



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:	Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće Međimurska županija
Naručitelj:	Stečajna masa iza YONGMEI d.o.o. Gunja, Kolodvorska ulica 4 HR-32260 Gunja, Vukovarsko - srijemska županija OIB: 93363871404
Svrha:	Kupoprodaja

Čakovec, prosinac 2020.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

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

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **Stečajna masa iza YONGMEI d.o.o. Gunja, Kolodvorska ulica 4**
OIB: 93363871404

Nekretnina: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**

Lokacija: **Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće**
Međimurska županija

Vlasništvo i identifikacija:

U ZK i Katastru su upisane i ucartane kuća i gospodarska zgrada bez zabilježbi glede legalnosti.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
43	Mursko Središće	1211/2

Vlasništvo: YONGMEI d.o.o., Zagreb, Slavenska Avenija 15 (1/1)

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

~građevinska dozvola: Nije predložena - izgrađeno prije 15. veljače 1968. godine
 ~uporabna dozvola: Nije predložena - izgrađeno prije 15. veljače 1968. godine
 ~energetski certifikat: Nije predložen
 ~površina nekretnina u ZK: Usklađena s upisom u katastar
 ~opis nekretnina u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 14. prosinca 2020. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

8.800,00

€

odnosno

66.400,00

kn

prema srednjem tečaju HNB na dan
procjene

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.

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



MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
 Ruđera Boškovića 16, Čakovec
 OIB: 58604606434
"M-INVESTA" d.o.o.
 ČAKOVEC

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 PREDSEDNIKA 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: **Stečajna masa iza YONGMEI d.o.o. Gunja, Kolodvorska ulica 4**
 Nekretnina: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**
 Lokacija: **Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće**
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 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**
 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: **14.12.2020.**

Dan kakvoće: **14.12.2020.**

Dan vrednovanja: **14.12.2020.**

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.

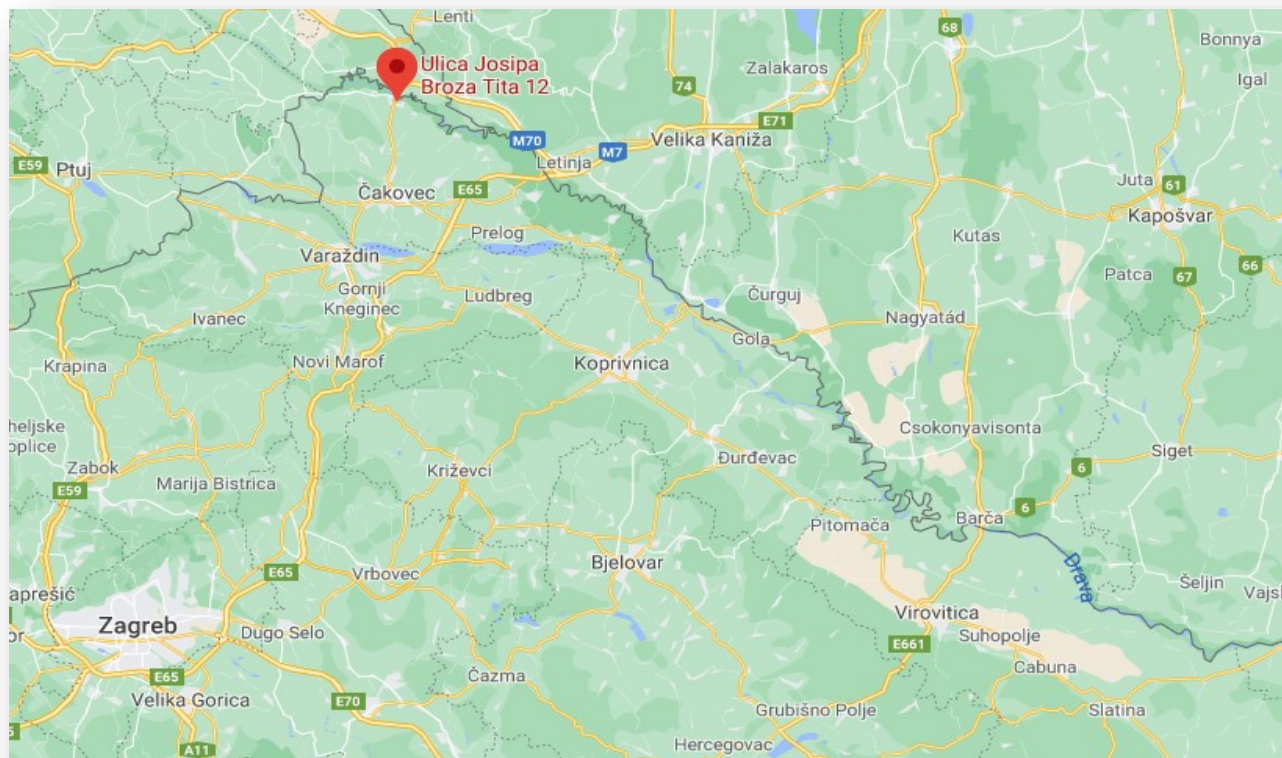
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	Mursko Središće	
Uložak broj:	43	
Čestica:	1211/2	
Opis nekretnine:	kuća, dvor, zgrada	340,00 m2
	Sveukupno:	340,00 m2
Vlasništvo:	YONGMEI d.o.o., Zagreb, Slavonska Avenija 15 (1/1)	
Katastar:	k.o. Mursko Središće	
	kat.čest.br. 1211/2	
	- gospodarska zgrada, u selu	48,00 m2
	- kuća, u selu	109,00 m2
	- dvorište	183,00 m2
	Sveukupno:	340,00 m2
Teret:	<ul style="list-style-type: none"> - Nema! - vidljivo iz ZK uložka - Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i> 	
Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"> - U ZK i Katastru su upisane i u crtane kuća i gospodarska zgrada bez zabilježbi glede legalnosti. - Gospodarska zgrada je uklonjena, a za stambenu zgradu nisu predloženi akti za gradnju i uporabu, no razvidno je da se radi o zgradi građenoj prije 15. veljače 1968. godine pa se u smislu članka 184. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole. Potpuna legalnost dokazuje se Uporabnom dozvolom za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine. - Stambena zgrada je u ruševnom stanju pa zbog starosti i dotrajalosti nema nikakvu tržišnu vrijednost i potrebno ju je ukloniti te se prilikom ove procjene ne uzima u izračun vrijednosti. - Nekretnina ima neposredan pristup na javne prometnice na kat.čest.br. 7090/1 - k.o. Mursko Središće, cesta, u naravi Ulica Josipa Broza Tita, društveno vlasništvo u općoj upotrebi, u 1/1 dijela. - Energetski certifikat se ne izdaje za ruševine. 	
Ostale napomene:	Na dan očevida zgrada se ne koristi te je u ruševnom stanju.	
Posebne pretpostavke:	Nema.	

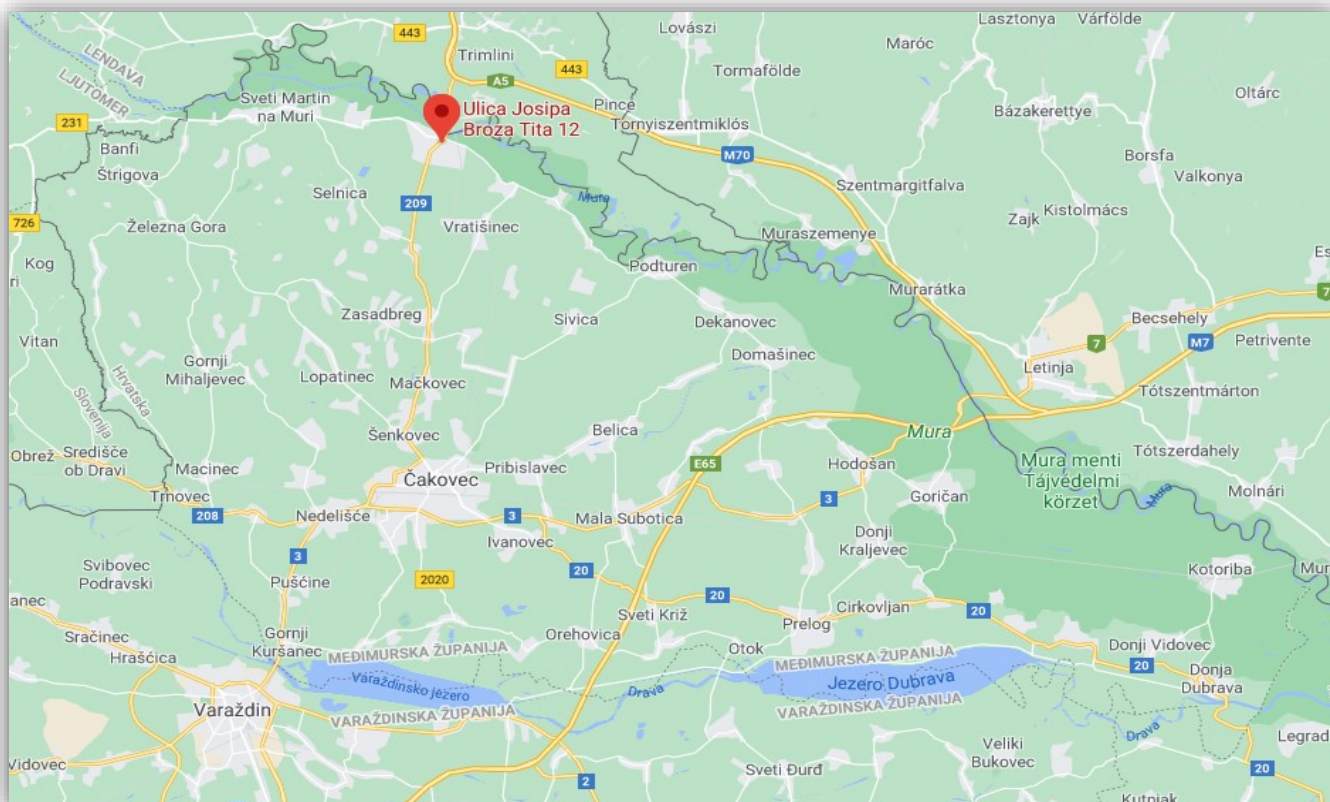
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće*
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene ili stambeno - poslovne namjene, individualne izgradnje s pratećim pomoćnim zgradama.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

