



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

## PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	<b>Poslovna, pomoćna i gospodarska zgrada te pripadajuće zemljište</b>
Lokacija:	<b>Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog Međimurska županija</b>
Naručitelji:	<b>IMRE BÁNHIDI i drugi</b>
Svrha:	<b>Vlastite potrebe naručitelja</b>

Čakovec, lipanj 2018.

# 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 - troškovna metoda
  - 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. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
  - 8.1. Zakupnina
  - 8.2. Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)
  - 8.3. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

## PRILOZI

**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelji: **IMRE BÁNHIDI i drugi**

Lokacija: **Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog**

Nekretnina: **Poslovna, pomoćna i gospodarska zgrada te pripadajuće zemljište**

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

U ZK i Katastar su upisane i ucrtane zgrada mješovite uporabe, dvije gospodarske i dvije pomoćne zgrade uz pozitivnu zabilježbu.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
5722	Prelog	534/1/1
		534/1/2

**Suvlasništvo:** SEBESTYEN GYORGY (3/18)  
 SEBESTYEN ANIKO (3/18)  
 SEBESTYEN ANDREA(3/18)  
 SEBESTYEN ANGELIKA (3/18)  
 BÁNHIDI GYÖRGY (2/18)  
 BÁNHIDI IMRE (2/18)  
 BÁNHIDI PÉTER (2/18)

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

~građevinska dozvola:	Ima
~uporabna dozvola:	Ima
~energetski certifikat:	Predočen (razred D)
~površina nekretnine u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK:	Odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 11. lipanj 2018. godine

**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost iznosi:**

**201.000,00** € odnosno

**1.480.000,00** 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

## Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA 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 PREDsjedNIKA 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](http://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: **IMRE BÁNHIDI i drugi**  
 Nekretnina: **Poslovna, pomoćna i gospodarska zgrada te pripadajuće zemljište**  
 Lokacija: **Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog**  
**Međimurska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- 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)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 19 (svibanj 2018.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njezine izmjere, daje se sljedeći

### **nalaz i mišljenje vještaka** *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Vlastite potrebe naručitelja**

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

Datum očevida: **07.06.2018.**  
 Dan kakvoće: **07.06.2018.**  
 Dan vrednovanja: **07.06.2018.**

*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: Prelog

Katastarska općina: Prelog

Uložak broj: 5722

Čestica: \* **534/1/1**

Opis nekretnine:	- dvorište	605,00 m <sup>2</sup>
	- zgrada mješovite uporabe, Prelog, Glavna ulica 51	240,00 m <sup>2</sup>
	- gospodarska zgrada	127,00 m <sup>2</sup>
	- gospodarska zgrada	52,00 m <sup>2</sup>
	- pomoćna zgrada	24,00 m <sup>2</sup>
	- pomoćna zgrada	31,00 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>1.079,00 m<sup>2</sup></b>

Čestica: \*\* **534/1/2**

Opis nekretnine:	- voćnjak	496,00 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>496,00 m<sup>2</sup></b>

Suvlasništvo:

- SEBESTYEN GYORGY (3/18)
- SEBESTYEN ANIKO (3/18)
- SEBESTYEN ANDREA(3/18)
- SEBESTYEN ANGELIKA (3/18)
- BÁNHIDI GYÖRGY (2/18)
- BÁNHIDI IMRE (2/18)
- BÁNHIDI PÉTER (2/18)

Katastar: k.o. Prelog  
\* **kat.čest.br. 135/1**

	- voćnjak	496,00 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>496,00 m<sup>2</sup></b>

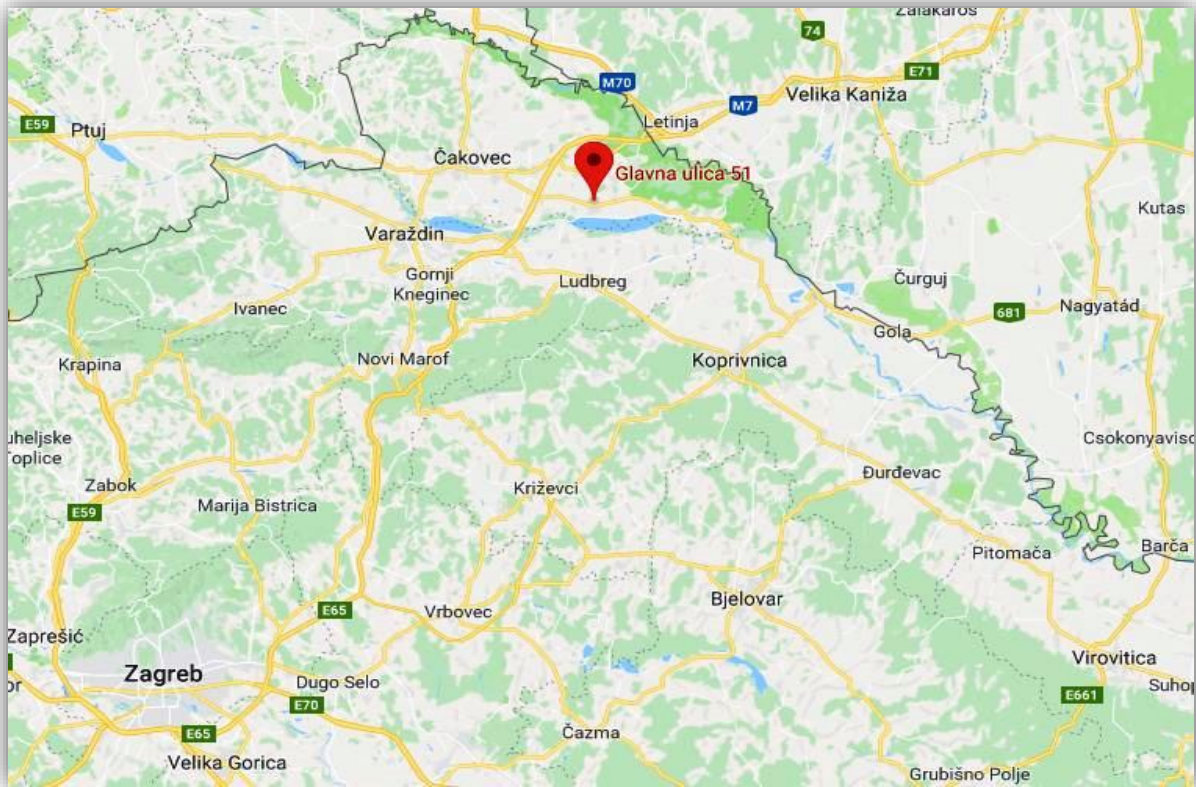
\*\* **kat.čest.br. 136**

	- zgrada mješovite uporabe, Prelog, Glavna ulica 51	240,00 m <sup>2</sup>
	- gospodarska zgrada, Prelog, Glavna ulica	127,00 m <sup>2</sup>
	- gospodarska zgrada, Prelog, Glavna ulica	52,00 m <sup>2</sup>
	- pomoćna zgrada, Prelog, Glavna ulica	24,00 m <sup>2</sup>
	- pomoćna zgrada, Prelog, Glavna ulica	31,00 m <sup>2</sup>
	- dvorište	605,00 m <sup>2</sup>
	<b>Ukupno:</b>	<b>1.079,00 m<sup>2</sup></b>

- Teret: Nema, vidljivo iz priloženog ZK izvadka.  
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:
- U ZK i Katastar su upisane i ucrtane zgrada mješovite uporabe, dvije gospodarske i dvije pomoćne zgrade uz pozitivnu zabilježbu.
  - Za građevinu stambeno poslovne namjene i dvije građevine gospodarske namjene izdana je Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, Ispostava Prelog, KLASA: UP/I-361-05/16-30/000211, URBROJ: 2109/1-09/4-16-0004 od 03.10.2016. godine, izvršna i pravomoćna od 4. studenog 2016. godine.
  - Za dvije pomoćne zgrade izdano je Rješenje o izvedenom stanju izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, Ispostava Prelog, KLASA: UP/I-361-02/13-02/2679, URBROJ: 2109/1-09/4-16-9, Reg.br. 452/2016. od 7. prosinca 2016. godine, izvršno i pravomoćno od 2. siječnja 2017. godine.
  - Uvidom u navedene dozvole utvrđeno je da su zgrade legalne.
  - U naravi dvije pomoćne zgrade za koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju čine jednu uporabnu cjelinu te se kao takve i procjenjuju.
  - U stražnjem dijelu parcele se nalazi i zgrada koja je upisana kao gospodarska zgrada od 52 m<sup>2</sup> do koje zbog obraslog raslinja nije bio omogućen pristup te se ne uzima u izračun vrijednosti. Ujedno prema saznanjima dobivenima na terenu prilikom očevida, ista nema uporabnu i tržišnu vrijednost.
  - Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 146 i 377, k.o. Prelog, u vlasništvu Javno dobro - ceste i putevi u 1/1 dijela.
  - Energetski certifikat je predodčen - razred D.
- Ostale napomene: Na dan očevida veći dio poslovne zgrade se povremeno koristi dok se pomoćne zgrade ne koriste.
- Posebne pretpostavke: Nema.

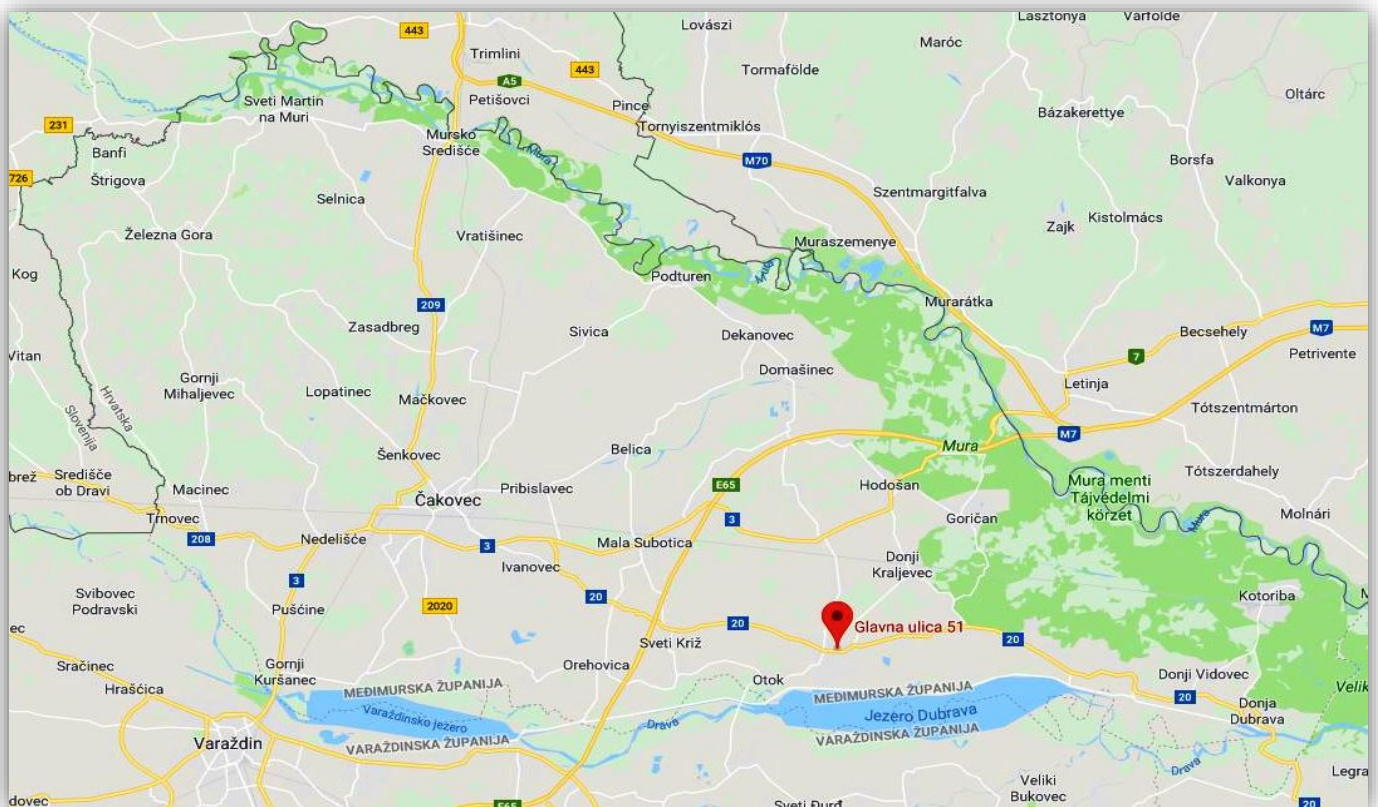
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



