

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Obiteljska stambena i pomoćna zgrada s pripadajućim zemljištima
Lokacija:	Miklavec 42, HR-40315 Mursko Središće Međimurska županija
Naručitelj:	OPĆINA PODTUREN Ulica Ivana Grščića 5, HR-40315 Mursko Središće, Međimurska županija OIB: 86969011305
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	67/25

Čakovec, veljača 2025.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalne sudske vještake i procjenitelje
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. Zgrade
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **OPĆINA PODTUREN**

Nekretnina: **Obiteljska stambena i pomoćna zgrada s pripadajućim zemljištima**

Lokacija: **Miklavec 42, HR-40315 Mursko Središće**
Međimurska županija

Identifikacija:

U ZK je upisana kuća. U Katastru je upisana i ucrтана kuća kojom je obuhvaćena zgrada (u naravi dijelom pomoćna zgrada (spremište) a dijelom gospodarska zgrada) u nastavku kuće. Preostale gospodarske zgrade izgrađene u nastavku kuće, nadstrešnica i štagalj nisu upisane niti ucrтane u ZK i Katastar.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
167	Ferketinec	724/1

Vlasništvo: vidjeti priloženi ZK izvadak

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

~građevinska dozvola:	Nije predočena - izgrađeno prije 15. veljače 1968. godine
~uporabna dozvola:	Nije predočena - izgrađeno prije 15. veljače 1968. godine
~energetski certifikat:	Nije predöčen
~površina nekretnina u ZK:	Nije usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 21. veljače 2025. godine

Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

12.300,00 €

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

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.REV
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



MODERNA-ENERGETIKA d.o.o.

Ruđera Boškovića 16, Čakovec

OIB: 91145090367

moderna-energetika

d.o.o.

D. Brobočić



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-284/2022-5
Varaždin, 10. listopada 2022.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne MODERNA - ENERGETIKA d.o.o. iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. sa sjedištem iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, OIB: 91145090367, kojoj je dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjene nekretnina i procjene u elektrotehnici, rješenjem broj 4 Su-314/2018-5 od 27. studenoga 2018., ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 28. studenoga 2022.

Obrazloženje

1. Pravnoj osobi MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktorici Danieli Babačić, struč. spec. oec. zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe za obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i elektrotehniku te procjenu nekretnina i procjene u elektrotehnici broj 4 Su-314/2018-5 od 27. studenoga 2018., Izvadak iz sudskog registra s upisanom djelatnošću vještačenja i procjena od 23. rujna 2022., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, rješenja o imenovanju stalnih sudskih vještaka pri Županijskom sudu u Varaždinu i to za: Ratka Matoteka, dipl.ing. građ. koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., Vjerana Mesarića, dipl.ing. građ. koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-36/2020-5 od 12. travnja 2020., Hrvoja Matoteka dipl. ing. elektrotehnike koji je imenovan stalnim sudskim vještakom za

Poslovni broj: 4 Su-284/2022-5

elektrotehniku i procjene u elektrotehnici rješenjem broj 4 Su-121/2020-5 od 12. svibnja 2020., elektronički zapisi prijave za mirovinsko osiguranje kod Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje HZMO za stalne sudske vještake zaposlenike trgovačkog društva i to: Ratka Matoteka, Vjerana Mesarića i Hrvoja Matoteka, popis obavljenih vještačenja iz prethodnog razdoblja, te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu od 30. srpnja 2022. do 30. srpnja 2023.).

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

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19. i 92/21.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MODERNA –ENERGETIKA d.o.o., Čakovec, Ruđera Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/669
URBROJ: 514-03-04/01-25-06

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dragutina Matoteka, građevinskog inženjera iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, Braće Vajs 13, OIB: 39712570602, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, građevinski inženjer iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401669|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401669|6



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/623
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 3. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ratka Matoteka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 10. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ratko Matotek, diplomirani inženjer građevinarstva iz Čakovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401623|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ratko Matotek, Čakovca, Dr. Rudolfa Horvata 52
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401623|5



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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA PODTUREN**
Nekretnina: **Obiteljska stambena i pomoćna zgrada s pripadajućim zemljištima**
Lokacija: **Miklavec 42, 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, 98/19 i 67/23)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
- 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 (lipanj 2024.) 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. (2024.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2023., 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: **Utvrdjivanje 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: **obavljen**
Dan kakvoće: **20.02.2025.**
Dan vrednovanja: **20.02.2025.**

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

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud: Čakovec

ZK odjel: Čakovec

Katastarska općina: Ferketinec

Uložak broj: 167

Čestica: 724/1

Opis nekretnine:	- kuća, dvor i oranica u Miklavcu	833,00 čhv
	Ukupno:	833,00 čhv

Suvlasništvo: vidjeti priloženi ZK izvadak

Katastar:	kat.čest.br.	545	
	k.o.	Ferketinec	
	- kuća, grunt		657,00 m2
	- oranica		284,00 m2
	Ukupno:		941,00 m2

	kat.čest.br.	546	
	k.o.	Ferketinec	
	- oranica		1.038,00 m2
	Ukupno:		1.038,00 m2

	kat.čest.br.	547	
	k.o.	Ferketinec	
	- oranica		747,00 m2
	Ukupno:		747,00 m2
	Sveukupno:		2.726,00 m2

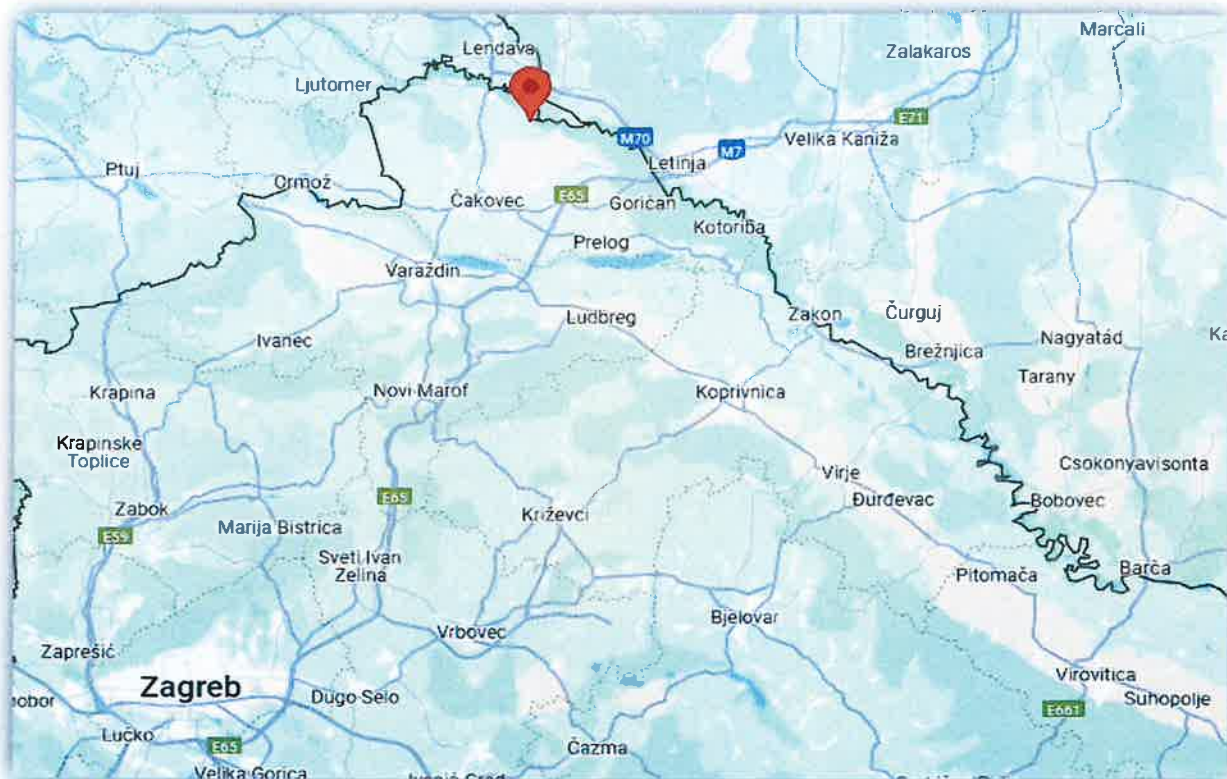
Teret: - Nema - sukladno upisu u ZK.

