



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. 1058/1, k.o. Sveti Martin na Muri</b>
Lokacija:	<b>Vrhovljan, Gospodarska ulica 12, HR-40313 Sveti Martin na Muri Međimurska županija</b>
Naručitelj:	<b>STEČAJNA MASA IZA TEHNOLAS d.o.o. u stečaju Gospodarska ulica 12, Vrhovljan, HR-40313 Sveti Martin na Muri OIB: 11883075917</b>
Svrha:	<b>Kupoprodaja</b>
Broj elaborata:	<b>20/24</b>

**Čakovec, siječanj 2024.**

# 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 "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

## RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Rudera 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 "MEDIMURJE-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. MEĐIMURJE-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



HRVATSKO DRUŠTVO  
SUDSKIH VJEŠTAKA  
I PROCJENITELJA  
EUROPEAN ASSOCIATION OF COURT  
EXPERTS, WITNESSES AND VALUERS

# 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)

Handwritten signature of Krzysztof Grzesik in black ink.

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

Handwritten signature of Melita Bestvina in black ink.

Melita Bestvina  
President  
**HDSVIP**

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

## 1. UVOD

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA TEHNOLAS d.o.o. u stečaju**  
Nekretnina: **Gradevinsko zemljište - kat.čest.br. 1058/1, k.o. Sveti Martin na Muri**  
Lokacija: **Vrhovljan, Gospodarska ulica 12, HR-40313 Sveti Martin na Muri**  
**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: **17.01.2024.**

Dan kakvoće: **17.01.2024.**

Dan vrednovanja: **17.01.2024.**

***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: Čakovec

### TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	Sveti Martin na Muri		k.o.	Sveti Martin na Muri	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	1058/1	1.079	1058/1	1.079	3299
<b>SVEUKUPNO :</b>		<b>1.079</b>	<b>m2</b>	<b>1.079</b>	<b>m2</b>

1 čhv = 3,5966 m2

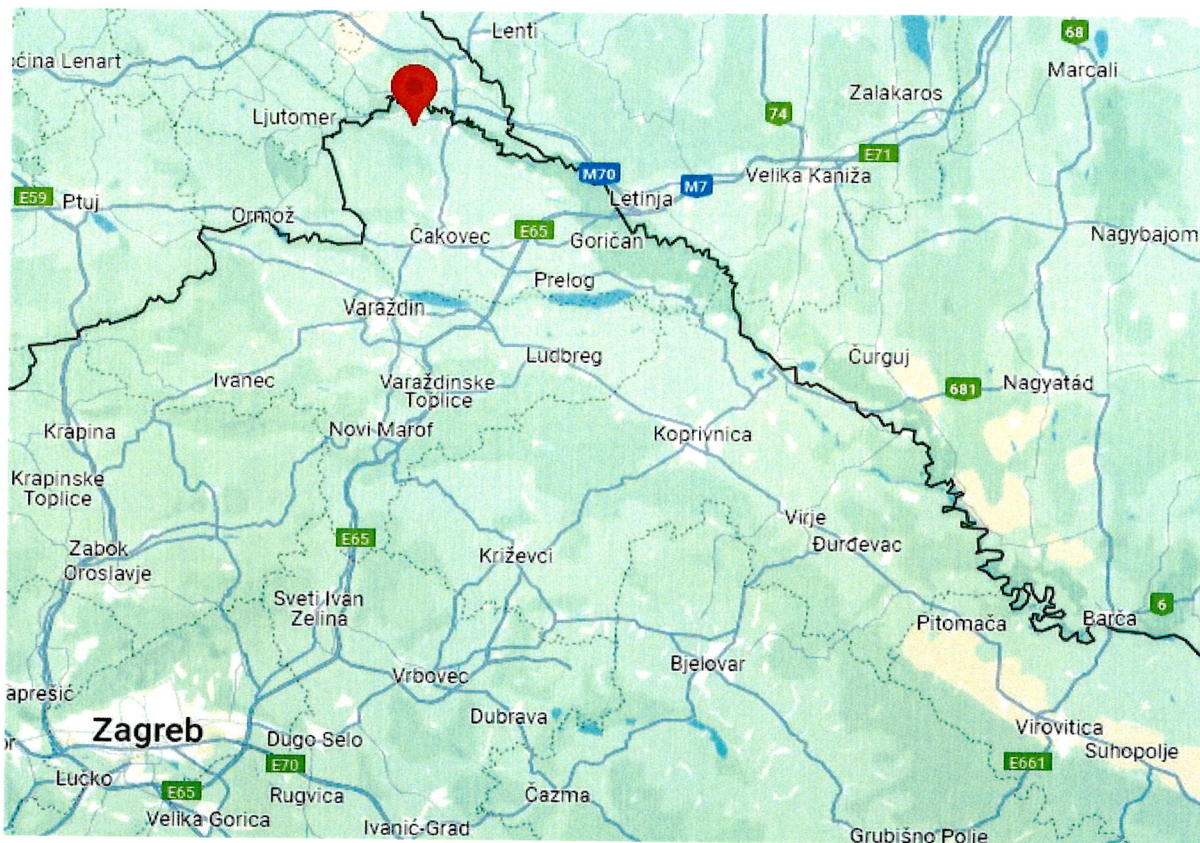
Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO / SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	3299	Ima!	TEHNOLAS d.o.o. u stečaju (1/1)

