



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:	Zemljište sa zgradom bez uporabne vrijednosti
Lokacija:	Stubička ulica 10, HR-49222 Poznanovec kat.čest.br. 2047, k.o. Poznanovec
Naručitelj:	INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec OIB: 59716092020
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku

Čakovec, srpanj 2018.

SADRŽAJ

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

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

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

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 PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

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

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

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

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

1. UVOD

Naručitelj: **INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec**

Nekretnina: **Zemljište sa zgradom bez uporabne vrijednosti**

Lokacija: **Stubička ulica 10, HR-49222 Poznanovec
kat.čest.br. 2047, k.o. Poznanovec**

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 njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Osnovica: **Tržišna vrijednost**

Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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: **05.07.2018.**

Dan kakvoće: **05.07.2018.**

Dan vrednovanja: **05.07.2018.**

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

Općinski sud: Zlatar

ZK odjel: Zabok

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Poznanovec	k.o.	Poznanovec	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	2047	906	2047	906	1423
SVEUKUPNO :		906	m2	906	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VLASNIŠTVO
	kat.čest.br.	TERET	
1.	2047	Nema!	INKOP d.d. - Industrija kože i obuće, Poznanovec (1/1)

Napomena: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) *Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.*

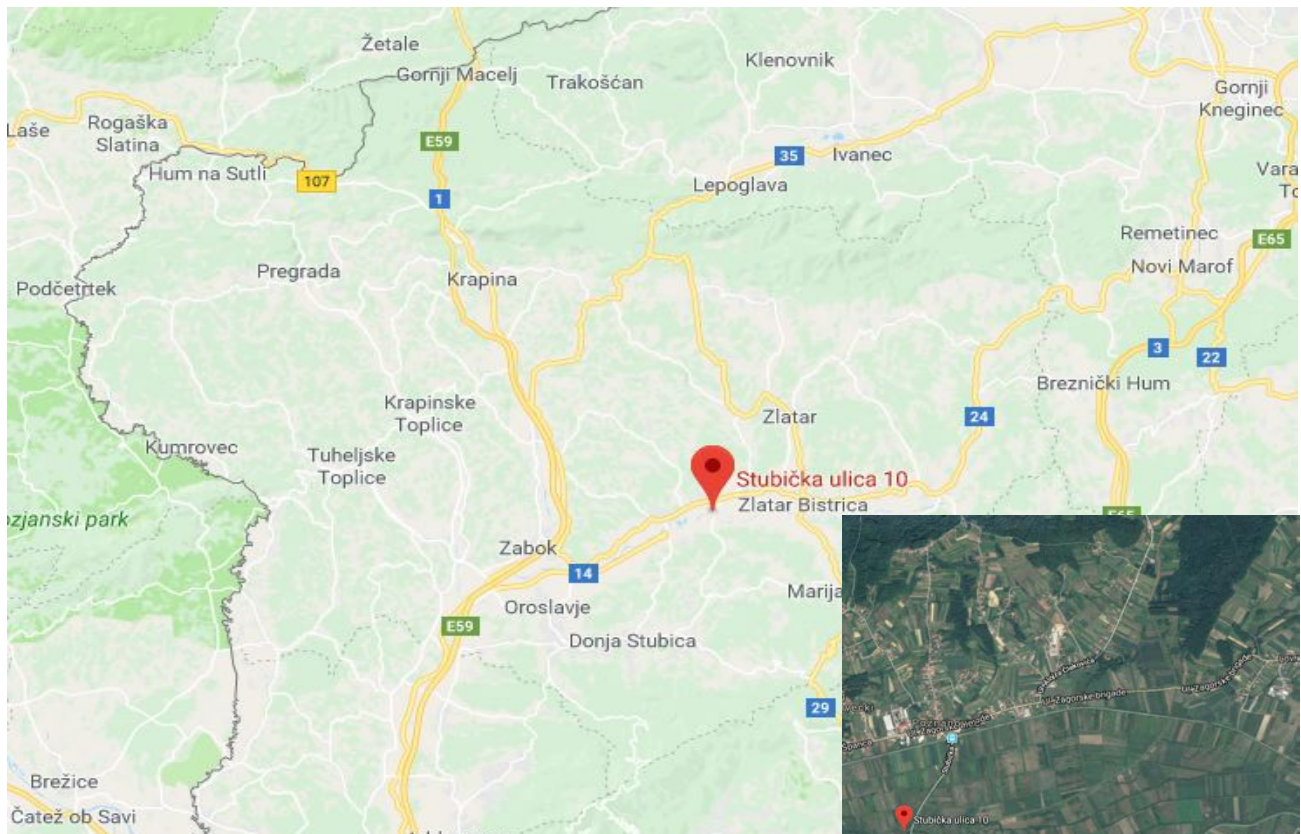
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: Google maps

3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Poznanovec je naselje u sastavu Općine Bedekovčina.

Bedekovčina (kajkavski Bedekovščina) je naseljeno mjesto i istoimena općina u Hrvatskom Zagorju. Pripada Krapinsko-zagorskoj županiji.

Središte općine, mjesto Bedekovčina, nalazi se 6 km sjeveroistočno od Zaboka, u dolini rijeke Krapine uz željezničku prugu Zagreb – Varaždin.