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.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Stambena zgrada					
Prizemlje					
haustor	10,26	0,50	5,13	k =	h (sa krovijem) =
stambeni prostor	79,00	1,00	79,00	1,28	4,81 m
Ukupno:	89,26		84,13	101,12	486,50
SVEUKUPNO:	89,26		84,13	101,12	486,50
<i>Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta na terenu.</i>					

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem****Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće**

NGP	=	84,13	m²
------------	----------	--------------	----------------------

BGP	=	101,12	m²
------------	----------	---------------	----------------------

BV	=	486,50	m³
-----------	----------	---------------	----------------------

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Stambena zgrada





Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	- bez priključka
kanalizacija	- bez priključka
telefon	- bez priključka
el. struja	- bez priključka
plin	- bez priključka

Zgrada -

Stambena zgrada

Namjena:	za stanovanje																
Godina građenja:	cca 1920																
Etaže:	prizemlje																
Položaj:	u prednjem dijelu parcele																
Temelji:	od opeke																
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke s/f																
Međukatna konstrukcija:	drveni grednici																
Krovn kon. + pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa, djelomično je s dvorišne strane urušeno krovšte																
Limarija:	izvedena od pocinčanog lima																
Pročelje:	ožbukano i završno obrađeno bojom, zbog trošnosti i dotrajalosti žbuka na pojedinim dijelovima otpada																
Vanjska stolarija:	drveni dvostruki prozori, ostakljeni dvostrukim staklom, drvena vrata																
Pregradni zidovi:	od opeke																
Obrada zidova:	ožbukani i obojani																
Obrada podova:	nepoznato																
Unutarnja stolarija:	drvena																
Instalacije:	<table> <tr> <td>- Elektroinstalacije:</td><td>provedene</td></tr> <tr> <td>- Telefon:</td><td>nije proveden</td></tr> <tr> <td>- Vodovod:</td><td>nepoznato</td></tr> <tr> <td>- Kanalizacija:</td><td>nepoznato</td></tr> <tr> <td>- Plin:</td><td>nije proveden</td></tr> <tr> <td>- Grijanje:</td><td>nepoznato</td></tr> <tr> <td>- Klima:</td><td>nije ugrađena</td></tr> <tr> <td>- Dodatne instalacije:</td><td>nema</td></tr> </table>	- Elektroinstalacije:	provedene	- Telefon:	nije proveden	- Vodovod:	nepoznato	- Kanalizacija:	nepoznato	- Plin:	nije proveden	- Grijanje:	nepoznato	- Klima:	nije ugrađena	- Dodatne instalacije:	nema
- Elektroinstalacije:	provedene																
- Telefon:	nije proveden																
- Vodovod:	nepoznato																
- Kanalizacija:	nepoznato																
- Plin:	nije proveden																
- Grijanje:	nepoznato																
- Klima:	nije ugrađena																
- Dodatne instalacije:	nema																
Sanitarije:	nepoznato																
Okoliš:	u dvorište se ulazi preko zajedničkog haustora, dvorište zatravljeno i obraslo šikarom																
Opći dojam:	zgrada se ne koristi, djelomično je urušena i potrebno ju je ukloniti zbog opasnosti kompletnog urušavanja																
Ostalo:	-																

5. 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⁾

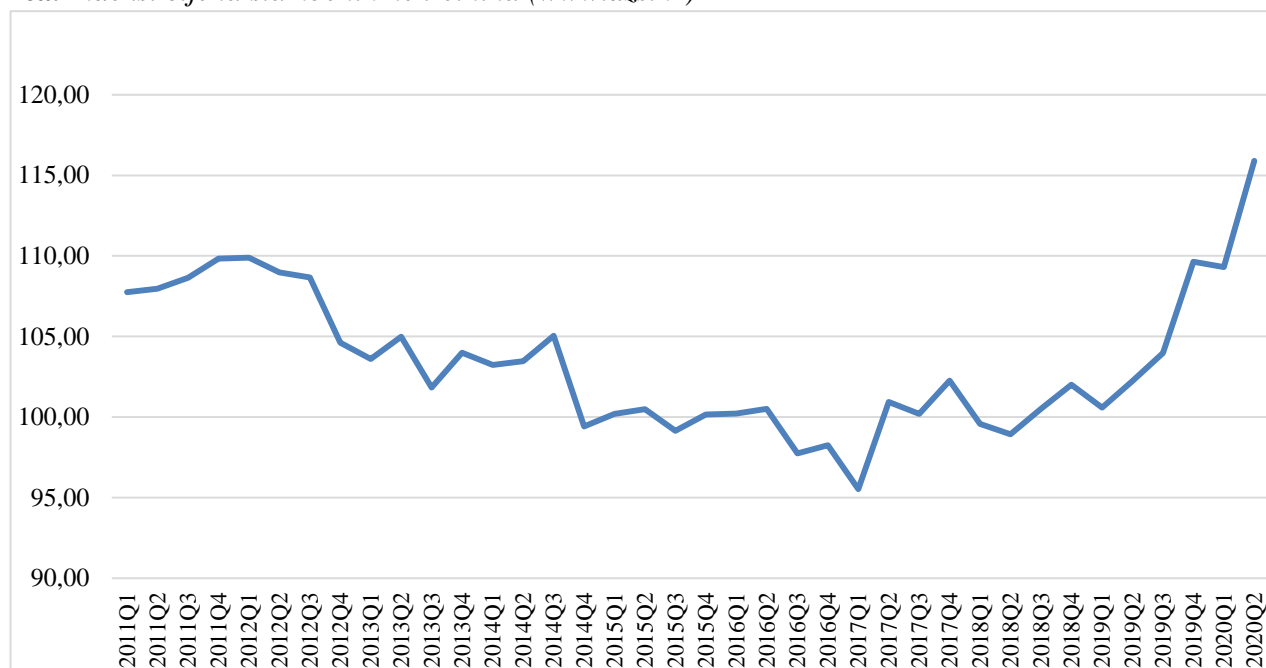
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

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)

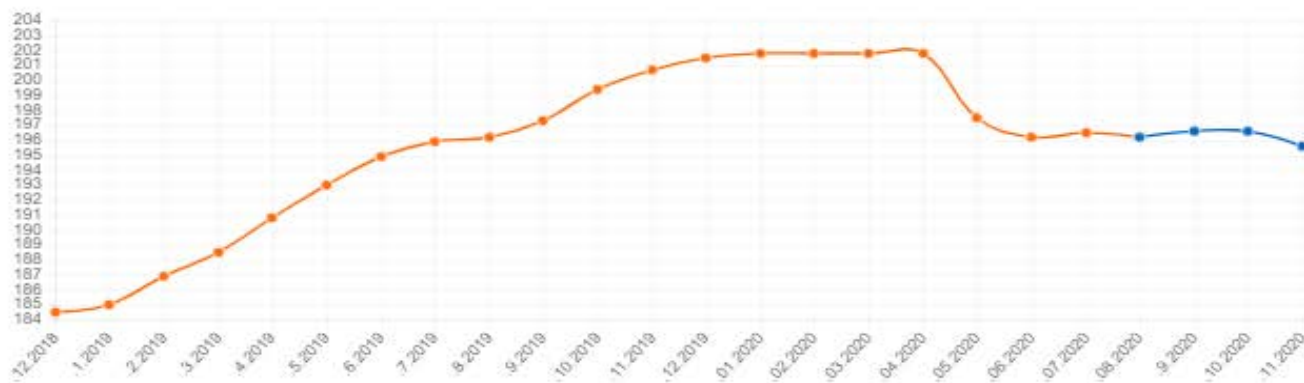


Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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

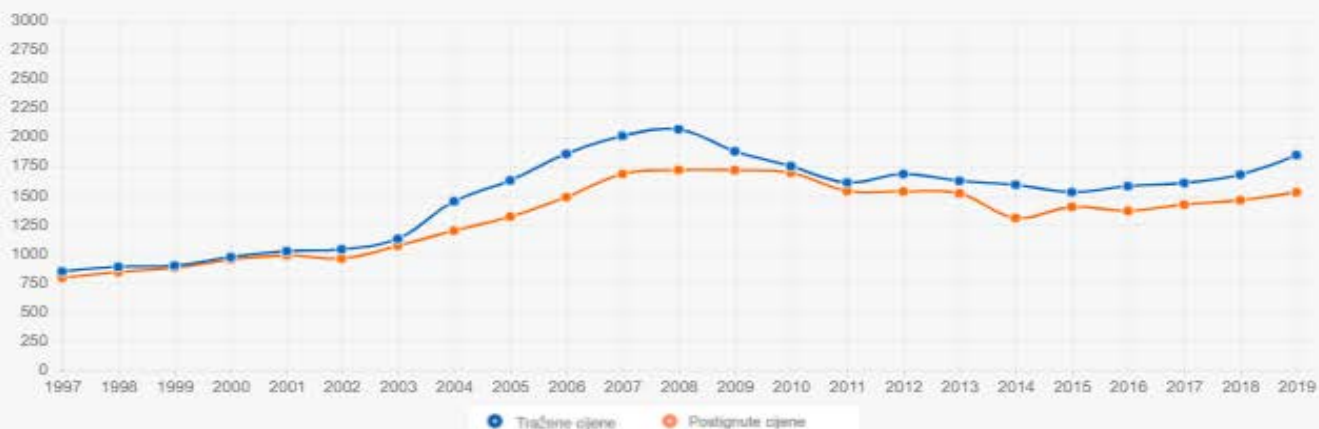
0,00%

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

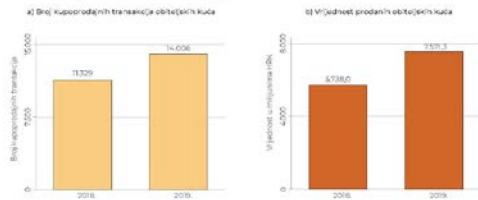
3.2. Obiteljske kuće

49

3.2.1. Na razini Hrvatske

U Hrvatskoj je 2019. godine ostvareno 14.006 kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 75 milijardi kuna (slika 3.10.). U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je značajan rast u obje kategorije, pri čemu je broj transakcija povećan za 23,6 posto, a njihova ukupna vrijednost za 32 posto. Prosječna vrijednost jedne transakcije obiteljske kuće tako je u 2019. godini iznosila 540.575 kuna, a godinu dana ranije 506.500 kuna.