#### 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)

**Sveti Martin na Muri - Općenito o općini** (Izvor: [https://hr.wikipedia.org/wiki/Sveti\\_Martin\\_na\\_Muri](https://hr.wikipedia.org/wiki/Sveti_Martin_na_Muri))

Vrhovljan se nalazi u općini Sveti Martin na Muri, u Međimurskoj županiji na 175 metara nadmorske visine i prostire se na površini od 2,64 km<sup>2</sup>. Prema popisu iz 2021. godine, u Vrhovljanu živi 260 stanovnika. Stanovništvo je uglavnom hrvatsko (98%). Okolna naselja: Sveti Martin na Muri, Žabnik, Marof, Brezovec, Jurovec, Hlapičina, Gradišćak, Lapšina, Kapelšćak i Donji Koncovčak.

Sveti Martin na Muri, stari naziv Pomorje (mađarski Muraszentmárton,; na mjesnom hrvatskom narječju (kajkavskom) se zove Sumarton ili Martin) je naselje i istoimena općina u Hrvatskoj, smještena u Međimurskoj županiji. U sastavu općine nalazi se 14 naselja: Brezovec, Čestijanec, Gornji Koncovčak, Gradišćak, Grkavešćak, Jurovčak, Jurovec, Kapelšćak, Lapšina, Marof, Sveti Martin na Muri, Toplice Sveti Martin, Vrhovljan i Žabnik.

Općina Sveti Martin na Muri smještena je na najsjevernijoj točki Republike Hrvatske. Područje Općine obuhvaća prostor gdje rijeka Mura ulazi u državni teritorij Republike Hrvatske, a peripanonski se prostor polako pretapa u perialpski.

S površinom od 2525 hektara općina se svrstava u red srednje velikih općina u Međimurskoj županiji, a u red malih općina u Republici Hrvatskoj.

Prema zadnjem popisu stanovnika iz 2021. godine, Općina Sveti Martin na Muri broji 2.391 stanovnika, a naselje 452 stanovnika.



#### Sveti Martin na Muri



grb

Država	 Hrvatska
Županija	 Međimurska
Načelnik	Martin Srša <sup>[1]</sup>
Naselja	13 naselja, vidi <a href="#">Općinska naselja</a>
Površina <sup>[2]</sup>	25,3 km <sup>2</sup>
Površina središta	3,3 km <sup>2</sup>
Koordinate	 46°32'N 16°23'E
Stanovništvo <sup>[3]</sup> (2021.)	
Ukupno	2 391
- gustoća	95 st./km <sup>2</sup>
Urbano	452
- gustoća	725 st./km <sup>2</sup>
Poštanski broj	40313 Sveti Martin na Muri



Sveti Martin na Muri na zemljovidu Hrvatske



Fotografije snimljene na očevidu



## Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: Vrhovljan, Gospodarska ulica 12, HR-40313 Sveti Martin  
Međimurska županija

Predmetna nekretnina se nalazi na jugoistočnom, rubnom dijelu naselja Vrhovljan.

