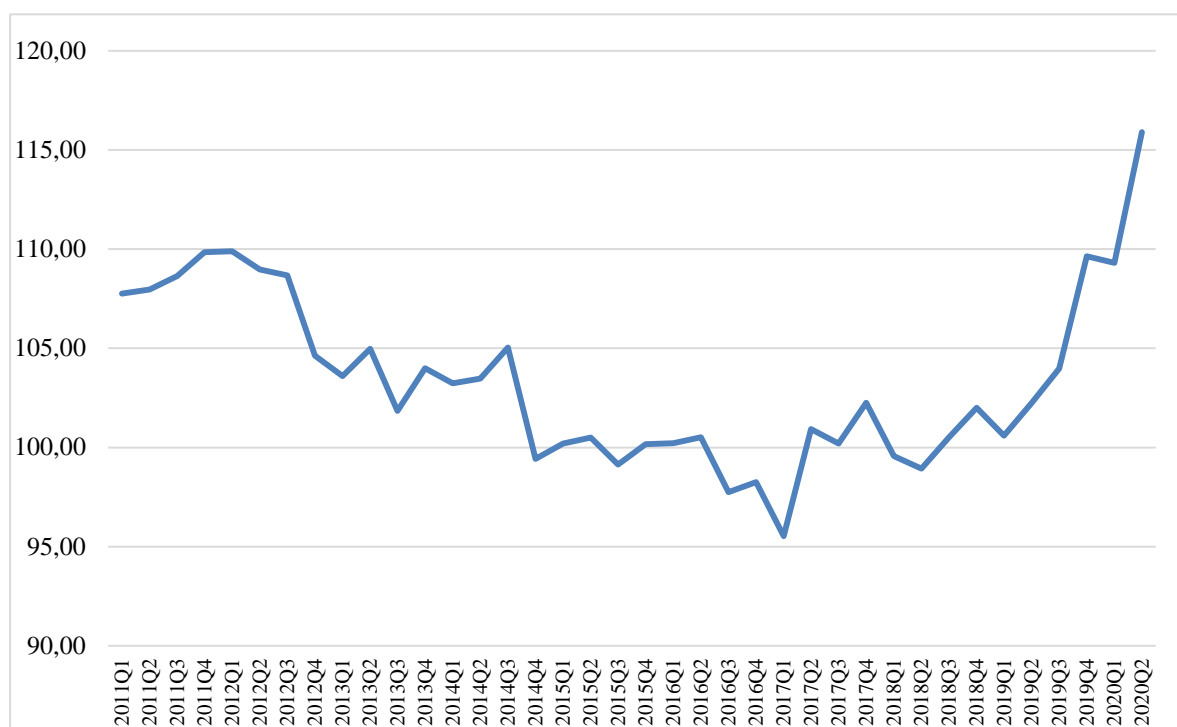
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

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

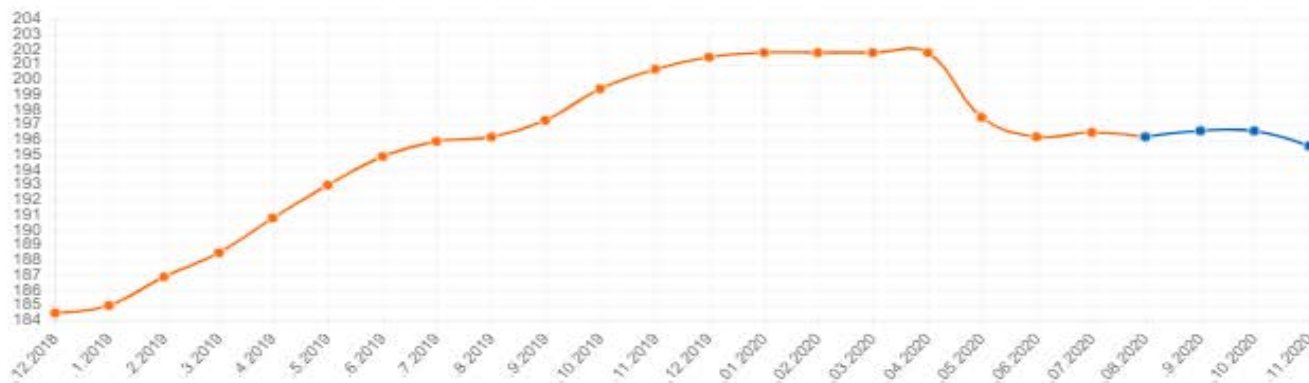


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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

BN Index

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



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

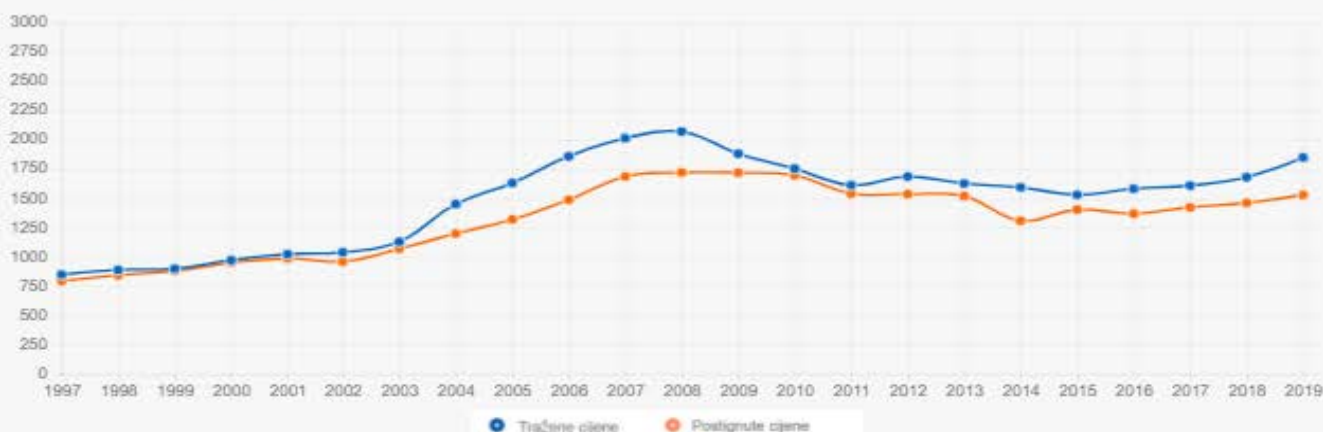
0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