Slika 3.10.: Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



Izvor: EIZ i MGPIU.

Tablica 3.7. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena, veličina i starosti obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine. Medijan cijena obiteljske kuće po m² u 2019. godini iznosio je 577 kuna, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja pad od 32,3 posto. Pad medijalne cijene obiteljskih kuća jednim se dijelom može objasniti time da je u izračun medijalne cijene ušao čitav niz transakcija s iznimno niskim vrijednostima kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća, što je vidljivo i iz podataka o 5. percentilu. Cijena u 5. percentilu u 2019. godini iznosila je 4 kuna po m², što znači da se 5 posto kuća prodavalo po toj cijeni i niže. Ovakve niske cijene zabilježene su u nekoliko županija (Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Brodsko-posavska, Virovitičko-podravska), a povezane su i s ekstremno visokim vrijednostima površina obiteljskih kuća u 5 i 95. percentilu. Za pretpostaviti je da se ovdje radi o sustavnim propustima prilikom unošenja

50

Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

podataka u bazu eNekretnine³. S druge strane, 5 posto najskupljih obiteljskih kuća (95. percentil) prodavalo se po cijeni od 9.722 kuna po m² i višoj.

Medijan veličine obiteljskih kuća prodanih tijekom 2019. godine iznosio je 577 m². Usporedbi radi, medijan veličine kuća prodanih u 2018. godini iznosio je 496 m². Pet posto najmanjih kuća prodanih u 2019. godini bilo je površine od 42 m² i manje, dok je 5 posto najvećih kuća bilo površine od 8.064 m² i veće⁴. Medijan starosti obiteljskih kuća prodanih u 2019. godini iznosio je 45 godina. Prvih 5 posto kuća činili su objekti starosti 8 godina i manje, dok u kategoriju 5 posto najstarijih kuća ulaze kuće stare najmanje 99 godina. Razlika u starosti između srednjih 50 posto prodanih obiteljskih kuća iznosi 25 godina (od 31 godinu starosti do starosti do 56 godina)⁵. U odnosu na 2018. godinu medijan starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. smanjen je za 6,3 posto. Dok se u 2018. godini trgovalo obiteljskim kućama medijalne starosti 48 godina, u 2019. godini medijalna starost prodanih kuća iznosila je 45 godina.

Tablica 3.7.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u HRK, veličina u m² i starosti u godinama obiteljskih kuća u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena/HRK po m ²	4	81	577	2.844	9.722	-32,3%
Veličina u m ²	42	169	555	1.404	8.064	19,6%
Starost (godine)	8	31	45	56	99	-6,3%

Izvor: EIZ i MGPIU.

3.2.2. Na razini županija

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Grad Zagreb pritom bilježi 1.533 transakcije obiteljskih kuća, Osječko-baranjska županija 1.444, a Zagrebačka županija 1.263 transakcije obiteljskih kuća (slika 3.11. i tablica 3.8.). Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. Navedenih sedam županija je ostvarilo 54,7 posto svih kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u

3. Podaci mogu biti vezani uz to da površina kuće uključuje i okolno pripadajuće zemljište, no nisu isključeni niti propusti vezani uz pogrešnu kategorizaciju nekretnine. Stoga se preporuča provedba intenzivnije evaluacije u navednim županijama.

4. Za pretpostaviti je da je kod ovako velikih površina riječ je o površini koja se odnosi na površinu kuće zajedno s okućnicom. Riječ se radi o ukupnoj površini kuće, a u katastru je to lokarna površina.

5. Radi se o razlici između gornjeg (ili trećeg) i donjeg (ili prvog) kvantila.

3.2. Obiteljske kuće

51

2019. godini. S druge strane, najmanji broj transakcija zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji, njih 207. U preostalim se županijama broj prodanih obiteljskih kuća kretao u rasponu od 217 u Požeško-slavonskoj do 758 u Sisačko-moslavačkoj županiji.

Slika 3.11.: Broj kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća po županijama u 2019. godini



Izvor: EIZ i MGPIU.

Promotri li se međugodišnje kretanje broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća, vidljivo je da je pad broja transakcija zabilježen u svega dvije županije, u Šibensko-kninskoj županiji, od 11,2 posto i Primorsko-goranskoj županiji, od 6,7 posto. Ostale županije bilježe povećanje broja transakcija obiteljskih kuća. Općenito može se primijetiti da su više stope rasta broja transakcija obiteljskih kuća zabilježene u županijama Kontinentalne Hrvatske. Najveći porast zabilježen je u Sisačko-moslavačkoj županiji, od 74,7 posto, iza koje slijedi Virovitičko-podravska županija s rastom od 54,3 posto te Koprivničko-križevačka županija s rastom od 52,6 posto.

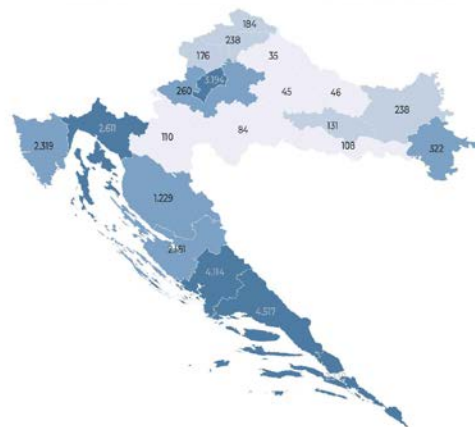
52

Poglavlje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnina

U preostalim se županijama međugodišnje povećanje broja transakcija obiteljskih kuća kretalo u rasponu od 1,4 posto koliko je zabilježeno u Istarskoj do 50 posto u Ličko-senjskoj županiji.

Slika 3.12. prikazuje medijalne cijene obiteljskih kuća po m² po županijama u 2019. godini. Najviše medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su u šest obalnih županija i u Gradu Zagrebu. Na prvom se mjestu s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 4.517 kuna po m² nalazi Splitsko-dalmatinska županija, iza koje slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 4.114 kuna te Grad Zagreb s cijenom od 3.194 kuna po m². Medijalne cijene obiteljskih kuća u Primorsko-goranskoj, Zadarskoj i Istarskoj županiji kretale su se između 2.000 i 3.000 kuna po m². Za razliku od obalnih, kontinentalne županije postizu značajno niže razine medijalnih cijena obiteljskih kuća. Pritom prednjače Vukovarsko-srijemska županija s medijalnom cijenom od 322 kune, Zagrebačka s 260 kuna, te Osječko-baranjska i Varaždinska županija s medijalnim cijenama obiteljskih kuća od 238 kuna po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća u preostalim se županijama kretala u rasponu od 35 kuna po m² u Koprivničko-križevačkoj do 184 kune po m² u Međimurskoj županiji. Pored Koprivničko-križevačke, medijalna cijena obiteljskih kuća ispod 100 kuna po m² zabilježena je i u Sisačko-moslavačkoj, Virovitičko-podravskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Promotri li se kretanje cijena obiteljskih kuća na međugodišnjoj razini, može se uočiti da je u 2019. godini u većem broju županija, njih 12, zabilježen pad medijalne cijene prodane obiteljske kuće (tablica 3.8.), dok devet županija bilježi rast cijena. Najveći pad medijalne cijene obiteljske kuće zabilježen je u Brodsko-posavskoj županiji, od 58,3 posto, iza koje slijede Sisačko-moslavačka županija s padom cijene od 53,9 posto i Koprivničko-križevačka županija s padom od 35,5 posto. Dvoznamenkaste stope pada medijalne cijene obiteljskih kuća zabilježene su još i u Dubrovačko-neretvanskoj, Virovitičko-podravskoj i Međimurskoj županiji. Od županija koje 2019. godine bilježe međugodišnji rast medijalne cijene obiteljske kuće, predvodi Vukovarsko-srijemska županija sa stopom rasta od 147,7 posto. Nakon nje slijede Požeško-slavonska s rastom medijalne cijene od 52,2 posto, Krapinsko-zagorska s rastom od 42 posto i Bjelovarsko-bilogorska županija s rastom od 24,3 posto. U preostalim su se pet županija godišnje stope rasta medijalnih cijena kretale u rasponu od 4,2 posto u Ličko-senjskoj do 23,6 posto u Varaždinskoj županiji.

Slika 3.12: Medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MGIPU.