- 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.*

Legalitet:	<ul style="list-style-type: none"> - U ZK je upisana kuća. U Katastru je upisana i ucrтана kuća kojom je obuhvaćena zgrada (u naravi dijelom pomoćna zgrada (spremište) a dijelom gospodarska zgrada) u nastavku kuće. Preostale gospodarske zgrade izgrađene u nastavku kuće, nadstrešnica i štagalj nisu upisane niti ucrтane u ZK i Katastar. - Za zgrade nisu priloženi nikakvi dolazi o legalnosti. - Gospodarske zgrade, nadstrešnica i štagalj su neodržavane, trošne i dotrajale pa se neće uzeti u izračun vrijednosti, niti će se obračunati troškovi uklanjanja. - Potrebno je uskladiti stanje u zemljišnim knjigama i katastru sa stanjem u naravi.
Javna prometna površina:	Neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 2591/1, k.o. Ferketinec, županijska cesta, Javna cesta ŽC2003, Javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu RH (1/1), pod upravom ŽUC Međimurske županije.
Energetski certifikat:	Nije predоčen.
Ostale napomene:	Na dan оčevida zgrade se ne koriste.
Posebne pretpostavke:	Površine zemljišta u Zemljišnoj knjizi i Katastru nisu usklađene. U izračun vrijednosti se uzima površina iz Katastra kao točniji podatak.

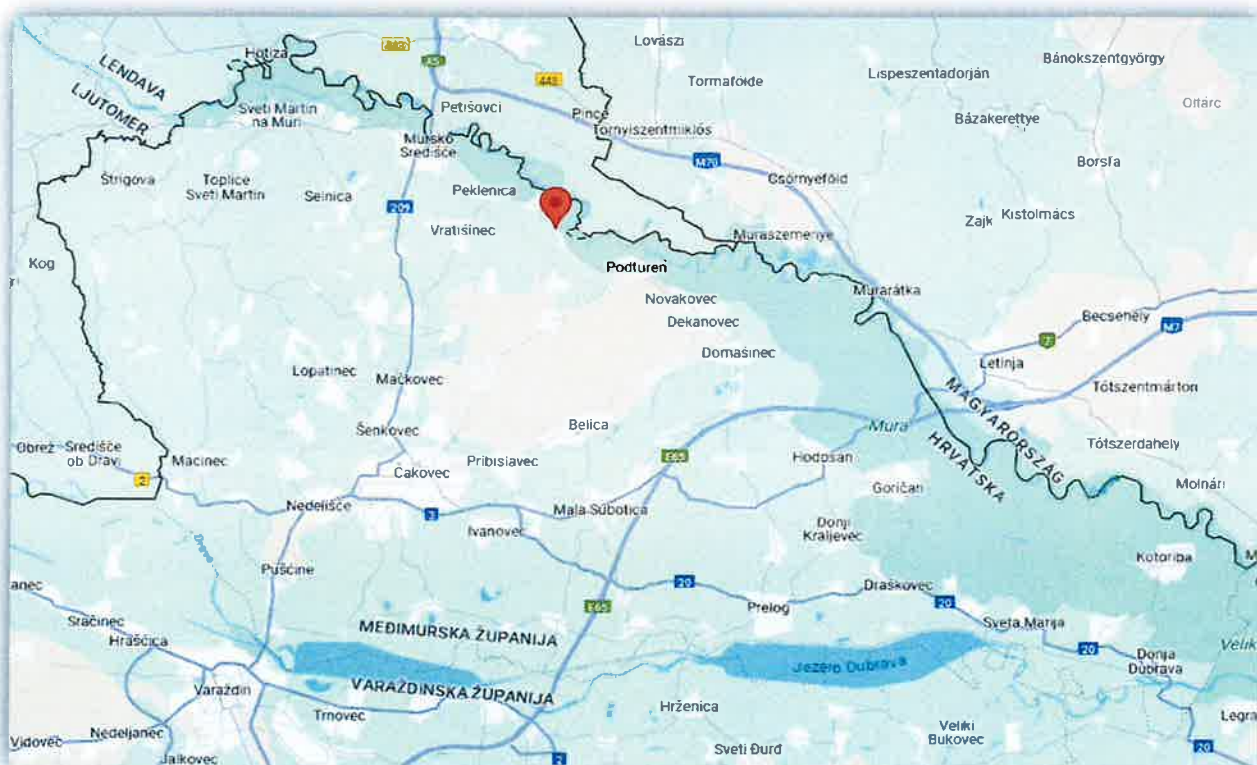
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



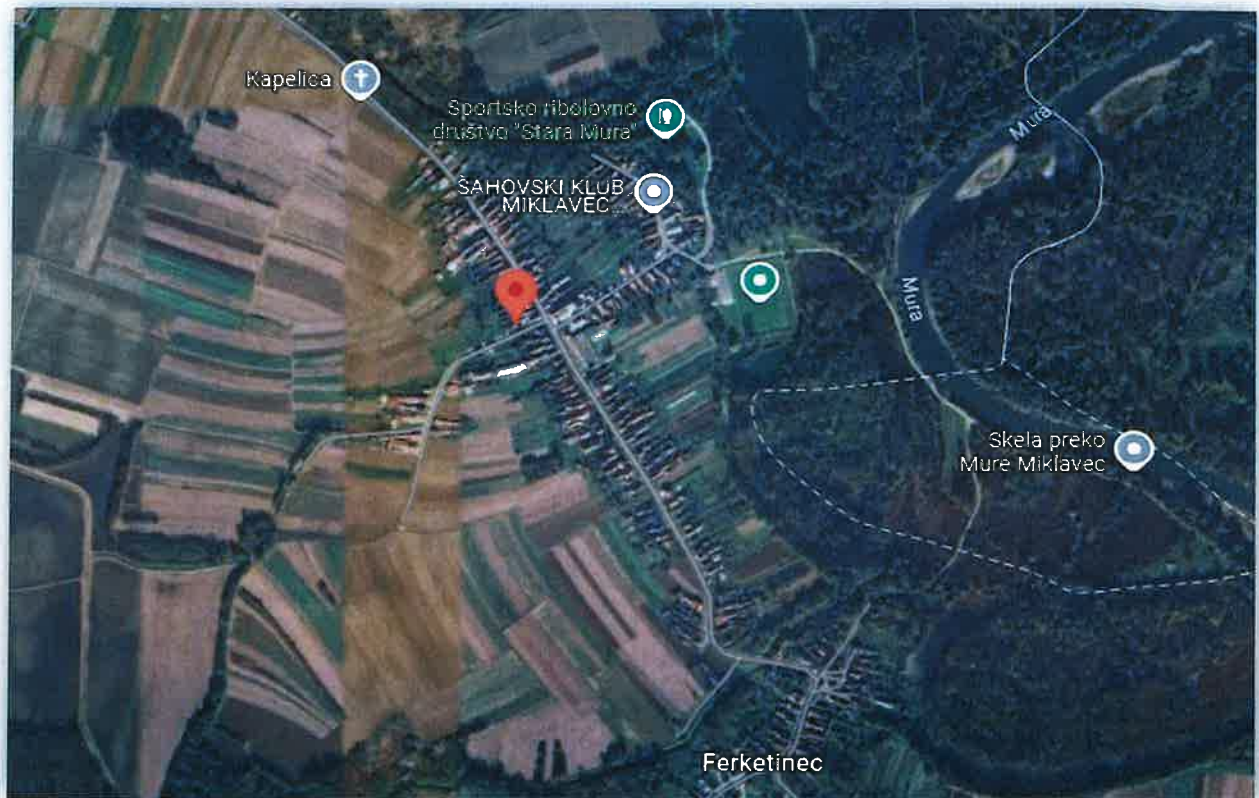
Izvor: www.google.com

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: Miklavec 42, HR-40315 Mursko Središće
Međimurska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne izgradnje (obiteljske kuće) s pomoćnim i gospodarskim zgradama.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- sustav javne odvodnje je u izgradnji

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 važećim II. izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Općine Podturen (Službeni glasnik Međimurske županije” broj 12/05., 6/15. i 9/19.) predmetne parcele se nalaze djelomično unutar građevinskog područja naselja Podturen, a djelomično izvan građevinskog područja naselja Podturen, u zoni vrijednog obradivog tla (P2).



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

GRANICE

postojeće / planirano

- GRANICA NASELJA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA
- GRANICA IZGRAĐENOG DIJELA NASELJA
- GRANICA IZDOJENOG PODRUČJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI, TE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- GRANICA ZNAČAJNOG KRAJOBRAZA RIJEKE MURE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

NASELJA - ZONE PRETEŽITE NAMJENE

postojeće / područja za razvoj

- obaveza izrade provedbenog prostornog plana
- neizgrađena / komunalno neuređena područja

- | | |
|---|--|
| | STAMBENA |
| | CENTRALNIH SADRŽAJA |
| | GOSPODARSKA |
| | URBANOG ZELENILA |
| | SPORTSKE I REKREACIJSKE NAMJENE
sportska igrališta |
| | MJESOVITA - STAMBENA ZONA
miješanje stambenih i gospodarskih djelatnosti |
| | VODNE POVRŠINE
ribnjak |
| | GROBLJE |

KULTIVIRANI PREDJELI

postojeće / planirano



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

- VRIJEDNO OBRADIVO TLO - pogodno za intenzivnu obradu



planirano područje za osnivanje izdvojenih polj. gospodarstva za intenzivni uzgoj životinja



planirano područje za osnivanje izdvojenih polj. gospodarstva biljne proizvodnje

- OSTALA OBRADIVA TLA - pogodno za intenzivnu obradu



planirano područje za osnivanje izdvojenih polj. gospodarstva biljne proizvodnje s preporukom uređenja seoskog turizma

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³	
Obiteljska stambena zgrada						
Podrum						
hodnik sa stepenicama	1,84	0,50	0,92	k =	h =	
spremište	19,68	0,50	9,84	1,28	1,50	m
Ukupno:	21,52		10,76	13,77	41,32	
Prizemlje						
natkriveni ulaz	2,27	0,50	1,14			
hodnik	12,54	1,00	12,54			
kuhinja + dnevni boravak	18,09	1,00	18,09			
soba	25,00	1,00	25,00	k =	prosječno h =	
soba	24,65	1,00	24,65	1,28	2,49	m
Ukupno:	82,55		81,42	102,76	258,14	
Volumen krovišta					185,86	
SVEUKUPNO:	104,07		92,18	116,53	485,32	
Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta na terenu.						