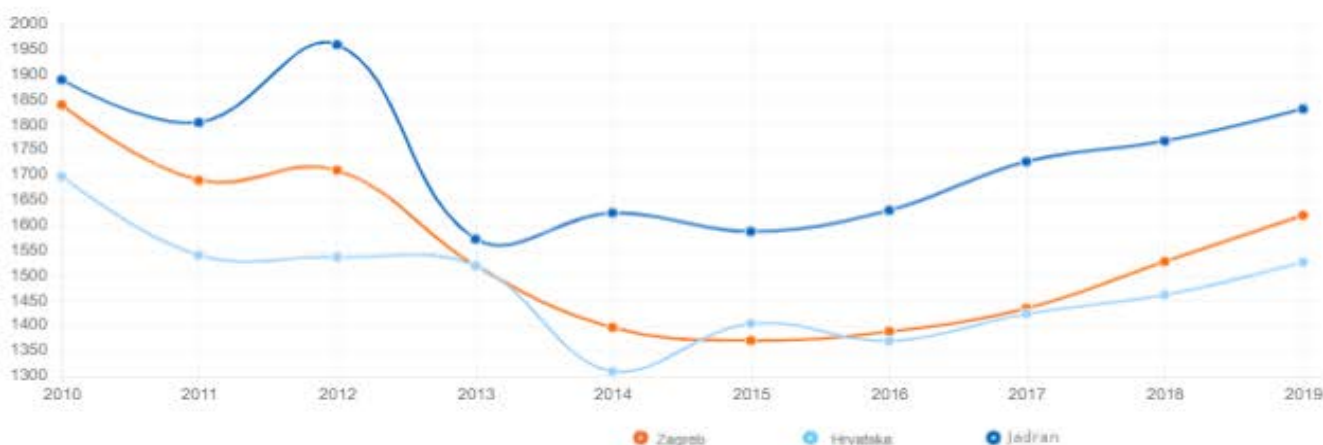
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

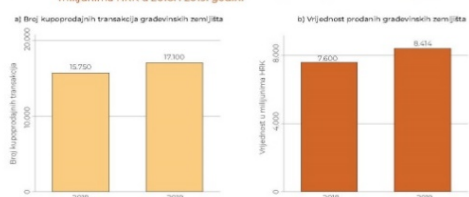
4.3. Građevinska zemljišta

4.3.1. Na razini Hrvatske

Tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj je ostvareno 17.100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,4 milijarde kuna (slika 4.15.). U usporedbi s prethodnom godinom zabilježeno je povećanje i broja kupoprodajnih transakcija i vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. godini porastao za 8,6 posto u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7 posto. Međugodišnjem povećanju ukupne vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta doprinijeli su i veći broj transakcija i povećanje cijena građevinskih zemljišta.

Tijekom 2018. i 2019. godine ostvareno je ukupno 32.850 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 16,0 milijardi kuna.

Slika 4.15.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



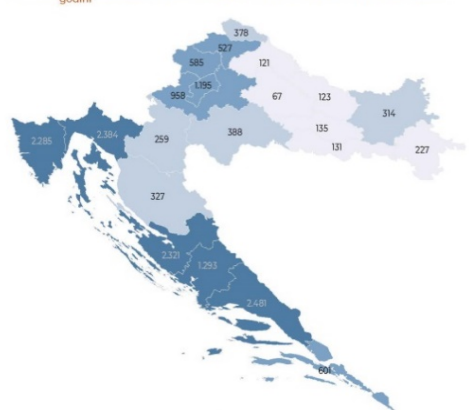
Izvori: EIZ i MCIPIU.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u kunama po m² i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Medijalna cijena građevinskih zemljišta iznosila je u 2019. godini 308 kuna po m², što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 308 kuna i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 308 kuna i višoj.

S druge strane, manje od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem zabilježila je u 2019. godini Bjelovarsko-bilogorska županija, u kojoj je ostvareno samo 67 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem.

Gledano na razini NUTS2 regija, 64,9 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na Kontinentalnu Hrvatsku otpada 35,1 posto ukupnog broja transakcija. Najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u Kontinentalnoj Hrvatskoj su tijekom 2019. godine zabilježili Grad Zagreb, njih 1.195, te Zagrebačka županija, 958 transakcija.

Slika 4.16.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini



Izvori: EIZ i MCIPIU.

Medijalna kupoprodajna cijena građevinskih zemljišta porasla je u 2019. godini za 1,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Distribucijski pokazatelji prikazani u tablici 4.9 ukazuju da su cijene građevinskih zemljišta u 2019. godini u 95. percentilu bile 207 puta veće nego u 5-om percentilu. Cijena građevinskih zemljišta u 5-om percentilu iznosila je 8 kuna po m² što znači da je pet posto građevinskih zemljišta bilo prodano po cijeni od 8 kuna po m² ili nižoj. S druge strane, cijena u 95. percentilu iznosila je 1.659 kuna po m² što znači da je pet posto najskupljih građevinskih zemljišta bilo prodano po toj cijeni i višoj.

Tablica 4.9. također prikazuje i distribucijske pokazatelje veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize ukazuju da je medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta iznosila 549 m². Medijalna veličina prodanih građevinskih zemljišta porasla je za 6,0 posto u 2019. godini u odnosu na prethodnu godinu. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta imalo je površinu od 18 m² ili manju. S druge strane, pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2019. godine imalo je površinu od 4.525 m² ili veću. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih u 2019. godini iznosila je 4.507 m².

Tablica 4.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	8	88	308	707	1.659	1,6%
Velčina u m ²	18	161	549	1.129	4.525	6,0%

Izvori: EIZ i MCIPIU.

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježen je tijekom 2019. godine u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvarena 2.481 kupoprodajna transakcija (slika 4.16.). Osim Splitsko-dalmatinske županije, više od 1.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarile su Primorsko-goranska (2.384 transakcije), Zadarska (2.321 transakcija), Istarska (2.285 transakcija), Šibensko-kninska županija (1.293 transakcije), te Grad Zagreb (1.195 transakcija). U njih je šest županija ostvareno ukupno 11.959 kupoprodajnih transakcija, odnosno 69,9 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2019. godine na području Republike Hrvatske.

Međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježilo je ukupno 16 županija (tablica 4.10.). U 2019. godini su daleko najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem zabilježile Sisačko-moslavačka županija u kojoj se broj transakcija povećao za 145,6 posto, te Vukovarsko-srijemska županija s povećanjem od 138,9 posto. Pet je županija zabilježilo međugodišnji pad broja transakcija građevinskim zemljištem u 2019. godini. Tako je u Brodsko-posavskoj županiji zabilježeno međugodišnje smanjenje broja transakcija od 47,4 posto, u Primorsko-goranskoj od 14,0 posto, u Istarskoj županiji od 12,5 posto, Požeško-slavonskoj županiji od 8,2 posto i Koprivničko-križevačkoj županiji od 6,9 posto.