Okolne nekretnine su livade i oranice te poslovne i gospodarske zgrade.

## Javna komunalna infrastruktura

Javna komunalna infrastruktura je izvedena na dijelu javnih prometnica u blizini procjenjivanih nekretnina:

- telefon
- električna struja
- vodovod
- plin

## Komunalni priključci

Nisu izvedeni.

## Buka i zagađenje

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

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

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

## Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji Izmjene i dopune urbanističkog plana uređenja "Gospodarske zone Sveti Martin na Muri - III. Dio - I. ID" ("Službeni vjesnik Međimurske županije" br. 8/15 i 6/18) predmetna parcela nalazi se unutar područja gospodarske namjene - proizvodna (industrijska i zanatska) oznake I, te unutar područja gospodarske namjene - poslovna (uslužna i trgovačka) oznake K.

Pristup na javnu površinu: Parcela ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 2694, k.o. Sveti Martin na Muri - cesta te na kat.čest.br. 2703, k.o. Sveti Martin na Muri - cesta, obje u vlasništvu Javno dobro putevi i kanali pod upravom Općine Sveti Martin na Muri (1/1).

Cjenovni blok: Sveti Martin na Muri - izgrađeno

Kis (uzor čestica): 1.20

Akt za gradnju: Nema.

Ostalo: -






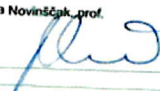
Posebna pretpostavka: Nema.

pretpostavka:



**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA :**

- IK **I** GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (industrijska i zanatska)
- K **K** GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (uslužna i trgovačka)
- Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- IST POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IST - trafostanica
- ISp POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA ISp - precrpna stanica PS1
- UK ULIČNI KORIDOR
- V KANAL KONCOVČAK

Županija: <b>MEDIMURSKA ŽUPANIJA</b>		Općina / Grad: <b>OPĆINA SVETI MARTIN NA MURI</b>	
Naziv prostornog plana: <b>IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA "GOSPODARSKE ZONE SVETI MARTIN NA MURI - III dio"</b> (*Sl. gl. Medimurske županije* br. 8/15, 6/18)			
<b>izvornik 2/4</b>			
<b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>			
Broj kartografskog prikaza: <b>1b</b>		Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 1000</b>	
Odluka o izradi UPU-a: "Sl. gl. Medimurske županije" br.3/17 od: <b>12. 04. 2017.</b>		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Sl. gl. Medimurske županije" br.6/18 od: <b>08. 05. 2018.</b>	
Objava javne rasprave: list "Medimurje" br. 3285 od: <b>09. 04. 2018.</b>		Javni uvid održan: od: <b>13. 04. 2018.</b> do: <b>20. 04. 2018.</b>	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Načelnik: <b>Dražen Črnec</b> 	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: <b>ATELJE d.o.o.</b> Gundulića 5, Čakovec		tel. 040/312-759 e-mail: arhitekt.ate@ck.t-com.hr	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan: 		Odgovorna osoba: <b>Armin Sovar, dipl. ing. arh.</b> 	
Odgovorni voditelj: <b>Armin Sovar, dipl. ing. arh.</b>		Broj plana: <b>UP - 04/17</b> Datum: <b>svibanj, 2018. g.</b>	
Stučni tim u izradi plana: "Arhitekt atelje" d.o.o. Čakovec: 1. Armin Sovar, dipl.ing.arh. 2. Sanda Grunčić-Sovar, dipl.ing.arh. 3. Krešimir Ružaj, građ. teh. 4. Marina Mita, mag.ing.arh.		Vanjska suradnja: 1. Stjepan Gracicki, dipl.ing.stroj. "3-ING" d.o.o., Čakovec 2. Davorin Tešetar, dipl.ing.el. "METROND" d.o.o., Pribistavec 3. Maja Vinko, dipl.ing.prom. "NORD - ING" d.o.o., Čakovec 4. Rok Magdalenčić, mag.ing.aedf. "NORD - ING" d.o.o., Čakovec	
Pečat predstavničkog tijela: 		Predsjednica općinskog vijeća: <b>Petra Novinskić, prof.</b> 	
Istovjetnost ovog prostornog plana izvornikom ovjerava:		Pečat nadležnog tijela:	

