



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:	<b>Građevinsko zemljište - kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan</b>
Lokacija:	<b>Kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan</b> <b>Međimurska županija</b>
Naručitelj:	<b>MEISO d.d. Goričan u stečaju, Vrtina ulica 14, HR-40324 Goričan</b> <b>Međimurska županija</b> <b>OIB: 19982164998</b>
Svrha:	<b>Kupoprodaja</b>
Broj elaborata:	<b>388/23</b>

**Čakovec, prosinac 2023.**

# SADRŽAJ

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

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

## REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

## PRILOZI



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-270/2020-7  
Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

## RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434, koja je rješenjem broj 4 Su-481/2016-4 od 21. prosinca 2016. imenovana za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

## Obrazloženje

Pravna osoba "MEĐIMURJE-INVESTA" d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Ratku Matoteku, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za davanjem ovlaštenja za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, dokaz da stalni sudski vještaci rade u toj pravnoj osobi, presliku posljednjeg rješenja o imenovanju za pravnu osobu, preslike rješenja o imenovanju za vještake – zaposlenike trgovačkog društva: Ratka Matoteka, Dragutina Matoteka, Hrvoja Matoteka i Vjerana Mesarića, izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

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. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" 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 i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MEDIMURJE-INVESTA d.o.o., Čakovec, R. Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis





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

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



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

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda  
Zdravko Pintarić



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

**Ratko Matotek REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7  
Issued on: 01/12/2017  
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Grzesik'.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Melita Bestvina'.

Melita Bestvina  
President  
**HDSViP**

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

## 1. UVOD

Naručitelj: **MEISO d.d. Goričan u stečaju, Vrtna ulica 14, HR-40324 Goričan**  
Nekretnina: **Građevinsko zemljište - kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan**  
Lokacija: **Kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan**  
**Međimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2023.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2023.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2023.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. 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: **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: **08.12.2023.**

Dan kakvoće: **08.12.2023.**

Dan vrednovanja: **08.12.2023.**

***Dan kakvoće*** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

***Dan vrednovanja*** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.



## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Prelog

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA			
	k.o. Goričan		k.o. Goričan			
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina		zk.ul.br.
				j	čhv	
1.	7177/24	6953	5049/550	1	433	7581
SVEUKUPNO :		6.953	m2	1	433	
				7.312		m2

1 jutro =	1.600	čhv
1 čhv =	3,5966	m2

**Napomena:** U izračun vrijednosti se uzimaju površine iz Katastra kao točniji podatak!

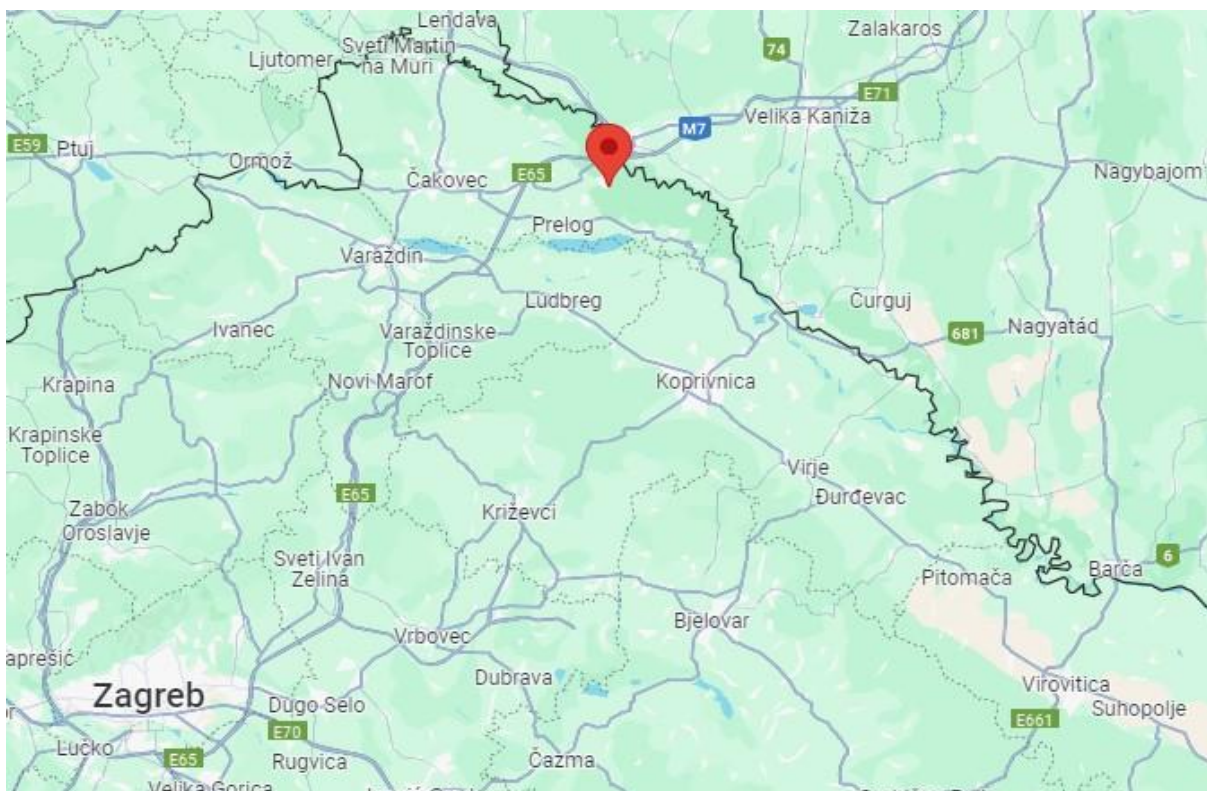
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		SUVLASNIŠTVO / VLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	7581	Nema!	TS PROM GOSPODARSKA VOZILA d.o.o. (1/1)