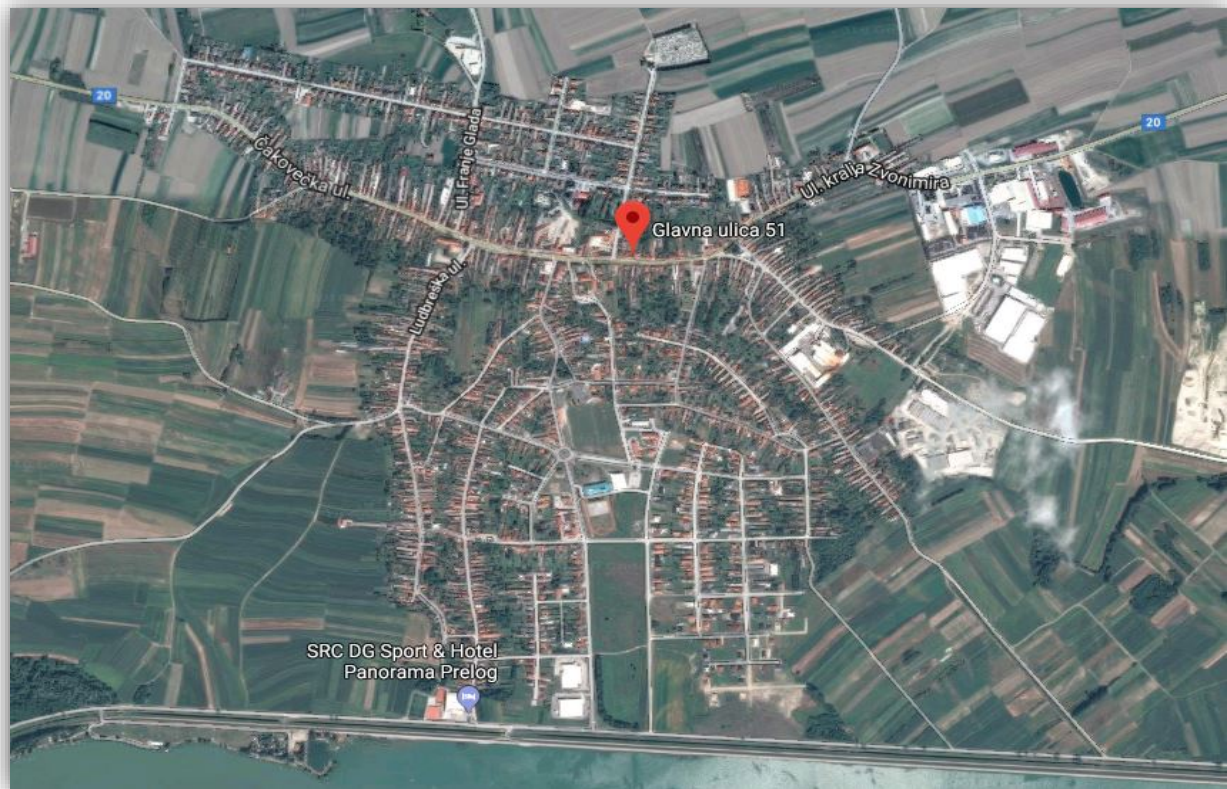
Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

## Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog*  
*Međimurska županija*

Predmetna nekretnina nalazi se na glavnoj prometnici u širem središtu grada Preloga.

Okolne nekretnine su pretežito poslovne i stambene namjene.

Neposredan pristup nekretnini je omogućen s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno unutar parcele.

### Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- plin
- telefon

### 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 <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
<b>Poslovna zgrada</b>					
<b>Podrum</b>					
stepenice	3,80	0,50	1,90		
predprostor	8,71	0,50	4,36		
arhiva	14,10	0,50	7,05		
arhiva	14,02	0,50	7,01	k =	h =
arhiva	28,63	0,50	14,32	1,30	2,80 m
<b>Ukupno:</b>	<b>69,26</b>		<b>34,64</b>	<b>45,03</b>	<b>252,11</b>
<b>Prizemlje</b>					
natkriveni ulaz	2,86	0,50	1,43		
haustor	34,60	0,50	17,30		
natkriveni prolaz	17,29	0,50	8,65		
hodnik	3,74	1,00	3,74		
ured	18,82	1,00	18,82		
stubište	8,71	1,00	8,71		
predprostor	11,23	1,00	11,23		
hodnik	10,07	1,00	10,07		
wc	1,20	1,00	1,20		
ured	30,48	1,00	30,48		
ured	28,91	1,00	28,91	k =	h =
ured	21,88	1,00	21,88	1,31	3,50 m
<b>Ukupno:</b>	<b>189,79</b>		<b>162,42</b>	<b>176,90</b>	<b>673,91</b>
<b>Kat</b>					
stubište	9,62	1,00	9,62		
hodnik	27,27	1,00	27,27		
wc	1,15	1,00	1,15		
arhiva	13,29	1,00	13,29		
server soba	3,90	1,00	3,90		
ured	31,33	1,00	31,33		
čajna kuhinja	7,17	1,00	7,17		
ured	26,16	1,00	26,16		
ured	21,32	1,00	21,32		
ured	19,94	1,00	19,94		
balkon	20,89	0,25	5,22	k =	h =
loggia	10,13	0,75	7,60	1,26	4,00 m
<b>Ukupno:</b>	<b>192,17</b>		<b>173,97</b>	<b>203,05</b>	<b>822,33</b>

<b>Tavan</b>	0,00		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>133,00</b>
<b>Sveukupno:</b>	451,22		<b>371,03</b>	<b>424,98</b>	<b>1.881,35</b>
<b>Pomoćna zgrada</b>					
<b>Prizemlje</b>					
hodnik	24,96	1,00	24,96		
spremište	8,60	1,00	8,60		
spremište	3,08	1,00	3,08		
spremište	3,92	1,00	3,92	k =	h =
spremište	6,96	1,00	6,96	1,16	3,00 m
<b>Ukupno:</b>	47,52		<b>47,52</b>	<b>55,12</b>	<b>165,36</b>
<b>Gospodarska zgrada</b>					
<b>Prizemlje</b>					
arhiva	57,24	1,00	57,24	k =	h =
arhiva	47,78	1,00	47,78	1,21	3,60 m
<b>Ukupno:</b>	105,02		<b>105,02</b>	<b>127,07</b>	<b>457,45</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	603,76		<b>523,57</b>	<b>607,17</b>	<b>2.504,16</b>

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Poslovna, pomoćna i gospodarska zgrada te pripadajuće zemljište  
Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>523,57</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>607,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>2.504,16</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	-----------------	----------------------

## Situacija s položajem zgrada



Poslovna zgrada



Gospodarska zgrada



Pomoćna zgrada



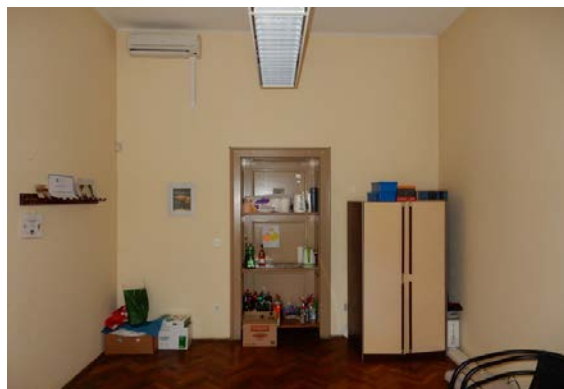
### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

#### Poslovna zgrada



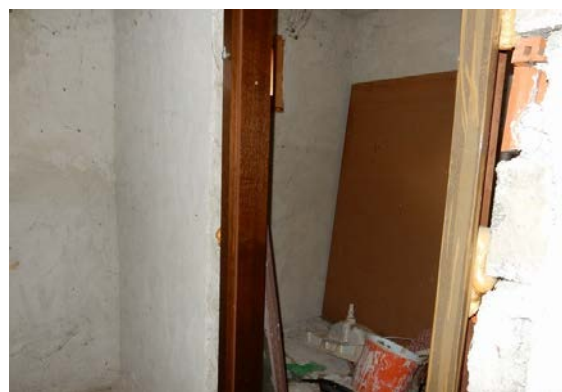






### Pomoćna zgrada





## Gospodarska zgrada





**Zgrada koja se ne uzima u izračun vrijednosti**



## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

### Priključci

vodovod	-	priključen
telefon	-	priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen
kanalizacija	-	priključena

### Zgrada -

<b>Poslovna zgrada</b>
------------------------

Namjena:	poslovna	
Godina građenja:	1922	
Etaže:	podrum + prizemlje + kat + tavan	
Položaj:	u prednjem uličnom dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke	
Međukatna konstrukcija:	drveni grednici i pune ab ploče	
Krovna kon. + pokrov:	drveni šator krov s pokrovom od crijepa	
Limarija:	izvedena od pocinčanog lima	
Pročelje:	ožbukano i obojeno	
Vanjska stolarija:	drveni dvostruki prozori ostakljeni jednostrukim staklom, ulazna drvena vrata	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi keramičkim pločicama; u podrumu samo ožbukani	
Obrada podova:	betonska podloga, brušeni teraco, keramičke pločice ili parket	
Unutarnja stolarija:	drvena ili metalna	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	proveden
	- Grijanje:	centralno, radijatorsko pomoću plinske peći
	- Hlađenje:	split sustav
	- Ventilacija:	prirodna
	- Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	wc školjke, pisoari i umivaonici	
Opći dojam:	zgrada je dobro održavana	
Napomena:	na dan očevida zgrada se povremeno koristi za potrebe udruga građana	