## 4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

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

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


13.1.4.

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

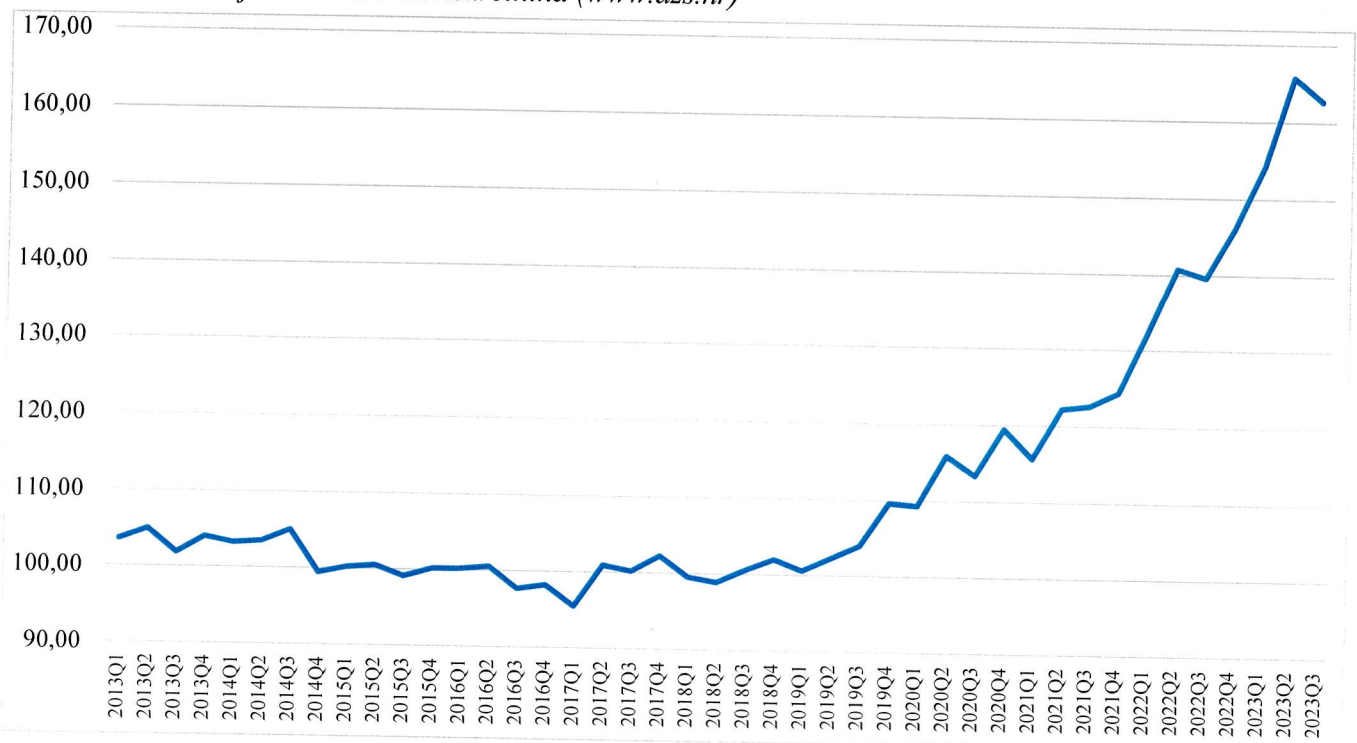
#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