Tablica 3.8: Broj prodanih obiteljskih kuća i medijalna cijena obiteljske kuće po m² u HRK po županijama u 2018. i 2019. godini

Županija	Broj prodanih obiteljskih kuća			Medijalna cijena obiteljske kuće po m ²		
	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)	2018.	2019.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1138	1333	34,7%	3.202	3.394	-0,3%
Primorsko-goranska	919	839	-8,7%	2.898	2.461	-2,7%
Špilsko-dalmatinska	885	895	1,2%	4.847	4.872	-0,7%
Istarska	838	850	1,4%	2.720	2.319	9,4%
Koprivničko-križevačka	365	327	-10,4%	54	35	-35,0%
Bjelovarsko-bilogorska	483	676	40,0%	35	45	24,3%
Osječko-baranjska	1.052	1.444	37,3%	254	238	-6,3%
Zagrebačka	971	1.263	45,0%	235	290	9,1%
Sisačko-moslavačka	434	255	-41,7%	182	84	-53,9%
Varaždinska	373	475	28,2%	122	238	23,8%
Zadarska	761	834	9,6%	2.294	2.181	-4,9%
Medimurska	335	430	27,2%	211	154	-13,0%
Vukovarsko-srijemska	468	530	13,2%	130	322	147,4%
Virovitičko-podravska	317	489	54,3%	62	46	-26,2%
Karlovačka	366	494	34,2%	100	110	10,3%
Brodsko-posavska	450	454	0,9%	259	105	-59,3%
Šibensko-kninska	448	398	-11,2%	4.697	4.134	-8,5%
Krapinsko-zagorska	295	361	22,3%	124	76	-42,0%
Dubrovačko-neretvanska	295	279	-5,4%	3.471	3.339	-3,7%
Požeško-slavonska	201	217	8,0%	86	131	52,3%
Ličko-senjska	138	207	50,0%	1.880	1.229	-4,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u kunama po županijama prikazani su u tablici 3.9. Kuće u 5. percentilu najjeftinije su bile u Bjelovarsko-bilogorskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj i Sisačko-moslavačkoj županiji, gdje je cijena iznosila 1 kunu po m², zatim slijede Ličko-senjska, Brodsko-posavska i Virovitičko-podravska županija s cijenom od 2 kune po m². Ovako niske cijene djelomično se mogu objasniti prekomernom ugovore u cijenu po površini koja uključuje i površinu obiteljske kuće s okućnicom, tako da cijena po jedinici ukupne površine može biti izrazito niska. Najskupije kuće su u 5. percentilu bile u Gradu Zagrebu i Špilsko-dalmatinskoj županiji gdje je cijena po m² iznosila 284 odnosno 261 kunu. Drugim riječima, to znači da je u Gradu Zagrebu 5 posto kuća prodano po cijeni od 284 kune i niže, a u Špilsko-dalmatinskoj županiji po cijeni koja nije viša od 261 kunu po m². Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najmanje skupe kuće bile su u Virovitičko-podravskoj i Požeško-slavonskoj županiji gdje je m² koštao 779 kuna odnosno 1.005 kuna. Najskupije kuće u 95. percentilu bile su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji, od 23.490 kuna po m², zatim u Špilsko-

dalmatinskoj županiji od 17.611 kuna po m² i Primorsko-goranskoj županiji od 16.021 kunu po m². Razlika u cijeni po m² između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih kuća bila je najveća u Dubrovačko-neretvanskoj, a najmanja u Virovitičko-podravskoj županiji.

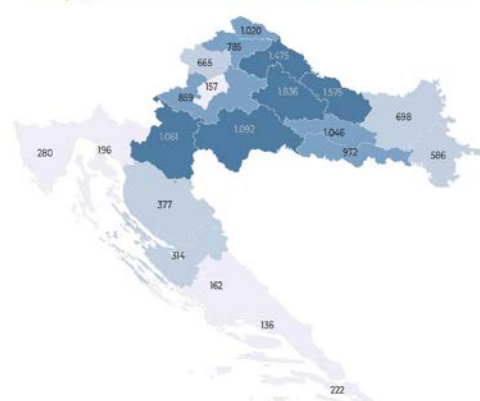
Tablica 3.9: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena obiteljskih kuća po m² u HRK po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	284	1.340	3.794	5.620	12.090	-0,3%
Primorsko-goranska	41	739	2.611	6.021	16.021	-9,7%
Špilsko-dalmatinska	261	1.027	4.577	8.741	17.611	-0,7%
Istarska	100	773	2.319	6.000	14.563	9,4%
Koprivničko-križevačka	1	7	35	212	2.500	-35,5%
Bjelovarsko-bilogorska	1	7	45	315	2.094	24,3%
Osječko-baranjska	6	38	235	838	2.795	-6,3%
Zagrebačka	10	79	260	899	3.658	9,1%
Sisačko-moslavačka	1	11	84	425	2.360	-53,9%
Varaždinska	5	52	230	1.040	4.604	23,8%
Zadarska	166	1.036	2.181	3.333	8.275	-4,9%
Medimurska	13	75	184	499	2.222	-13,0%
Vukovarsko-srijemska	18	108	322	756	3.526	147,4%
Virovitičko-podravska	2	10	46	237	779	-26,2%
Karlovačka	1	29	110	363	1.768	10,3%
Brodsko-posavska	2	16	105	419	1.670	-59,3%
Šibensko-kninska	91	1.432	4.134	7.900	15.123	-8,5%
Krapinsko-zagorska	5	45	176	1.439	4.702	42,0%
Dubrovačko-neretvanska	127	1.037	2.339	3.971	23.490	-32,7%
Požeško-slavonska	4	33	111	536	1.025	52,3%
Ličko-senjska	3	125	1.229	4.402	7.275	-4,2%

Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.13. prikazuje županjsku distribuciju medijalne veličine prodanih kuća 2019. godine u m². Najveću medijalnu veličinu obiteljske kuće prilikom kupnje bilježi Bjelovarsko-bilogorska županija, i to od 1836 m². 5 medijalnom površinom kuća iznad 1.000 m² zatim slijede Virovitičko-podravska, Koprivničko-križevačka, Sisačko-moslavačka, Karlovačka, Požeško-slavonska i Medimurska županija. Ovako velike medijane površine prodanih obiteljskih kuća obilježavaju ruralna područja, i za pretpostaviti je da do njih dolazi uslijed činjenice da površina obiteljske kuće često uključuje i površinu pripadajućih gospodarskih objekata kao i okućnice zemljištem, a što je zapravo posljedica greške pri unosu podataka. Naime, transakcija za svaku katastarsku česticu u bazi bi se trebala zasebno evidentirati. Za razliku od županija u kontinentalnom dijelu zemlje, u županijama Jadranske Hrvatske medijalne

veličina prodanih obiteljskih kuća manja je od 500 m². Pritom najveći medijan veličine obiteljske kuće bilježi Ličko-senjska županija, od 337 m², a najmanji Špilsko-dalmatinska županija, od 136 m². Medijalna veličina obiteljske kuće prilikom kupnje na području Grada Zagreba iznosila je 2019. godine 157 m².

Slika 3.13: Medijalna veličina obiteljske kuće u m² prilikom kupnje po županijama u 2019. godini

Izvori: EIZ i MGIPU.

Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća po m² po županijama prikazani su u tablici 3.10. Od kuća u 5. percentilu najmanje su bile kuće u županijama Jadranske Hrvatske i Gradu Zagrebu. Primjerice, u Dubrovačko-neretvanskoj županiji 5 posto najmanjih kuća bilo je veličine od 11 m² i manje, a u Špilsko-dalmatinskoj od 12 m² i manje. Kuće u 5. percentilu bile su najveće u Virovitičko-podravskoj (830 m²), Brodsko-posavskoj (192 m²), Požeško-slavonskoj (191 m²) i Medimurskoj županiji.

3.2. Obiteljske kuće

57

(155 m²). Na drugoj strani distribucije, u 95. percentilu najveće kuće prodavane su u Karlovačkoj, Bjelovarsko-bilogorskoj i Šisačko-moslavačkoj županiji. Riječ je o iznimno velikim površinama, iznad 30.000 m².

Tablica 3.10: Distribucijski pokazatelji veličine prodanih obiteljskih kuća u m² po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	22	75	157	370	1.381	0,4%
Primorsko-goranska	22	72	196	629	2.375	4,8%
Split-dalmatinska	12	58	136	425	1.053	11,5%
Istarska	33	100	280	800	2.508	-1,8%
Koprivničko-križevačka	121	665	1.475	3.718	14.228	-0,7%
Bjelovarsko-bilogorska	124	652	1.836	6.467	*	-10,3%
Ošječko-baranjska	101	355	699	1.782	5.381	-0,1%
Zagrebačka	126	496	859	1.670	8.099	3,4%
Šisačko-moslavačka	76	442	1.092	3.636	*	35,5%
Varaždinska	79	358	785	1.748	7.869	-5,6%
Zadarska	47	192	315	572	1.456	13,0%
Međimurska	150	536	1.020	1.859	4.369	-4,3%
Vukovarsko-srijemska	71	309	594	1.027	3.033	-25,7%
Virovitičko-podravska	330	740	1.578	3.918	15.354	9,2%
Karlovačka	62	309	1.061	3.039	*	-1,9%
Brodsko-posavska	190	455	973	2.717	12.764	-0,8%
Šibeniko-kninska	25	79	162	426	1.502	24,5%
Krapinsko-zagorska	66	192	605	1.669	6.467	-37,9%
Dubrovačko-neretvanska	11	70	222	528	2.142	69,6%
Požeško-slavonska	191	645	1.048	2.456	8.495	-14,3%
Ličko-sejnska	32	95	377	1.368	17.907	20,4%

Napomena: * označava površine u 95. percentilu prodanih obiteljskih kuća koje premažu ekstremno visoke vrijednosti iznad 30.000 m².

Izvor: EIZ i MGIPL.

Usporedba medijalnih veličina prodanih kuća u 2019. s veličinama iz 2018. godine pokazuje kako se u 12 županija u prosjeku trgovalo većim kućama. Najveće razlike u površini pritom su zabilježene u Dubrovačko-neretvanskoj i Brodsko-posavskoj županiji. U Dubrovačko-neretvanskoj županiji se u 2019. godini trgovalo kućama čija je medijalna površina bila veća za 91 m², a u Brodsko-posavskoj županiji kućama čija je medijalna površina bila veća za 315 m² nego godinu dana ranije. U usporedbi s 2018. manje kuće su se 2019. godine prodavale u Krapinsko-zagorskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Bjelovarsko-bilogorskoj, Požeško-slavonskoj, Varaždinskoj, Karlovačkoj, Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj i Ošječko-baranjskoj županiji. Najveće smanjenje medijalne površine prodanih kuća pritom bilježi Krapinsko-zagorska županija, u kojoj je medijan veličine prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini iznosio 665 m², dok

58

Poglavje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnosti

je godinu dana ranije iznosio 1.071 m². Općenito je primjetno da je u većini županija koje su zabilježile međugodišnji porast medijalne cijene obiteljskih kuća došlo i do smanjenja medijalne veličine prodanih kuća (Vukovarsko-srijemska, Požeško-slavonska, Krapinsko-zagorska, Varaždinska i Bjelovarsko-bilogorska), dok je u slučaju županija u kojima je zabilježen međugodišnji pad medijalnih cijena obiteljskih kuća medijalna površina prodanih kuća istovremeno ostvarila rast (Šisačko-moslavačka, Ličko-sejnska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska).