**Zgrade -****Pomoćna i gospodarska**

Namjena:	spremišta i arhive
Godina građenja:	1922
Godina dogradnje	1990
Godina rekonstrukcije:	-
Etaže:	prizemlje
Položaj:	u stražnjem dijelu parcele
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	betonski
Nosive konstrukcije:	zidovi od pune i blok opeke
Međukatne konstrukcije:	puna ab ploča
Krovne kon. + pokrov:	drvena jednostrešna ili dvostrešna konstrukcija pokrivena crijepom ili valovitim salonit pločama
Limarija:	nije izvedena
Pročelja:	ožbukano ili neobrađeno
Vanjska stolarija:	drvena vrata i prozori
Pregradni zidovi:	opeka
Obrada zidova:	ožbukani ili ožbukani i obojani
Obrada podova:	betonska podloga
Unutarnja stolarija:	drvena
Instalacije :	električne
Grijanje:	nema
Opći dojam:	na dan očevida zgrade se ne koriste
Napomena:	-

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

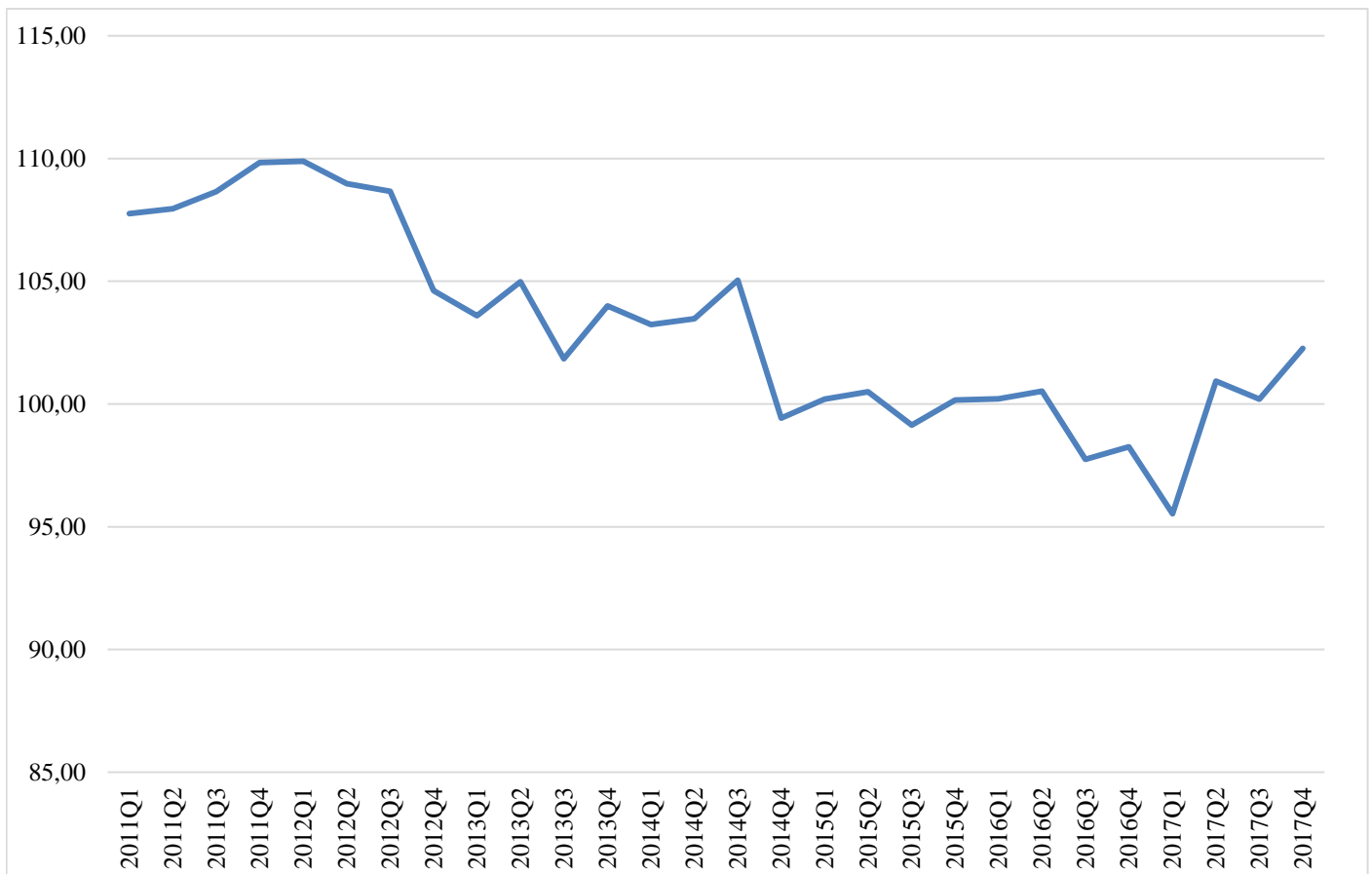
#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>				
Year	Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
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	

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



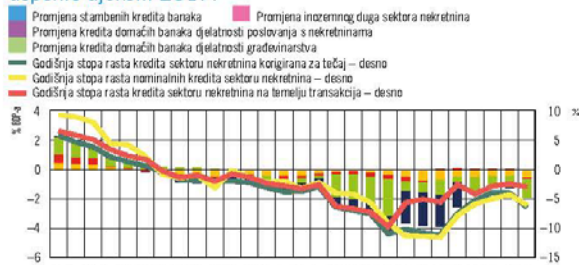
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

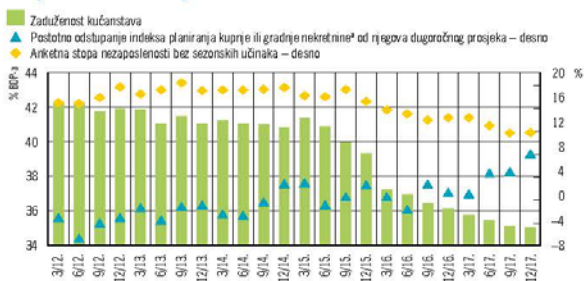
# 4. Nekretnine<sup>8</sup>

Slika 4.1. Razduživanje sektora nekretnina značajno se usporilo tijekom 2017.



Napomena: Promjene duga iskazane su u odnosu na isto razdoblje prethodne godine te su korigirane za utjecaj tečajnih promjena. U inozemni je dug uključen dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Transakcije se odnose na stambene kredite i kredite dane djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva. Izvor: Izračun HNB-a

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju



<sup>8</sup> Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača. Izvor: HNB

Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

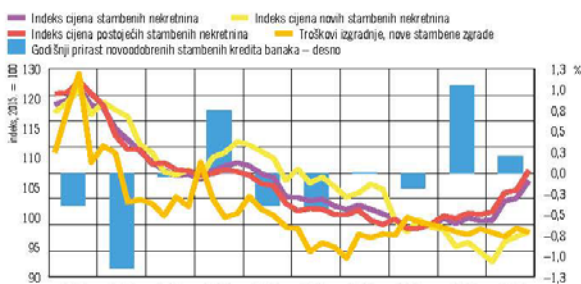
Sektor nekretnina nastavio je smanjivati svoj dug prema kreditnim institucijama tijekom 2017., no po stopama bitno nižima nego prethodnih godina. Tako se do kraja 2017. nominalni iznos duga kućanstava i poduzeća povezan s tržištem nekretnina smanjio za 5,9%, dok se ukupan dug iz kojeg su isključene tečajne promjene na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, što je znatno slabije nego tijekom prethodne godine (prosječno za 10,4% odnosno 9,8%, Slika 4.1.). Najveći doprinos slabljenju razduživanja sektora nekretnina proizašao je iz zaustavljanja pada stambenog duga kućanstava nakon njegova znatnog smanjenja godinu prije zbog zakonske konverzije kredita vezanih uz švicarski franak. Oporavak stambenoga kreditiranja i u idućem bi razdoblju mogao ublažavati intenzitet razduživanja ovog sektora s obzirom na najavljeni nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita, posebno ako cjenovni i ostali kreditni uvjeti banaka ne budu značajnije pooštreni (Slika 3.8.). Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poduzeća čije je poslovanje vezano uz tržište nekretnina nastavila smanjivati obveze prema domaćim kreditnim institucijama po razmjerno niskim, ali stabilnim stopama (ukupno je njihov dug na godišnjoj razini smanjen za 0,7% BDP-a do kraja 2017.). Tijekom prethodne godine jedino se razduživanje prema ino-

<sup>8</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.



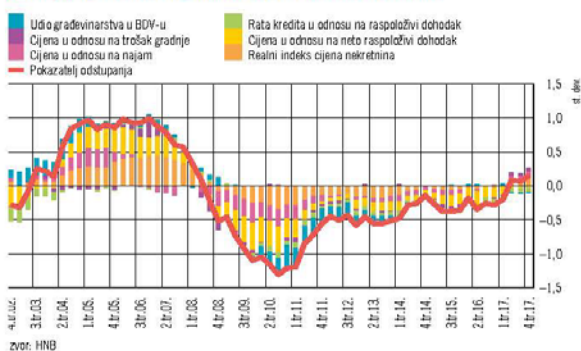
## 4. Nekretnine

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.



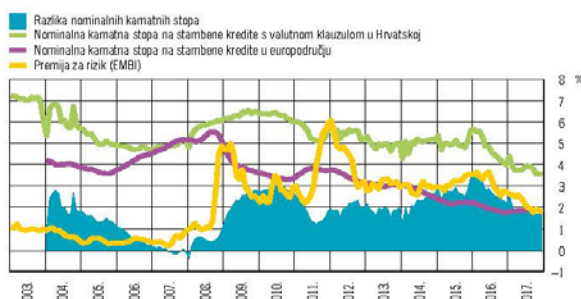
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Iz iznosa novodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.  
Izvori: DZS, HNB

Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvori: HNB

Slika 4.5. Pad premija za rizik smanjuje kamatnu razliku



Napomena: Od prosinca 2011. godine kamatne stope računane su prema novoj metodologiji (detaljnije o novoj statistici kamatnih stopa vidi u Biltenu HNB-a br. 204, lipanj 2014.).  
Izvori: ESB, HNB

zemnim vjerovnicima intenziviralo, posebice u posljednjem tromjesečju, te umanjilo ukupan efektivni dug sektora nekretnina za 1,2% BDP-a.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni<sup>9</sup> i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

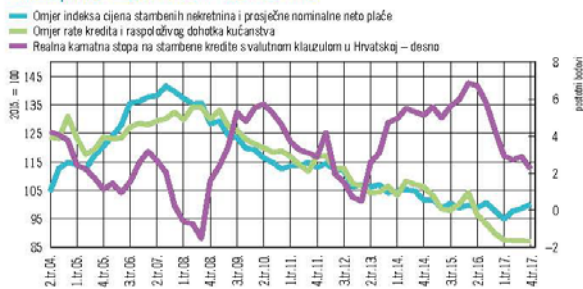
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope (Slika 4.5.). Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

U uvjetima očekivanog izostanka ubrzanja gospodarskog rasta, nepovoljnih demografskih trendova i strukturnih obilježja domaćeg tržišta rada pritisci na opći rast cijena nekretnina u idućem bi razdoblju mogli eventualno proizaći iz nastavka realizacije najavljenih programa državne pomoći pri stambenom zbrinjavanju ili iz prelijevanja većih troškova izgradnje (zbog nedostatka kvalificirane radne snage i rasta cijena sirovina uvjetovanog globalnim kretanjima) na cijene stambenih jedinica. Tome treba pridodati i eventualne špekulativne pritiske domaćih i inozemnih investitora čiji su poslovni obrasci u potrazi za višim prinosima u uvjetima izrazito niskih kamatnih stopa pridonijeli rastu cijena stambenih i komercijalnih nekretnina u

<sup>9</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.