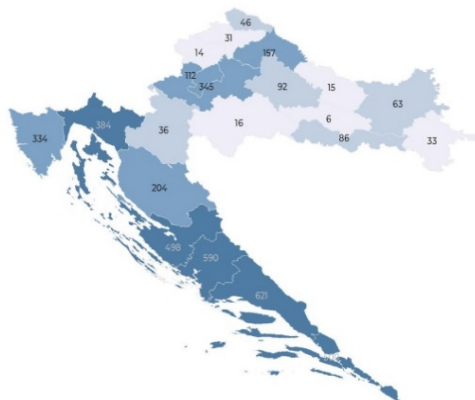
Slika 4.17. prikazuje medijalne cijene građevinskih zemljišta po m² i po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u županijama Kontinentalne Hrvatske. U 2019. godini najviša je medijalna cijena građevinskih zemljišta ostvarena u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 621,1 kuna po m². Zatim slijede Šibensko-kninska županija (590,4 kuna po m²), Dubrovačko-neretvanska županija (500,0 kuna po m²), Zadarska županija (498,0 kuna po m²), te Primorsko-goranska županija (384,2 kuna po m²).

S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Požeško-slavonskoj županiji gdje je iznosila 5,9 kuna po m². Manju medijalnu cijenu od 50 kuna po kvadratnom metru zabilježile su još Krapinsko-zagorska, Virovitičko-podravska, Sisačko-moslavačka, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Karlovačka, te Međimurska županija. Razlika u medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom (Splitsko-dalmatinske županije) i županije s najnižom medijalnom cijenom (Požeško-slavonske županije) iznosila je u 2019. godini čak 615 kuna po kvadratnom metru.

Promotri li se međugodišnje kretanje medijalnih cijena građevinskog zemljišta po županijama, uočava se smanjenje cijene u devet županija. Najviše se smanjila medijalna cijena građevinskog zemljišta u Brodsko-posavskoj, Virovitičko-podravskoj i Sisačko-moslavačkoj županiji. Tako je u 2019. godini medijalna cijena građevinskih zemljišta bila za 67,8 posto manja nego u 2018. godini u Brodsko-posavskoj županiji. U Virovitičko-podravskoj županiji je u istom razdoblju zabilježeno smanjenje od 62,7 posto, a u Sisačko-moslavačkoj za 53,8 posto. Međugodišnji porast medijalnih cijena građevinskog zemljišta zabilježen je u 12 županija. Međugodišnji porast medijalne cijene veći od 100 posto u 2019. godini zabilježile su Ličko-senjska i Bjelovarsko-bilogorska županija u kojima se cijena građevinskog zemljišta udvostručila u godinu dana.

4.3. Građevinska zemljišta

101

Slika 4.17: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MCIPU.

4.3. Građevinska zemljišta

103

po m²), Primorsko-goranskoj županiji (1.492,0 kuna po m²), Istarskoj županiji (1.443,4 kuna po m²), te Ličko-senjskoj županiji (1.083,3 kuna po m²).

Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je iznosila 2.610,9 kuna po m², te u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 2.345,2 kuna po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 125,6 kuna po m².

Tablica 4.31: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	19,9	133,5	345,4	846,3	2.352,9	10,7%
Primorsko-goranska	37,2	200,0	384,2	690,1	1.492,0	7,3%
Splitsko-dalmatinska	58,3	261,0	623,1	1.136,7	2.403,5	5,3%
Istarska	35,0	152,8	333,6	625,0	1.443,4	6,9%
Kopriivničko-križevačka	5,2	62,5	107,2	253,2	922,3	1,4%
Bjelovarsko-bilogorska	10,3	46,3	92,0	371,3	482,7	104,5%
Osječko-baranjska	4,9	17,9	62,6	274,6	797,1	6,0%
Zagrebačka	5,5	40,0	111,8	273,0	668,0	31,6%
Sisačko-moslavačka	0,8	4,7	16,2	22,1	126,4	-53,8%
Varaždinska	2,1	9,3	31,1	100,0	279,5	24,5%
Zadarska	42,6	222,6	498,0	888,5	1.625,1	6,2%
Međimurska	4,3	18,9	45,5	165,0	823,5	-9,0%
Vukovarsko-srijemska	3,4	9,8	33,5	83,8	355,7	-18,3%
Virovitičko-podravska	1,2	3,5	15,3	71,8	163,0	-62,7%
Karlovačka	3,0	16,5	36,2	80,0	223,1	-2,0%
Brodsko-posavska	5,0	31,9	85,9	193,5	399,3	-67,8%
Šibensko-kninska	6,0	33,4	590,4	891,2	1.493,8	3,8%
Krapinsko-zagorska	2,2	10,3	14,3	58,4	166,7	-24,6%
Dubrovačko-neretvanska	71,4	236,0	500,0	982,1	2.682,3	-8,9%
Požeško-slavonska	0,9	7,0	5,9	29,6	219,5	-26,7%
Ličko-senjska	10,4	72,2	204,4	385,9	1.083,3	129,6%

Izvori: EIZ i MCIPU.

Slika 4.18. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama. Građevinskim zemljištem medijalne veličine iznad 1.000 m² trgovalo se samo u Požeško-slavonskoj, Krapinsko-zagorskoj i Virovitičko-podravske županiji. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m² zabilježile su Varaždinska, Međimurska, Zagrebačka, Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Istarska, Osječko-baranjska, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Sisačko-moslavačka županija

102

Poglavlje 4. Pregled zemljišta

Tablica 4.10: Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m ²		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	817	1.195	46,3%	312	345,4	10,7%
Primorsko-goranska	2.771	2.384	-14,0%	358	384,2	7,3%
Splitsko-dalmatinska	2.345	2.481	5,7%	590	623,1	5,3%
Istarska	2.612	2.285	-12,5%	312	333,6	6,9%
Kopriivničko-križevačka	130	121	-6,9%	155	157,2	1,4%
Bjelovarsko-bilogorska	63	67	6,3%	45	92,0	104,5%
Osječko-baranjska	215	314	46,0%	59	62,6	6,0%
Zagrebačka	755	958	26,9%	85	111,8	31,6%
Sisačko-moslavačka	158	388	145,6%	35	16,2	-53,8%
Varaždinska	355	527	48,5%	25	31,1	24,5%
Zadarska	2.053	2.321	13,1%	469	498,0	6,2%
Međimurska	232	378	62,9%	50	45,5	-9,0%
Vukovarsko-srijemska	95	227	138,9%	41	33,5	-18,3%
Virovitičko-podravska	72	123	70,8%	41	15,3	-62,7%
Karlovačka	233	259	11,2%	37	36,2	-2,0%
Brodsko-posavska	249	131	-47,4%	267	85,9	-67,8%
Šibensko-kninska	1.098	1.293	17,8%	569	590,4	3,8%
Krapinsko-zagorska	582	585	0,5%	19	14,3	-24,6%
Dubrovačko-neretvanska	572	601	5,1%	549	500,0	-8,9%
Požeško-slavonska	147	135	-8,2%	9	5,9	-26,7%
Ličko-senjska	193	327	69,4%	89	204,4	129,6%