**Napomena:**

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.*

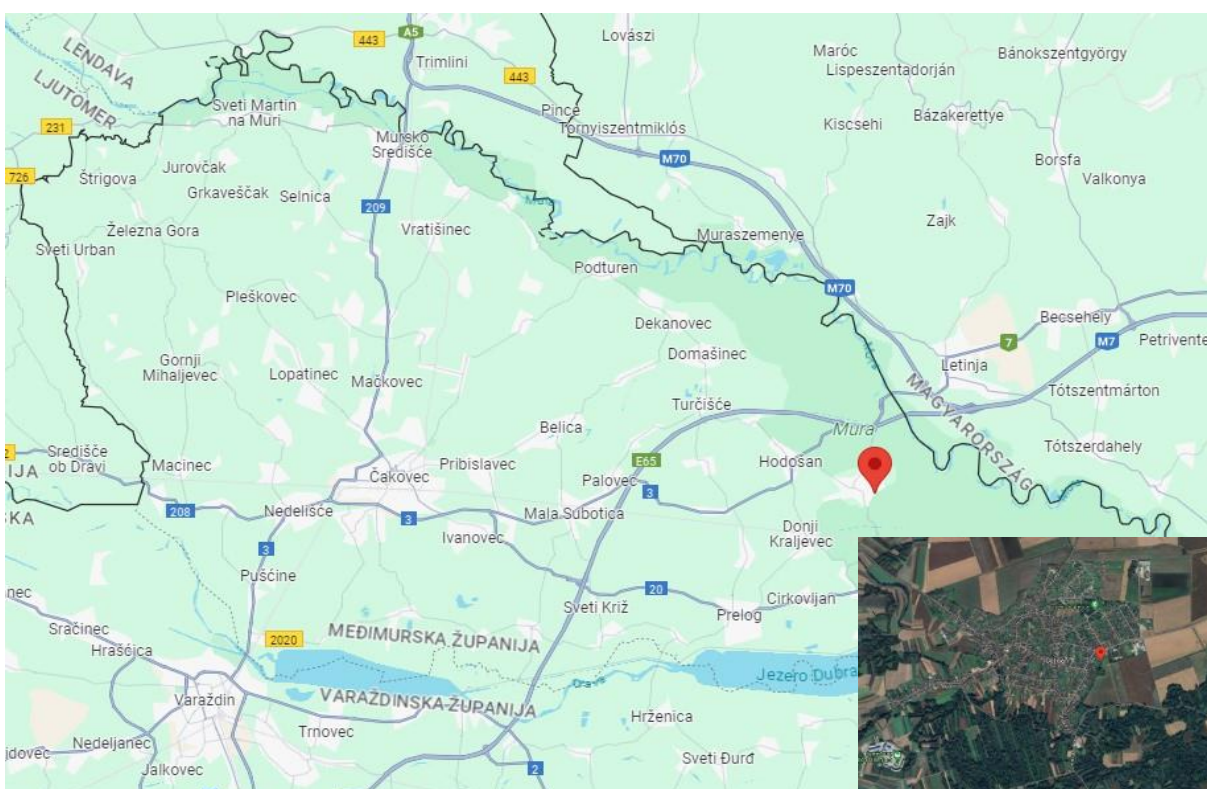
# POLOŽAJ I LOKACIJA

## Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

## Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

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

---

**Goričan - Smještaj, stanovništvo, opći podaci (Izvor: <http://www.gorican.hr/o-goricanu/>)**

Općina Goričan smještena je u istočnom dijelu Međimurske županije i prostire se na površini od 21,565 km<sup>2</sup>. Po veličini je osamnaesta jedinica lokalne samouprave u Županiji, te čini 2,96% ukupne površine Županije. Općina graniči sjeverozapadno s Općinom Domašinec, zapadno s Općinom Donji Kraljevec, na jugu s Gradom Prelogom. Sjeveroistočna granica Općine je državna granica prema Republici Mađarskoj, a u pravilu je određuje rijeka Mura.

#### **Stanovništvo i naseljenost**

Relevantno praćenje broja stanovnika u Hrvatskoj počinje s prvim popisom od 1857. godine, a precizno od 1948. godine. Osnovna obilježja demografskih kretanja na području današnje Općine je znatnije povećanje broja stanovnika do drugog svjetskog rata, prvenstveno kao posljedica visokog nataliteta. Razdoblje II. svjetskog rata i neposredno nakon rata ukazuje na stagnaciju, te daljnje povećanje do 1953. godine, a iza toga slijedi nagli pad, sve do kraja 20. stoljeća. Kontinuirano opadanje broja stanovnika u drugoj polovini 20. stoljeća, dijelom je posljedica smanjenja prirodnog prirasta, ali i emigracije. Posebno loše razdoblje bilo je nakon «Informbiroa», kada je Međimurje u cjelini, a posebno neposredni granični pojas imao poseban politički status, kao područje koje bi potencijalno moglo biti zona međudržavnog sukoba, te se u njega namjerno nije ulagalo.

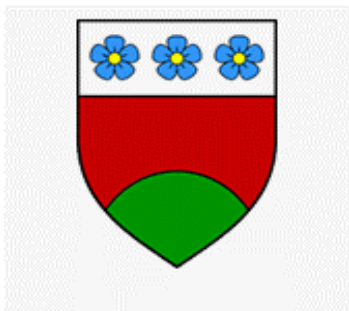
Prema popisu stanovništva provedenom 2011. godine Općina Goričan ima 2.823 stanovnika a prema zadnjem popisu 2021. godine broj stanovnika iznosi 2362, dakle 461 stanovnik manje.

#### **Naselje**

Veličina na osnovu broja stanovnika Jedinica lokalne samouprave – Općina Goričan obuhvaća istoimeno naselje koje je i sjedište Općine. S brojem stanovnika spada u jedno od 13 naselja u kategoriji između 2.001 – 5.000 stanovnika u Međimurju, odnosno šesto (6.) je naselje po broju stanovnika u Županiji.

#### **Karakteristike prostornog razvoja**

Naselje Goričan je, nastalo nizanjem čestica niz glavne međumjesne prometne pravce koji su se razvili u smjeru Hodošana, Donjeg Kraljevca i Draškovca, te prema Mađarskoj. Javne funkcije se razvijaju oko župne crkve, a od sredine 20. stoljeća i oko novog centra naselja koji se formirao uz društveni dom. Oba centra obilježava prostor trga koji su oba dijelom uređeni i kao parkovne površine.





## Fotografije snimljene na očevidu





## Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan  
Međimurska županija

Predmetna nekretnina se nalazi u istočnom dijelu naselja Goričan.

Okolne nekretnine su zgrade stambene ili poslovno-proizvodne namjene, te oranice i livade.

Parkiranje nije omogućeno na parceli jer se u naravi radi o oranici.

## Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na javnoj prometnoj površini u blizini procjenjivanih nekretnina:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- plin

## Komunalni priključci

Nema izvedenih 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.

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

## Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: - Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji III. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Goričan (Sl. glasnik Međimurske županije br. 6/05, 4/06, 12/12 i 9/18) predmetna parcela nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja i to većim dijelom unutar zone gospodarske namjene, a manjim dijelom unutar zone stambene namjene.

- Zemljište je nepravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi vodi se kao pašnjak, a u katastru kao oranica što predstavlja i u naravi.