Po posljednjem popisu stanovništva iz 2001. godine, općina Bedekovčina imala je 8.482 stanovnika, raspoređenih u 15 naselja:

Bedekovčina - 3.486

Belovar Zlatarski - 106

Brestovec Orehovički - 324

Grabe - 444

Kebel - 479

Križanče - 161

Lug Orehovički - 211

Lug Poznanovečki - 671

Martinec Orehovički - 401

Orehovica - 326

Poznanovec - 980

Pustodol Orehovički - 347

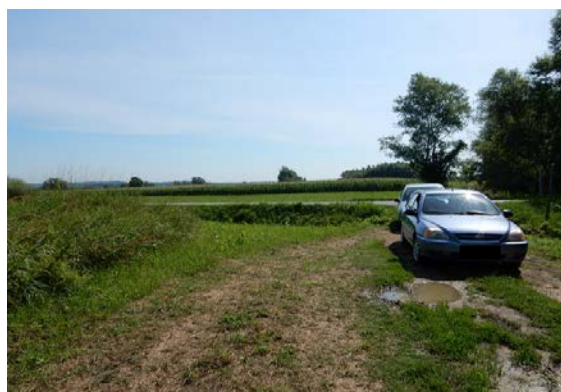
Vojnić-Breg - 167

Zadravec - 150

Židovinjak - 229

Na području Općine Bedekovčine razvijeni su obrtništvo, malo i srednje poduzetništvo. Veći broj obrtnika i poduzetnika djeluje u graditeljstvu i raznim oblicima kooperacije za keramičku industriju i u industriji građevnih materijala te proizvodnji obuće. Obrtnici i poduzetnici (više od 200 članova) vrlo aktivno djeluju preko Udruženja obrtnika i poduzetnika. Najveći industrijski subjekti u Bedekovčini su Tondach Hrvatska d.d. proizvodnja crijepa, Zagorka d.o.o. proizvodnja kaljeva i peći te proizvoda od gline, Vental d.o.o., PGM d.o.o. Poznanovec proizvodnja dimnjaka, INKOP d.d. i dr. Bedekovčina raspolaže sa zemljištem za industrijsku (poslovnu) zonu. U tijeku je izgradnja infrastrukture u industrijskoj zoni, te tako ima značajne potencijale za industrijsko-gospodarski razvoj. Osim industrijskoga i gospodarskoga razvoja Općina Bedekovčina zahvaljujući Bedekovčanskim jezerima (Bajeri) i velikom kompleksu zemljišta ima i značajne mogućnosti za razvoj, posebice sportsko - rekreacijskog turizma (turističke manifestacije, sajam vina itd). Na području Općine djeluju tri pošte kao poslovne jedinice HPT-a, i to u Bedekovčini, Poznanovcu i Brestovcu Orehovičkom. Tu također djeluje Poslovna jedinica Zagrebačke banke d.d..

Fotografije snimljene na očevidu



Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji: *Stubička ulica 10, HR-49222 Poznanovec*
kat.čest.br. 2047, k.o. Poznanovec

Okolne nekretnine su poljoprivredna zemljišta.

Parkiranje na predmetnoj parceli nije omogućeno.

Javna komunalna infrastruktura

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

- električna struja

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

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

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

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

Daljnja obilježja nekretnine

Položaj: Prema II. Izmjenama i dopunama Prostornog plana Krapinsko - zagorske županije (Službeni glasnik Krapinsko - zagorske županije br. 8/15) procjenjivana parcela nalazi se u području ostalih obradivih poljoprivrednih tla.

Zemljište je nepravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi se vodi kao kuća, dvorište i livada, a u katastru kao dvorište i livada. U naravi se radi o zemljištu sa izgrađenom zgradom.

Pristup na javnu površinu: Parcela ima neposredan pristup na javnu prometnu površinu, kat.čest.br. 2398, k.o. Poznanovec - Stubička ulica.

Napomene: Na predmetnom zemljištu je izgrađena zgrada u funkciji crpne stanice. S obzirom da zgrada duže vrijeme nije u uporabi te je zapuštena i u lošem stanju ista nema funkciju te samim time nema uporabnu i tržišnu vrijednost. U izračun vrijednosti uzet će se samo vrijednost zemljišta na kojem se zgrada nalazi te će se vrijednost nekretnine umanjiti za troškove uklanjanja zgrade.

Obzirom da se radi o zemljištu na kojoj je izgrađena zgrada koja je u ZK upisana kao kuća, uzet će se u izračun vrijednosti kao građevinsko zemljište III. kategorije.

Izvod iz II. Izmjene i dopune Prostornog plana Krapinsko - zagorske županije



KARTOGRAFSKI PRIKAZ

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA:

	GRANICA DRŽAVE	
	GRANICA ŽUPANIJE	
	GRANICA GRAD/OPĆINE	
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINE NASELJA		
	NASELJA POVRŠINE VEĆE OD 25 ha	
	NASELJA POVRŠINE MANJE OD 25 ha	
RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINE IZVAN NASELJA		
postojeće	planirano	
		POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (E2-geotermalne vode, E5-glina, E6-kamen)
		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T1-hotel, T3-kamp, T4-vjerski turizam, T5-lovni turizam)
		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R1-golf igralište, R2-jahački centar, R3-centar za zimske sportove, R4-teniski centar, R5-planinarenje,)
		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (I1-pretežito industrijska)
		POSEBNA NAMJENA
		GROBLJE
		OSTALA OBRADIVA POLJOPRIVREDNA TLA
		GOSPODARSKA ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
		ŠUMA POSEBNE NAMJENE (š2 - ZAŠTITNA ŠUMA, š3 - ŠUMA POSEBNE NAMJENE)
		VODOTOK