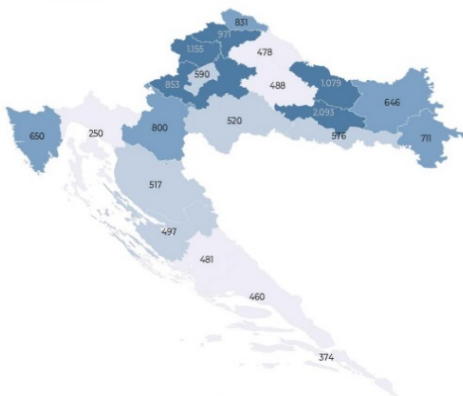
Izvori: EIZ i MCIPU.

Tablica 4.31. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Građevinska zemljišta u 5-om percentilu najjeftinija su bila u Sisačko-moslavačkoj i Požeško-slavonskoj županiji u kojoj je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,8, odnosno 0,9 kuna po m² ili manje. Zatim slijede Virovitičko-podravska, Varaždinska, Krapinsko-zagorska županija u kojima je 5 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 3 kuna po m². Najskuplja šumska zemljišta u 5. percentilu bila su u 2019. godini u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (71,4 kuna po m²), te Šibensko-kninskoj županiji (61,0 kuna po m²). S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (126,4 kuna po m²), Virovitičko-podravske (163,0 kuna po m²), te Krapinsko-zagorske županiji (166,7 kuna po m²). Najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji (2.682,3 kuna po m²), Splitsko-dalmatinskoj županiji (2.403,5 kuna po m²), Gradu Zagrebu (2.352,9 kuna po m²), Zadarskoj županiji (1.625,1 kuna po m²), Šibensko-kninskoj županiji (1.493,8 kuna

104

Poglavlje 4. Pregled zemljišta

i Grad Zagreb. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila je 250 m² u Primorsko-goranskoj županiji, a 374 m² u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.18: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MCIPU.

Tablica 4.12. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m² po županijama za 2019. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5-om percentilu bila u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 5 m² ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5-om percentilu bila su u Krapinsko-

4.3. Građevinska zemljišta

105

zagorskoj županiji i to veličine do 140 m². Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Koprivničko-križevačkoj županiji i to veličine od 1.756 m². Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 12.542 m². Razlika izmedu 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Virovitičko-podravskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 12.473 kvadratnih metara, a najmanja u Koprivničko-križevačkoj županiji gdje je ta razlika iznosila čak 7 puta manje, odnosno samo 1.736 kvadratnih metara.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	18	129	462	1.049	3.279	1%
Primorsko-goranska	10	58	249	803	2.125	-17,5%
Špiltsko-dalmatinska	24	137	475	1.000	3.053	-4,0%
Istarska	29	237	657	1.296	4.269	-6,5%
Koprivničko-križevačka	15	56	230	669	1.495	87,0%
Bjelovarsko-bilogorska	83	356	559	892	2.553	-0,5%
Osječko-baranjska	60	405	697	2.366	8.450	19,6%
Zagrebačka	68	398	766	1.581	8.174	-2,8%
Sisačko-moslavačka	106	375	671	2.215	10.372	36,6%
Varaždinska	63	327	834	1.953	11.456	-1,9%
Zadarska	31	211	489	840	2.220	5,6%
Međimurska	144	492	898	1.653	9.721	2,0%
Vukovarsko-srijemska	35	277	525	1.218	13.477	196,9%
Virovitičko-podravsk	55	222	831	1.641	8.366	-7,6%
Karlovačka	46	259	690	1.366	3.346	-17,1%
Brodsko-posavska	23	225	568	997	4.178	0,4%
Šibensko-kninska	16	140	470	852	3.537	33,5%
Krapinsko-zagorska	102	459	970	1.975	4.208	-4,3%
Dubrovačko-neretvanska	20	115	393	825	4.402	14,1%
Požbeško-slavonska	30	357	1.313	3.233	8.721	-11,8%
Ličko-senjska	14	100	511	1.048	19.791	19,9%

Izvori: EIZ i MCIPU.

U usporedbi s 2018. godinom, u 14 su se županija 2019. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Koprivničko-križevačka županija u kojoj je medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2019. godini bila za 107,8 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Koprivničko-križevačke županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i Požeško-slavonska, Vukovarsko-srijemska, Virovitičko-podravsk, Krapinsko-

106

Poglavlje 4. Pregled zemljišta

zagorska, Varaždinska, Karlovačka, Zagrebačka, Šibensko-kninska, Zadarska, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Primorsko-goranska županija i Grad Zagreb.

Preostalih je sedam županija zabilježilo u 2019. godini smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta u odnosu na prethodnu godinu. Najveće smanjenje zabilježila je Sisačko-moslavačka županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2019. godini manja za 22,5 posto nego u prethodnoj godini.

4.3.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Broj prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazan je na slici 4.19. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2019. godini ostvarilo je 44 jedinica lokalne samouprave, odnosno 7,9 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.195 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba slijede Zadar s 464 i Šibenik s 439 transakcija. Jedinice lokalne samouprave u kojima je ostvareno više od 100 transakcija građevinskog zemljišta nalaze se u Gradu Zagrebu, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Špiltsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

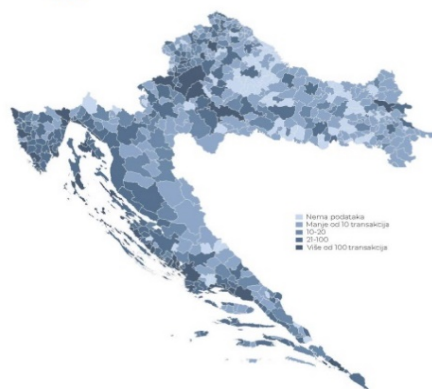
Između 21 i 100 transakcija građevinskog zemljišta ostvarilo je 141 jedinica lokalne samouprave, odnosno 25,4 posto ukupnog broja jedinica lokalne samouprave. Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Špiltsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

216 jedinica lokalne samouprave (38,9 posto ukupnog broja) ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 13,3 posto jedinica lokalne samouprave podaci o kupoprodajnim transakcijama građevinskog zemljišta za 2019. godinu nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

4.3. Građevinska zemljišta

107

Slika 4.19.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po ŽLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MCIPU.