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³	
Pomoćna / gospodarska zgrada						
Prizemlje						
spremište	22,66	1,00	22,66			
spremište	21,59	1,00	21,59			
spremište	14,57	0,00	0,00	k =	prosječno h =	
kokošinjac	4,65	0,00	0,00	1,25	2,30	m
UKUPNO:	63,47		44,25	79,34	182,47	
Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta na terenu.						
Napomena: Dijelovi zgrada s koeficijentom 0,00 se neće uzeti u izračun vrijednosti.						

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Gospodarska zgrada i nadstrešnica						
Prizemlje						
štagalj	40,67	0,00	0,00	k =	prosječno h =	
nadstrešnica	49,10	0,00	0,00	1,11	4,15	m
UKUPNO:	89,77		0,00	99,64	236,45	
Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta na terenu.						
Napomena: Dijelovi zgrada s koeficijentom 0,00 se neće uzeti u izračun vrijednosti.						

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NGP = 136,43 m²

BGP = 295,51 m²

BV = 904,24 m³

SITUACIJA S PRIKAZOM POLOŽAJA ZGRADA

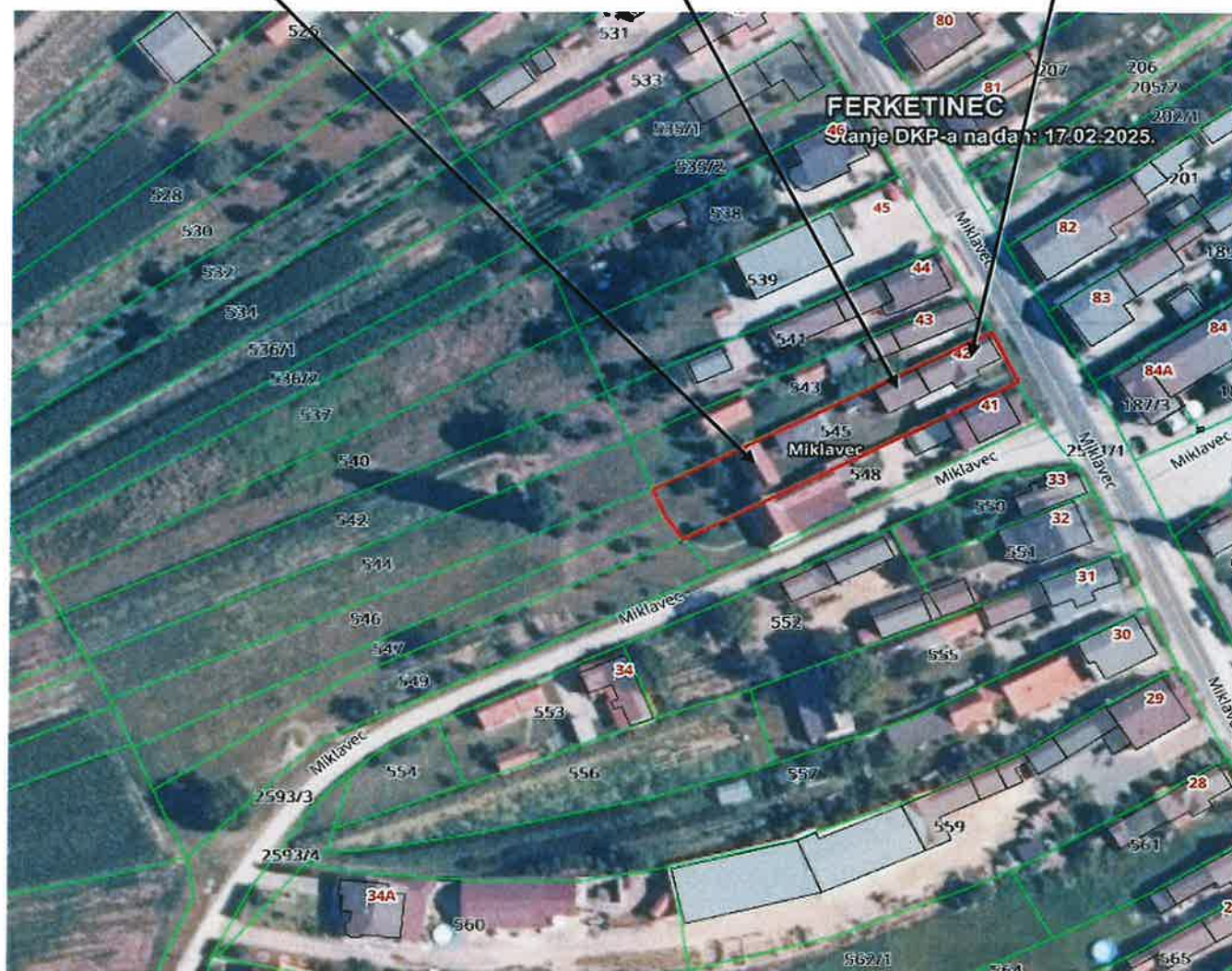
Gospodarska zgrada i
nadstrešnica



Pomoćna / gospodarska
zgrada



Obiteljska stambena
zgrada



3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Obiteljska stambena zgrada





Pomoćna / gospodarska zgrada





Gospodarska zgrada i nadstrešnica





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	- bez priključka (pretpostavka)
kanalizacija	- priključena na septičku jamu (pretpostavka)
telefon	- bez priključka
el. struja	- priključena (na dan očevida isključena)
plin	- nije priključen

Zgrada -

Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	za stanovanje														
Godina građenja:	cca 1900														
Godina rekonstrukcije:	-														
Etaže:	podrum + prizemlje														
Položaj:	u prednjem dijelu parcele, uz sjevernu među														
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka														
Temelji:	betonski														
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke														
Međukatna konstrukcija:	zidane bolte, drveni grednici ili monta strop														
Krovna kon. + pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa														
Limarija:	nije izvedena														
Pročelje:	ožbukano i obojano														
Vanjska stolarija:	drvena sa zaštitom od sunca pomoću vanjskih drvenih roleta ili žaluzina; vanjska vrata su drvena														
Pregradni zidovi:	od opeke														
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi drvenom lamperijom ili keramičkim pločicama, vidljiva vlaga, ljuštenje i pucanje zidova														
Obrada podova:	parket, keramičke pločice, tapison i betonska podloga														
Unutarnja stolarija:	drvena														
Instalacije:	<table><tr><td>- Elektroinstalacije:</td><td>provedene</td></tr><tr><td>- Telefon:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Vodovod:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Kanalizacija:</td><td>nije provedena</td></tr><tr><td>- Plin:</td><td>nije proveden</td></tr><tr><td>- Grijanje:</td><td>pojedinačne peći na kruta goriva</td></tr><tr><td>- Klima:</td><td>nema</td></tr></table>	- Elektroinstalacije:	provedene	- Telefon:	proveden	- Vodovod:	nije proveden	- Kanalizacija:	nije provedena	- Plin:	nije proveden	- Grijanje:	pojedinačne peći na kruta goriva	- Klima:	nema
- Elektroinstalacije:	provedene														
- Telefon:	proveden														
- Vodovod:	nije proveden														
- Kanalizacija:	nije provedena														
- Plin:	nije proveden														
- Grijanje:	pojedinačne peći na kruta goriva														
- Klima:	nema														
Sanitarije:	nema sanitarnog čvora														
Okoliš:	pristupne staze su izvedene od betona, ostatak dvorišta zatravljen, parcela je ograđena														
Opći dojam:	na dan očevida stambena zgrada se ne koristi, dotrajala je i trošna														