<sup>10</sup> Mjerenom omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće.

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



Napomene: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata metara po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina). Indeks cijena stambenih nekretnina produžen je u prošlost na temelju kretanja staroga hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Izvor: OZS, izračun HNB-a

velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomska neutemeljena kretanja na nekim europskim tržištima nekretnina stvorila potrebu za širenjem i intenziviranjem regulatornog okvira kako bi se adekvatnim mikroprudencijalnim i makroprudencijalnim djelovanjem obuzdala trenutna uzlazna faza kreditnih ciklusa u određenim zemljama članicama, odnosno osnažile kapitalne i likvidnosne pozicije kreditnih institucija, osobito onih od sistemskog značenja (vidi Okvir 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina).

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Tijekom sljedećeg razdoblja očekuje se nastavak oporavka tržišta stambenih nekretnina, čiji će utjecaj na financijsku stabilnost primarno ovisiti o istodobnom kretanju makroekonomskih čimbenika povezanih s njime. Naime, ako oporavak tržišta nekretnina ne bude praćen ekvivalentnim rastom dohodaka, može se očekivati blaga precijenjenost opće razine cijena stambenih nekretnina, koje trenutačno osciliraju oko svoje uravnotežujuće razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima (Slika 4.4.), te posljedično smanjenje njihove financijske dostupnosti. Premda uz postojeća demografska kretanja i očekivani rast agregatnog dohotka domaća potražnja kućanstava za stambenim nekretninama ne bi trebala davati snažniji poticaj neodrživom rastu cijena nekretnina na razini cijele zemlje, domaća i inozemna investicijska potražnja mogla bi prilagodavanjem turističkom potencijalu na pojedinim segmentima stambenog tržišta stvoriti neuravnotežujuće pritiske. S obzirom na to da se ona tek djelomično financira na kreditnom tržištu te da je prema postojećim regulatornim odredbama za takvo financiranje zbog većeg rizika nužno izdvojiti i više kapitala, izloženost kreditnih institucija ovom segmentu sektora nekretnina vjerojatno se neće značajniji promijeniti. Kretanja na tržištu poslovnih nekretnina tijekom ove i iduće godine bit će pod utjecajem ishoda restrukturiranja koncerna Agrokor s obzirom na veličinu njegove distributivne maloprodajne mreže i značenje logističkih objekata.

## Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina

Nakon petogodišnjeg razdoblja stagnacije i pada cijena stambenih nekretnina koji je započeo 2009. godine nakon izbijanja globalne financijske krize, u razdoblju nakon 2014. započeo je njihov postupni oporavak (gotovo dvije trećine zemalja EU-a u posljednje tri godine neprekidno bilježi godišnje stope rasta). Oporavak je u tom razdoblju jačao i širio se među zemljama, u poboljšanim gospodarskim uvjetima (rasta BDP-a, pada stope nezaposlenosti i jačanja optimizma potrošača), popraćeni niskim tržišnim kamatnim stopama i obiljem likvidnosti zbog nekonvencionalnih mjera monetarne politike ESB-a (Slika 1.).

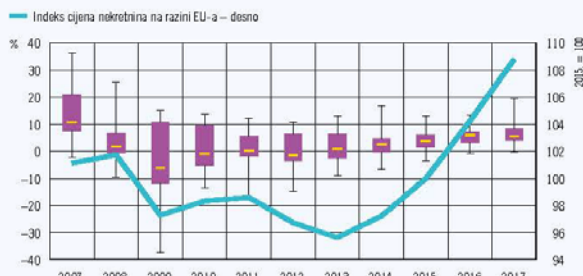
Tako su 2017. godine sve zemlje članice, izuzevši Italiju, zabilježile rast cijena stambenih nekretnina. Pritom je geografska rasprostranjenost oporavka stambenih cijena heterogena: na pojedinim zemljama rast cijena prisutan je tek odnedavno (ili u posljednje dvije godine), a u nekim zemljama (Estonija, Luksemburg, Danska, Velika Britanija, Njemačka) kontinuirano traje već duže vrijeme (Slika 2.). Intenzitet oporavka također nije ravnomjerno raspoređen, pa dok se za neka tržišta bilježe umjerene stope rasta cijena, u drugim zemljama dvoznamenkaste godišnje stope rasta utječu na rast zabrinutosti zbog neodrživog rasta i stvaranja novoga cjenovnog balona na tržištu nekretnina. No pri ocjeni treba biti oprezan jer je snažniji rast na pojedinim tržištima povezan i sa snažnijom korekcijom cijena u postkriznom razdoblju, posebno u regiji SIE (Slika 3.). Paralelno s trendom rasta cijena zabilježena je reakcija na strani ponude stambenih nekretnina te tako indeksi izdanih građevinskih dozvola i volumena radova u građevinarstvu prate trend rasta cijena (Slika 4.). Usprkos rastu aktivnosti građevinskog sektora, oba pokazatelja na strani ponude ipak su još daleko ispod pretkriznih razina. S druge strane, kratkoročna ograničenja u vezi s ponudom mogu stvarati daljnje pritiske na rast cijena te uz spekulativno utemeljeni rast cijena voditi do misalokacije resursa i rasta ranjivosti. Nužno je stoga postaviti pitanje je li trenutni rast održiv i utemeljen na ekonomskim fundamentima?

Za početak, provjeru usklađenosti s makroekonomskim osnovama mogu pružiti jednostavni pokazatelji omjera cijena nekretnina i najma (engl. *Price to Rent*, P-R), odnosno cijena nekretnina i raspoloživog dohotka (engl. *Price to Income*, P-I). U skladu s ekonomskom teorijom cijene nekretnina, najam i dohodak u dugom bi se roku trebali kretati "sličnom dinamikom".<sup>1</sup> Naime, ako postoji odstupanje cijene nekretnina od visine najma, kućanstva će se "prebacivati" između kupnje i iznajmljivanja, što će na kraju cijene dovesti u ravnotežu. Isto tako, dugoročno cijene nekretnina ne bi trebale u velikoj mjeri odudarati od financijske sposobnosti stanovništva da ih pribavi, tj. od njihova raspoloživog dohotka.

Analiza odstupanja odnosa između cijene i raspoloživog dohotka odnosno cijene i najma od njihova dugoročnog trenda na razini EU-a pokazuje da su u značajnom broju zemalja trenutne cijene iznad dugoročnog (procijenjenog) trenda (Slika 5.). Cjenovna podcijenjenost u odnosu na dugoročni prosjek u zemljama europskog juga poput Italije, Grčke i Portugala (Slika 6.) može se povezati s činjenicom da su te zemlje snažno pogođene posljednjom krizom te cijene nekretnina stoga padaju ili su

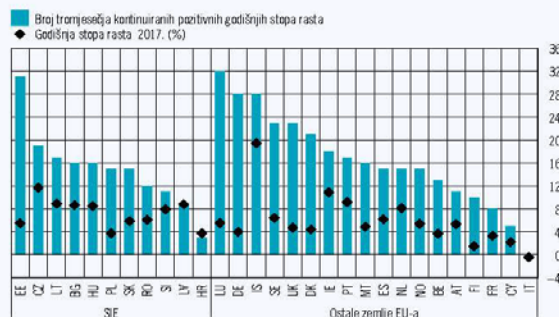
1 C. Himmelberg, C. Mayer i T. Sinai: *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 218, 2005.

Slika 1. Distribucija godišnje promjene cijena stambenih nekretnina na razini EU-a



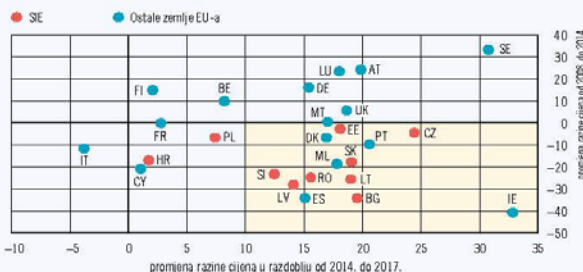
Napomena: Raspon označuju prvi i treći kvartilni razred godišnje stope rasta cijena nekretnina. Narančasta crtica predstavlja medijan. Eurostat agregatni indeks za EU izračunava agregiranjem nacionalnih indeksa. Izvor: Eurostat

Slika 2. Kontinuirani rast cijena nekretnina geografski je široko rasprostranjen



Izvor: Eurostat

Slika 3. Snažan rast cijena stambenih nekretnina na nekim tržištima može se povezati sa snažnijim padom cijena u postkriznom razdoblju



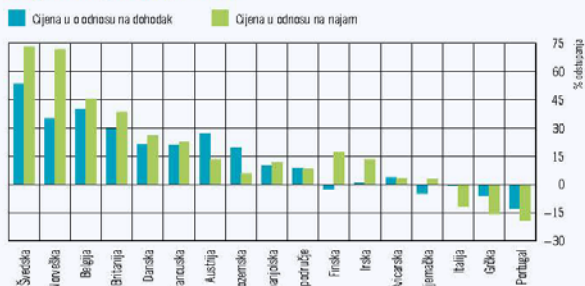
Napomena: Zbog raspoloživosti usporedivih podataka za IT, AT, PL, postotna promjena razine cijena izračunata je u odnosu na 2010. godinu. Izvor: Eurostat

Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



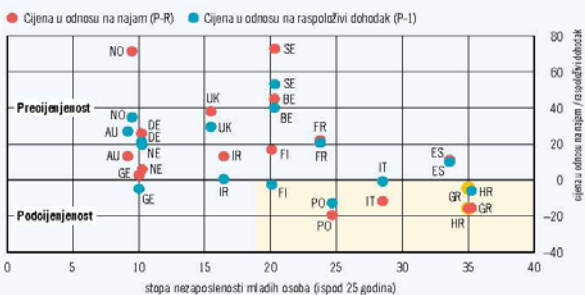
Izvor: Eurostat

Slika 5. Postotak precijenjenosti/podcijenjenosti u odnosu na dugoročni prosjek, 2016.