Slika 4.20. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Za 216 jedinica lokalne samouprave podaci su zaštićeni obzirom da je u njima napravljeno manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta tijekom 2019. godine, te one nisu obuhvaćene analizom medijalne cijene građevinskog zemljišta po jedinicama lokalne samouprave. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 500 kuna po m² zabilježilo je 61 jedinica lokalne samouprave. Radi se o gradovima i općinama smještenim u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Špiltsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. To su ujedno i županije u kojima je ostvarena medijalna cijena veća od 500 kuna po m² u prethodnoj godini. Najvišu medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 1.506 kuna po m² zabilježilo je Biograd na Moru

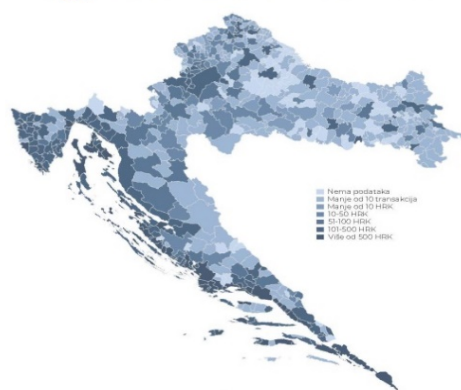
108

Poglavlje 4. Pregled zemljišta

u Zadarskoj županiji. Za njim slijede, Vis i Split u Špiltsko-dalmatinskoj županiji s cijenom od 1.481 kuna po m² (Vis), odnosno 1.479 kuna po m² (Split) u Špiltsko-dalmatinskoj županiji.

Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 101 do 500 kuna po m² zabilježilo je 104 jedinica lokalne samouprave, odnosno 18,7 posto ukupnog broja lokalnih jedinica. I u ovoj su kategoriji medijalne cijene uglavnom najviše medijalne cijene ostvarile lokalne jedinice koje se nalaze na području Jadranske Hrvatske. No osim njih, u ovoj su kategoriji medijalne cijene i lokalne jedinice koje se nalaze u Gradu Zagrebu, Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Koprivničko-križevačkoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Vukovarsko-srijemskoj, te Zagrebačkoj županiji.

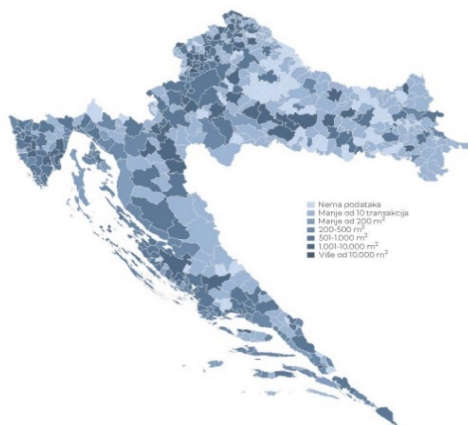
Slika 4.20.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u HRK po ŽLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MCIPU.

Medijalne cijene građevinskog zemljišta manje od 10 kuna po m² zabilježene su u 13 jedinica lokalne samouprave i to Donja Motičina u Osječko-baranjskoj županiji, Orahovica i Slatina u Virovitičko-podravskoj županiji, Mače i Lohor u Krapinsko-zagorskoj županiji, Lepoglava i Klenovnik u Varaždinskoj županiji, Lekenik, Popoveča i Novska u Sisačko-moslavačkoj županiji, Velika, Pakrac i Lipik u Požeško-slavonskoj županiji.

Slika 4.21: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupnje po JLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPIU.

Slika 4.21. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Jakovlje u Zagrebačkoj županiji jedino je zabilježilo medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. U 52 jedinica lokalne samouprave, odnosno 9,4 posto ukupnog broja, medijalna veličina

Najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2019. godini katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna cijena iznosila 3.936 kuna po m². Osim nje, medijalnu cijenu iznad 1.000 kuna po m² zabilježile su i katastarske općine: Trešnjevka (1.709 kuna po m²), Maksimir (1.329 kuna po m²), Centar (1.236 kuna po m²), Rudeš (1.172 kuna po m²) i Klara (1.104 kuna po m²).

S druge strane, najniže medijalne vrijednosti građevinskog zemljišta zabilježene su u 2019. godini, isto kao i u prethodnoj godini, u katastarskim općinama rubnih dijelova grada. U katastarskoj općini Vugrovec i Čučerje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila svega 56 kuna po m², a u Kupineškom Kraljevcu 59 kuna po m².

Najveće godišnje povećanje medijalne cijene u odnosu na 2018. zabilježeno je u katastarskoj općini Trnje, čak 549,3 posto, zatim Gračani (195,3 posto), te Remetama (97,6 posto). Međugodišnji rast cijena građevinskog zemljišta zabilježilo je 15 katastarskih općina, dok je međugodišnji pad cijena građevinskog zemljišta zabilježen je u 11 katastarskih općina. Najveće smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec (pad od 73,4 posto), nakon koje slijede katastarske općine Gornje Vrapče (pad od 47,6 posto), Mikulići (42,5 posto) i Markuševac (40,2 posto).

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet transakcija u 2019. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama. Najmanje medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Trnje (78 m²) i Trešnjevka (110 m²), dok su s druge strane najveće medijalne površine zabilježene u Zaprudskom Otoku (1.346 m²), Odr (1.075 m²) i Blatu (1.019 m²).

Najveće godišnje povećanje medijalne površine građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskoj općini Stenjevec gdje je zabilježen godišnji porast od 526,3 posto u odnosu na 2018. godinu. 18 katastarskih općina je ostvarilo međugodišnji rast površine građevinskog zemljišta dok je međugodišnje smanjenje površine građevinskog zemljišta zabilježeno u 8 katastarskih općina. Najveće je smanjenje zabilježeno u katastarskoj općini Trnje u kojoj je u 2019. godini zabilježeno smanjenje medijalne površine građevinskog zemljišta od 57,1 posto u odnosu na prethodnu godinu.

prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m². Te se jedinice lokalne samouprave nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Međimurskoj, Osječko-baranjskoj, Požeško-slavonskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji.

S druge strane, građevinska zemljišta medijalne veličine manje od 200 m² zabilježilo je 20 jedinica lokalne samouprave koje su smještene u sljedećim županijama: Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Kopriivničko-križevačka, Ličko-senjska, Primorsko-goranska, Sisačko-moslavačka, Splitsko-dalmatinska, Šibensko-kninska, te Zadarska županija. Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupnje zabilježili su u 2019. godini Cres (25 m²) i Kostrena (32 m²) u Primorsko-goranskoj županiji.