Zgrade -

Pomoćna / gospodarska zgrada
Gospodarska zgrada i nadstrešnica

Namjena:	spremišta, staja, štagalj i nadstrešnica
Godina građenja: cca	1900
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u nastavku stambene zgrade i u srednjem dijelu parcele
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune i blok opeke, drveni stupovi i grede, nadstrešnica je izvedena od betonskih stupova
Međukatna konstrukcija:	djelomično puna ab ploča, djelomično podgled krovišta
Krovne kon. + pokrov:	drvena jednostrešna ili dvostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa ili valovitih salonit ploča
Limarija:	nije izvedena
Pročelja:	djelomično ožbukano grubom žbukom, djelomično nije izvedena
Vanjska stolarija:	drvena
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	neobrađeni
Obrada podova:	betonska podloga ili zemlja
Unutarnja stolarija:	nema
Instalacije:	nisu izvedene
Sanitarije:	nisu ugrađene
Opći dojam:	na dan očevida zgrade se ne koriste i nisu održavane
Ostalo:	-

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

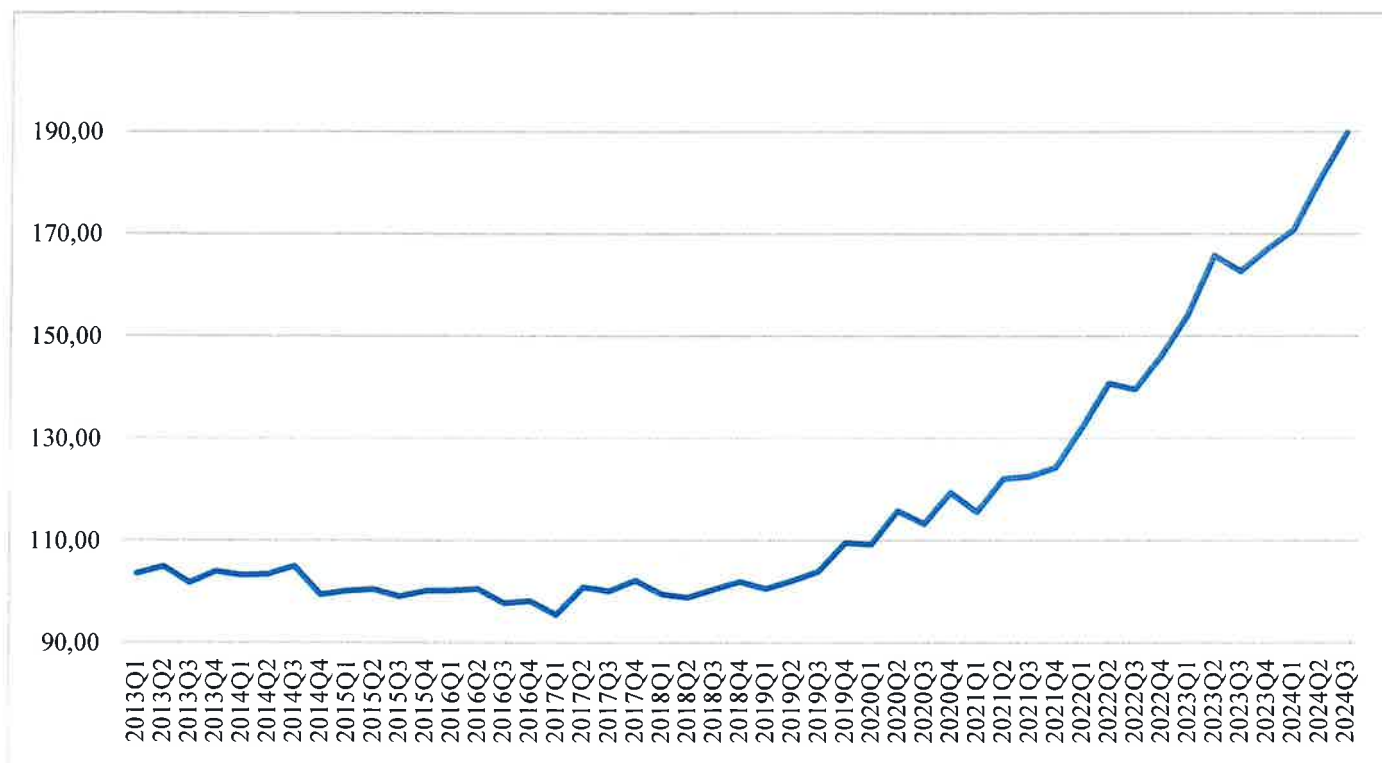
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q4		186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1		189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2		197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3		202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

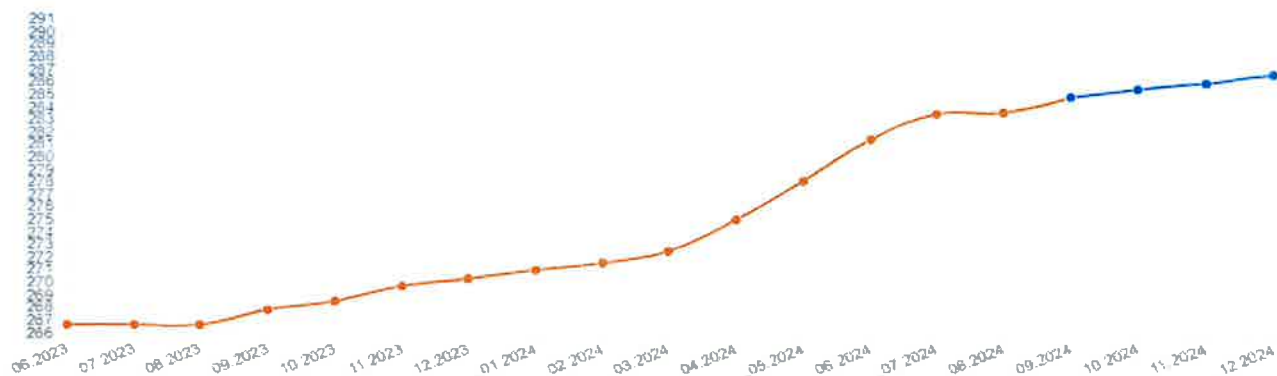
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (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 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

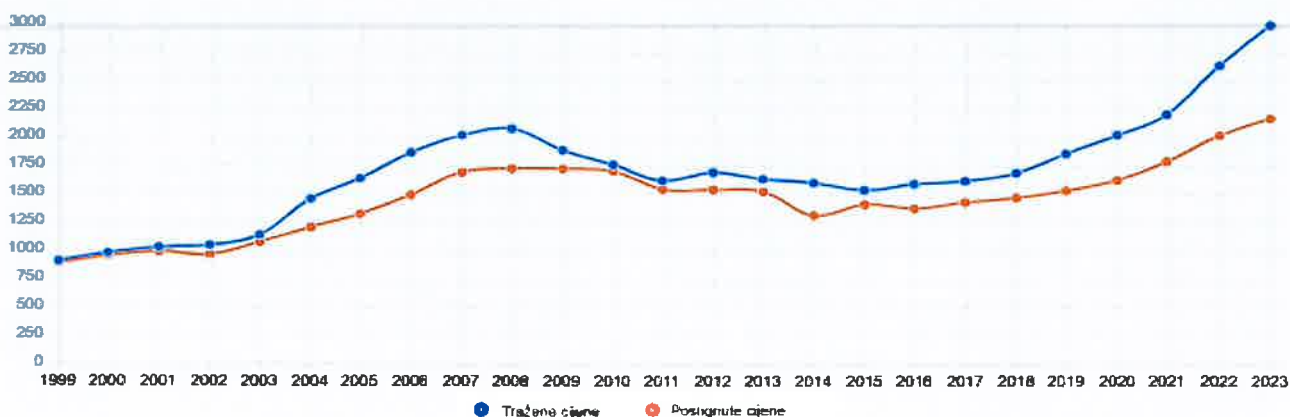
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

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.



B. Rizici povezani s tržištem nekretnina

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

B.1. Kretanja na tržištu stambenih nekretnina

Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude (vidi potpoglavlje B.3.) nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%⁴ (Slika B.1.). Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. No, usporedno se usporio i rast opće razine potrošačkih cijena, stoga se realna godišnja stopa rasta cijena već treću godinu zaredom nalazila u rasponu između 3% i 4%. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024. (na temelju indeksa konstruiranog podacima iz internet-skog oglašnika⁵) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024.

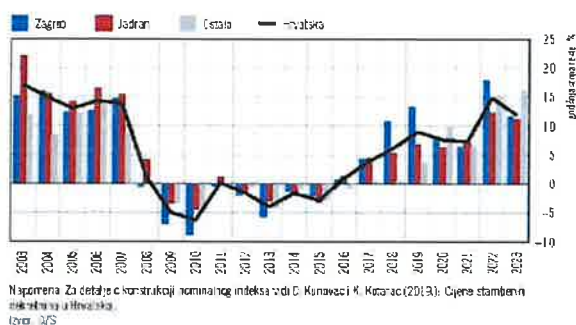
⁴ Od toga se polovina (6 p. o.) odnosila na učinke prijenosa vrlo snažnog rasta u drugoj polovini 2022. godine.

Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2% (Slika B.2.). Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. S druge strane, uz Hrvatsku se s relativno snažnim rastom cijena, iako slabijim nego u Hrvatskoj, izdvajaju uglavnom nove zemlje članice (Bugarska, Litva, Poljska).

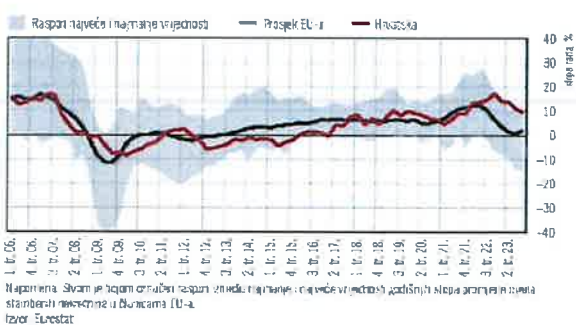
Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini

⁵ Indeks traženih cijena konstruiran je na temelju podataka s portala www.rjuplakr.hr. Za procjenu indeksa traženih cijena primijenjen je pristup hedonističke regresije u kojem se logaritmi cijene stambenih nekretnina u oglašaj objavljuju s pomoću karakteristika nekretnine i vremenskim učincima koji predstavljaju dio cijene koje ne proizlazi iz karakteristike nekretnine, što omogućuje direktnu usporedbu. Za više detalje o hedonističkoj regresiji vidjeti Fragilece i ND-a P-41 – D. Kunovac i K. Kotlarac (2019.), "Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj".

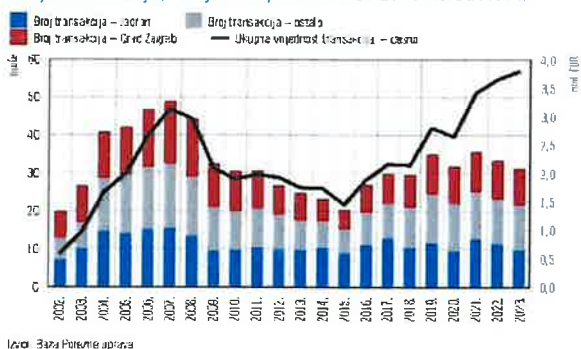
Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



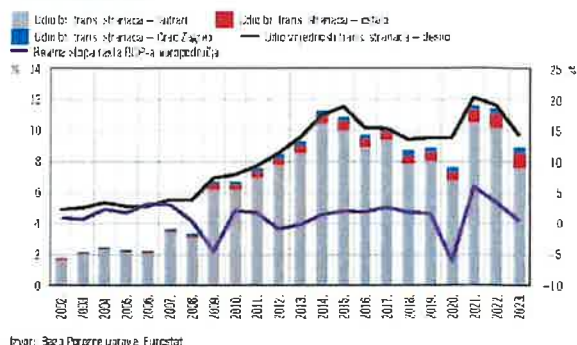
Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



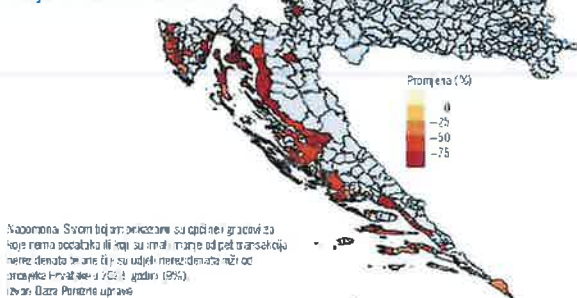
Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



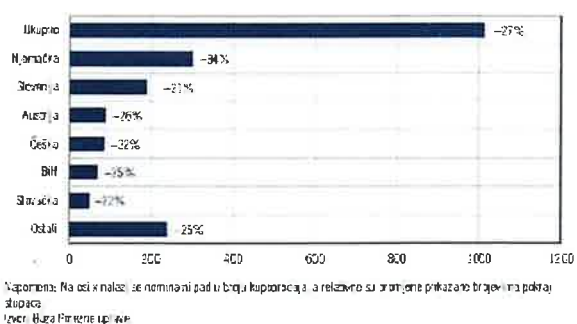
Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022



Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Slika B.7. Postoje naznake da cijene najma rastu i prate dinamiku cijena nekretnina



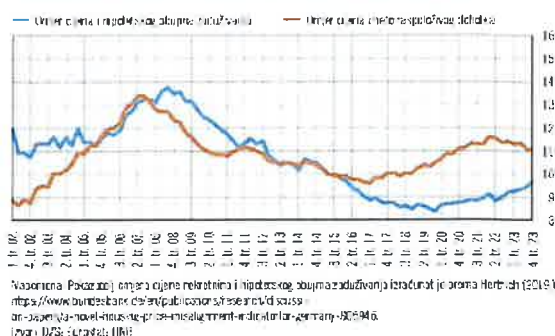
smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen (Slika B.3.).

Na tržištu stambenih nekretnosti smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Transakcije u kojima su sudjelovali nerezidenti u 2023. činile su 8,9% ukupnog broja kupoprodaja, odnosno 14,2% njihove vrijednosti (Slika B.4.), što je približno pretpandemijskim razinama, ali je ispod razina iz prethodne dvije godine. Udio norezidenata najizraženije se smanjio na Jadranu (za oko 30%, Slika B.5.), gdje je inače koncentrirana inozemna potražnja. To odražava pogoršanje uvjeta financiranja i lošiju gospodarsku situaciju u EU-u (Slika B.6.). Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

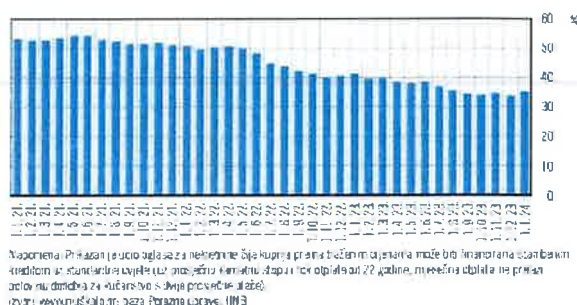
Cijene najma stambenih nekretnosti još uvijek rastu sporije od cijena nekretnosti, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnosti i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretnostima snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine (Slika B.7.), moguće je da se ti trendovi preokreću. Naime, rast cijena stambenih nekretnosti u posljednjih osam godina bio je snažniji od rasta cijena najma, čime se smanjivao prinos na nekretnosti, a time i atraktivnost takvog oblika ulaganja. Međutim, ako se umjesto prijavljene vrijednosti najamnina, koja ulazi u izračun indeksa potrošačkih cijena, promotri kretanje traženih najamnina (prema podacima internetskog oglasa) koje su snažno rasle posljednjih godina, uočava se da omjer cijene i najma stagnira još od kraja 2021.⁶ Budući da se cijene traženog najma odnose na nove ugovore, dok se indeks najma konstruira na temelju svih trenutno važećih cijena najma, postoji dodatni vremenski odmak između dvije serije. Pritom valja

⁶ Radi šice kretanja cijena najma iz dva izvora moguće je objasniti neobjavljenim dogovorima o najmu na tržištu i potencijalnom neažurnošću kašnjenjem u izvještavanju o nekretnostima i izmjenama ugovora o najmu.

Slika B.8. Iako rast dohotka nadmašuje rast cijena i olakšava kupnju nekretnosti, kreditno je financiranje sve teže



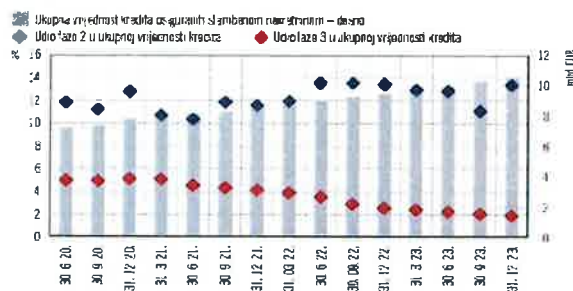
Slika B.9. Udio oglasa za nekretnosti čiju je traženu cijenu moguće financirati bez dodatnih vlastitih sredstava znatno se smanjio u posljednje tri godine



naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnosti u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu (vidi Okvir 1. Tržište kratkoročnog najma u Hrvatskoj).

Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priličnosti kupnje nekretnosti, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priličnost kupnje putem kredita. Budući da je rast raspoloživog dohotka u 2023. nadjačao rast cijena stambenih nekretnosti, i lani se blago popravila njihova priličnost (Slika B.8.). S druge strane, pooštavanje uvjeta financiranja uz porast kamatnih stopa na stambene kredite nastavilo je pogoršavati priličnost kupnje nekretnosti na kredit. Tako je potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti za kupnju stana od 50 m² uz prosječan dohodak i uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja), nastavio rasti sporije od cijena nekretnosti. U posljednje tri godine znatno se smanjio i udio oglašanih nekretnosti za čiju kupnju, prema traženim cijenama

Slika B.10. Ograničena izloženost banaka promjenama na tržištu stambenih nekretnina

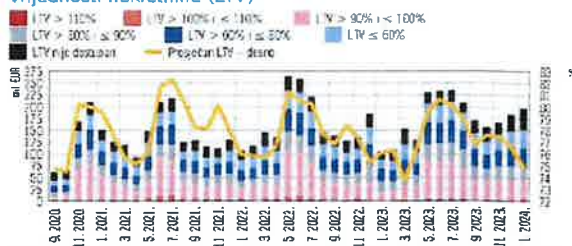


Napomena: Krediti u fazi 2 prihodonosni su krediti kod kojih je došlo do znatnog povećanja kreditnog rizika, a krediti u fazi 3 neprihodonosni su krediti kod kojih je došlo do gubitka.
Izvor: HNB

i uz standardne kreditne uvjete, tj. prosječnu kamatnu stopu i rok otplate od 22 godine, mjesečna otplata ne prelazi polovinu dohotka, a kreditom bi ih moglo financirati kućanstvo s dvije prosječne mjesečne plaće (Slika B.9.).

Umjerena izloženost banaka stambenim kreditima ublažava rizike za financijsku stabilnost povezane s tržištem stambenih nekretnina. U Hrvatskoj stambeni krediti čine 24% ukupnih kredita banaka, a prosjek je europa područja oko 30%. Kvaliteta tih kredita i dalje se blago poboljšava: udio kredita osiguranih stambenom nekretninom u fazi 2 (sa znatnim porastom kreditnog rizika) u ukupnim kreditima ostao je relativno stabilan u usporedbi s istim razdobljem prošle godine, dok se

Slika B.11. U razdobljima bez isplate subvencioniranih kredita novi se krediti odobravaju uz relativno niske omjere kredita i vrijednosti nekretnine (LTV)



Napomena: Kod kredita osiguranih nekretninama u izgradnji LTV doseže slično visoke vrijednosti jer se kao vrijednost instrumenta osiguranja uzima vrijednost zemljišta, a ne očekivana vrijednost nekretnine po završetku gradnje pa su ti krediti uključeni u skupinu "LTV nije dostupan". Nadalje, stambeni krediti bez instrumenta osiguranja uključeni su u skupinu "LTV nije dostupan".
Izvor: HNB

udio kredita u fazi 3 (tj. neprihodonosnih kredita) blago smanjio (Slika B.10.). Razmjerno blag porast kamatnih stopa na nove stambene kredite, snažan rast zaposlenosti i plaća i široko rasprostranjena praksa fiksiranja kamatnih stopa uz regulatorna ograničenja visine kamatnih stopa na postojeće kredite ublažavaju sistemske rizike povezane s tržištem stambenih nekretnina (vidi poglavlje I.C. o rizicima kreditiranja i povišenih kamatnih stopa). Također, omjeri glavnice kredita i vrijednosti nekretnine (LTV) nastavili su i u 2023. pratiti sezonski obrazac, uz snažan rast za vrijeme isplate subvencioniranih kredita i pad nakon njega, kada se prosječni LTV spuštao ispod 80% (Slika B.11.).

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska	
Grad/Općina:	Podturen	
Naselje:	Miklavec	
Razvojna skupina:	3. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	96,421	
Tip nekretnine:	stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)	
Broj ponuda:		Izvor podataka: Go home / Njuškalo
- za grad/općinu:	7	
- za naselje:	0	
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	577 €/m2	
- za naselje:	- €/m2	
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2021 = 0 2022 = 0 2023 = 0 2024 = 0 2025 = 0	Izvor podataka: eNekretnine

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

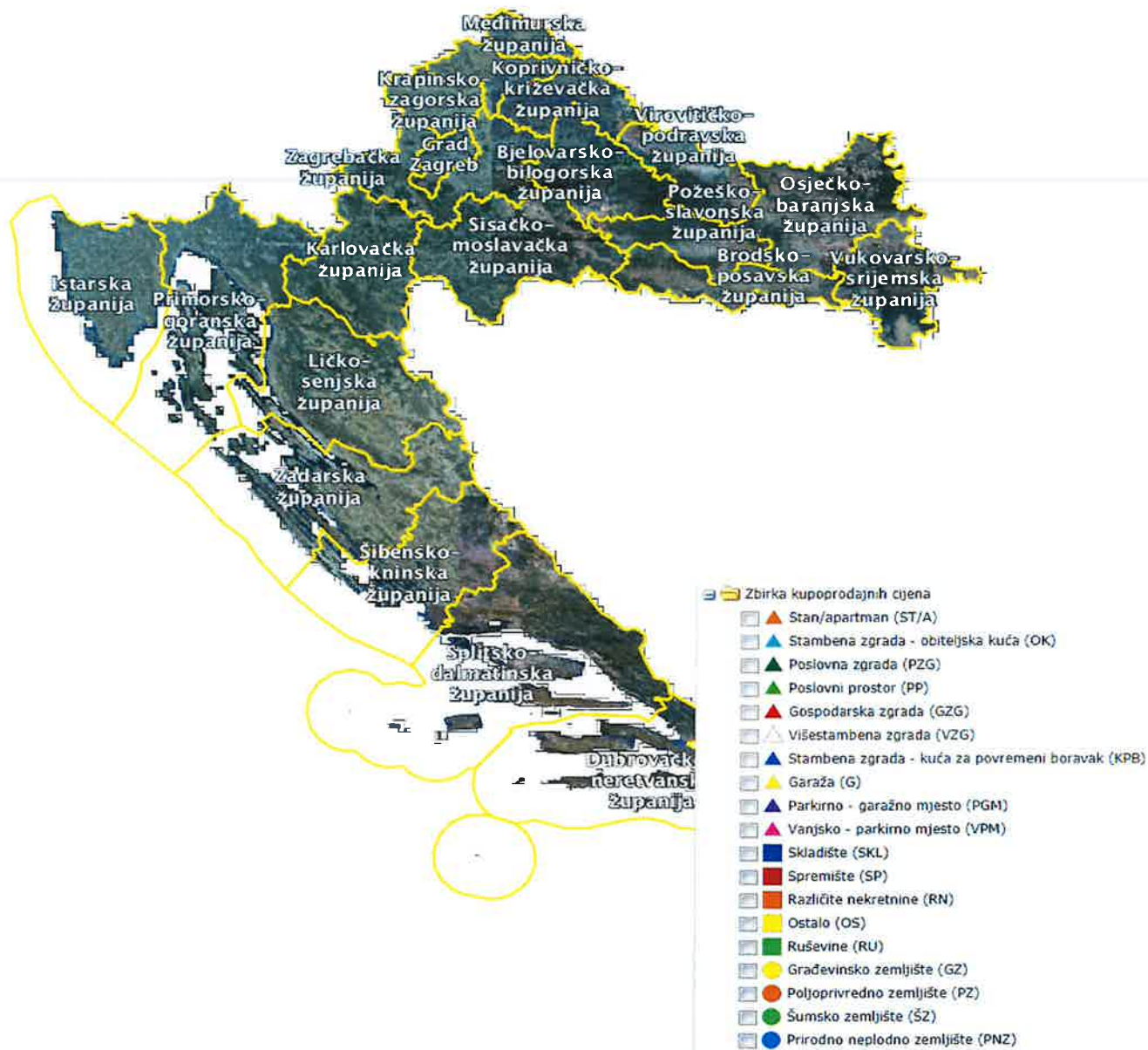
U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Građevinsko zemljište

Datum ugovora	03.04.20223.	03.04.2023.	08.01.2024.	14.03.2023.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Podturen	Podturen	Domašinec	Domašinec
	kat.čest.br.			
	1966	1965	9647/8	8317
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	7.000,00	3.000,00	4.730,00	5.000,00
Površina (m2)	1.588,00	677,00	957,00	1.103,00
Cijena (€/m2)	4,41	4,43	4,94	4,53

Poljoprivredno zemljište

Datum ugovora	21.03.2022.	21.03.2022.	19.09.2021.	05.05.2021.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o.			
	Podturen	Novakovec	Podturen	Podturen
	kat.čest.br.			
	3792	1872	2761	2704
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	567,76	1.254,36	1.602,11	500,00
Površina (m2)	1.081,00	1.862,00	3.308,00	883,00
Cijena (€/m2)	0,53	0,67	0,48	0,57



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

7.1.1. Zemljište

Datum ugovora		03.04.20223.	03.04.2023.	08.01.2024.	14.03.2023.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)		k.o.			
		Podturen	Podturen	Domašinec	Domašinec
		kat.čest.br.			
		1966	1965	9647/8	8317
Kategorija zemljišta		I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)		7.000,00	3.000,00	4.730,00	5.000,00
Površina (m2)		1.588,00	677,00	957,00	1.103,00
Cijena (€/m2)		4,41	4,43	4,94	4,53
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,841
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	4,41	4,43	4,94	4,53
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		10,73%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	165,78	165,78	170,84	154,22
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,15	1,15	1,11	1,23
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,07	5,09	5,48	5,57
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%	-20,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		5,07	5,09	5,48	4,46