REPUBLIKA HRVATSKA	
Županija: KRAPINSKO - ZAGORSKA	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN ŽUPANIJE II IZMJENE I DOPUNE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA / POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 100000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 31/13, 30/14	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 8/15
Javna rasprava (datum objave): 29. 12. 2014.	Javni uvid održan: 8. siječanj 2015. - 9. veljača 2015.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Mr.sc. Srđepan Bručić, dipl.ing.građ.
Suglasnost na plan temeljem odredbe članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 36/09, 55/11, 90/11 i 50/12), a prema odredbom članka 168. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13): Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Klasa: 350-02/15-11/16; Ur.broj: 531-05-15-2; Zagreb 17. ožujak 2015.	
Pravna osoba / tijelo koje je izradilo plan: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Krapinsko - zagorske županije	
Pečat pravne osobe / tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba:  Snježana Žigman, dipl.ing.građ.
Odgovorni voditelj izrade: Željko Kapelac, dipl.ing.arh.,ovl.arh.urbanist	  ŽELJKO KAPELAC dipl.ing.arh. Ovlašteni arhitekt urbanist A-3608
Stručni tim u izradi plana: 1. Tea Erceg, dipl.ing.arh. 2. Željko Kapelac, dipl.ing.arh. 3. Snježana Žigman, dipl.ing.građ. 4. Dubravko Kolarić, dipl.ing.građ. 5. Ana Zubić, dipl.incep. 6. Neven Dimač, mag.geogr. 7. Martina Dragančić, mag.geogr. 8. Jasmina Benčić, mag.geogr. 9. Ljiljana Malogorski, dipl.iur. 10. Anika Seljan, ing.građ.	
Pečat predstavničkog tijela	Predsjednik predstavničkog tijela:  Vlasta Hubicki, dr.vet.med.
Izloženost ovog prostornog plana s izvornikom odjavava:  Mr.sc. Srđepan Bručić, dipl.ing.građ.	Pečat nadležnog tijela: 

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

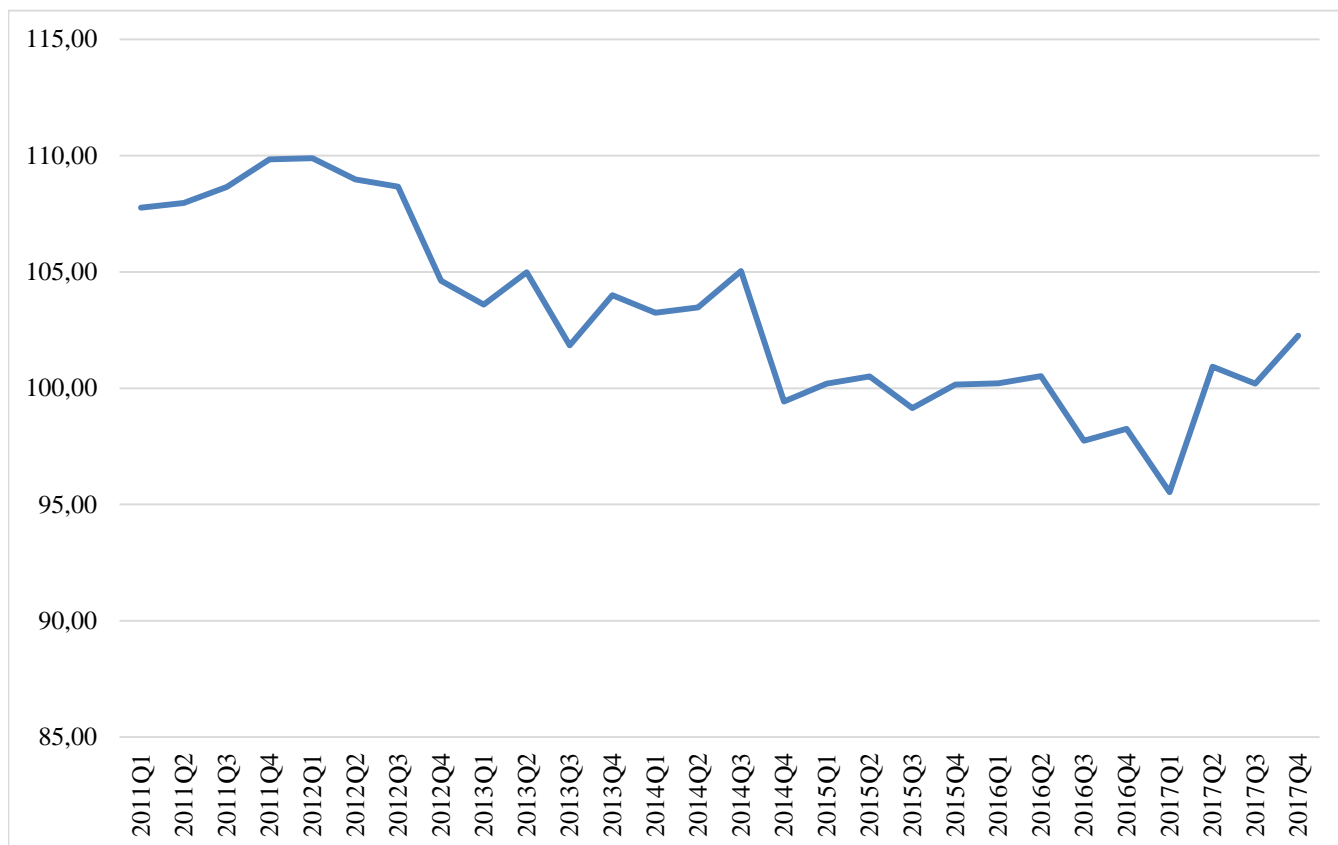
HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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)