Napomena: Dugoročni prosjek izračunat je na razdoblju od 2000. do 2016.  
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a)

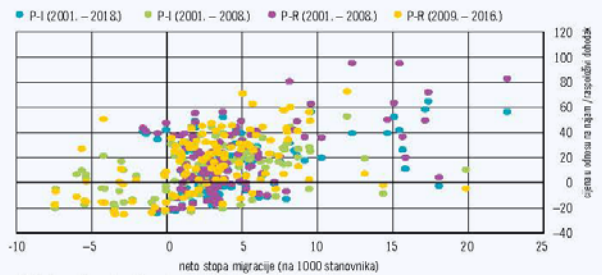
Slika 6. P-I<sup>a</sup> i P-R<sup>a</sup> u odnosu na stopu nezaposlenosti mladih od 25 godina, 2016.



<sup>a</sup> Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka  
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a); Eurostat (obrada HNB-a); HNB

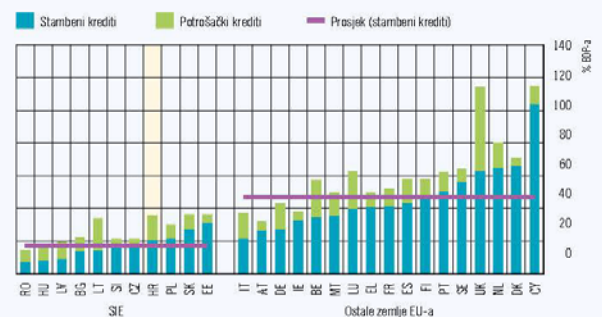
Financijska stabilnost

Slika 7. P-I<sup>a</sup> i P-R<sup>a</sup> u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



<sup>a</sup> Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka  
Napomena: Izračun se temelji na podacima za sjedeće zemlje: SE, NO, BE, UK, DE, FR, AU, NE, ES, FI, IR, GE, IT, HR, GR i PL  
Izvori: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a); Eurostat (obrada HNB-a); HNB

Slika 8. Niža stambena kreditna zaduženost sektora stanovništva u regiji SIE



Izvor: ECB

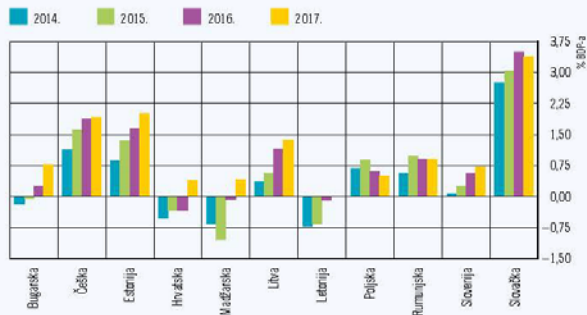
tek započele ciklus rasta. Isto tako, visoka razina nezaposlenosti i migracija mladih skupina radno sposobnog stanovništva (mlade obitelji) koje najviše potražuju stanove u tim državama, izraženija je nego u zemljama zapadne Europe (slike 6. i 7.).

Takav razvoj može upozoravati na strukturni problem između ponude (kratkoročno fiksne) i rastuće potražnje za stambenim nekretninama, ali i na stanje na tržištu, na kojem uz trenutačno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prinosom svojim spekulativnim ponašanjem utječu na cijene. Na zaključak sve veće važnosti kretanja kamatnih stopa i očekivanog prinosa pri formiranju kratkoročne dinamike cijena stambenih nekretnina upućuju i mnogi empirijski radovi poput Sutton i dr.<sup>2</sup> te Ganoulis i Giuliadori<sup>3</sup>. Na kretanje cijena stambenih nekretni-

<sup>2</sup> G. D. Sutton i A. Subelyte: *Interest rates and house prices in the United States and around the world*, BIS Working Papers, No 665, 2017.

<sup>3</sup> I. Ganoulis i M. Giuliadori: *Financial liberalization and house price dynamics in Europe*, Applied Economics, 43:21, 2671 – 2688, 2011.

Slika 9. Jačanje rasta novoga stambenog kreditiranja u regiji SIE, na osnovi transakcija



Izvor: ESB

na uz makroekonomske mogu utjecati i mnogi institucionalni čimbenici specifični za pojedine zemlje, poput psiholoških i demografskih čimbenika, troškova izgradnje, tržišne regulacije, bankovnog tržišta i asimetričnih informacija na tržištu nekretnina.

Osim cjenovne dinamike na tržištu stambenih nekretnina na osnovi spomenutih pokazatelja, neravnoteže i ranjivosti povezane s ovim tržištem mogu se pratiti i putem pokazatelja zaduženosti, odnosno udjela iznosa

stambenih kredita odobrenih sektoru stanovništva u BDP-u (alternativno u raspoloživom dohotku). Pritom je zaduženost povezana i s (ne)posjedovanjem nekretnine koje je određeno kulturološkim navikama, povijesnim nasljedem, ali i stupnjem uredenosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine<sup>4</sup>. Imajući na umu navedene razlike u razlozima posjedovanja nekretnine, s obzirom na činjenicu da stjecanje vlasništva nad nekretninom često prati i nužnost kreditnog zaduživanja, ne iznenađuje visoka razina stambenog duga zemalja zapadne Europe (Belgije, Danske, Nizozemske, Velike Britanije), u kojima stambeni krediti čine više od 85% ukupnih kredita stanovništvu (Slika 8.). Nasuprot tome, iako stambeni krediti u velikom broju zemalja regije SIE čine relativno manji dio ukupnih kredita, posljednjih je godina prisutan trend jačanja stambene kreditne aktivnosti u velikom broju zemalja, poput Slovačke, Češke i Estonije (Slika 9.).

Međutim, iako je oporavak europskoga i domaćega stambenog tržišta dobrodošao, nužno je pozorno pratiti kretanja pokazatelja tržišta nekretnina kao i evoluciju sistemskih rizika povezanih s njime zbog iznimne važnosti tog tržišta za cjelokupno gospodarstvo. Time se omogućuje pravodobna i adekvatna primjena makroprudencijalnih, ali i ostalih mjera usmjerenih na prevenciju neodrživog rasta cijena nekretnina i potencijalno prekomjernih izloženosti kreditnih institucija tržištu nekretnina (opširnije vidi u Okviru 3. Primjena makroprudencijalnih mjera u EU-u i EGP-u povezanih s tržištem stambenih nekretnina), čije bi posljedice za cijelo gospodarstvo, prema dosadašnjim iskustvima, mogle biti vrlo značajne.

<sup>4</sup> Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilde: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

## 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 zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum prodaje / ponude	14.08.2015.	02.11.2015.	31.03.2016.	17.03.2016.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	8108/182	2433/7	8105/68	8105/92
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	262.015,00	97.250,00	80.000,00	237.625,00
Prodajna cijena (€)	34.701,26	12.796,49	10.633,06	31.443,25
Površina (m2)	1.807,00	778,00	640,00	1.901,00
Cijena (€/m2)	19,20	16,45	16,61	16,54

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

### Zakupnina

Datum prodaje / ponude	01.04.2016.	01.04.2016.	31.03.2016.	31.03.2016.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Čakovec	Čakovec	Mursko Središće	Čakovec
	Preloška 46	Tomaša Goričanca 1	Rudarska ulica 1	Tomaša Goričanca 1
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)	296,00	130,00	431,00	100,00
Površina (m2)	83,42	23,05	98,00	20,00
Cijena (€/m2)	3,55	5,64	4,40	5,00

## 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 - za zemljište i zakup**

**PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda**

**TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata**

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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:

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

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.



## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

### 7.1. Zemljište

Datum prodaje / ponude	14.08.2015.	02.11.2015.	31.03.2016.	17.03.2016.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Prelog	Prelog	Prelog	Prelog
	kat.čest.br.			
	8108/182	2433/7	8105/68	8105/92
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	262.015,00	97.250,00	80.000,00	237.625,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,550591	7,599739	7,523703	7,557267
Prodajna cijena (€)	34.701,26	12.796,49	10.633,06	31.443,25
Površina (m <sup>2</sup> )	1.807,00	778,00	640,00	1.901,00
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	19,20	16,45	16,61	16,54
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,633	102,633	102,633
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	102,633		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	19,20	16,45	16,61
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		14,32%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,14	100,16	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,26		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,03	1,02	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	19,78	16,78	16,94
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.)	5,00%	5,00%	5,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	5,00%	5,00%	5,00%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>20,77</b>	<b>17,62</b>	<b>17,79</b>	<b>17,71</b>

<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>18,47</b>
---	--------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	3,02	-0,13	0,04	-0,04
Relativno odstupanje od medijana	17,01%	-0,73%	0,23%	-0,23%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	3,02	0,13	0,04	0,04
Kvadrat odstupanja	9,12	0,02	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	17,75			
Standardna devijacija	1,51			
Dvostruka standardna devijacija	3,02			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,81			

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

odabrano: **18,50 €m<sup>2</sup>**

Zemljište		Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
kat.čest.br/m <sup>2</sup>						
135/1	496,00	18,50	0,50	1,00	4.588,00	II
136	1.079,00	18,50	1,00	1,00	19.961,50	I
<b>UKUPNO:</b>					<b>24.549,50</b>	
<b>odnosno prosječno</b>					<b>15,59 €m<sup>2</sup></b>	

#### 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 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :	48,00 kn/m <sup>3</sup>	<i>poslovna zgrada</i>
	4,00 kn/m <sup>3</sup>	<i>pomoćna i gospodarska zgrada</i>

$$K11 = 1.881,35 \text{ m}^3 \times 6,50 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 12.228,78 \text{ €}$$

$$K12 = 622,81 \text{ m}^3 \times 0,54 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 336,32 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :	10,05 kn/m <sup>3</sup>	<i>poslovna zgrada</i>
	10,05 kn/m <sup>3</sup>	<i>pomoćna i gospodarska zgrada</i>

$$K21 = 1.881,35 \text{ m}^3 \times 1,36 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.558,64 \text{ €}$$

$$K22 = 622,81 \text{ m}^3 \times 1,36 \text{ €/m}^2 \text{ BV} = 847,02 \text{ €}$$