Srednja vrijednost (€/m2)	5,03
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,01	0,01	0,40	-0,62
Relativno odstupanje od medijana	-0,20%	0,20%	7,87%	-12,20%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,01	0,01	0,40	0,62
Kvadrat odstupanja	0,00	0,00	0,16	0,38
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	5,08			
Standardna devijacija	0,37			
Dvostruka standardna devijacija	0,74			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,26			

7.1.2. Poljoprivredno zemljište

Datum kupoprodaje		21.03.2022.	21.03.2022.	19.09.2021.	05.05.2021.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)		k.o.			
		Podturen	Novakovec	Podturen	Podturen
		kat. čest. br.			
		3792	1872	2761	2704
Kategorija zemljišta		IV	IV	IV	IV
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)		567,76	1.254,36	1.602,11	500,00
Površina (m ²)		1.081,00	1.862,00	3.308,00	883,00
Cijena (€/m ²)		0,53	0,67	0,48	0,57
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	101,841	101,841	101,841	101,811
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	101,841			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	0,53	0,67	0,48	0,57
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		28,36%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	132,32	132,32	122,62	122,17
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	189,95			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,44	1,44	1,55	1,55
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	0,76	"Grubo čišćenje" - previsoka cijena, ne ulazi u daljnji izračun vrijednosti	0,74	0,88
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%		0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%		0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%		0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%		0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%		0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%		0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%		0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%		0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%		0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%		0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		0,76		0,74	0,88

Srednja vrijednost (€/m²)	0,79
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	---	-0,02	0,12
Relativno odstupanje od medijana	0.00%		-2,63%	15,79%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00		0,02	0,12
Kvadrat odstupanja	0,00		0,00	0,01
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo		prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo		prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	0,76			
Standardna devijacija	0.07			
Dvostruka standardna devijacija	0.14			
Prosječno apsolutno odstupanje	0.05			

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

odabrano: **5,00 €/m2** građevinsko zemljište

0,80 €/m2 poljoprivredno zemljište

Kat. čest. br.	Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
545	941,00	5,00	1,00	1,00	4.705,00	I
546	148,00	5,00	0,50	1,00	370,00	II
	890,00	0,80	1,00	1,00	712,00	IV
547	136,00	5,00	0,50	1,00	340,00	II
	611,00	0,80	1,00	1,00	488,80	IV
SVEUKUPNO:					6.615,80	
					ili 2,43 €/m2	

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:

Legalnost nije dokazana pa se ne uzima u izračun vrijednosti!

K11= 0,00 m3 × 2,12 €/m3 BV = 0,00 €

stambena

K12= 0,00 m3 × 0,00 €/m3 BV = 0,00 €

gospodarske i pomoćna

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

VD je ukinut pa se ne uzima u izračun vrijednosti!

K21= 0,00 m3 × 0,37 €/m3 BV = 0,00 €

stambena

K22= 0,00 m3 × 0,12 €/m3 BV = 0,00 €

gospodarske i pomoćna

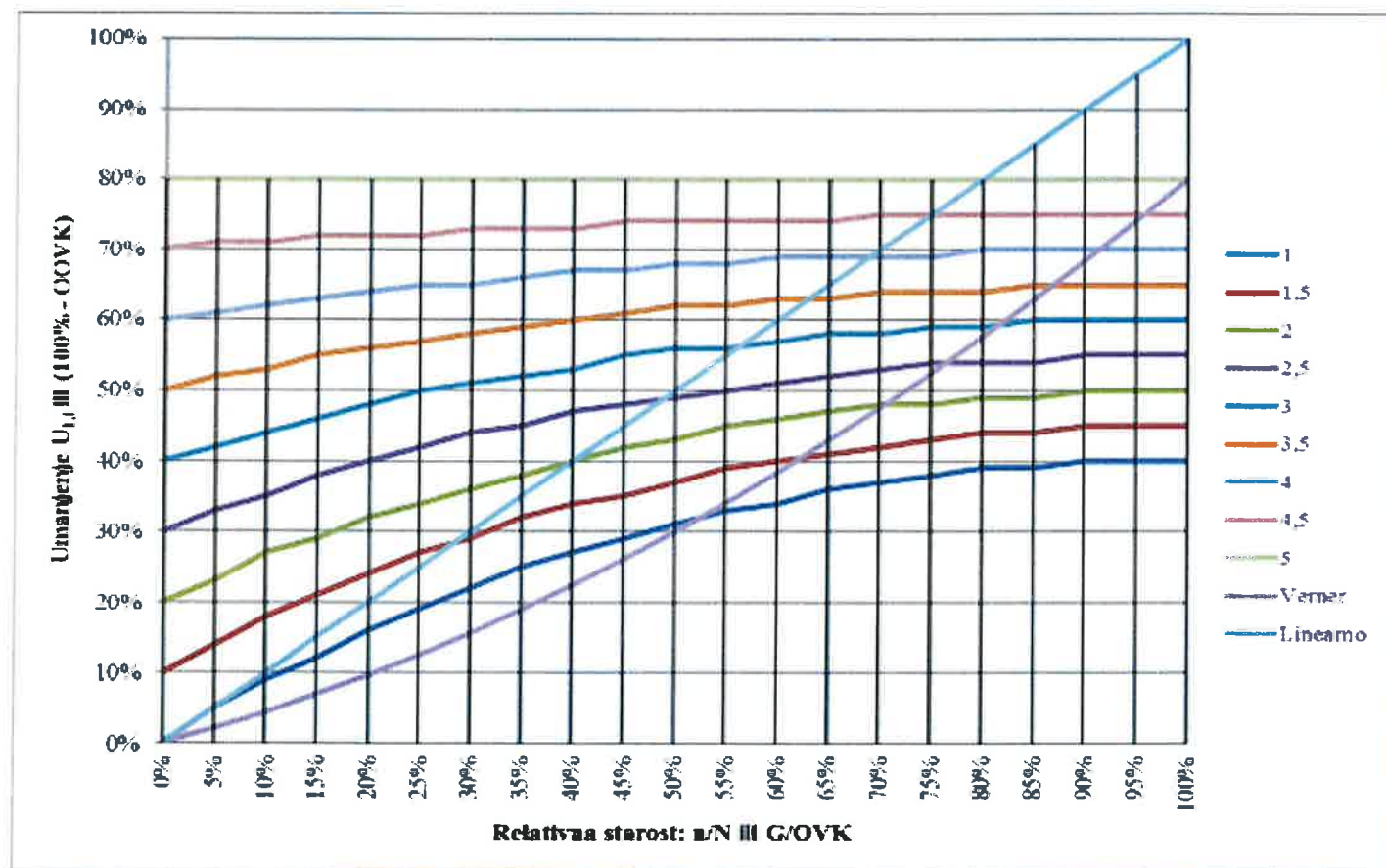
Vrijednost komunalnih priključaka iznosi: K3 = 0,00 €

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvršna 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

7.3.1. Zgrada - **Obiteljska stambena zgrada**

NGP = 92,18 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 790 €/m² NGP
ili 625 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 92,18 × 790 = 72.822,20 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 790 × 1,00 = 790 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 92,18 × 790 = 72.822,20 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2025									
Godina građenja:		1900									
Godina rekonstrukcije:		-									
Starost zgrade:		125									
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):		-45 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1"> <tr> <td>A</td><td>lokacija/tržište</td><td>3,0</td></tr> <tr> <td>B</td><td>zgrada općenito</td><td>4,0</td></tr> <tr> <td>C</td><td>stanje zgrade</td><td>5,0</td></tr> </table>	A	lokacija/tržište	3,0	B	zgrada općenito	4,0	C	stanje zgrade	5,0	5,0
A	lokacija/tržište	3,0									
B	zgrada općenito	4,0									
C	stanje zgrade	5,0									
Relativna starost (G/OVK')=		156,3%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0% × 80 =	16 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):		64 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):		-80,0%									
		-58.257,76 €									
Preostala vrijednost:		14.564,44 €									

7.3.2. Zgrada - Pomoćna zgrada

NGP = 44,25 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 395 €/m² NGP
ili 220 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 44,25 × 395 = 17.478,75 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 395 × 1,00 = 395 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 44,25 × 395 = 17.478,75 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2025									
Godina građenja:		1900									
Starost zgrade:		125									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		60 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0% × OVK =	0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):		60 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):		-65 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1"> <tr> <td>A</td><td>lokacija/tržište</td><td>3,0</td></tr> <tr> <td>B</td><td>zgrada općenito</td><td>4,0</td></tr> <tr> <td>C</td><td>stanje zgrade</td><td>5,0</td></tr> </table>	A	lokacija/tržište	3,0	B	zgrada općenito	4,0	C	stanje zgrade	5,0	5,0
A	lokacija/tržište	3,0									
B	zgrada općenito	4,0									
C	stanje zgrade	5,0									
Relativna starost (G/OVK')=		208,3%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0% × 60 =	12 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):		48 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):		-80,0% -13.983,00 €									

Preostala vrijednost:	3.495,75 €
------------------------------	-------------------

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja

- Obiteljska stambena zgrada	72.822,20 €
- Pomoćna zgrada	17.478,75 €
Ukupno:	90.300,95 €

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	6.615,80	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
UKUPNO:		6.615,80	€

Zgrade i ostalo:

3.1.	Obiteljska stambena zgrada	14.564,44	€
3.2.	Pomoćna zgrada	3.495,75	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		18.060,19	€

SVEUKUPNO:		24.675,99	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - troškovi sanacije	-30,00%	
		×	18.060,19 €
		=	-5.418,06 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - gospodarska zastarjelost	-25,00%	
		×	24.675,99 €
		=	-6.169,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		13.088,93	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP ukupno =	136,43	m2	GV / NGP ukupno =	96	€/m2
NGP stambena =	92,18	m2	GV / NGP ukupno =	142	€/m2
PZ (površina zemljišta) =	2.726,00	m2	GV / površina zemljišta =	4,80	€/m2

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	0,94
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	12.303,59 €
* 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.	