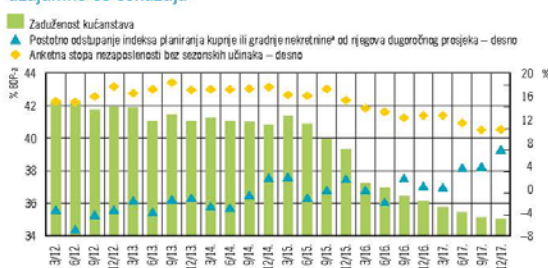
4. Nekretnine⁸

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



⁸ 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

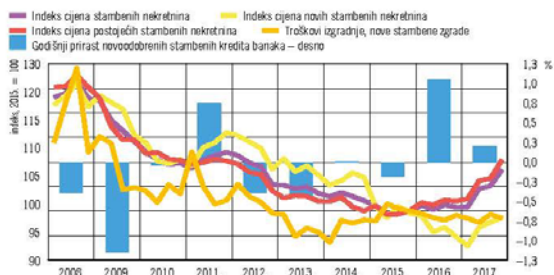
Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža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

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

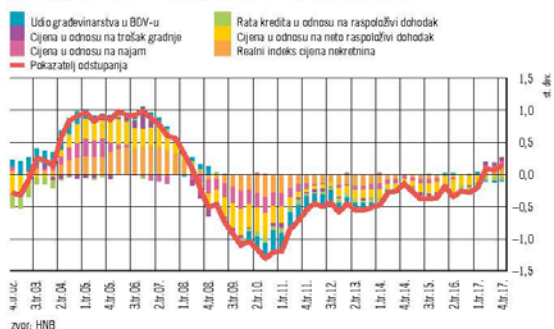
4. Nekretnine

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



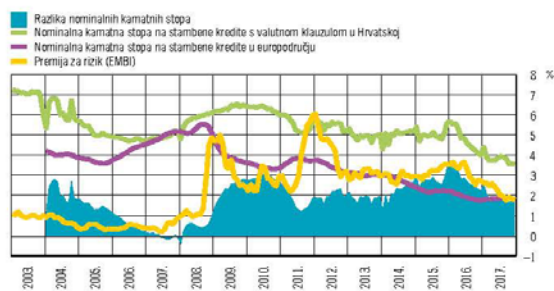
Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica. Iz iznosa novodobrenih stambenih kredita isključena su refinanciranja.
Izvori: DZS, HNB

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



zvor: 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 i 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 regulatorni⁹ i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

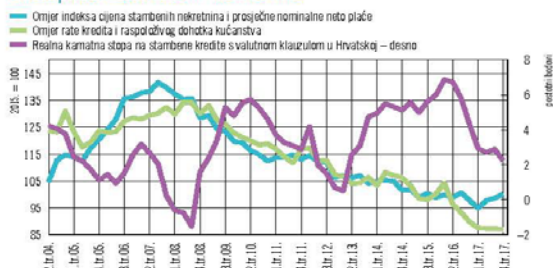
Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na 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 dostupnosti¹⁰ (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

⁹ 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 dobrotvoljne namire.

¹⁰ 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 kvadratnih 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: DZS, uračun HNB-a

velikom broju zemalja Europske unije (vidi Okvir 2. Trendovi na europskom tržištu stambenih nekretnina). Ta su neodrživa i makroekonomski 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 trenutno 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), popraćenima niskim tržišnim kamatnim stopama i obiljem likvidnosti zbog nekonvencionalnih mjera monetarne politike ESB-a (Slika 1.).

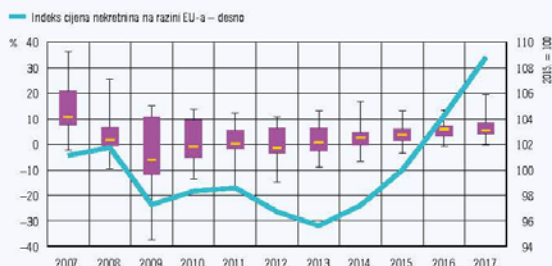
Tako su 2017. godine sve zemlje članice, izuzevši Italiju, zabilježile rast cijena stambenih nekretnina. Pritom je geografska rasprostranjenost oporavka stambenih cijena heterogena: u pojedinim zemljama rast cijena prisutan je tek odnedavno (ili u posljednje dvije godine), a u nekim zemljama (Estonija, 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 špekulativno utemeljeni rast cijena voditi do misalokacije resursa i rasta ranjivosti. Nužno je stoga postaviti pitanje je li trenutajući 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".¹ 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 trenutna cijena 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

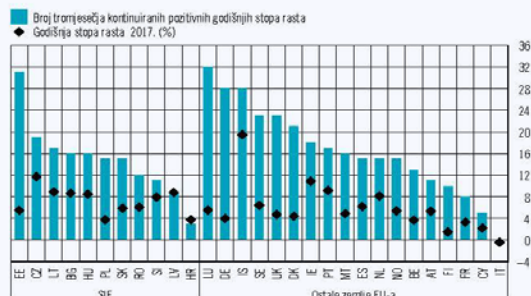
1 C. Himmelberg, C. Mayer i T. Sinai: *Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions*, Federal Reserve Bank of New York Staff Reports, no. 218, 2005.