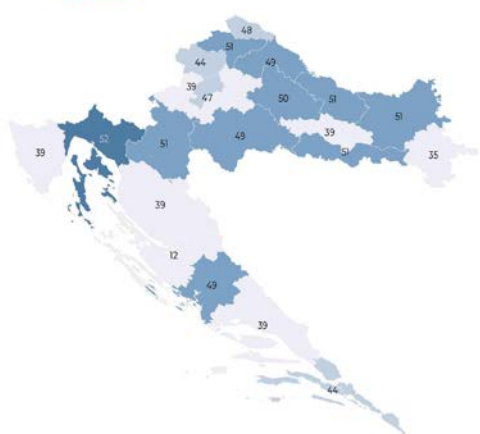
Slika 3.14. prikazuje medijalnu starost kuća prilikom kupnje u godinama. Najstarije kuće, medijalne starosti od 53 godine, prodavale su se u Primorsko-goranskoj županiji, što znači da su građene potkraj 60-ih godina prošlog stoljeća. Kućama medijalne starosti od 51 godinu trgovalo se u Bjelovarsko-bilogorskoj, Ošječko-baranjskoj, Varaždinskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj i Brodsko-posavskoj županiji. Najniža medijalna starost kuća prilikom kupnje zabilježena je u Zadarskoj županiji gdje je polovica kuća kojima se trgovalo bilo staro 12 godina i manje, što znači da su izgrađene nakon 2006. godine. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u ostalim se županijama kretala od 35 godine u Vukovarsko-srijemskoj županiji do 49 godina u Koprivničko-križevačkoj županiji.

Tablica 3.11. prikazuje distribucijske pokazatelje starosti obiteljskih kuća (u godinama) prilikom kupnje po županijama u 2019. godini. U 5. percentilu u najnovije kuće bile su u Šibeniko-kninskoj (1 godina) te u Istarskoj i Primorsko-goranskoj županiji, starosti od 3 godine, a najstarije u Koprivničko-križevačkoj županiji, od 22 godine. Od kuća u 95. percentilu, najmlađe kuće bile su u Brodsko-posavskoj i Požeško-slavonskoj županiji, i to starosti najmanje 65 godina. Najstarijim kućama u 95. percentilu trgovalo se u Primorsko-goranskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji, i to od najmanje 129 godina, što znači da su izgrađene potkraj 19. stoljeća. Razlika u godinama starosti između 5 posto najstarijih i 5 posto najmlađih kuća bila je najveća u Primorsko-goranskoj (146 godina), a najmanja u Brodsko-posavskoj županiji (46 godina).

3.2. Obiteljske kuće

59

Slika 3.14: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po županijama u 2019. godini



Izvor: EIZ i MGIPL.

Zanimljivo je promatrati promjenu medijalne starosti obiteljskih kuća prilikom kupnje u 2019. u odnosu na 2018. godinu. U 10 županija trgovalo se novijim kućama, u dvije županije jednako starim, dok se u devet županija trgovalo starijim kućama. Značajno novijim kućama nego godinu dana ranije pritom se trgovalo u Zadarskoj i Istarskoj županiji. U Zadarskoj županiji je medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje 2018. iznosila 18 godina, da bi 2019. godine iznosila 6 godina manje odnosno 12 godina. Obiteljske kuće prodane na području Istarske županije 2018. godine su bile medijalne starosti od 50 godina, a 2019. godine od 39 godina. S druge strane, najveća razlika u korist prodaje starijih kuća zabilježena je na području Brodsko-posavske i Karlovačke županije. Dok je medijan starosti obiteljske kuće prilikom kupnje u Brodsko-posavskoj županiji 2018. godine bio 47 godina, u 2019. godini

60

Poglavje 3. Pregled rezidencijalnih tipova nekretnosti

on je iznosio 51 godinu. Obiteljske kuće koje su bile predmetom kupoprodaje na području Karlovačke županije 2018. godine su imale medijan starosti od 48 godina, da bi 2019. godine medijalna starost obiteljskih kuća prilikom kupnje bila povećana na 51 godinu.

Tablica 3.11: Distribucijski pokazatelji starosti obiteljskih kuća u godinama prilikom kupnje po županijama u 2019. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	11	39	47	54	81	-4,3%
Primorsko-goranska	3	32	52	119	149	-10,3%
Split-dalmatinska	6	19	39	64	179	-11,4%
Istarska	3	13	39	59	119	-22,0%
Koprivničko-križevačka	22	40	49	60	97	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	19	39	51	59	83	3,1%
Ošječko-baranjska	16	39	51	59	91	2,0%
Zagrebačka	30	51	59	69	99	2,6%
Šisačko-moslavačka	18	35	49	55	69	7,1%
Varaždinska	11	39	51	59	90	2,0%
Zadarska	6	9	12	32	68	-33,3%
Međimurska	12	34	49	59	69	1,0%
Vukovarsko-srijemska	11	20	35	51	69	-12,5%
Virovitičko-podravska	19	39	51	59	79	0,0%
Karlovačka	17	39	51	59	99	6,3%
Brodsko-posavska	19	40	51	51	65	6,5%
Šibeniko-kninska	1	17	49	69	119	2,1%
Krapinsko-zagorska	11	33	44	55	83	-5,4%
Dubrovačko-neretvanska	9	32	44	77	129	-17,0%
Požeško-slavonska	13	16	39	51	67	-9,3%
Ličko-sejnska	4	28	39	54	99	2,6%

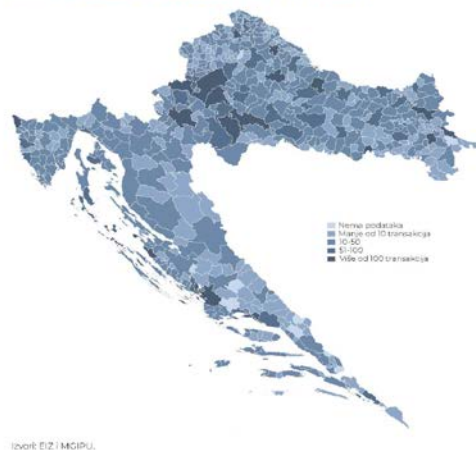
Izvor: EIZ i MGIPL.

3.2.3. Na razini jedinica lokalne samouprave

Slika 3.15. prikazuje broj prodanih obiteljskih kuća po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini ostvaren je u Gradu Zagrebu, njih 1533, iz kojeg slijede Osijek s 439 transakcija i Velika Gorica s 245 transakcija. Više od 100 transakcija bilježe još i Bjelovar, Karlovač, Slavonski Brod, Vrh, Sisak, Vukovar, Zadar, Vinkovci, Varaždin, Split, Koprivnica, Petrinja, Samobor, Virovitica, Šibenik i Umag. U kategoriji od 51 do 100 transakcija nalazi se 33 jedinice lokalne samouprave, a najviše se lokalnih jedinica, njih 288, nalazi u kategoriji od 10 do 50 transakcija. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća ostvareno je u 203 jedinice

lokalne samouprave, a za 13 jedinica podatak o broju prodanih obiteljskih kuća u 2019. godini nije poznat.

Slika 3.15: Broj prodanih obiteljskih kuća po ŽLS-ovima u 2019. godini

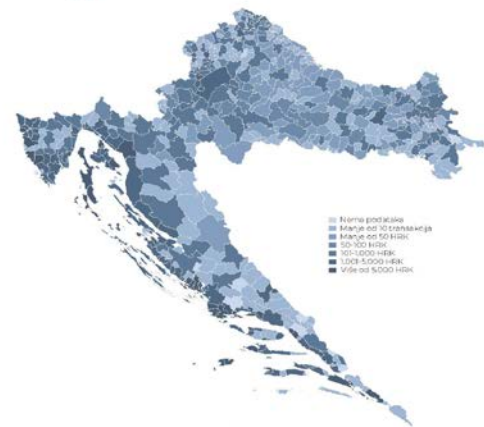


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.16. prikazuje medijalne cijene prodanih obiteljskih kuća po m² po jedinicama lokalne samouprave. Znatno više cijene obiteljskih kuća prilikom prodaje i u 2019. godini postižu gradovi i općine na prostoru Jadranske Hrvatske. 5 medijalnim cijenama iznad 10.000 kuna po m² pritom se izdvajaju Ston (15.475 kuna), Seget (12.090 kuna) i Primošten (10.915 kuna). Medijalna cijena kuća u rasponu od 5.000 do 10.000 kuna po m² zabilježena je u 27 jedinica lokalne samouprave (15 gradova i 12 općina), redom priobalnih i otočnih lokalnih jedinica. Nadalje, od ukupno 85 gradova i općina koliko ih se nalazi u razredu medijalne cijene kuća od 1.001 do 5.000 kuna po m², svega se njih sedam nalazi u Kontinentalnoj Hrvatskoj. To su redom: Grad Zagreb,

Tunjeļ, Vražđin, Našice, Sveti Križ Začretje, Sveta Nedelja i Stupnik. Cijene od 101 do 1.000 kuna po m² postižu se u 113 jedinice lokalne samouprave i tu se najvećim dijelom radi o jedinicama smještenim u ruralnim predjelima kontinentalnog dijela zemlje. U kategoriju medijalne cijene kuća po m² od 51 do 100 kuna ulazi 37 lokalnih jedinica, dok u kategoriju medijalne cijene od 50 kuna i manje ulazi 75 gradova i općina.