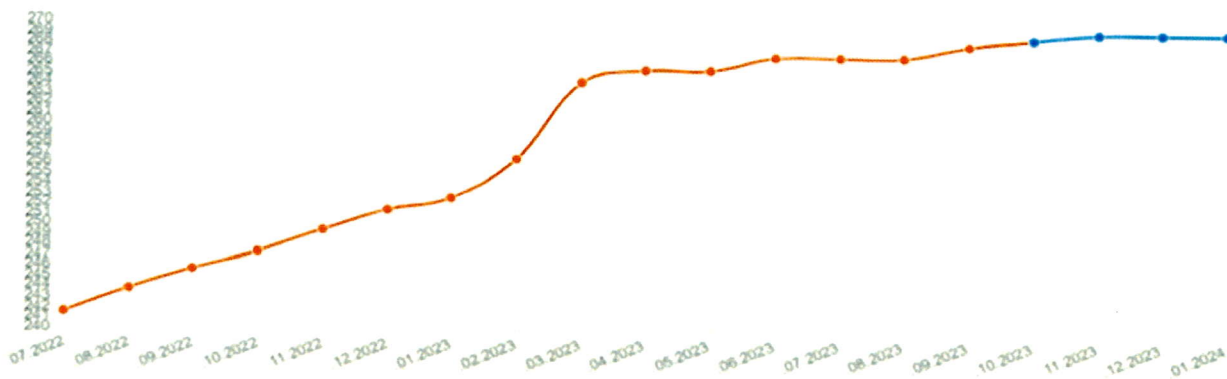
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