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



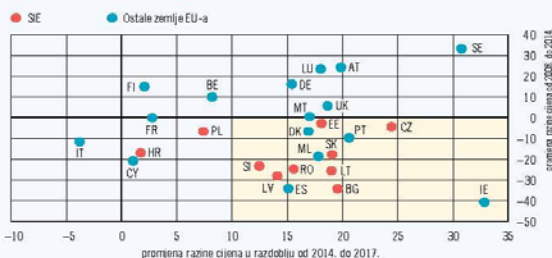
Napomena: Raspon označuju prvi i treći kvartilni razred godišnje stope rasta cijena nekretnina. Narančasta crtica predstavlja medijan. Eurostat: agregatni indeks za EU izračunava agregiranjem nacionalnih indeksa. Izvor: Eurostat

Slika 2. Kontinuirani rast cijena nekretnina geografski je široko rasprostranjen



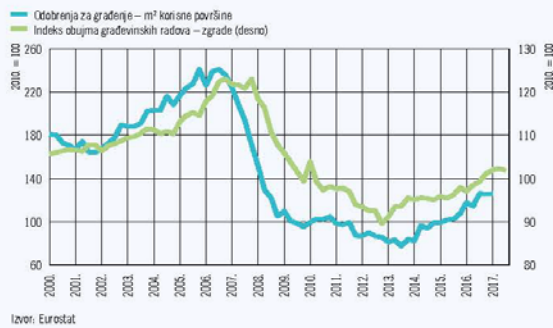
Izvor: Eurostat

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



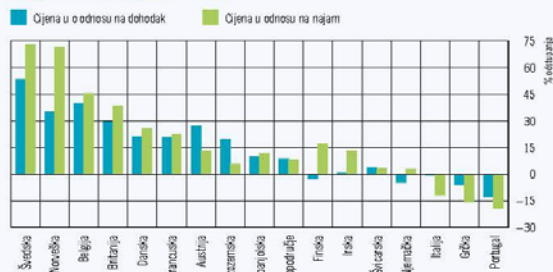
Napomena: Zbog raspoloživosti usporedljivih podataka za IT, AT, RO, PL, postatna promjena razine cijena izračunata je u odnosu na 2010. godinu. Izvor: Eurostat

Slika 4. Pozitivna kretanja na strani ponude



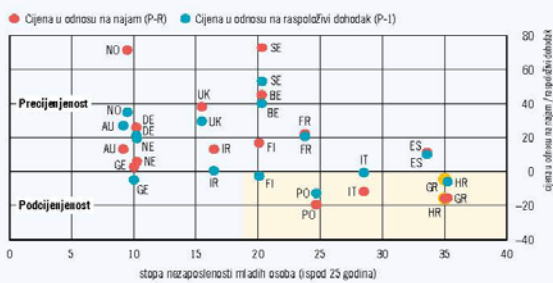
Izvor: Eurostat

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



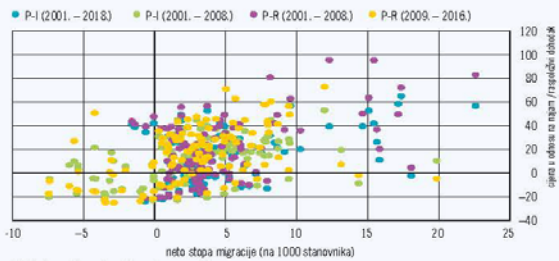
Napomena: Dugoročni prosjek izračunat je na razdoblju od 2000. do 2016.
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a)

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



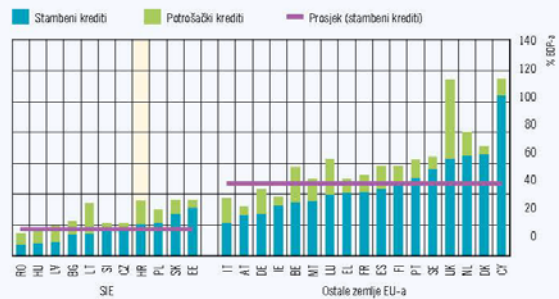
* Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka
Izvor: OECD, Analytical house price database (obrada HNB-a); Eurostat (obrada HNB-a); HNB

Slika 7. P-I^a i P-R^a u odnosu na stopu migracije (na 1000 stanovnika)



* Postotno odstupanje od dugoročnog prosjeka
Napomena: Izračun se temelji na podacima za sljedeće zemlje: SE, NO, BE, UK, DE, FR, AU, NE, ES, FI, IR, GE, IT, HR, GR i PO.
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: ESB

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 trenutno niske razine kamatnih stopa investitori u potrazi za prinosom svojim špekulativnim 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.² te Ganoulis i Giuliadori³. Na kretanje cijena stambenih nekretni-

² 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.