TV / NGP ukupno =	90	€/m2
TV / NGP stambena =	133	€/m2
TV / PZ =	4,51	€/m2

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena i pomoćna zgrada s pripadajućim zemljištima**

na adresi: **Miklavec 42, HR-40315 Mursko Središće**
Međimurska županija

predloženih od : **OPĆINA PODTUREN**

Utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

12.300,00 €

zaokruženo prema Uputi MPUGiDI od 08.05.2023. godine

od čega 2/4 suvlasničkog dijela Općine Podturen iznosi:

6.150,00 €

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 eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 21. veljače 2025. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-ENERGETIKA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 91145090367 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 18.02.2025. 10:43

Katastarska općina: 302988, FERKETINEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11160/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 167

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	724/1	KUĆA, DVOR I ORANICA U MIKLAVCU		833		
		UKUPNO:		833		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Suvlasnički dio: 1/4 ŠANTEK DANIJEL, OIB: 78091330875, NOVAKOVEC, SELSKA 78	
7.	Suvlasnički dio: 1/4 ŠANTEK KRISTINA, OIB: 91923407350, NOVAKOVEC, SELSKA 78	
8.	Suvlasnički dio: 2/4 OPĆINA PODTUREN, OIB: 86969011305, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN 40000 ČAKOVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.02.2025.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.02.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. FERKETINEC
k.č.br.: 545

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





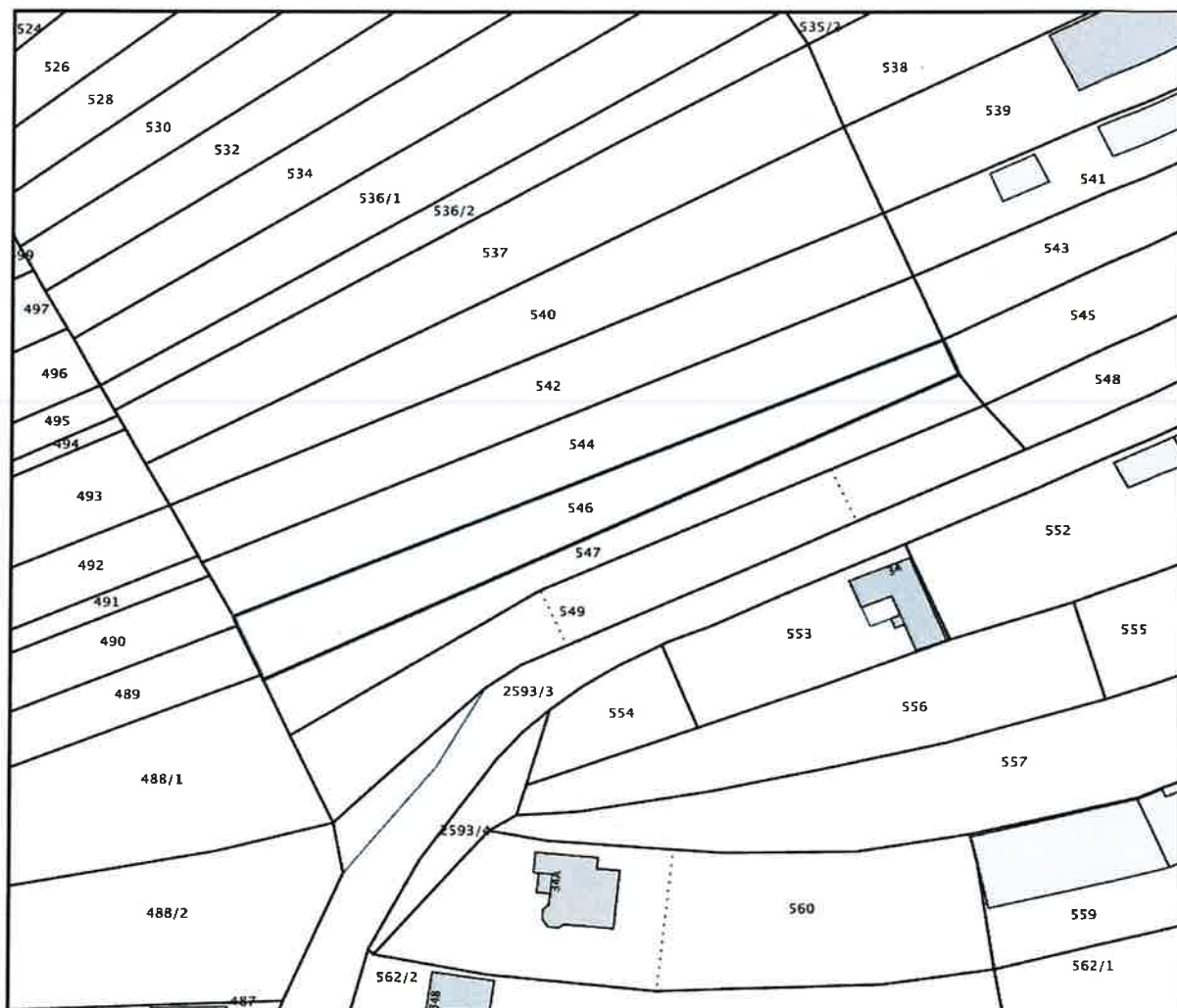
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. FERKETINEC
k.č.br.: 546

Stanje na dan: 18.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.02.2025. 10:58

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: FERKETINEC (Mbr. 302988)

Posjedovni list: 1424

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	ŠANTEK DANIJEL, VLADIMIR, SELSKA 78, NOVAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	78091330875
1/4	ŠANTEK KRISTINA, VLADIMIR, SELSKA 78, NOVAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	91923407350
2/4	OPĆINA PODTUREN, ULICA IVANA GRŠČIĆA 5, PODTUREN 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	86969011305

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
		545	GRUNT	941	7		
			KUĆA, GRUNT	657			
			ORANICA	284			
		546	POD GRUNTOM	1038	7		
			ORANICA	1038			
		547	NA GRUNTU	747	7		
			ORANICA	747			
Ukupna površina katastarskih čestica				2726			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 18.02.2025. 10:59

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: FERKETINEC (Mbr. 302988)

Posjedovni list: 3707

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE POD UPRAVOM ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE MEĐIMURSKE ŽUPANIJE, MIHOVLJANSKA ULICA 70, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2591/1	JAVNA CESTA ŽC 2003,MIKLAVEC	18145	45		
			ŽUPANIJSKA CESTA	18145			
		2592/1	JAVNA CESTA ŽC 2003,FERKETINEC	14833	18		
			ŽUPANIJSKA CESTA	14833			
		2608/1	JAVNA CESTA LC 20029,FERKETINEC	11469	17		
			LOKALNA CESTA	11469			
Ukupna površina katastarskih čestica				44447			

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

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: Čakovec

LOKACIJA / ADRESA	Marofska 1 Čakovec	Miroslava Krlež 6 Čakovec	Miroslava Krlež 22 Čakovec	Jurja Križanića 22 Čakovec	Braće Vajs 7 Čakovec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	108.274,38	115.413,77	90.196,27	82.495,41	57.837,80
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	108.000,00	105.001,78	94.000,00	69.000,80	69.000,00
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,00	0,91	1,04	0,84	1,19
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,00				

Područje: Međimurska županija

LOKACIJA / ADRESA	Gardinovec 307	Josipa Bajkovca 15 Strahoninec	Josipa Bajkovca 7c i 7d Strahoninec	Žrtava fašizma 54 Strahoninec
TROŠKOVNA VRIJEDNOST (TV) € Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	68.909,54	39.686,60	123.133,72	41.020,60
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST (Cp) € Izvor podataka: eNekretnine	46.887,85	55.721,77	85.000,00	40.623,15
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	0,68	1,40	0,69	0,99
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	0,94			