Pristup na javnu površinu: Neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 9946, k.o. Goričan, nerazvrstana cesta - Donja ulica u vlasništvu Općine Goričan (1/1).

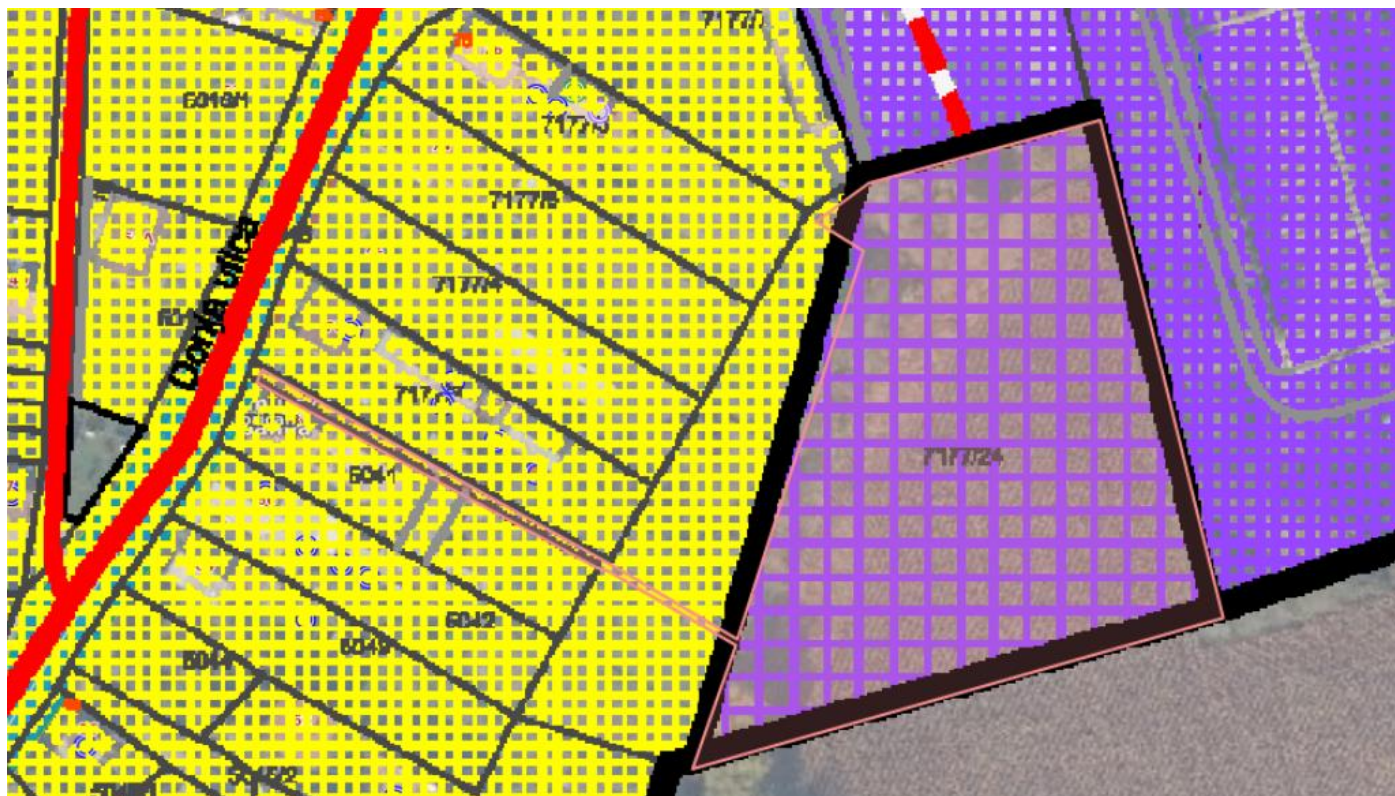
Cjenovni blok: Goričan - građevinsko

Kis: 1,20

Akt za gradnju: -

Posebna

pretpostavka: Nema.



STAMBENE ZONE



GOSPODARSKE ZONE

			
<b>ŽUPANIJA: MEĐIMURSKA ŽUPANIJA</b>		<b>OPĆINA: OPĆINA GORIČAN</b>	
<b>NAZIV PLANA: III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GORIČAN (Sl.glasnik Međimurske županije br. 6/05, 4/06 i 12/12)</b>			
<b>NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA:</b> <b>4.1. GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA GORIČAN</b>			
<b>BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.1.</b>		<b>MERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:5000</b>	
<b>ODLUKA O IZRADI PROSTORNOG PLANA:</b> <b>SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE BR. 11/17</b>		<b>ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA:</b> <b>SLUŽBENI GLASNIK MEĐIMURSKJE ŽUPANIJE BR. 9/18</b>	
<b>OBJAVA JAVNE RASPRAVE:</b> <b>LIST "MEĐIMURJE" OD 19.03.2018.</b>		<b>JAVNI UVID ODRŽAN:</b> <b>OD 27.03.2018. DO 04.04.2018.</b>	
<b>PEČAT TIJELA ODGOVORNOG ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:</b>		<b>ODGOVORNA OSOBA ZA PROVOĐENJE JAVNE RASPRAVE:</b>  Jasna Štampar Ivanović  ime, prezime i potpis	
<b>PRAVNA OSOBA KOJA JE IZRADILA PLAN: URBIA d.o.o. Čakovec</b> I. G. Korbiča 10, Čakovec; tel. 040/373 400			
<b>PEČAT PRAVNE OSOBE KOJA JE IZRADILA PLAN:</b> 		<b>ODGOVORNI VODITELJ:</b>  <b>VEŠNA MAKOVEC</b> dipl.ing.arh. DIZALNA ARHITEKTA URBANISTICA	
<b>direktor:</b> Vesna Makovec, dipl.ing.arh.		<b>ovlaštena arhitekta urbanistika (U 9):</b> Vesna Makovec, dipl.ing.arh.	
<b>BROJ PLANA: PPUO-1/2018</b>		<b>DATUM: 6/2018</b>	
<b>STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:</b> 1. V. Makovec, dipl.ing.arh. 2. I. Perhoč, mag.ing.arh. i urb. 3. B. Perhoč, dipl.ing.arh. 4. B. Bolani, struč.spis.ing.arh.		5. N. Kerovec, bacc.ing.eval.sust. 6. M. Bokal, dipl.ing. 7. M. Štefanić, dipl.ing.	
<b>PEČAT PREDSTAVNIČKOG TIJELA:</b> 		<b>PREOSJEDNIK PREDSTAVNIČKOG TIJELA:</b>  Štepan Ribarić ime, prezime i potpis	
<b>IŠTOVJETNOST OVOG PROSTORNOG PLANA S IZVORNIKOM OVJERAVA:</b>  _____ ime, prezime i potpis		<b>PEČAT:</b>	