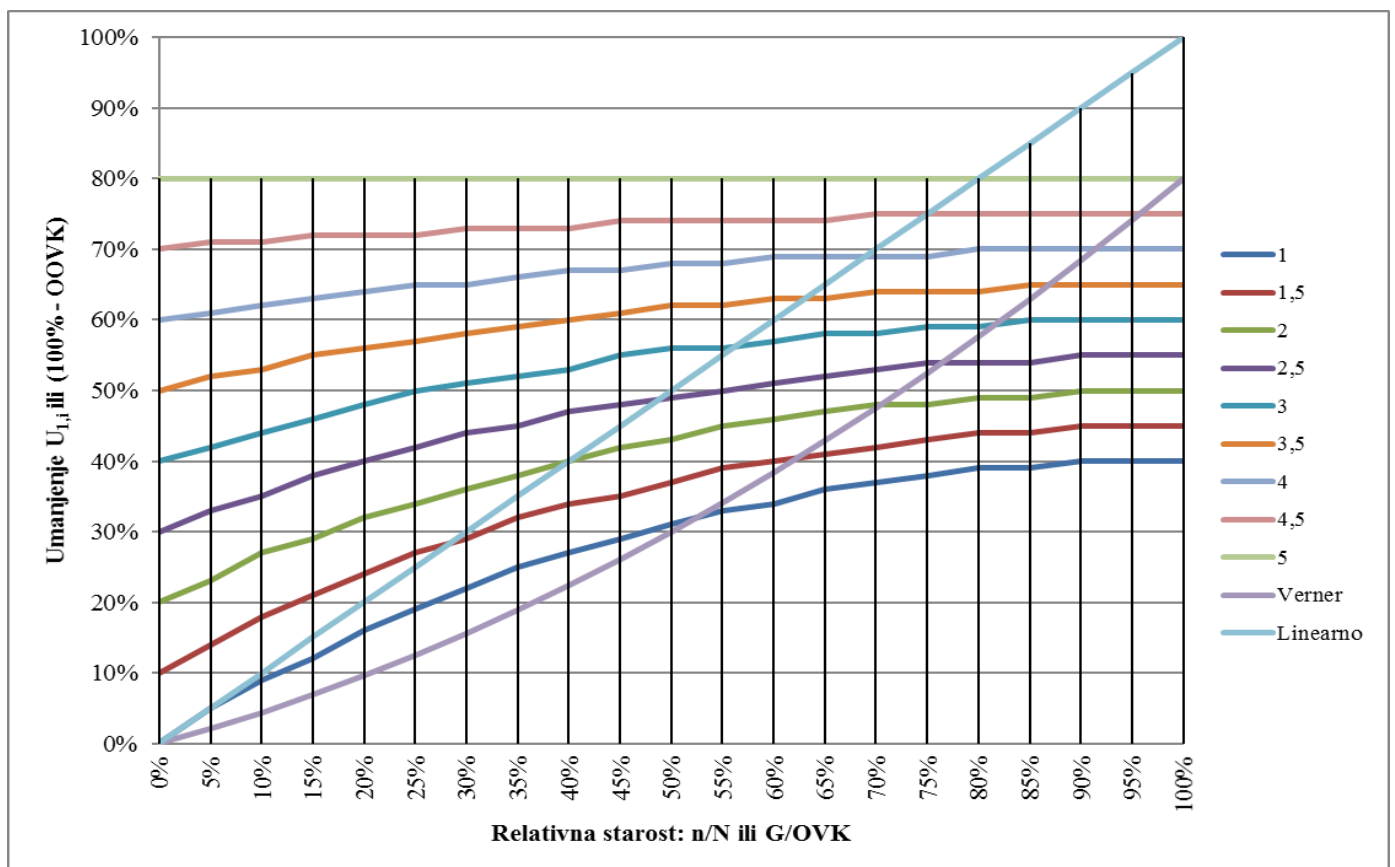
Cijena priključaka iznosi :  $K3 = 4.000,00 \text{ €}$

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

$$12.565,10 + 3.405,66 + 4.000,00 = \boxed{19.970,76} \text{ €}$$

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	<b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b> 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	<b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b> 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	<b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b> 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	<b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b> 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	<b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b> 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 - Poslovna zgrada**NGP = 371,03 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 680 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 594 €/m<sup>2</sup> BGP

*Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*

Nova vrijednost (Nv) = 371,03 × 680 = 252.300,40 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 680 × 1,00 = 680 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

371,03 × 680 = 252.300,40 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene:				2018								
Godina građenja:				1922								
Starost zgrade:				96								
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				120 god								
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	× OVK =		0 god								
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				120 god								
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				24 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>2,5</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>zgrada općenito</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>stanje zgrade</td> <td>2,5</td> </tr> </table>	A	lokacija/tržište	2,5	B	zgrada općenito	2,5	C	stanje zgrade	2,5		2,5
A	lokacija/tržište	2,5										
B	zgrada općenito	2,5										
C	stanje zgrade	2,5										
Relativna starost (Rs=G/OVK')=				80,0%								
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	46,0%	× 120 =		55 god								
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				65 god								
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-54,2% -136.746,82 €								

**Preostala vrijednost: 115.553,58 €**

**7.3.2. Zgrade - Pomoćna i gospodarska zgrada**NGP = 152,54 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 420 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 352 €/m<sup>2</sup> BGP

*Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA*

Nova vrijednost (Nv) = 152,54 × 420 = 64.066,80 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 420 × 0,85 = 357 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

152,54 × 357 = 54.456,78 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene:				2018
Prosječna godina građenja:				1956
Starost zgrade:				62
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):				18 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)				
	A	lokacija/tržište	2,5	
	B	zgrada općenito	2,5	
	C	stanje zgrade	3,0	3,0
Relativna starost (Rs=G/OVK')=				77,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	41,0%	×	80 =	33 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				47 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-58,8%
				-32.020,59 €

**Preostala vrijednost: 22.436,19 €**

**Nova vrijednost radi potrebe osiguranja**

316.367,20 € × 7,380414 kn/€ = 2.334.920,91 kn  
odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **2.330.000,00 kn**

**7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema**

Nema elemenata za izračun ovih troškova

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

**7.5. Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 4,0\% = \boxed{12.654,69} \text{ €}$$

## REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	24.549,50	€
2.	Doprinosi i priključci	19.970,76	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>44.520,26</b>	<b>€</b>

### Zgrade i ostalo:

3.1.	Poslovna zgrada	115.553,58	€
3.2.	Pomoćna i gospodarska zgrada	22.436,19	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgređni troškovi	12.654,69	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>150.644,46</b>	<b>€</b>

<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>195.164,72</b>	<b>€</b>
-------------------	--	-------------------	----------

### Ostale okolnosti:

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

<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>		<b>195.164,72</b>	<b>€</b>
---------------------------------	--	-------------------	----------

NGP =	523,57	m <sup>2</sup>	GV / NGP =	373	€/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta PZ =	1.575,00	m <sup>2</sup>	GV / PZ =	124	€/m <sup>2</sup>

<b>Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:</b>	<b>1,00</b>	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>195.164,72 €</b>	
	<b>1.440.396,43 kn</b>	

\* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.

NGP =	523,57	m <sup>2</sup>	TV / NGP =	373	€/m <sup>2</sup>
Površina zemljišta PZ	1.575,00	m <sup>2</sup>	TV / PZ =	124	€/m <sup>2</sup>

### Srednji tečaj HNB-a:

<b>1 € =</b>	<b>7,380414</b>	<b>kn</b>	TV / NGP =	373	€/m <sup>2</sup>
--------------	-----------------	-----------	------------	-----	------------------



## 8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

### 8.1. Zakupnina

Datum prodaje / ponude	01.04.2016.	01.04.2016.	31.03.2016.	31.03.2016.	
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Čakovec Preloška 46	Čakovec Tomaša Goričanca 1	Mursko Središće Rudarska ulica 1	Čakovec Tomaša Goričanca 1	
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor	
Iznos zakupa (€)	296,00	130,00	431,00	100,00	
Površina (m <sup>2</sup> )	83,42	23,05	98,00	20,00	
Cijena (€/m <sup>2</sup> )	3,55	5,64	4,40	5,00	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	108,373	108,373	100,567	108,373
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	102,633			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,95	0,95	1,02	0,95
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	3,36	5,34	4,49	4,74
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,52	100,52	100,21	100,21
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,26			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,02	1,02	1,02	1,02
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	3,42	5,43	4,58	4,84
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	-5,00%	-15,00%	-5,00%	-15,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	-5,00%	-20,00%	-5,00%	-15,00%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>3,25</b>	<b>4,34</b>	<b>4,35</b>	<b>4,11</b>	

<b>Srednja vrijednost (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4,01</b>
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,98	0,12	0,13	-0,12
Relativno odstupanje od medijana	-23,08%	2,72%	2,96%	-2,72%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,98	0,12	0,13	0,12
Kvadrat odstupanja	0,95	0,01	0,02	0,01
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	4,23			
Standardna devijacija	0,50			
Dvostruka standardna devijacija	1,00			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,33			

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

<b>odabrano:</b>	<b>4,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>za prizemlje i kat poslovne zgrade</b>
25%	<b>1,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>za podrum poslovne zgrade</b>
0%	<b>0,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>za haustor i natkriveni ulaz i prolaz poslovne zgrade</b>
25%	<b>1,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>za pomoćnu zgradu</b>
50%	<b>2,00</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>za gospodarsku zgradu</b>

## 8.2. **Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK)**

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK') cijele nekretnine izračunat će se na temelju udjela troškovne vrijednosti pojedinih zgrada i pripadajućeg ostatka održivog vijeka korištenja kako je prikazano u tablici u nastavku.

R.br.	ZGRADA	TV (€)	UDIO U (%)	OOVK godina	OOVK' = U × OOVK
1.	Poslovna zgrada	115.553,58	83,74%	55	46,06
2.	Pomoćna i gospodarska	22.436,19	16,26%	33	5,37
<b>UKUPNO</b>		<b>137.989,77</b>	<b>100,0%</b>	<b>∑</b>	<b>51,42</b>
<b>OOVK' (zaokruženo)</b>					<b>51</b>

## 8.3.

**Opća prihodovna metoda**

PARAMETAR	NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)
<b>ZAKUPNINA</b>			
Prizemlje i kat poslovne zgrade	309,01	4,00	1.236,04
Podrum poslovne zgrade (tlocrtna površina)	69,26	1,00	69,26
Haustor i natkriveni ulaz i prolaz poslovne zgrade (tlocrtna površina)	54,75	0,00	0,00
Pomoćna zgrada	47,52	1,00	47,52
Gospodarska zgrada	105,02	2,00	210,04
<b>UKUPNO (€)</b>	<b>585,56</b>	<b>2,67</b>	<b>1.562,86</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)</b>			<b>18.754,32</b>
<b>TROŠKOVI GOSPODARENJA</b>			
upravljanje nekretninom	1,00%		15,63
održavanje, pogon (režije) i zaštita	4,00%		62,51
rizik od gubitka zakupnine	18,00%		281,31
<b>UKUPNO (€)</b>	<b>23,00%</b>		<b>359,45</b>
<b>UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)</b>			<b>4.313,40</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)</b>			<b>14.440,92</b>
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	24.549,50 €
	24.549,50 €	7,00%	<b>1.718,47</b>
<b>ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)</b>			<b>12.722,45</b>
odabrana kamatna stopa na nekretnine p			6,00%
prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)			0,00%
kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)			1,00%
gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)			0,00%
razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)			0,00%
korigirana kamatna stopa na nekretnine p'			<b>7,00%</b>
predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK	51		god
multiplikator M			13,83
<b>VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)</b>			<b>175.951,48</b>
<b>DODACI (€)</b>			<b>0,00</b>
<b>ODBICI (€)</b>			<b>0,00</b>
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)</b>			<b>24.549,50</b>
<b>PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)</b>			<b>200.500,98</b>
<b>Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika</b>			<b>1,00</b>
* 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 prema vlastitom istraživanju za Grad Čakovec.			
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>200.500,98</b> €
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>1.479.780,24</b> kn

NGP = 523,57 m2  
Površina zemljišta PZ = 1.575,00 m2

TV / NGP = 383 €/m2  
TV / PZ = 127 €/m2

**9. PONDERIRANJE (7. + 8.)**

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

<b>PRIMIJEJENA METODA</b>	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST</b>	<b>PONDER</b>	<b>PONDERIRANA VRIJEDNOST</b>
Troškovna metoda	195.164,72 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	200.500,98 €	100%	200.500,98 €
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>			<b>200.500,98 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)</b>			<b>201.000,00 €</b>
			<b>384</b>
			<b>€/m<sup>2</sup></b>

**Napomena:**

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

**Ostale napomene:**

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Moguća je druga poslovna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja bez većih ulaganja.