Slika 3.16: Medijalna cijena prodanih obiteljskih kuća po m² u HRK po ŽLS-ovima u 2019. godini

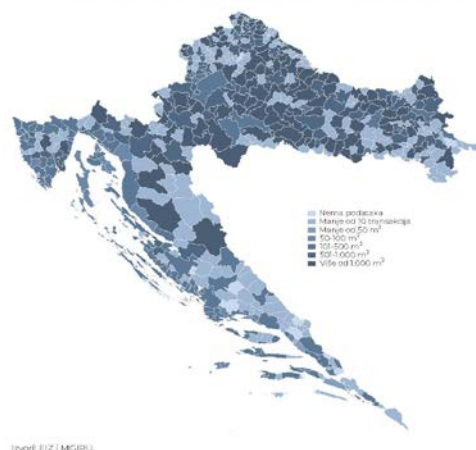


Izvori: EIZ i MGIPU.

Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po jedinicama lokalne samouprave u 2019. godini prikazana je na slici 3.17. Za razliku od gradova i općina iz Jadranske Hrvatske u kojima se pretežitro trguje obiteljskim kućama manje kvadrature, jedinice lokalne samouprave ruralne i Kontinentalne Hrvatske u pravilu ulaze u kategorije s

većim medijalnim veličinama prodanih obiteljskih kuća. Tako se kućama medijalne površine ispod 50 m² trgovalo u svega 2 lokalne jedinice, u Stonu (18 m²) i Podgori (47 m²), a kućama medijalne veličine od 51 do 100 m² u 18 lokalnih jedinica, koje su sve s područja Jadranske Hrvatske. U 122 jedinice lokalne samouprave medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća kretala se od 1.000 do 5.000 m², a 80 jedinica lokalne samouprave od 501 do 1.000 m². Na medijalnu veličinu prodanih obiteljskih kuća od 101 do 500 m² nailazimo u 106 jedinica lokalne samouprave.

Slika 3.17: Medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća u m² po ŽLS-ovima u 2019. godini

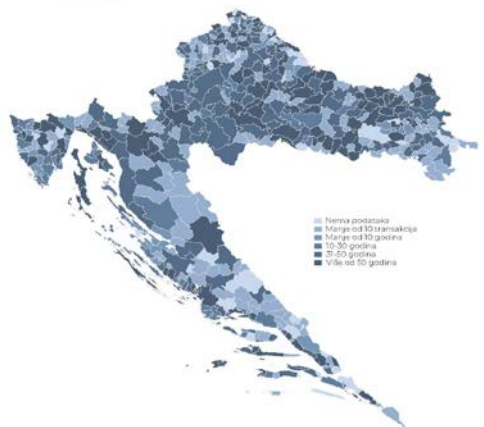


Izvori: EIZ i MGIPU.

Slika 3.18. prikazuje medijalnu starost obiteljskih kuća prilikom kupnje u godinama po jedinicama lokalne samouprave. Najstarijim kućama, medijalne starosti 119 godina, trgovalo se u sedam jadranskih jedinica lokalne samouprave, od kojih se šest nalazi u Istarskoj (Pazin, Buzet, Oprtalj, Lanišće i Bale), i jedna (Gračac) u Zadarskoj

Županiji. Kuće starije od 50 godina prodavale su se u 116 jedinica lokalne samouprave. Kućama medijalne starosti između 31 i 50 godina trgovalo se u 134 jedinice lokalne samouprave, dok je u 52 jedinice lokalne samouprave medijalna starost kuće prilikom kupnje bila između 11 i 30 godina. U svega 17 jedinica lokalne samouprave prodavale su se kuće stare 10 godina i manje. Svih 17 lokalnih jedinica smješteno je u Jadranskoj Hrvatskoj. Najnovijim kućama pritom se trgovalo u Vižnadi (medijalne starosti od 3 godine), Svetvinčetu (medijalne starosti od 6 godina), Poličniku, Kukijici i Vodnjani (medijalne starosti od 7 godina).

Slika 3.18: Medijalna starost obiteljske kuće prilikom kupnje u godinama po ŽLS-ovima u 2019. godini



Izvori: EIZ i MGIPU.

3.2.4. Zagreb

Tablica 3.12. prikazuje broj, medijalnu cijenu, veličinu i starost prodanih obiteljskih kuća po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini. U tablici su prikazane i stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti u odnosu na 2018. godinu. Najveći broj transakcija obiteljskih kuća, 203, zabilježen je u katastarskoj općini Dubrava, iza koje sa 115 transakcija slijedi katastarska općina Vrapče. Zatim slijede Trešnjevka s 92, Trnje sa 78, Peščenica sa 74, Rudeš sa 61 i Črnomerec sa 60 transakcija. U preostalim katastarskim općinama, njih 29, broj prodanih kuća kretao se u rasponu od 10 koliko je iznosio u Dragonošću do 58 u Sesvetama. Manje od 10 transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je u 17 katastarskih općina.

U odnosu na 2018. porast broja kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća u 2019. godini zabilježen je u većini katastarskih općina⁶, njih 24, dok je do pada prodaje došlo u svega tri katastarske općine (Vrapče, Vugrovec i Trešnjevka). U katastarskim općinama Rudeš, Granešina i Brezovica u 2019. godini je prodan jednak broj obiteljskih kuća kao i godinu dana ranije. Prodaja kuća najviše je porasla u općinama Centar i Črnomerec, za 141,2 i 138,8 posto, nakon kojih slijede Gornje Vrapče (12,1 posto), Trnje (95 posto), Dubrava (76,5 posto) i Mikulići (75 posto). U 7 katastarskih općina bilo je manje od 10 transakcija u 2018. godini, a u 17 općina u 2019. godini, tako da godišnju promjenu nije moguće iskazati.

Najveća medijalna cijena obiteljskih kuća po m², od 7.135 kuna, zabilježena je u katastarskoj općini Maksimir. Nakon nje slijedi općina Centar s medijalnom cijenom obiteljske kuće od 6.541 kunom po m² i općina Rudeš s medijalnom cijenom od 5.063 kune po m². U cjenovnu kategoriju od 3.000 do 5.000 kuna po m² ulazi 13 katastarskih općina: Trešnjevka, Črnomerec, Sesvete, Peščenica, Vrapče, Blato, Klara, Dubrava, Trnje, Stenjevec, Šestine, Sesvetski Krajevec i Resnik. Radi se o općinama koje okružuju Centar i općinama na zapadu, jugu i krajnjem istoku grada. Nadalje, u 13 katastarskih općina kuće su prodavane po medijalnoj cijeni u rasponu od 1.041 kune (Gornje Stenjevec) do 2.977 kuna (Remete). Najjeftinije kuće prodavane su u katastarskim općinama Dragonošće i Granešina, i to po medijalnoj cijeni manjoj od 350 i 597 kuna po m². Medijalna cijena obiteljskih kuća po m² niža od 1.000 kuna zabilježena je i u katastarskim općinama Čučerje (907 kuna), Brezovica (855 kuna) i Gornje Vrapče (759 kuna).

6. Ovdje nisu uključene općine s manje od 10 transakcija.

Tablica 3.12. Broj transakcija obiteljskih kuća, medijalna cijena po m² u HEP, veličina u m² i starost prodanih obiteljskih kuća u godinama, te međugodišnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2019. godini

Katastarska općina	Broj transakcija	Medijalna cijena po m ² u HEP	Medijalna veličina u m ²	Medijalna starost u godinama	Godišnja stopa promjene broja transakcija	Godišnja stopa promjene medijalne cijene	Godišnja stopa promjene veličine	Godišnja stopa promjene starosti
Blato	15	1.058	216	39	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Brezovica	41	855	216	29	-47,3%	-47,3%	-47,3%	-47,3%
Centar	41	6.541	252	39	141,2%	141,2%	141,2%	141,2%
Črnomerec	60	5.063	252	39	138,8%	138,8%	138,8%	138,8%
Čučerje	20	907	264	44	20,2%	20,2%	20,2%	20,2%
Dubrava	10	307	264	39	76,5%	76,5%	76,5%	76,5%
Dragonošće	10	350	608	39	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Duga Resa	17	1.025	100	31	78,6%	78,6%	78,6%	78,6%
Gornje Vrapče	42	759	413	19	12,1%	12,1%	12,1%	12,1%
Gornje Stenjevec	39	1.041	312	39	-95,0%	-95,0%	-95,0%	-95,0%
Gornje Trnje	78	1.361	312	39	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Granešina	16	597	283	38	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gračani	21	1.984	418	38	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Klara	58	1.371	398	39	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Kraljevec	12	1.543	192	38	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lučko	14	1.145	192	38	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Maksimir	50	7.135	213	31	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Mikulići	35	1.310	441	31	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Podused	58	3.253	77	52	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Podused	18	2.222	72	72	17,9%	17,9%	17,9%	17,9%
Peščenica	74	1.744	174	52	-50,0%	-50,0%	-50,0%	-50,0%
Remete	31	5.144	136	31	69,6%	69,6%	69,6%	69,6%
Sesvete	61	5.018	136	44	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Sesvetski Krajevec	27	3.277	89	39	37,5%	37,5%	37,5%	37,5%
Šestine	58	1.668	300	39	18,8%	18,8%	18,8%	18,8%
Šestine i Brezovica	40	3.372	136	39	27,3%	27,3%	27,3%	27,3%
Šestine i Trnje	32	4.307	123	29	20,2%	20,2%	20,2%	20,2%
Trnje	78	3.492	203	49	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%
Vrapče	115	855	179	39	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vrapče i Brezovica	13	1.010	166	39	-3,6%	-3,6%	-3,6%	-3,6%
Zagreb	80	1.610	368	39	28,2%	28,2%	28,2%	28,2%

Napomena: * 2018. godine obilježeno je manje od 10 transakcija, pa godišnje stope promjene broja transakcija, medijalne cijene, veličine i starosti nisu iskazane.

Izvor: EIZ i MČPU.