4.3.4. Zagreb

Tablica 4.13. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene tih vrijednosti u odnosu na 2018. godinu. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više transakcija.

Najveći broj transakcija, njih 88, zabilježen je u katastarskoj općini Stenjevec. Iza Stenjevec, slijede katastarske općine Klara sa 76, Dubrava sa 73 i Sesvete sa 72 transakcije. Osim već navedenih, više od 30 transakcija građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Blato, Podsused, Gornji Stenjevec, Mikulići, Resnik, Brezovica, Vrapče, Sesvetski Kraljevec, Žitnjak, Sestine, Trešnjevka i Rudeš. S druge strane, najmanje transakcija ostvareno je u 2019. godini u katastarskim općinama Zaprudski Otok i Odranski Obrež koje su ostvarile po 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, te katastarskim općinama Vugrovec i Centar sa po 11 kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem.

Najveći godišnji porast broja transakcija u odnosu na 2018. zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava (121,2 posto), iza koje slijede katastarske općine Podsused (116,0 posto), Žitnjak (105,9 posto) i Mikulići (100,0 posto). Ukupno je 21 katastarska općina zabilježila porast broja transakcija građevinskog zemljišta. Pad broja transakcija zabilježen je u pet katastarskih općina, a to su Trenje, Remete, Resnik, Gornje Vrapče i Odra.

Tablica 4.13.: Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m² u HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m² prilikom kupnje i međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena	Medijalna veličina	Godišnja stopa promjene cijene	Godišnja stopa promjene veličine
Blato	63	295	1.019	31,3%	-33,9%
Brezovica	40	218	811	73,9%	64,9%
Centar	11	1.236	551	*	*
Čučerje	17	56	635	*	*
Dubrava	73	500	391	121,2%	-30,0%
Durđevac	25	118	950	*	*
Gornje Vrapče	21	149	681	-8,7%	-47,6%
Gornji Stenjevec	43	189	581	30,7%	37,2%
Gračani	23	743	242	43,8%	195,3%
Granešina	25	135	481	92,3%	-21,8%
Granešina Nova	19	170	736	*	*
Klara	76	1.104	435	65,2%	55,2%
Kupinečki Kraljevec	14	59	819	27,3%	36,5%
Lučko	18	271	713	38,5%	49,3%
Maksimir	22	1.329	457	22,2%	20,9%
Markuševac	29	135	268	31,8%	-40,2%
Mikulići	42	204	471	100,0%	-42,5%
Odra	21	257	1.075	-4,5%	13,5%
Odranski Obrež	10	138	866	*	*
Podsused	54	949	876	116,0%	58,6%
Remete	24	374	604	-25,0%	97,6%
Resnik	42	424	529	-12,5%	8,5%
Rudeš	30	1.172	280	*	*
Sesinovec	21	194	719	5,0%	22,9%
Sestine	34	512	442	30,8%	-18,3%
Sesvete	72	378	513	50,0%	62,5%
Sesvetski Kraljevec	37	214	637	76,2%	-11,7%
Stenjevec	88	370	357	87,2%	-73,4%
Trešnjevka	31	1.709	110	47,6%	-23,2%
Trnje	12	3.936	78	-33,3%	549,3%
Vrapče	38	988	500	26,7%	-19,2%
Vugrovec	11	56	590	*	*
Zaprudski Otok	10	379	1.346	*	*
Žitnjak	35	236	732	105,9%	17,8%

Napomena: * 2018. godine zabilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane. U tablici nisu prikazani podaci za katastarske općine u kojima je zabilježeno manje od 10 transakcija.

Izvori: EIZ i MGIPIU.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Kotoriba
Naselje:	Kotoriba
Razvojna skupina:	4. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	99,403
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište
Broj ponuda:	
- za grad/općinu:	0 Izvor podataka: Go home
- za naselje:	1
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	- €m2
- za naselje:	4 €m2
Približna vrijednost:	- €m2 Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za	2016= 3 Izvor podataka: eNekretnine
naselje u posljednje 4	2017= 1
godine:	2018= 1
	2019= 2
	2020= 8

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	02.07.2019.	20.03.2020.	25.08.2020.	25.08.2020.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Kotoriba	Kotoriba	Kotoriba	Kotoriba
	kat.čest.br.			
	1720	1720	5003	5004
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	50.000,00	50.000,00	124.420,00	132.580,00
Prodajna cijena (€)	6.761,87	6.588,93	16.542,05	17.626,95
Površina (m2)	1.875,00	1.785,00	4.157,00	4.429,00
Cijena (€/m2)	3,61	3,69	3,98	3,98

Izvor podataka: sustav eNekretnine

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, 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 jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvedu 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. Građevinsko zemljište

	Datum kupoprodaje	02.07.2019.	20.03.2020.	25.08.2020.	25.08.2020.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Kotoriba	Kotoriba	Kotoriba	Kotoriba
		kat.čest.br.			
		1720	1720	5003	5004
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (kn)	50.000,00	50.000,00	124.420,00	132.580,00
	Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,394406	7,588491	7,521439	7,521439
	Prodajna cijena (€)	6.761,87	6.588,93	16.542,05	17.626,95
	Površina (m2)	1.875,00	1.785,00	4.157,00	4.429,00
	Cijena (€/m2)	3,61	3,69	3,98	3,98
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	99,403	99,403	99,403	99,403
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	99,403			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	3,61	3,69	3,98	3,98
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	9,30%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	103,98	109,31	115,90	115,90
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,90			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,11	1,06	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	4,01	3,91	3,98	3,98
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)	4,01	3,91	3,98	3,98
Srednja vrijednost (€/m2)		3,97			

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,03	-0,07	0,00	0,00
Relativno odstupanje od medijana	0,75%	-1,76%	0,00%	0,00%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,03	0,07	0,00	0,00
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	3,98			
Standardna devijacija	0,04			
Dvostruka standardna devijacija	0,08			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,02			

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

odabrano: **4,00 €m2**

Kat.čest.br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
5630/4	5.204,00	4,00	1,00	1,00	20.816,00	I
UKUPNO:					20.816,00	
					4,00	€/m2

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

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

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

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

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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: 0,00 kn/m³
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi : **K3 = 0,00 €**