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

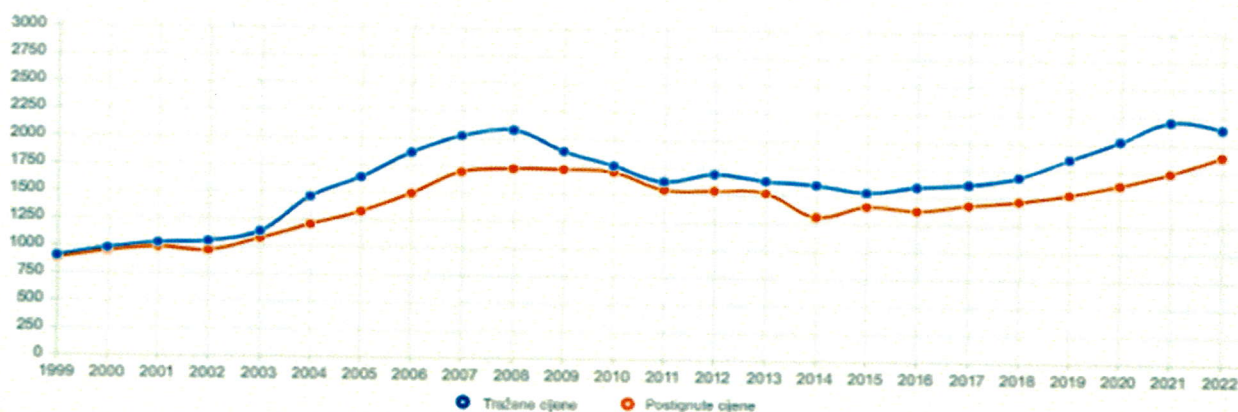
**8,49%**

U odnosu na početak godine

**6,75%**

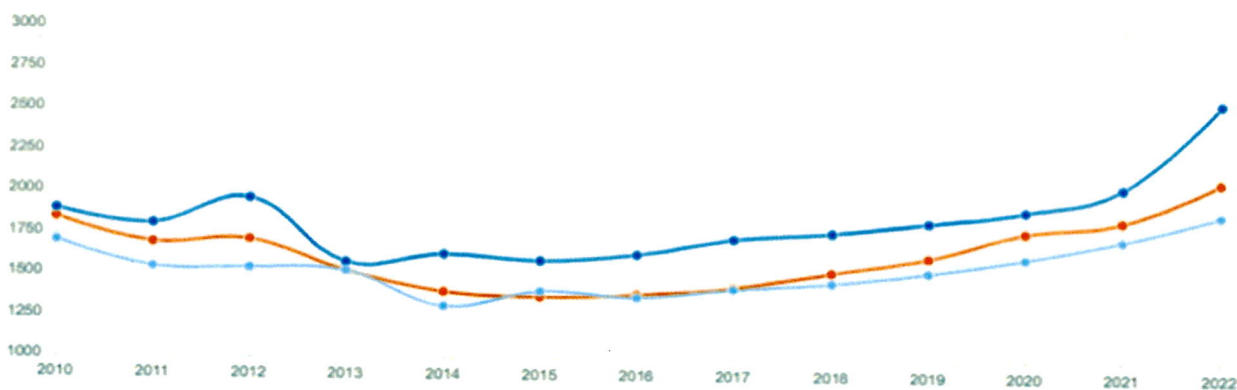
## Tražene i postignute cijene

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.



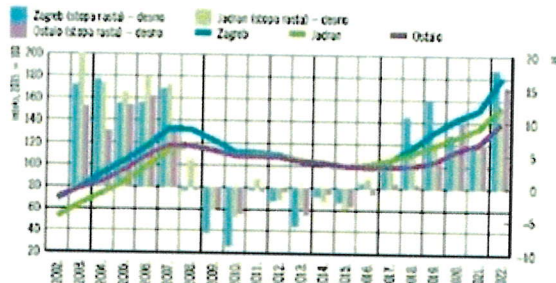
## D. Rizici povezani s tržištem nekretnina

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

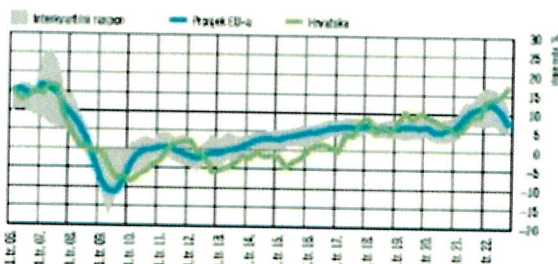
Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. 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 nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Napomena: Za država s statistički nerazmjernog omjeka vidi Kincaid i Kolaric (2019). Opcije stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Izvor: IZS

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



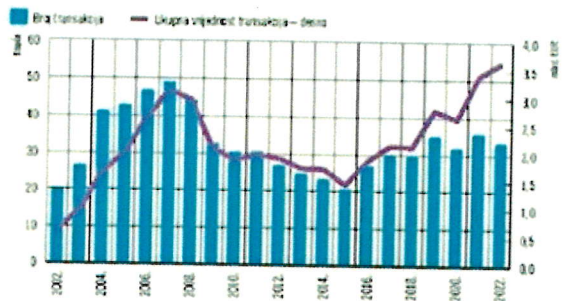
Napomena: Interkvartilni raspon na sivi prikazuje (gornji i donji kvartil distribucije) godišnjih stopa promjena cijena nekretnina u EU-u u nekim razdobljima. Izvor: Eurostat

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

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

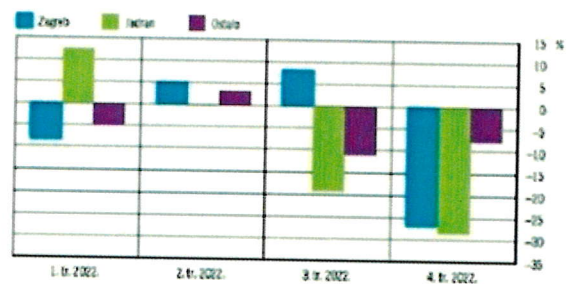
<sup>9</sup> Navedeni podaci o traženim cijenama stambenih nekretnina temelje se na internim procjenama HNB-a na temelju podataka s oglašnika njuškalo.hr.

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



Izvor: Baza Podataka uprave

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



Izvor: Baza Podataka uprave

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

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