Međugodišnji porast medijalne cijene obiteljske kuće u 2019. godini zabilježen je u 14 katastarskih općina, dok 13 katastarskih općina bilježi pad cijena. Za katastarske općine u kojima je ostvareno manje od 10 transakcija u 2017. ili 2018. godini nisu iskazani podaci o godišnjoj promjeni cijena. Od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena, najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101 posto i općini Granešina, od 851 posto. Nakon njih slijede katastarske općine Rudeš, Blato i Vugrovec, s međugodišnjim porastom medijalne cijene iznad 50 posto. U preostalim se 9 katastarskih općina međugodišnja stopa rasta medijalne cijene obiteljske kuće kretala od 1,5 posto koliko je zabilježeno u Sesvetama do 44,2 posto u Resniku. Najveći pad medijalne cijene zabilježen je u općinama Mikulići (51,2 posto) i Brezovica (47,3 posto), a najmanji u katastarskoj općini Klara, od 0,4 posto.

U 2019. godini najveće kuće prodavane su u katastarskim općinama Kupinečki Krajevec, Dragonošće, Lučko i Šestine, i to medijalne veličine od 525 do 697 m². Zatim slijede katastarske općine Mikulići, Granešina Nova, Gornje Stenjevec, Podused i Gornje Vrapče u kojima se medijalna veličina prodane kuće kretala od 413 do 441 m². U kategoriji medijalne veličine prodanih kuća od 200 do 400 m² nalazi se devet katastarskih općina. Osim općine Centar, ovdje je riječ o općinama koje se nalaze u rubnim istočnim, zapadnim i sjevernim dijelovima grada. Površinom najmanje kuće u 2019. godini prodavale su se u katastarskoj općini Trnje (70 m²) i općini Peščenica (77 m²). U 14 katastarskih općina medijalna veličina prodanih obiteljskih kuća bila je u kategoriji od 100 do 200 m². U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini se trgovalo većim kućama u 10 katastarskih općina, dok se u 15 katastarskih općina u prosjeku trgovalo manjim kućama. Znatno veće kuće nego 2018. godine prodavale su se u općinama Gornje Vrapče, Gračani, Stenjevec i Brezovica. Tako su se u katastarskoj općini Gornje Vrapče u 2019. godini prodavale površinom dvostruko veće kuće nego godinu dana ranije, 413 naspram 174 m². Nadalje, dvostruko većim kućama nego 2018. godine trgovalo se i na području katastarske općine Gračani, medijalna veličina obiteljske kuće prodane u 2018. godini iznosila je 171,5 m², a 2019. godine 126,8 posto više, 389 m². S druge strane, u odnosu na 2018. najveće smanjenje medijalne veličine prodane obiteljske kuće 2019. godine je zabilježeno u katastarskim općinama Granešina, Čučerje, Dubrava i Maksimir.

Najstarije kuće, medijalne starosti 70 godina, prodavale su se u 2019. godini u katastarskoj općini Podused. Zatim slijede katastarska općina Trnje u kojoj je medijalna starost prodanih obiteljskih kuća iznosila 69 godina. Kućama medijalne starosti od 59 godina trgovalo se u pet katastarskih općina: Gračani, Žitnjak, Trešnjevka, Centar i Črnomerec. U najvećem broju katastarskih općina, njih 24 trgovalo se kućama medijalne starosti od 30 do 52 godine. Pri tome se u općini

Peščenica trgovalo kućama medijalne starosti od 52 godine, dok se u čak 14 općina trgovalo kućama medijalne starosti od 39 godina. Najnovije kuće, medijalne starosti do 30 godina, prodavale su se u katastarskim općinama Gornje Vrapče (19 godina) i Brezovica (29 godina). U usporedbi s 2018. godinom u 2019. godini u 14 katastarskih općina trgovalo se novijim, a 12 katastarskih općina starijim kućama. Znatno starije kuće prodavane su u katastarskim općinama Gračani, Podused i Trešnjevka. Tako se u Gračanima medijalna starost kuće prilikom kupnje povećala s 30 godina u 2018. na 59 godina starosti u 2019., u Podsedu sa 44 na 70 godina starosti, dok se na Trešnjevki povećala sa 43 na 59 godina starosti. S druge strane, najveće razlike u korist prodaje novijih kuća zabilježene su u katastarskim općinama Gornje Vrapče, Šestine i Brezovica. U Gornjem Vrapču se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 53 godina, da bi se 2019. godine trgovalo s kućama medijalne starosti 19 godina. Medijalna starost kuća prilikom kupnje u Šestinama je 2018. godine iznosila 68 godina, a 2019. 39 godina. U Brezovici se 2018. godine trgovalo kućama medijalne starosti 38 godina, a 2019. kućama starijim 29 godina.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Mursko Središće
Naselje:	Mursko Središće
Razvojna skupina:	5. od 8 Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	100,567
Tip nekretnine:	stambena zgrada
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	10
- za naselje:	8
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	701 €/m²
- za naselje:	720 €/m²
Ostvarene kupoprodaje	2016 = 0 Izvor podataka: eNekretnine
za naselje u posljednje 4	2017 = 3
godine:	2018 = 9
	2019 = 14
	2020 = 11

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 građevinska 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	29.01.2018.	01.07.2019.	14.09.2018.	10.10.2017.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Sveti Martin na Muri	Mursko Središće	Nedelišće	Prelog
	kat.čest.br.			
	745/3	1339	2428	8105/90
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	112.500,00	92.420,41	130.000,00	83.375,00
Prodajna cijena (€)	15.149,54	12.500,00	17.502,80	11.116,65
Površina (m ²)	1.002,00	728,00	842,00	667,00
Cijena (€/m ²)	15,12	17,17	20,79	16,67

Izvor podataka: sustav eNekretnine

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

☐ PRIHODOVNA METODA

☒ **TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

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

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

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje		29.01.2018.	01.07.2019.	14.09.2018.	10.10.2017.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		Sveti Martin na Muri	Mursko Središće	Nedelišće	Prelog
		kat.čest.br.			
		745/3	1339	2428	8105/90
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		112.500,00	92.420,41	130.000,00	83.375,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,425966	7,393633	7,427381	7,500010
Prodajna cijena (€)		15.149,54	12.500,00	17.502,80	11.116,65
Površina (m2)		1.002,00	728,00	842,00	667,00
Cijena (€/m2)		15,12	17,17	20,79	16,67
Indeks razvijenosti	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	99,709	100,567	102,221	102,633
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,567			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,00	0,98	0,98
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	15,27	17,17	20,37	16,34
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		25,04%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,57	103,98	100,51	102,26
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,90			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,16	1,11	1,15	1,13
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	17,71	19,06	23,43	18,46
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)		17,71	19,06	23,43	18,46

Srednja vrijednost (€/m2)	19,67
---------------------------	-------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-1,05	0,30	4,67	-0,30
Relativno odstupanje od medijana	-5,60%	1,60%	24,89%	-1,60%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	1,05	0,30	4,67	0,30
Kvadrat odstupanja	1,10	0,09	21,81	0,09
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	18,76			
Standardna devijacija	2,40			
Dvostruka standardna devijacija	4,81			
Prosječno apsolutno odstupanje	1,58			

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

odabrano: **19,70 €m²**

Kat. čest. br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
1211/2	340,00	19,70	1,00	1,00	6.698,00	I
SVEUKUPNO:					6.698,00	
ili					19,70 €m²	

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%

7.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 30,00 kn/m³

$$K1 = 486,50 \text{ m}^3 \times 3,98 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.936,27 \text{ €}$$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 2,82 kn/m³

$$K2 = 486,50 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 180,01 \text{ €}$$

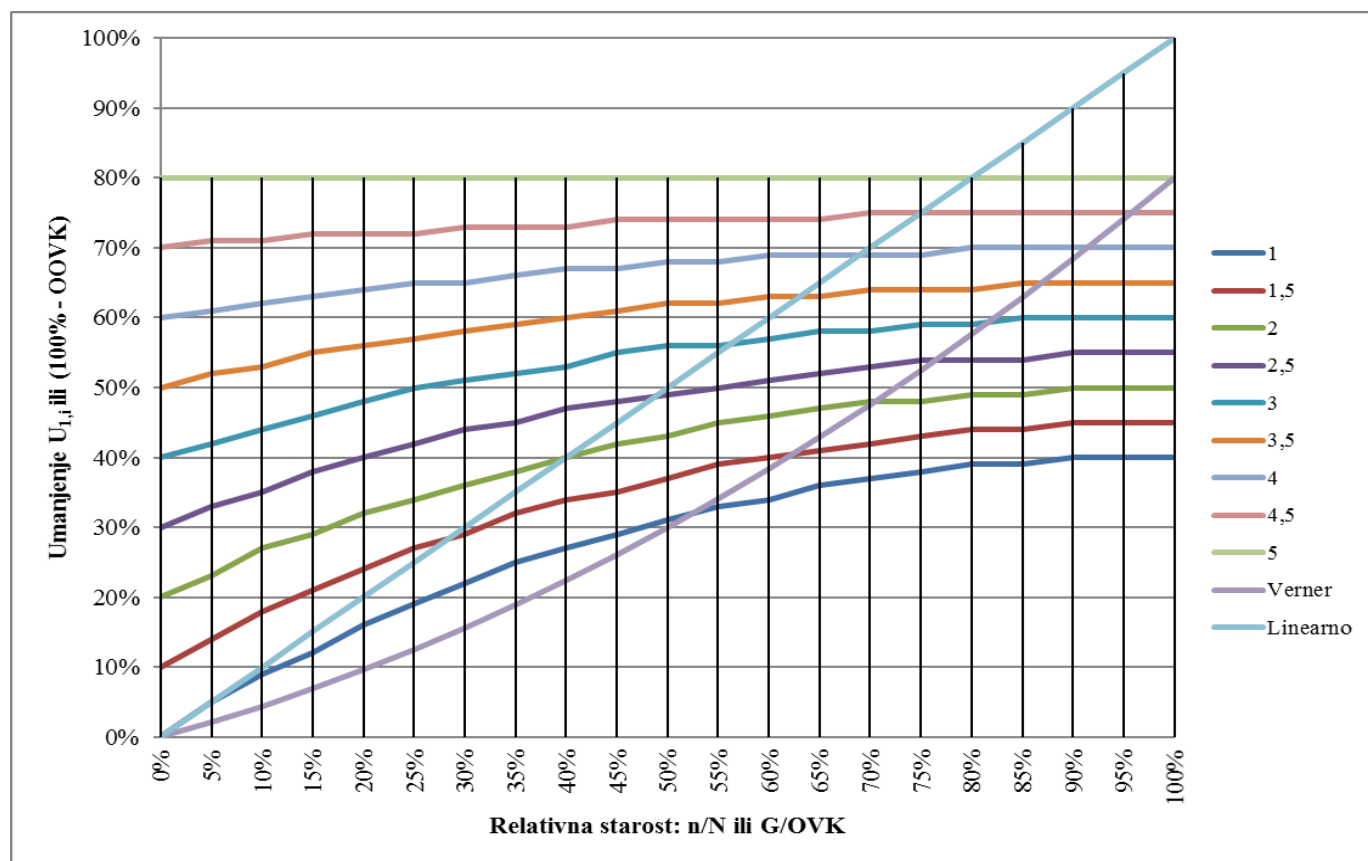
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =}$$

$$1.936,27 + 180,01 + 0,00 = \boxed{2.116,28} \text{ €}$$

FK matrica					
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno	
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno	
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno	
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno	
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno	