³ 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 nasljeđem, ali i stupnjem urednosti tržišta najma kao funkcionalne alternative posjedovanju stambene nekretnine⁴. 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 pažljivo 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.

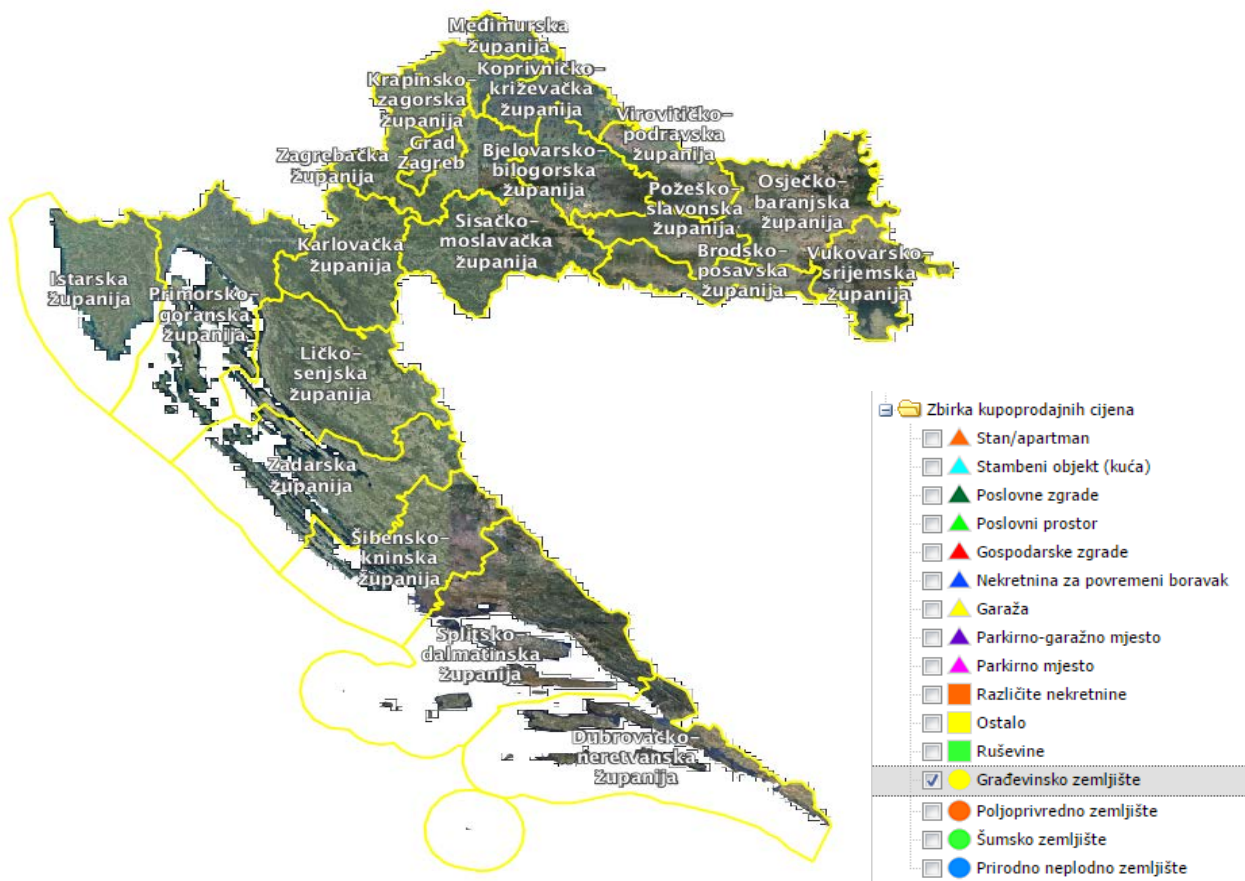
⁴ Vidi B. J. Wind, P. Lersch i C. L. Dewilde: *Housing wealth inequalities across occupational classes: A comparison of European housing wealth accumulation regimes*, Working paper, No. 9, Tilburg University, Tilburg, 2015.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

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

Datum prodaje / ponude	26.02.2015.	19.01.2017.	11.05.2017.	24.03.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Lovrečan	Lovrečan	Veleškovec	Modrovec
	kat.čest.br.			
	1596	615/67	707/9	2237/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	1.185.643,30	670.361,23	220.000,00	133.924,12
Prodajna cijena (€)	153.845,92	89.040,00	29.640,89	18.000,00
Površina (m2)	22.145,00	12.812,00	5.442,00	2.787,42
Cijena (€/m2)	6,95	6,95	5,45	6,46

Izvor podataka: sustav eNekretnine



5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Vrijednost zemljišta

Datum prodaje / ponude	26.02.2015.	19.01.2017.	11.05.2017.	24.03.2018.	
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Lovrečan	Lovrečan	Veleškovec	Modrovec	
	kat.čest.br.				
	1596	615/67	707/9	2237/1	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	1.185.643,30	670.361,23	220.000,00	133.924,12	
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,706693	7,528765	7,422180	7,440229	
Prodajna cijena (€)	153.845,92	89.040,00	29.640,89	18.000,00	
Površina (m ²)	22.145,00	12.812,00	5.442,00	2.787,42	
Cijena (€/m ²)	6,95	6,95	5,45	6,46	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	98,976	98,976	98,976	98,976
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	98,976			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	6,95	6,95	5,45	6,46
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		21,58%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	100,20	95,53	100,93	102,26
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,26			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,02	1,07	1,01	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	7,09	7,44	5,50	6,46
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	15,00%	15,00%	5,00%	5,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	5,00%	5,00%	-5,00%	-5,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	7,44	7,81	5,22	6,14	