**10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK**

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovna, pomoćna i gospodarska zgrada te pripadajuće zemljište**

na lokaciji: **Glavna ulica 51, HR-40323 Prelog  
Međimurska županija**

predloženih od : **IMRE BÁNHIDI i drugi**

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

**201.000,00****€**

ili

**1.483.463,21****kn**

Srednji tečaj HNB-a

1 €=

**7,380414 kn**

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

**1.480.000,00****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 eArhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 11. lipanj 2018. godine

**ELABORAT IZRADILI:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:

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

## **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

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

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

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

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

## **IZJAVA PROCJENITELJA**

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

### **IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Stručni suradnik:

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

# **PRILOZI**

## e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Čakovcu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PRELOG  
Stanje na dan: 15.05.2018. 00:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 303429, PRELOG

Broj ZK uložka: 5722

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11423/2017

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	534/1/1	GLAVNA ULICA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Prelog, GLAVNA ULICA 51 GOSPODARSKA ZGRADA GOSPODARSKA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA POMOĆNA ZGRADA			1079 605 240 127 52 24 31	
2.	534/1/2	GLAVNA ULICA VOĆNJAK			496 496	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>1575</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.12.2017.g. pod brojem Z-11423/2017	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje zgrade mješovite uporabe i dvije gospodarske zgrade u katastru priložena uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Prelog kl: UP/I-361-05/16-30/211 urbroj: 2109/1-09/4-16-4 od 03.10.2016., a da je za evidentiranje dvije pomoćne zgrade priloženo rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Ispostava Prelog kl: UP/I-361-02/13-02/2679 urbroj: 2109/1-09/4-16-9 od 07.12.2016.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 3/18 SEBESTYEN GYORGY, BUDAPEST, SZEL UTCA 3, REPUBLIKA MAĐARSKA	
8.	Suvlasnički dio: 3/18 SEBESTYEN ANIKO, FIRENZA, VIA DE SERRAGLI 49, REPUBLIKA ITALIA	
9.	Suvlasnički dio: 3/18 SEBESTYEN ANDREA, VACA, UJHEGYI UT 50, REPUBLIKA MAĐARSKA	



Katastarska općina: 303429, PRELOG

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 5722**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 3/18 SEBESTYEN ANGELIKA, UJHEGYI UT 50, REPUBLIKA MAĐARSKA	
11.	Suvlasnički dio: 2/18 BÁNHIDI GYÖRGY, OIB: 03463210952, 2600 VÁC, KATONA LAJOS UTCA 17, REPUBLIKA MAĐARSKA	
12.	Suvlasnički dio: 2/18 BÁNHIDI IMRE, OIB: 06760460106, 2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 15, REPUBLIKA MAĐARSKA	
13.	Suvlasnički dio: 2/18 BÁNHIDI PÉTER, OIB: 05718318150, 2600 VÁC, NYÁR UTCA 14, REPUBLIKA MAĐARSKA	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.05.2018.

e-Izvod iz katastarskog plana

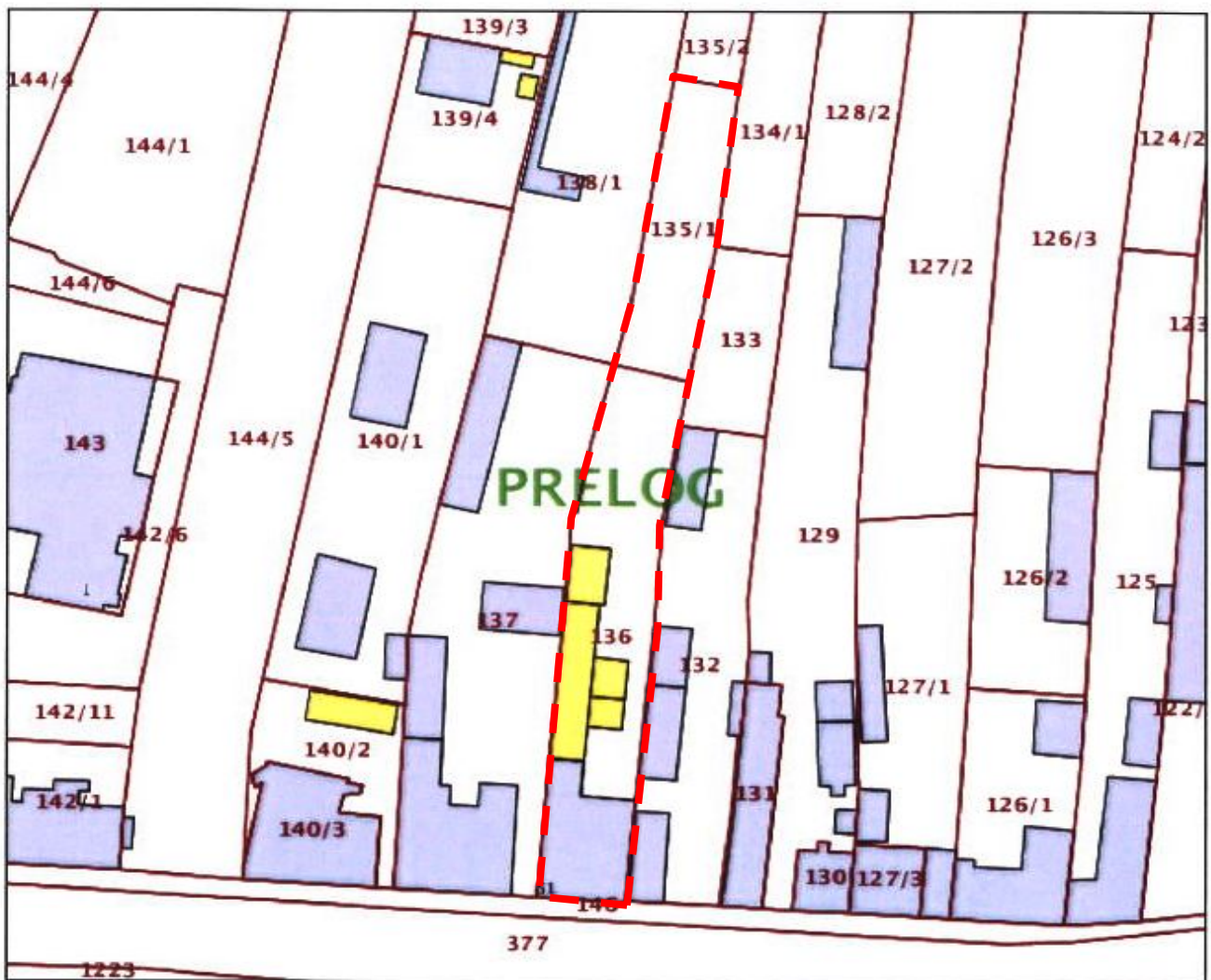


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Geoportal DGU



## e-Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.06.2018. 23:34

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOG (Mbr. 303429)

Posjedovni list: 5227

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/18	SEBESTYEN GYORGY, SZEL UCTA 3, BUDIMPEŠTA, REPUBLIKA MAĐARSKA (VLASNIK)	
3/18	SEBESTYEN ANIKO, VIA DE SERRAGLI 49, FIRENZA, REPUBLIKA ITALIJA (VLASNIK)	
3/18	SEBESTYEN ANDREA, UJHEGYI UT 50, VAC, REPUBLIKA MAĐARSKA (VLASNIK)	
2/18	BANHIDI PETER, NYAR UTCA 14, VAC, MAĐARSKA (VLASNIK)	05718318150
2/18	BANHIDI GYÖRGY, KATONA LAJOS UTCA 17, VAC, MAĐARSKA (VLASNIK)	03463210952
2/18	BANHIDI IMRE, HATTYU UTCA 15, VAC, MAĐARSKA (VLASNIK)	06760460106
3/18	SEBESTYEN ANGELIKA, UJHEGYI UT 50, VAC, REPUBLIKA MAĐARSKA (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
		135/1	U MJESTU	496	12		
			VOĆNJAK	496			
		136	GLAVNA ULICA	1079	12		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Prelog, GLAVNA ULICA 51	240			
			GOSPODARSKA ZGRADA, Prelog, GLAVNA ULICA	127			
			GOSPODARSKA ZGRADA, Prelog, GLAVNA ULICA	52			
			POMOĆNA ZGRADA, Prelog, GLAVNA ULICA	24			
			POMOĆNA ZGRADA, Prelog, GLAVNA ULICA	31			
			DVORIŠTE	605			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1575</b>			

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

## Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Međimurska županija**  
**Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu**  
**okoliša**  
**Ispostava Prelog**

KLASA: UP/I-361-05/16-30/000211  
 URBROJ: 2109/1-09/4-16-0004  
 Prelog, 03.10.2016.

Međimurska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Prelog, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor IMRE BÁNHIDI, HU-2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 15, OIB 06760460106 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

### **UPORABNU DOZVOLU** **ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE**

#### I. Utvrđuje se da je:

- građevina stambeno poslovne namjene - stambeni i uredski prostor,
- građevina gospodarske namjene - spremište,
- građevina gospodarske namjene - spremište,

na katastarskim česticama k.č.br. 136, 135/1 k.o. Prelog (Prelog, Glavna 51) izgrađena(e) prije 15. veljače 1968. godine,

#### II. Podaci o građevini

##### ▪ dimenzije građevine:

- građevina stambeno poslovne namjene - stambeni i uredski prostor je tlocrtnih dimenzija cca 13,10 x 13,70 + 8,20 x 5,20 + 7,90 x 2,50 m, visine do vijenca cca 8,60 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- građevina gospodarske namjene - spremište je tlocrtnih dimenzija cca 5,20 x 25,00 m, visine do vijenca cca 3,50 m, mjereno od niže kote uređenog terena
- građevina gospodarske namjene - spremište je tlocrtnih dimenzija cca 9,10 x 5,90 m, visine do vijenca cca 2,90 m, mjereno od niže kote uređenog terena

DOKUMENT: UPORABNA DOZVOLA ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15.02.1968. ID: P20160928-2933953-Z18  
 INVESTITOR: IMRE BÁNHIDI, HU-2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 15, OIB 06760460106  
 KLASA: UP/I-361-05/16-30/000211, URBROJ: 2109/1-09/4-16-0004 STRANA 1/3

- način smještaja na čestici:
  - građevina stambeno poslovne namjene - stambeni i uredski prostor je ugrađena građevina etažnosti podrum, prizemlje i kat
  - građevina gospodarske namjene - spremište je poluugrađena prizemnica
  - građevina gospodarske namjene - spremište je poluugrađena prizemnica

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

### OBRAZLOŽENJE

Investitor, IMRE BÁNHIDI, HU-2600 VÁC, HATTYÚ UTCA 15, OIB 06760460106, podneskom zaprimljenim dana 28.09.2016. godine, je zatražio izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu(e) iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Izvod iz konzervatorske studije, izrađen po Institutu za povijest umjetnosti, Zagreb od 2008. godine, Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevina, KLASA: 935-08/16-02/26, URBROJ: 541-29-03/04-16-2 od 27.09.2016. godine, te očevidom na terenu,

utvrđeno je da su građevine iz točke I. izreke ove dozvole izgrađene prije 15. veljače 1968. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR7623400091800020004 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 30/00., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13., 80/13., 40/14., 69/14., 87/14. i 94/14.).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

## Rješenje o izvedenom stanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
**MEĐIMURSKA ŽUPANIJA**  
 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
 UREĐENJE, GRADNJU I  
 ZAŠTITU OKOLIŠA  
 ISPOSTAVA PRELOG

KLASA: UP/I-361-02/13-02/2679  
 URBROJ: 2109/1-09/4-16-9  
 Prelog, 7. prosinca 2016.