## 4. 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>

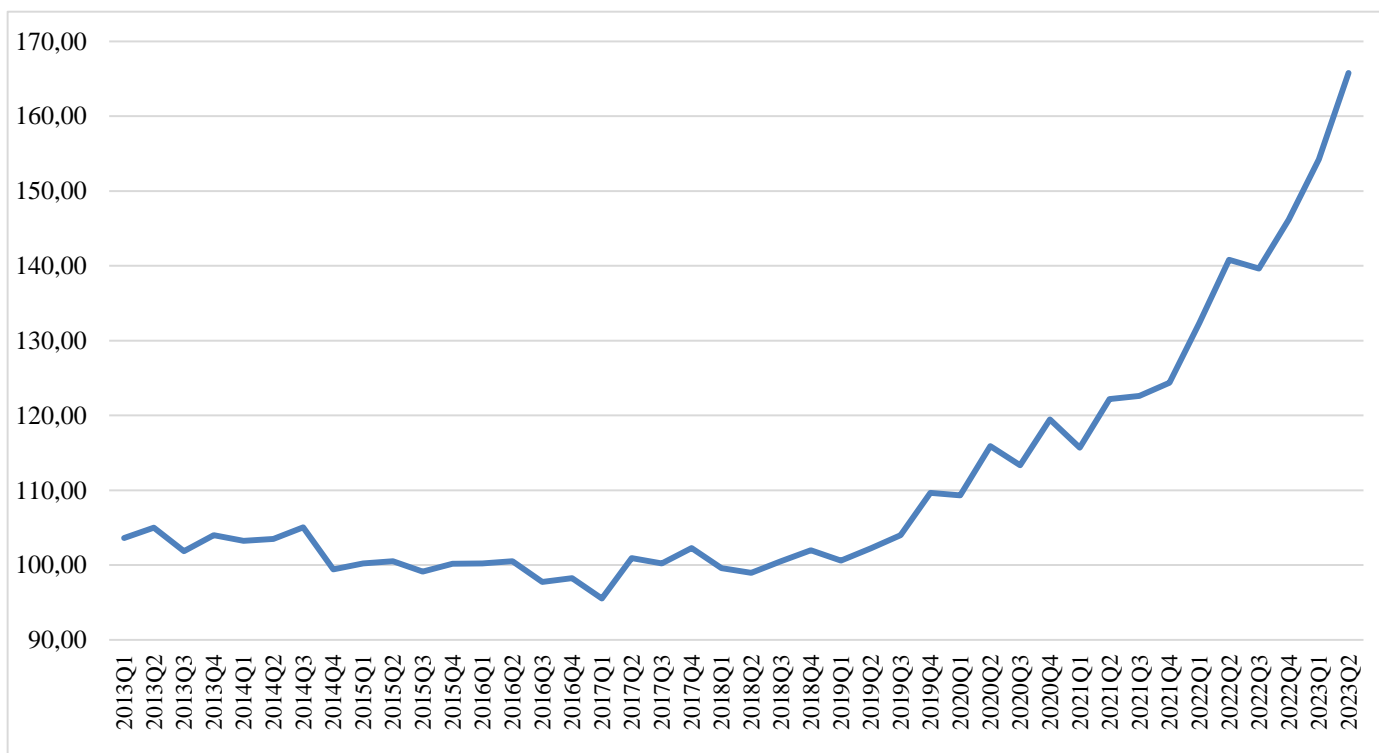
HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

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 (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 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	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

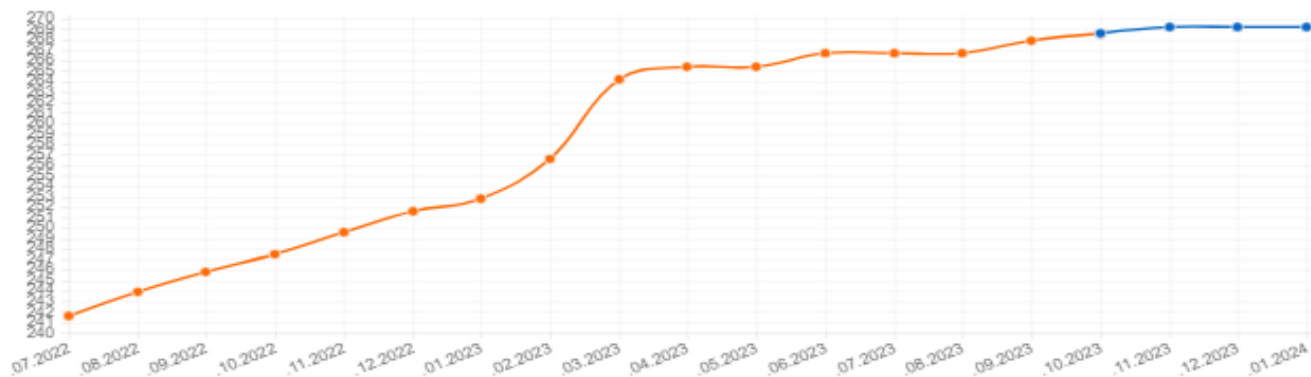
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



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 tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

**268,6**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

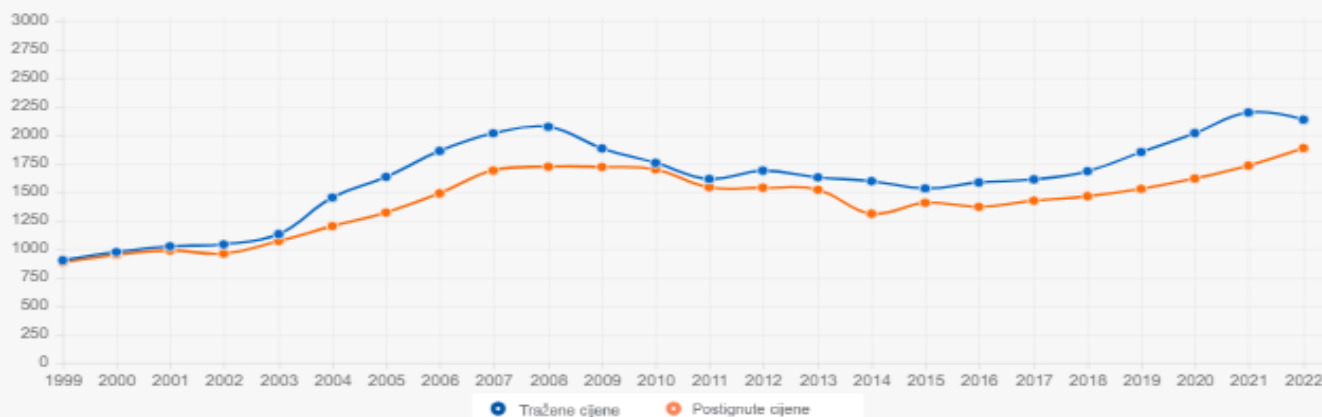
**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**