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

6.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

Tu = 0,00 €

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

Ut = 0,00 €

- REKAPITULACIJA -

1.	Građevinsko zemljište	20.816,00	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		20.816,00	€

Površina zemljišta = 5.204,00 m²

Jedinična cijena = 4,00 €/m²
 ili 30,19 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

na lokaciji: **Jug I bb, HR-40329 Kotoriba (kat.čest.br. 5630/4, k.o. Kotoriba)**

predloženih od : **MA-SA d.o.o. Kotoriba, Ivana Gorana Kovačića 10**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) iznosi:

k.o. Kotoriba

kat.čest.br.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)		Odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo (kn)
	€	kn	
5630/4	20.816,00	157.098,08	157.000,00
SVEUKUPNO	20.816,00	157.098,08	157.000,00
Srednji tečaj HNB-a: 1 € =			7,546987 kn

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, 02. prosinca 2020. 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 MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (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.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

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



PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG
Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9267/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2669

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5630/4	ORANICA POJATIŠĆE			5204	
		UKUPNO:			5204	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MA-SA D.O.O., KOTORIBA, IVANA GORANA KOVAČIĆA 10	
1.2	Zaprimljeno 19.10.2020.g. pod brojem Z-9267/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-185/2017 15.10.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BROJ ST-569/2015 26.02.2016	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2020.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PRELOG

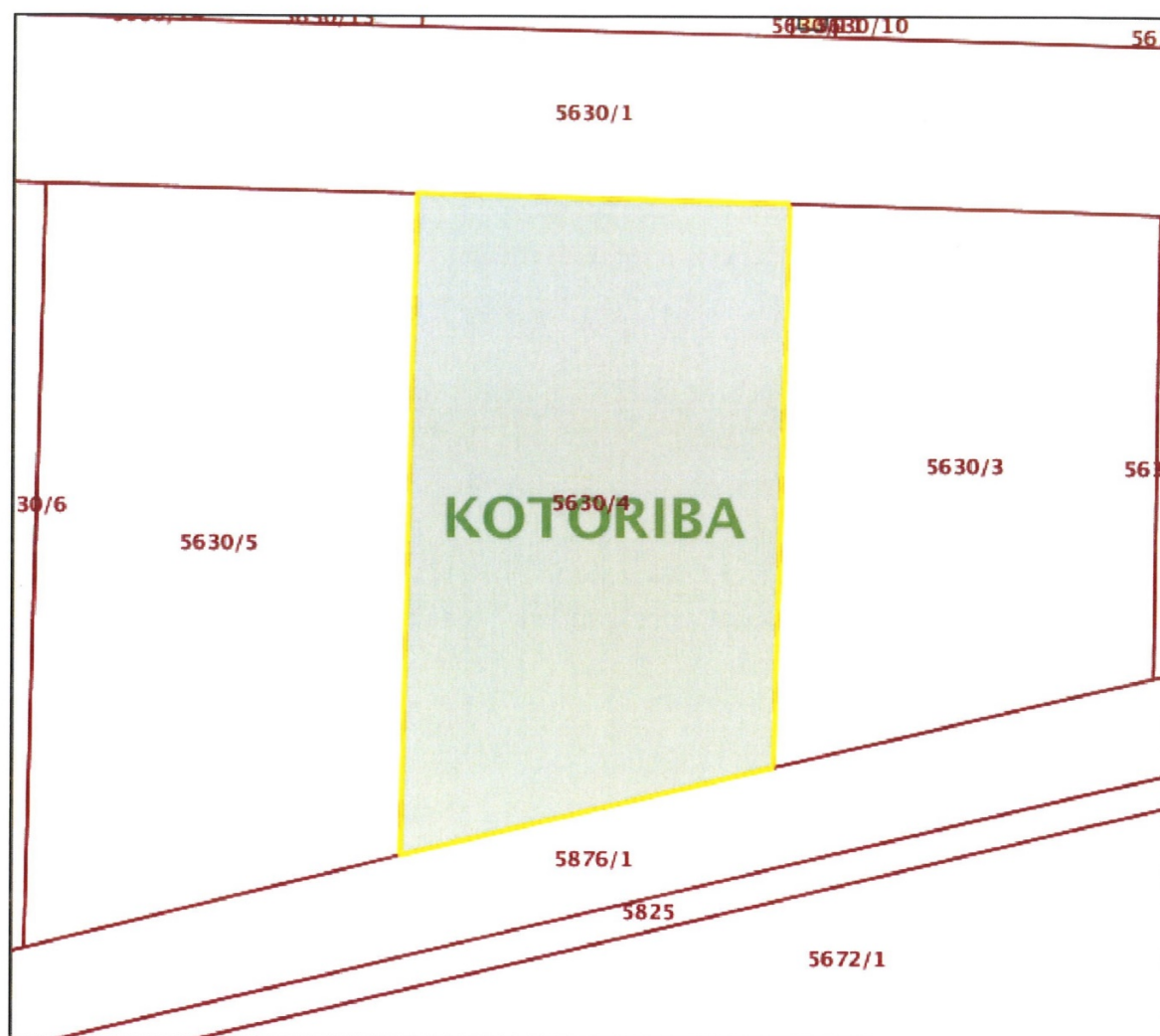
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOTORIBA, 303160
k.č. br.: 5630/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