Srednja vrijednost (€/m²)	6,65			
---	-------------	--	--	--

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,65	1,02	-1,57	-0,65
Relativno odstupanje od medijana	9,57%	15,02%	-23,12%	-9,57%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,65	1,02	1,57	0,65
Kvadrat odstupanja	0,42	1,04	2,46	0,42
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	6,79			
Standardna devijacija	1,04			
Dvostruka standardna devijacija	2,09			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,97			

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

odabrano: **6,70 €m2**

Zemljište (kat.čest.br./m2)		Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija
2047	906,00	6,70	0,60	1,00	3.642,12	III
UKUPNO:					3.642,12	

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

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

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

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

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. Doprinosi i priključci

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

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 K1 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 K2 = 0,00 m³ × 0,00 €/m³ BV = 0,00 €

Cijena priključaka iznosi : **K3 = 0,00 €**

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 €

6.3. Troškovi uklanjanja

Umanjenje za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja zgrada na parceli (čl.36. Pravilnika st. 3. i 4.).

- Crpna stanica 77,00 m² × 5,00 m = 385,00 m³

Tu = 385,00 m³ × -7,00 €/m³ BV = **Tu = -2.695,00 €**

6.4. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

Ut = 0,00 €

- REKAPITULACIJA -

1.	Vrijednost zemljišta	3.642,12	€
2.	Doprinosi i priključci	0,00	€
3.	Troškovi uklanjanja	-2.695,00	€
4.	Uzgredni troškovi	0,00	€
SVEUKUPNO:		947,12	€

Površina zemljišta = 906,00 m²

Jedinična cijena = 1,05 €/m²
 ili 7,72 kn/m²

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina: **Zemljište sa zgradom bez uporabne vrijednosti**

na lokaciji: **Stubička ulica 10, HR-49222 Poznanovec**
kat.čest.br. 2047, k.o. Poznanovec

predloženih od : **INKOP d.d. u stečaju, Ulica Zagorske brigade 1, HR-49222 Poznanovec**

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost zemljišta (TV) iznosi: Srednji tečaj HNB-a: 1 €= 7,388734 kn

Red.br.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST			
	kat.čest.br.	€	kn	kn (zaokruženo prema čl.68.st.5. Pravilnika)
1.	2047	947,12	6.998,02	7.000,00
SVEUKUPNO:				7.000,00

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 06. srpnja 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: 58904606434 (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



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
 Stanje na dan: 17.06.2018. 22:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334448, POZNANOVEC

Broj ZK uložka: 1423

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1748/2007

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2047	KUĆA, DVORIŠTE I LIVADA		252	906	
		UKUPNO:		252	906	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INKOP D.D. - INDUSTRIJA KOŽE I OBUĆE, POZNANOVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.06.2018.

e-Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

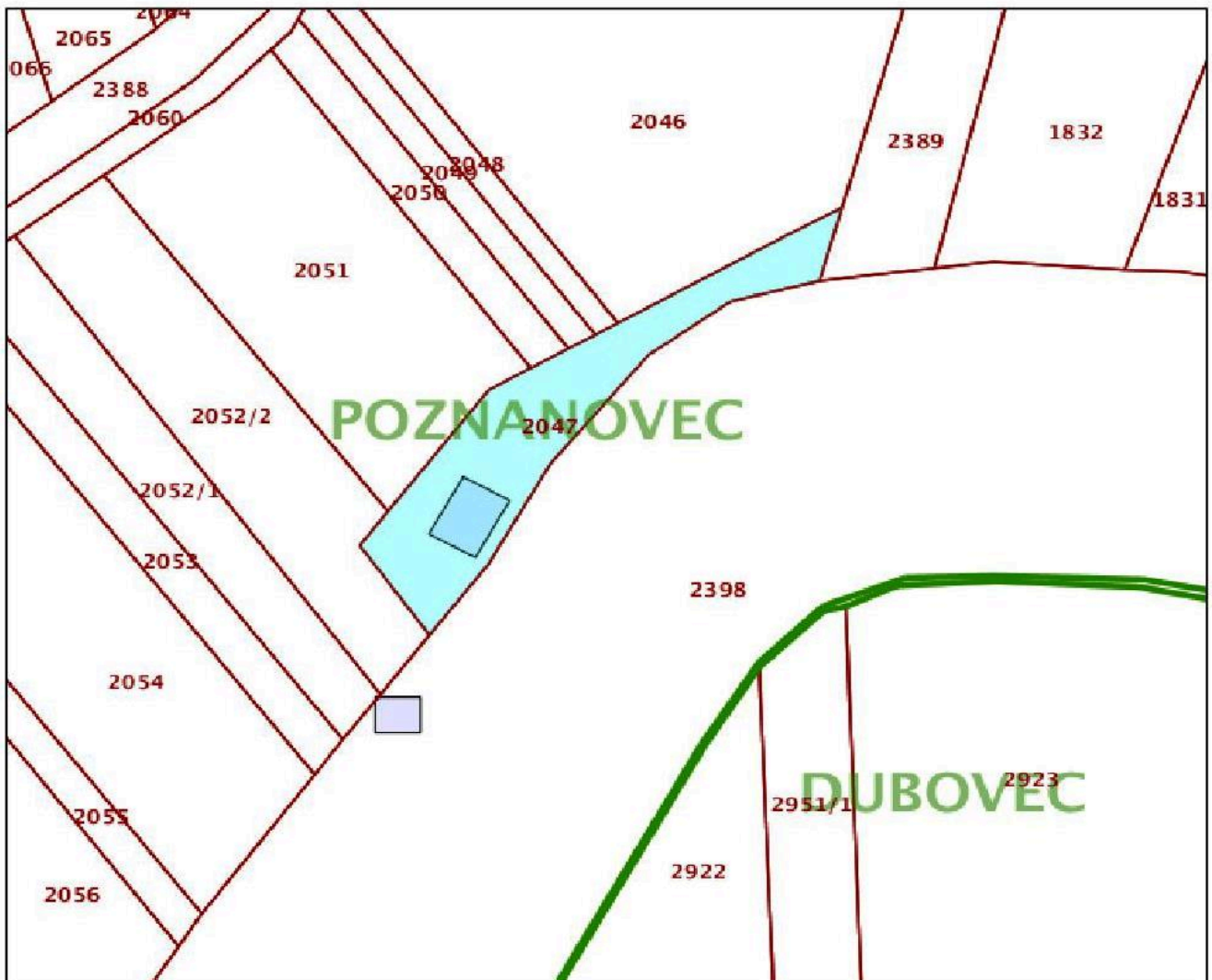
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. POZNANOVEC, 334448
k.č. br.: 2047