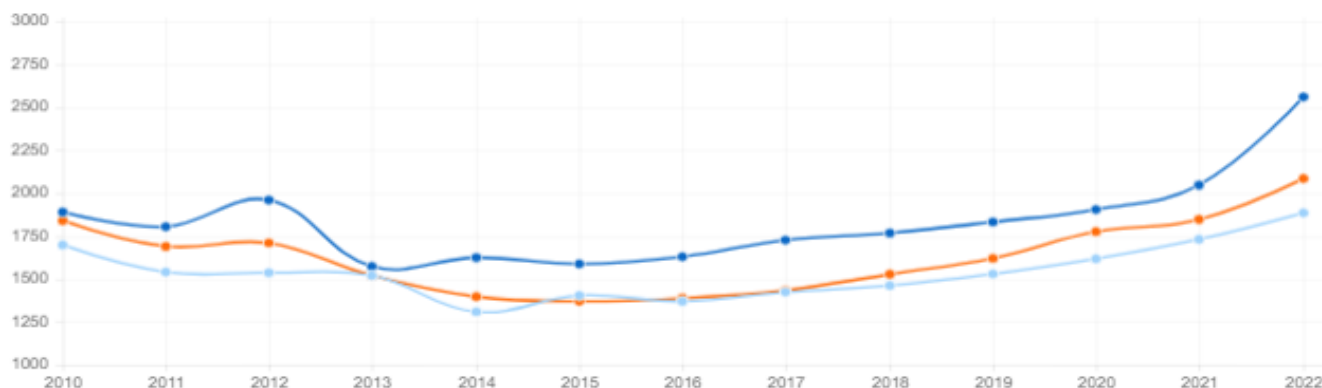
## Tražene i postignute cijene

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



## Prosječno postignute cijene

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





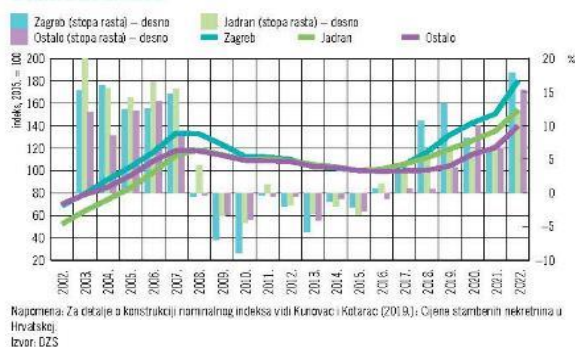
## D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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

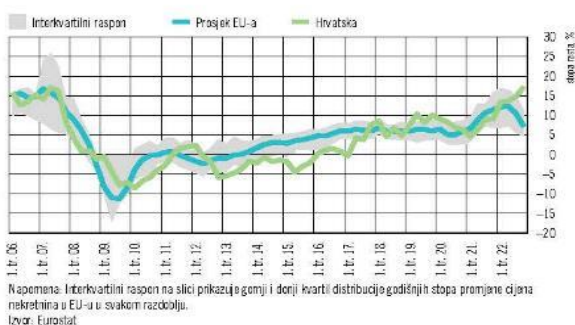
### D.1. Tržište stambenih nekretnina

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

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



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

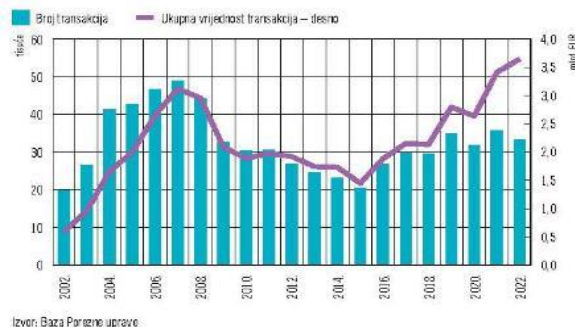


stavlja se početkom 2023. godine<sup>9</sup> te bi se on mogao realizirati i u ostvarenim cijenama.

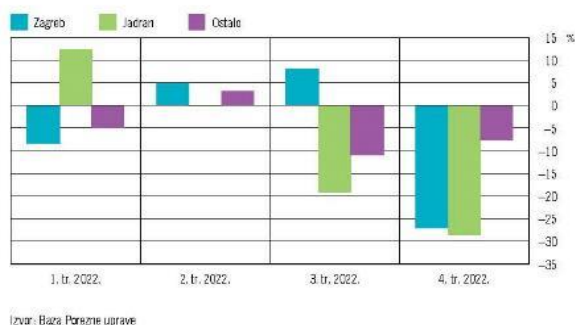
Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretna, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretna u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju (Slika D.3.). Najveći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

<sup>9</sup> Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretna temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglašničke njuškalo.hr.

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



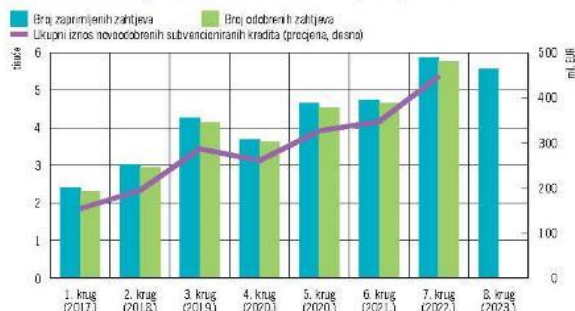
Slika D.4. Druga polovina 2022. obilježena je snažnim padom broja transakcija