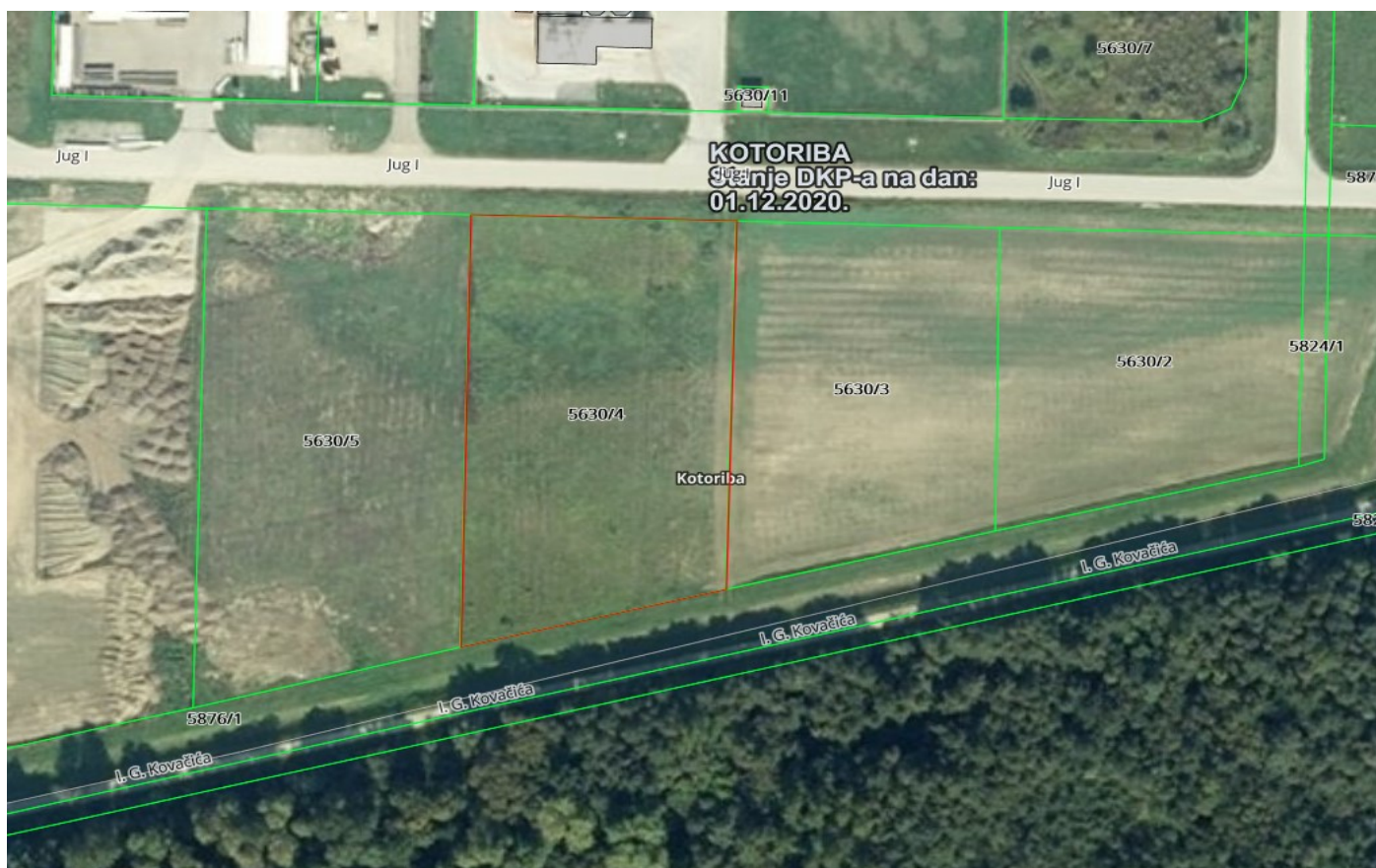
Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 01.12.2020

Geoportal DGU



Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOTORIBA (Mbr. 303160)

Posjedovni list: 2641

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MA-SA D.O.O., I.G.KOVAČIĆA 10, KOTORIBA, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5630/4	POJATIŠĆE	5204	26		
			ORANICA	5204			
Ukupna površina katastarskih čestica				5204			

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

Javni pristup



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG

Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

Broj ZK uložka: 2022

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10411/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	252	VOČNJAK U MJESTU			774	
2.	338/2	ORANICA U MJESTU			1256	
3.	461/1	LIVADA U MJESTU			541	
4.	461/2	LIVADA U MJESTU			537	
5.	771	PRI GROBJU MRTVAČNICA GROBLJE			19270 161 19109	
6.	781	ORANICA PRI GROBLJU			1562	
7.	864/2	ORANICA U MJESTU			6753	
8.	998	ŠUMA U MJESTU			393	
9.	1336	LIVADA U MJESTU			1950	
10.	1426/1	ULICA KRALJA TOMISLAVA DVORIŠTE JAVNA ZGRADA polivalentna nadstrešnica, Kotoriba, ULICA KRALJA TOMISLAVA			1565 1100 465	
11.	1426/2	ULICA KRALJA TOMISLAVA DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Kotoriba, ULICA KRALJA TOMISLAVA 100			2779 2423 356	
12.	1448/1	PAŠNJAK U MJESTU			651	
13.	1449/4	ORANICA U MJESTU			1240	
14.	1465	ORANICA U MJESTU			99	
15.	1497	ORANICA U MJESTU			2690	
16.	1518/2	ORANICA U MJESTU			717	
17.	1519/2	ORANICA U ULICI RUĐERA BOŠKOVIĆA			541	
18.	1519/4	ORANICA R. BOŠKOVIĆA			1239	
19.	1714/2	ORANICA U ULICI PETRA KREŠIMIRA IV			416	
20.	1718	ORANICA U MJESTU			1786	

Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2022

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
21.	1786	ORANICA U MJESTU			747	
22.	5565	ORANICA MAĐARINKE			1004	
23.	5566	ORANICA MAĐARINKE			1500	
24.	5567	ORANICA MAĐARINKE			1512	
25.	5568	ORANICA MAĐARINKE			1819	
26.	5569	ORANICA ŠUDRANA			970	
27.	5570	ORANICA ŠUDRANA			760	
28.	5576	ŠLJUNČARA, RIBIČKI DOM, ŠUDRANA			27591	
29.	5630/1	ORANICA POJATIŠĆE			26440	
30.	5630/16	ORANICA			18661	
31.	5630/18	ORANICA			61	
32.	5630/23	ORANICA			42	
33.	5630/31	ORANICA			42	
34.	5633	PAŠNJAK POJATIŠĆE			3606	
35.	5634	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
36.	5635	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
37.	5636	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
38.	5637	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
39.	5638	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
40.	5639	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
41.	5640	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
42.	5641	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
43.	5642	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
44.	5643	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
45.	5644	PAŠNJAK POJATIŠĆE			378	
46.	5645	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
47.	5646	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
48.	5647	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
49.	5648	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
50.	5649	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
51.	5650	PAŠNJAK POJATIŠĆE			1613	
52.	5651	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
53.	5652	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
54.	5653	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
55.	5654	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

02.12.2020. 14:01:02

Stranica: 2

Katastarska općina: 303160, KOTORIBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2022**A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
56.	5655	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
57.	5657	PAŠNJAK POJATIŠĆE			433	
58.	5658	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
59.	5659	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
60.	5660	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
61.	5661	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
62.	5662	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
63.	5663	PAŠNJAK POJATIŠĆE			3458	
64.	5664	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
65.	5665	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
66.	5666	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
67.	5667	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
68.	5668	PAŠNJAK POJATIŠĆE			200	
		UKUPNO:			143396	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 12.12.2016.g. pod brojem Z-11000/2016	
37.1	ZABILJEŽBA, za evidentiranje poslovne zgrade i nadstrešnice sagrađene na čest.br. 1426 u katastru je priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Prelog kl: UP/I-361-05/16-30/205 urbroj: 2109/1-09/4-16-4 od 27.09.2016. godine.	
	Zaprimljeno 06.08.2020.g. pod brojem Z-6784/2020	
42.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje javne zgrade-polivalentne nadstrešnice u katastarskom operatu priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Prelog kl: UP/I-361-05/20-01/1 urbroj: 2109/1-09/4-20-6 od 10.02.2020.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA KOTORIBA, OIB: 59532160535, KOTORIBA, KOLODVORSKA 4	