Reg. br. 452 /2016.

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, Ispostava Prelog, povodom zahtjeva koji je podnio Bánhidi Imre (OIB: 06760460106) iz Vácta, Hattyú Utca 15, Republika Mađarska, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, na temelju odredbe članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12 i 143/13), donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuju se dvije nezakonito izgrađene pomoćne zgrade u funkciji osnovne zgrade, u Prelogu, Glavna 51, na k.č.br. 135/1, 136 k.o. Prelog, čije tlocrtne površine nisu veće od 50 m<sup>2</sup>.
2. a) Podaci o nezakonito izgrađenoj pomoćnoj zgradi 1 iz točke 1. izreke ovog rješenja:
  - kategorija zahtjevnosti zgrade: pomoćna zgrada
  - namjena zgrade: spremište
  - stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
  - vanjske veličine zgrade: cca 4,90 x 5,10 m, visine (vijenca): cca 3,20 m
  - etažnost: prizemlje
  - oblik krova: jednostrešni
  - način smještaja na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada,
- b) Podaci o nezakonito izgrađenoj pomoćnoj zgradi 2 iz točke 1. izreke ovog rješenja:
  - kategorija zahtjevnosti zgrade: pomoćna zgrada
  - namjena zgrade: spremište
  - stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
  - vanjske veličine zgrade: cca 6,10 x 5,10 m, visine (vijenca): cca 3,20 m
  - etažnost: prizemlje
  - oblik krova: jednostrešni
  - način smještaja na katastarskoj čestici: slobodnostojeća zgrada.
3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.
4. Završene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja mogu se sukladno posebnim propisima rabiti te rekonstruirati. Završena zgrada smatra se u smislu posebnog zakona postojećom građevinom.

5. Završene zgrade iz točke 1. izreke ovog rješenja evidentirat će se u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznake.

### **O b r a z l o ž e n j e**

Podnositelj zahtjeva Bánhidi Imre iz Vácta, Hattyú Utca 15, Republika Mađarska, podnio je dana 24. 6. 2013. godine ovom Upravnom odjelu zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za dvije nezakonito izgrađene pomoćne zgrade u funkciji osnovne zgrade, u Prelogu, Glavna 51, na k.č.br. 135/1, 136 k.o. Prelog.

Uz svoj zahtjev imenovani podnositelj zahtjeva priložio je dokumente propisane člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i to tri primjerka kopije katastarskog plana i presliku akta na temelju kojega je osnovna zgrada zakonito izgrađena i to Uporabnu dozvolu KLASA: UP/I-361-05/16-30/000211, URBROJ: 2109/1-09/4-16-0004 od 3. 10. 2016., izdanu od Međimurske županije, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Prelog; i Uvjerenje, KLASA: 935-08/16-02/26, URBROJ: 541-29-03/04-16-2 od 27.09.2016., izdano od Državne geodetska uprave, Područni ured za katastar Čakovec, Odjel za katastar nekretnina Prelog.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva imenovanog podnositelja proveden je postupak u kojem je sukladno odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama utvrđeno sljedeće činjenično stanje:

Imenovani podnositelj zahtjeva je zahtjevu za izdavanje rješenja o izvedenom stanju priložio dokumentaciju propisanu člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama navedenu u uvodu obrazloženja ovog rješenja.

Nadalje, uvidom u digitalnu ortofoto kartu DOF5/2011. u mjerilu 1:5000 utvrđeno je da su predmetne zgrade evidentirane na toj karti do 21. lipnja 2011. godine. O izvršenom uvidu u DOF5/2011. i njegovom ispisu sastavljena je službena zabilježka u prilogu spisa.

Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju utvrđeno je da se predmetne zgrade nalaze unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Preloga („Službeni glasnik Međimurske županije“ br. 7/03, 22/08, 5/09, 4/12, 5/13, 18/14), unutar granica građevinskog područja naselja Prelog. Također je utvrđeno da se izgrađene zgrade ne nalaze u području, površinama i dobru iz članka 6. stavka 1., 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, te da se ne radi o zgradi iz članka 5. stavka 3. tog Zakona.

Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta te drugih uvjeta i zahtjeva za predmetne zgrade nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Sukladno članku 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama dana 29. 9. 2016. proveden je očevid na licu mjesta u Prelogu, te je utvrđeno da su predmetne zgrade završene, da se iste koriste i da su slobodnostojeće. O provedenom očevidu sastavljen je zapisnik u prilogu spisa.

Nadalje, sukladno odredbi članka 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama prije donošenja rješenja o izvedenom stanju strankama je pružena mogućnost uvida u spis predmeta radi izjašnjenja na način da su Pozivom KLASA: UP/I-361-02/13-02/2679, URBROJ: 2109/1-09/4-16-5 od 29. 9. 2016. dostavljenim javnom objavom na oglasnoj ploči ovog Upravnog odjela pozvane da dana 7. 10. 2016. u ovom Upravnom odjelu izvrše uvid u spis predmeta. Poziv je bio oglašen na oglasnoj ploči od 29. 9. 2016. do 7. 10. 2016. Pozivu se nije odazvala niti jedna stranka (zabilježka u prilogu spisa).



Tijekom postupka podnositelj zahtjeva je dana 28. 11. 2016. ovom Upravnom tijelu dostavio dokaz da je prije donošenja rješenja o izvedenom stanju platio naknadu za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, i to Potvrdu izdanu od Grada Preloga KLASA: UP/I-944-16/16-01/101, URBROJ: 2109/14-04-16-4 od 28. 11. 2016.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev podnositelja zahtjeva osnovan, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

U točkama 1. i 2. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 23. stavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 4. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 33. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 5. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 35. stavka 1. i članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

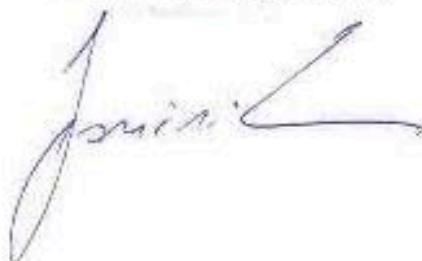
Opća upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja prema Tar. br. 1. i 2. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) plaćena je u iznosu od 70,00 kuna u državnim biljezima emisije Republike Hrvatske koji su zalijepljeni i poništeni pečatom ovog Upravnog tijela.

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu, u roku od 15 dana po primitku rješenja, putem ovog Upravnog tijela.

Žalba se predaje neposredno ili poštom preporučeno ovom Upravnom tijelu, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik ili elektroničkim putem. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna prema Tar.br. 3. Tarife upravnih pristojbi Zakona o upravnim pristojbama.

Postupak vodio  
Stručni referent za gradnju  
Dominik Jadan, građ. teh.



VODITELJICA ISPOSTAVE I POMOĆNICA  
PROČELNIKA

Lidija Bubamć, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. Bánhidi Imre, Vác, Hattyú Utca 15. Republika Mađarska
2. Oglasna ploča Upravnog odjela – ovdje
3. Grad Prelog (po izvršnosti Rješenja)
4. Evidencija – ovdje
5. U spis predmeta

NA ZNANJE:

6. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja  
Građevinska inspekcija, Područna jedinica u Čakovcu
7. Ured državne uprave u Međimurskoj županiji  
Služba za gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove



Rješenje je postalo izvršno i pravomoćno  
dana 2. siječnja 2017. godine.

Prelog, 11. 10. 2017. godine.

Potpis ovlaštene osobe



## Energetski certifikat

	<b>Zgrada</b>		<input type="checkbox"/> nova / veća rekonstrukcija	<input checked="" type="checkbox"/> prodaja	
			<input type="checkbox"/> iznajmljivanje, zakup, leasing	<input type="checkbox"/> izlaganje	
	Vrsta zgrade Nestambena				
	Naziv zgrade Zgrada mješovite namjene - BĀNHIDI				
	Adresa Glavna 51				
	Mjesto Prelog				
	k. č. 136		k. o. Prelog		
	Vlasnik / investitor BĀNHIDI IMRE				
	prema Direktivi 2010/31/EU		Godina izgradnje 1922.		Izvođač nepoznat
	<b>Energetski certifikat nestambene zgrade</b>	<b>Q<sub>H,nd,rel</sub></b>	<b>%</b>	<b>Izračun</b>	
			<b>108</b>		
<b>A+</b>		≤ 15			
<b>A</b>		≤ 25			
<b>B</b>		≤ 50			
<b>C</b>		≤ 100			
<b>D</b>		≤ 150	<b>D</b>		
<b>E</b>		≤ 200			
<b>F</b>		≤ 250			
<b>G</b>		> 250			
<b>Podaci o zgradi</b>					
A <sub>K</sub> [m <sup>2</sup> ] 278	V <sub>e</sub> [m <sup>3</sup> ] 1218,00	f <sub>0</sub> [m <sup>-1</sup> ] 0,76			
Q <sup>*</sup> <sub>H,nd,ref</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> a)] 143,45		H <sub>tr,edj</sub> [W/(m <sup>2</sup> K)] 1,44			
<b>Podaci o osobi koja je izdala certifikat</b>					
Ovlaštena fizička ili pravna osoba Zoran Bahunek, dipl.ing.stroj.					
Imenovana osoba u pravnoj osobi Zoran Bahunek, dipl.ing.stroj.					
Registarski broj ovlaštene osobe F_920_2014					
Oznaka energetskog certifikata F_920_2014_094_SZ1					
Datum izdavanja / rok važenja 17.07.2017. – 17.07.2027.					
Potpis ovlaštene fizičke ili imenovane osobe					
<b>Podaci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata</b>					
Dio zgrade	Ovlaštena osoba	Registarski broj	Potpis		
Građevinski					
Strojarski	Zoran Bahunek, dipl.ing.stroj.	F_920_2014			
Elektrotehnički					

ENERGETSKI CERTIFIKAT NESTAMBENE ZGRADE str. 1/5

## Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

## Područje: Čakovec

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

## Područje: Međimurska županija

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