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

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

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

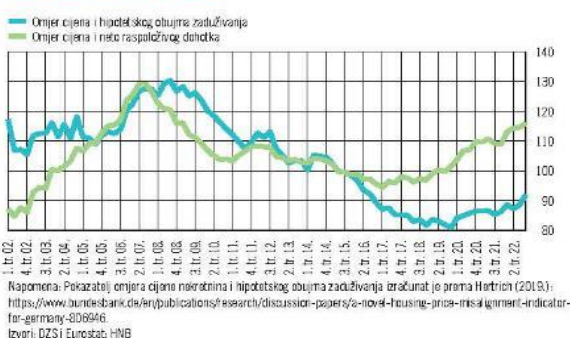


Izvor: Agencija za pravni promet i posredovanje nekretnostima; izračun HNB-a

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

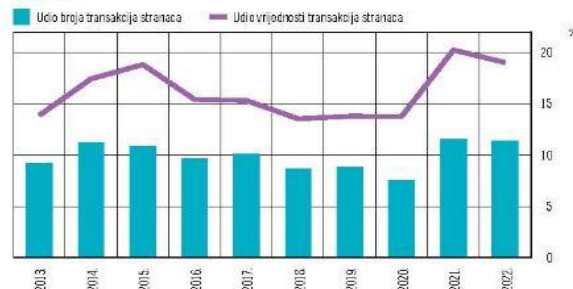
**Priuštivost stambenih nekretnosti u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnosti i troška zaduživanja.** Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnosti rastle su brže, što im je smanjilo priuštivost (Slika D.7.). Također, tijekom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

Slika D.7. Priuštivost kupnje stambenih nekretnosti kućanstvima sve je teža



Napomena: Pokazatelj omjera cijena nekretnosti i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hattich (2019): <https://www.bundesbank.de/en/publications/essays/discussion-papers/a-new-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946>.  
Izvori: DZS i Eurostat; HNB

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

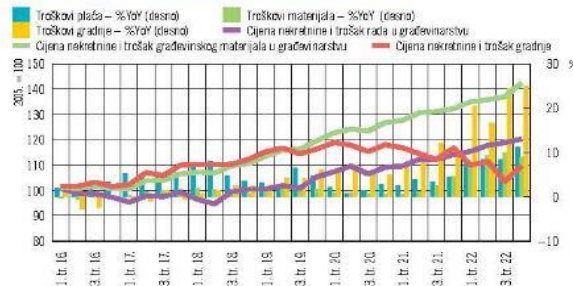


Izvor: Baza Podataka uprave

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

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

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



Napomena: U indeks troška gradnje ubrajaju se rušenja postojećih objekata, čišćenje gradilišta, iskop, montaža objekata, montaža krovova i okvira, instalacijski i završni radovi te profinirane marže izvođača.  
Izvor: Eurastat, DZS; izračun HNB-a



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

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

## D.2. Tržište komercijalnih nekretnina

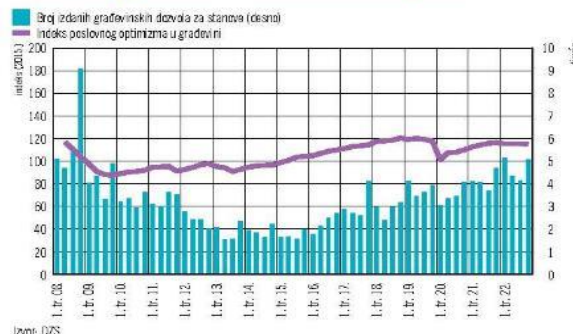
Oporavak na tržištu komercijalnih nekretnina usporio se, osim segmenta uredskih prostora kod kojeg se tržišna aktivnost intenzivirala. Stopa slobodnih kapaciteta uredskih prostora doživjela je pad u odnosu na 2021. godinu, dok je raspoloživost maloprodajnih i logističkih prostora ostala nepromijenjena.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

Cijene zakupa poslovnih prostora zabilježile su blagi porast vodene dinamičnom potražnjom. U 2022. godini blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora vidljiv je i u prostorima prvorazrednih lokacija kao i na drugim lokacijama. Cijene zakupa u segmentu logističkih prostora porasle su primarno zbog porasta potražnje ususret nedavnim kretanjima u lancima opskrbe i trenutno njihov prosjek iznosi oko 5,8 EUR/m<sup>2</sup>. Cijene zakupa prvorazrednih maloprodajnih prostora veoma su blago porasle kao i cijene drugih lokacija istog segmenta.

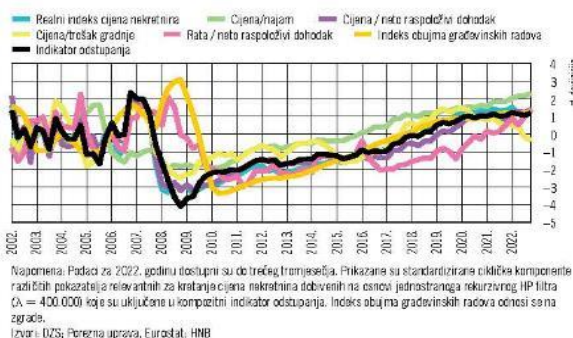
Prinosi na ulaganje na tržištu komercijalnih nekretnina bilježe blaži pad kod segmenata logistike i uredskih prostora, dok je stagnacija zamjetna u segmentu maloprodajnih prostora. Najveći pad, u odnosu na prošlu godinu, zabilježen je u segmentu logističkih prostora, u kojemu je u 2022. prosječni

<sup>10</sup> Navedeni podaci o cijeni najma stambenih nekretnina preuzeti su iz službene statistike cijena (COICOP šifra \*041\*). Interne procjene HNB-a upućuju na viši rast cijena najma. Više o tome vidjeti na: <https://mfim.gov.hr/vijesti/nauguralno-izdanje-obveznica-republike-hrvatske-dopijeca-2025-godine-u-nominalnom-iznosu-od-eur-1-85-mlrd-namijenjenih-fizickim-osobama-i-institucionalnim-ulagateljima/3426>.

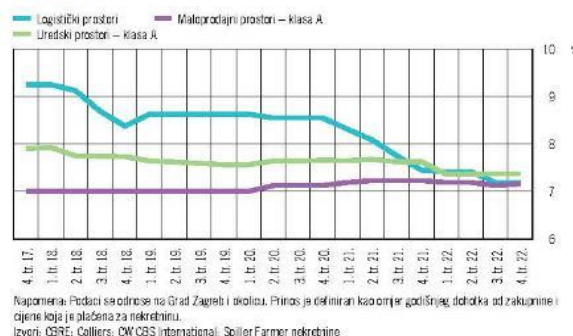
Slika D.9. Unatoč stagnaciji optimizma u građevinarstvu, izdan najveći broj građevinskih dozvola od 2008. godine