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Stambena zgradaNGP = 84,13 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 480 €/m² NGP
 ili 399 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 84,13 × 480 = 40.382,40 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 480 × 0,00 = 0 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

84,13 × 0 = 0,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2020

Godina građenja: 1920

Starost zgrade: 100

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 80 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% × OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 80 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): -20 god

Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	2,5	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	2,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	5,0	5,0

Relativna starost (Rs=G/OVK'): 125,0%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 0,0% × 80 = 0 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 80 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -100,0%
 0,00 €

Preostala vrijednost: 0,00 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

$$40.382,40 \text{ €} \times 7,542016 \text{ kn/€} = 304.564,71 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **300.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 0,0\% = \boxed{0,00} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**Zemljište, doprinosi i priključci:**

1.	Zemljište	6.698,00	€
2.	Doprinosi i priključci	2.116,28	€
UKUPNO:		8.814,28	€

Zgrada i ostalo:

3.	Stambena zgrada	0,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		0,00	€

SVEUKUPNO:		8.814,28	€
-------------------	--	-----------------	----------

Ostale okolnosti:

5.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
6.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		8.814,28	€
---------------------------------	--	-----------------	----------

NGP ukupno = 84,13 m² GV / NGP ukupno = 105 €/m²
 PZ (površina zemljišta) = 340,00 m² GV / PZ = 26 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	8.814,28 €
	66.477,44 kn

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja.*

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,542016	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP ukupno = 105 €/m²
 TV / PZ = 26 €/m²

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Ulica Josipa Broza Tita 12, HR-40315 Mursko Središće**

predloženih od : **Stečajna masa iza YONGMEI d.o.o. Gunja, Kolodvorska ulica 4
HR-32260 Gunja, Vukovarsko - srijemska županija**

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

Srednji tečaj HNB-a

8.800,00

€

ili

66.369,74

kn

1 € =

7,542016 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

66.400,00

kn

Napomene:

- *Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.*
- *Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.*
- *Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*
- *Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 14. 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 MEDIMURJE - 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 obavljanu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanu 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



P R I L O Z I

Izvadak iz Zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
 Stanje na dan: 06.12.2020. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303291, MURSKO SREDIŠĆE

Broj ZK uložka: 43

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5993/2020
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1211/2	KUĆA, DVOR, ZGRADA			340	
		UKUPNO:			340	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	YONGMEI D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 15	
2.1	Zaprimljeno 14.07.2020.g. pod brojem Z-5993/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku St-297/2020. od 9.7.2020.g.	na 2 (1.1)

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.12.2020.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

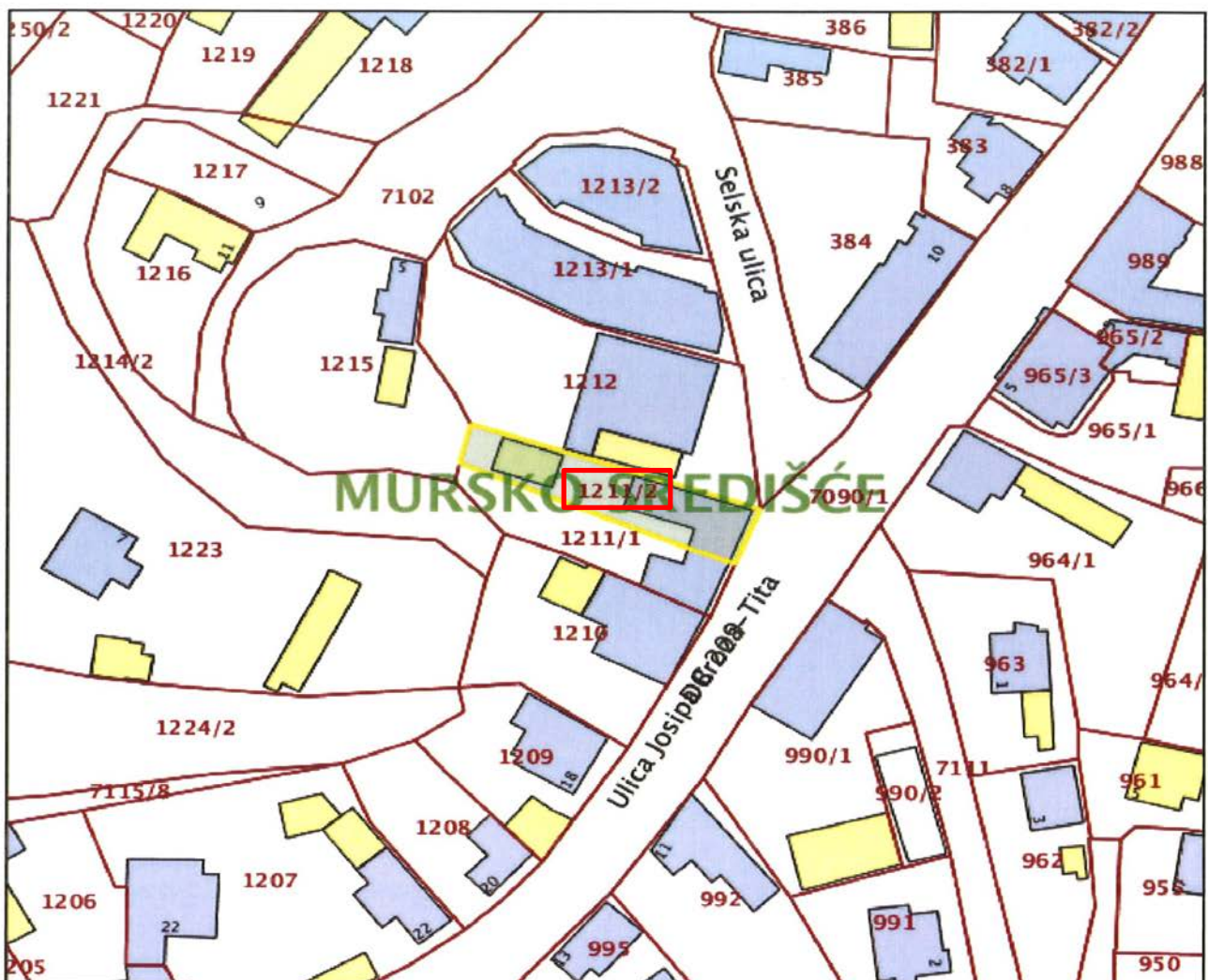
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MURSKO SREDIŠĆE, 303291
k.č. br.: 1211/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 07.12.2020

Prijepis posjedovnog lista

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.12.2020. 22:50

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**Katastarska općina: MURSKO SREDIŠĆE (Mbr. 303291)****Posjedovni list: 665**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	YONGMEI D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 15, ZAGREB (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
		1211/2	U SELU	340	6		
			GOSPODARSKA ZGRADA, U SELU	48			
			KUĆA, U SELU	109			
			DVORIŠTE	183			
Ukupna površina katastarskih čestica				340			

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

Geoportal DGU



Javna prometna površina



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAKOVEC
 Stanje na dan: 10.12.2020. 23:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303291, MURSKO SREDIŠĆE

Broj ZK uložka: 6692

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9958/2020
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7090/1	U SELU			195	
		CESTA			195	
		UKUPNO:			195	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO U OPĆOJ UPOTREBI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-3351/2018 UKNJIŽBA, STVARNI TERET U KORIST OSOBE, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA JAVNOJ CESTIKL:003-01/2018-3/48, URBROJ:345-721/556-2018-1/MK 04.04.2018, Uknjižuje se pravo služnosti radi polaganja, izgradnje i održavanje sustava prikupljanja i odvodnje otpadnih voda aglomeracije Mursko Središće (I. etapa), te uz ostale uvjete iz Ugovora, za korist tvrtke: MEĐIMURSKE VODE D.O.O., OIB: 81394716246, ULICA MATICE HRVATSKE 10, 40000 ČAKOVEC		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.12.2020.

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj**Područje: Mursko Središće**

ID ZKC	1089771	1095343	1200372	1207333	976883
NASELJE	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće
ADRESA	Ulica Josipa Šajnovića 25	Ulica Franje Koroša 10	Martinska 77	Ulica Josipa Broza Tita 58	Maksima Gorkog 6
k.o.	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće	Mursko Središće
kat.čest.br.	1609/22	573	1358	1190	1134
Datum kupoprodaje	15.04.2019.	09.05.2019.	11.12.2019.	18.12.2019.	04.10.2018.
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (kn) Izvor podataka: eNekretnine	675.000,00	592.820,56	364.265,21	356.924,59	355.526,06
Srednji tečaj HNB-a (kn/€)	7,431368	7,410257	7,433984	7,435929	7,422256
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (€) Izvor podataka: eNekretnine	90.831,19	80.000,00	49.000,00	48.000,00	47.900,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST TV (€) Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	93.478,48	81.976,38	47.142,68	43.332,10	53.773,25
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	0,97	0,98	1,04	1,11	0,89
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,00				