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

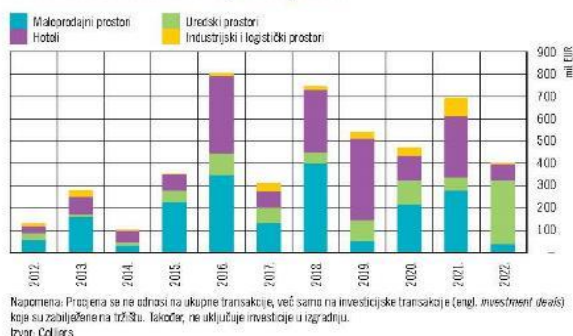


Slika D.11. Nastavlja se pad prinosa u segmentu logističkih prostora





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



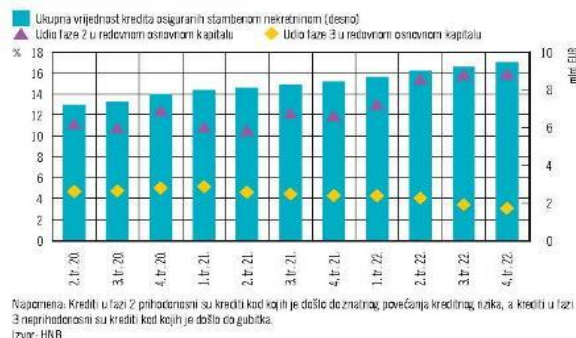
prinos iznosio 7,3%. S druge strane, kod uredskih i maloprodajnih prostora, prinos prvorazrednih lokacija uglavnom je stagnirao te je u 2022. iznosio oko 7,2% za maloprodajne i 7,4% za uredske prostore (Slika D.11.).

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

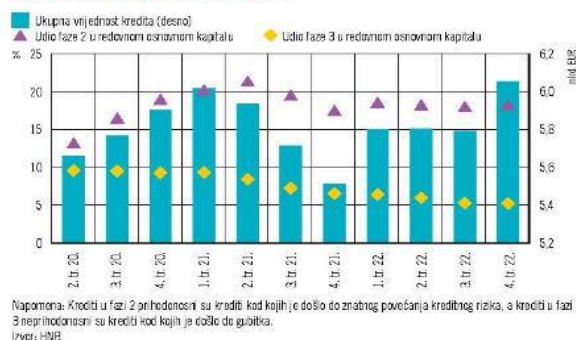
### D.3 Izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina

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

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



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



### D.4. Izgledi

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

**Preljevanje učinaka postupnog zatezanja monetarne politike u europskom području na domaće tržište poskupljuje novo zaduži-**

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

glavljje 1.C.).

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

**Detaljna analiza lokalnog tržišta**

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Goričan	
Naselje:	Goričan	
Razvojna skupina:	4. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	98,948	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	2	Izvor podataka: Go home
- za naselje:	2	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	9 €/m2	
- za naselje:	9 €/m2	
Približna vrijednost:	11,66 €/m2 (S)	Izvor podataka: eNekretnine
Ostvarene kupoprodaje za	2019= 0	
naselje u posljednje 4	2020= 0	
godine:	2021= 0	
	2022= 0	
	2023= 1	

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	16.08.2022.	28.09.2021.	30.01.203.	05.05.2021.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Selnica	Kotoriba	Sveti Martin na Muri	Sveti Martin na Muri
	kat.čest.br.			
	17395/1	5669/13	1047	1230/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	3.973,63	20.065,64	75.500,00	10.611,81
Površina (m2)	836,00	3.758,00	16.578,00	2.371,00
Cijena (€/m2)	4,75	5,34	4,55	4,48



## 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. Zemljište

Datum kupoprodaje		16.08.2022.	28.09.2021.	30.01.203.	05.05.2021.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )		k.o.			
		Selnica	Kotoriba	Sveti Martin na Muri	Sveti Martin na Muri
		kat.čest.br.			
		17395/1	5669/13	1047	1230/1
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)		3.973,63	20.065,64	75.500,00	10.611,81
Površina (m2)		836,00	3.758,00	16.578,00	2.371,00
Cijena (€/m2)		4,75	5,34	4,55	4,48
Indeks razvijenosti MRRFEU	Razvojna skupina poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Razvojna skupina 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)	4,75	5,34	4,55	4,48
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		16,10%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	139,65	122,62	154,22	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	165,78			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,19	1,35	1,07	1,36
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,65	7,21	4,87	6,09
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)		5,65	7,21	4,87	6,09

Srednja vrijednost (€/m2)	5,96
---------------------------	------

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,22	1,34	-1,00	0,22
Relativno odstupanje od medijana	-3,75%	22,83%	-17,04%	3,75%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,22	1,34	1,00	0,22
Kvadrat odstupanja	0,05	1,80	1,00	0,05
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5,87			
Standardna devijacija	0,85			
Dvostruka standardna devijacija	1,70			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,70			

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

odabrano: **6,00** €/m<sup>2</sup>

Kat.čest.br.	Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
7177/24	6.953,00	6,00	1,00	1,00	41.718,00		I
UKUPNO:					41.718,00		
					6,00	€/m <sup>2</sup>	

#### Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

#### PRILOG 4

##### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

#### Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta



## 6.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 €/m<sup>3</sup>  
K1 = 0,00 m<sup>3</sup> × 0,00 €/m<sup>3</sup> BV = 0,00 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 €/m<sup>3</sup>  
K2 = 0,00 m<sup>3</sup> × 0,00 €/m<sup>3</sup> BV = 0,00 €

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.

Vu = 0,00 €

## 6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

Ut = 0,00 €

# - REKAPITULACIJA -

1.	Zemljište	41.718,00	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Vanjsko uređenje	0,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>41.718,00</b>	<b>€</b>

Površina zemljišta = 6.953,00 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena = 6,00 €/m<sup>2</sup>

## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Građevinsko zemljište - kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan**

na lokaciji: **Kat.čest.br. 7177/24, k.o. Goričan**  
**Međimurska županija**

predloženih od : **MEISO d.d. Goričan u stečaju, Vrtina ulica 14, HR-40324 Goričan**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) nekretnine iznosi:

K.O.	ZK.ČEST. BR.	KAT.ČEST.BR.	VRIJEDNOST (€)	Odnosno prema uputi MPUGiDI od 08.05.2023. ZAKRUŽENO (€)
Goričan	5049/550	7177/24	41.718,00	<b>41.700,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>41.700,00</b>

### 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 eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 08. prosinca 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 MEĐIMURJE-INVEST 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**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG  
Stanje na dan: 07.12.2023. 12:12

Katastarska općina: 303003, GORIČAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11392/2023  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7581

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5049/550	PAŠNJAK	1	433		
		UKUPNO:	1	433		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	TS PROM GOSPODARSKA VOZILA D.O.O., OIB: 35588056008, SAVSKA CESTA 41/XV, 10000 ZAGREB	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.12.2023.

# Izvod iz katastarskog plana



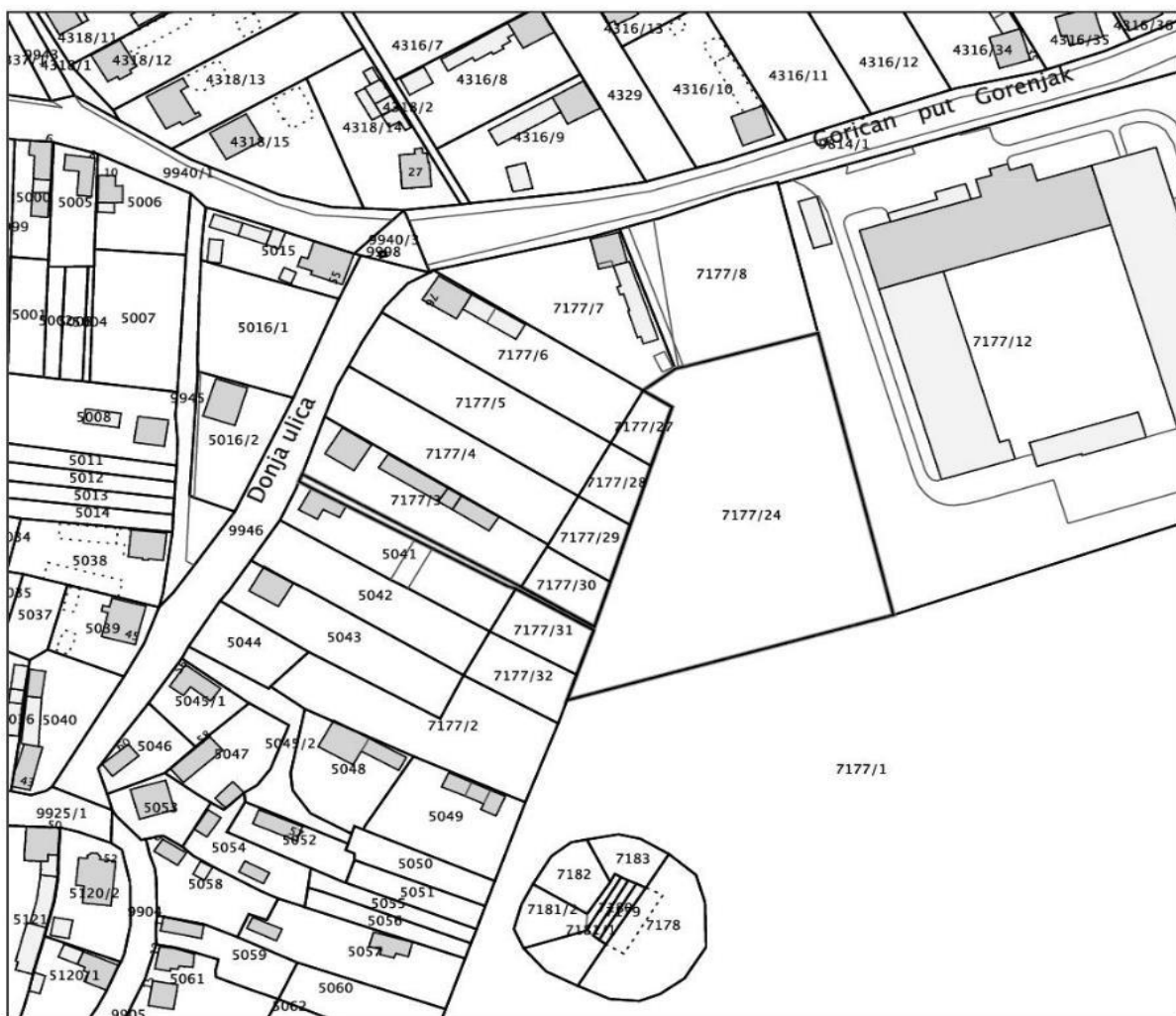
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GORIČAN  
k.č.br.: 7177/24

Stanje na dan: 07.12.2023.

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000  
Izvorno mjerilo 1:2000







# Prijepis posjedovnog lista



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 07.12.2023. 12:26

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORIČAN (Mbr. 303003)

Posjedovni list: 3923

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA 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
		2576/3	SIRKOVIŠĆE	1953	14		
			KANAL	1953			
		2692/4	VELIKI ĐERDOV	12238	15		
			KANAL	12238			
		2692/6	VELIKI ĐERDOV	21710	15		
			KANAL	21710			
		4312/13	VELIKI ĐERDOV	8641	20		
			KANAL	8641			
		7177/24	JAGODNJAK	6953	21		
			ORANICA	6953			
		9752/1	JARAK	2332	13		
			VODA	2332			
		9755	VELIKI ĐERDOV	1640	16		
			KANAL	1640			
		9866/1	TOPOLŠĆICA	488	13		
			CESTA	488			
Ukupna površina katastarskih čestica				55955			

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  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
PRELOG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.12.2023. 12:27

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORIČAN (Mbr. 303003)

Posjedovni list: 6018

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA GORIČAN, TRG SVETOG LEONARDA 22, GORIČAN 40320 DONJI KRALJEVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	14842985448

## 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4316/53	Frankopanska ulica NERAZVRSTANA CESTA	2523 2523	21		
		4316/77	Ulica kralja Petra Krešimira IV NERAZVRSTANA CESTA	5879 5879	14		
		4316/94	Frankopanska ulica NERAZVRSTANA CESTA	1378 1378	14		
		4316/97	Ulica kralja Zvonimira NERAZVRSTANA CESTA	3631 3631	20		
		4316/110	Mije Smoleka NERAZVRSTANA CESTA	7585 7585	21		
		7177/14	Vrtna NERAZVRSTANA CESTA	3417 3417	21		
		9895	Školska NERAZVRSTANA CESTA	8180 8180	24		
		9903	Dravska NERAZVRSTANA CESTA	984 984	41		
		9904	Kalnička NERAZVRSTANA CESTA	5305 5305	41		
		9906	Nova NERAZVRSTANA CESTA	3622 3622	40		
		9911	Mirogojska NERAZVRSTANA CESTA	1382 1382	38		
		9927/2	Cvijetna NERAZVRSTANA CESTA	2523 2523	38		

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
		9932	Ulica Zrinskih	529	35		
			NERAZVRSTANA CESTA	529			
		9946	Donja	2521	37		
			NERAZVRSTANA CESTA	2521			
Ukupna površina katastarskih čestica				49459			

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