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

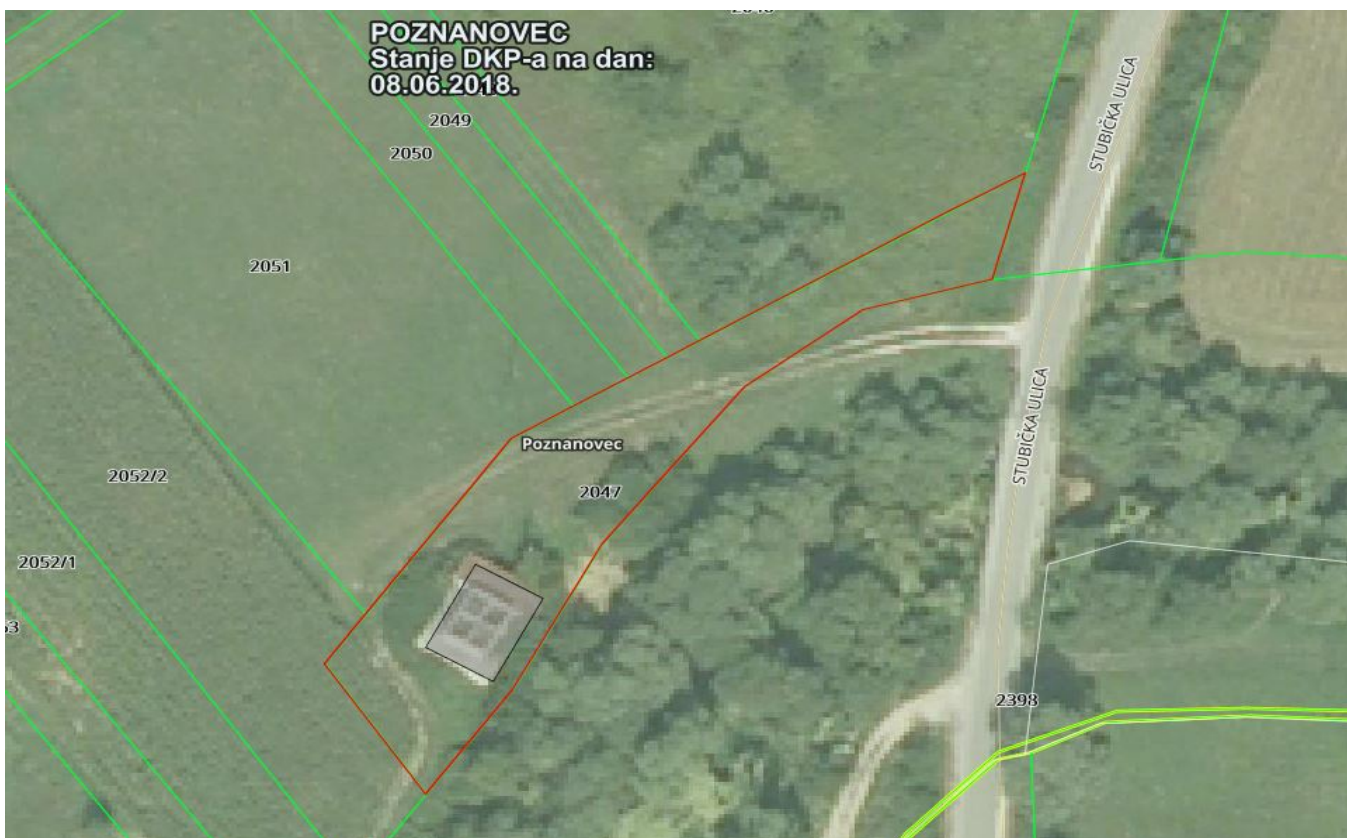
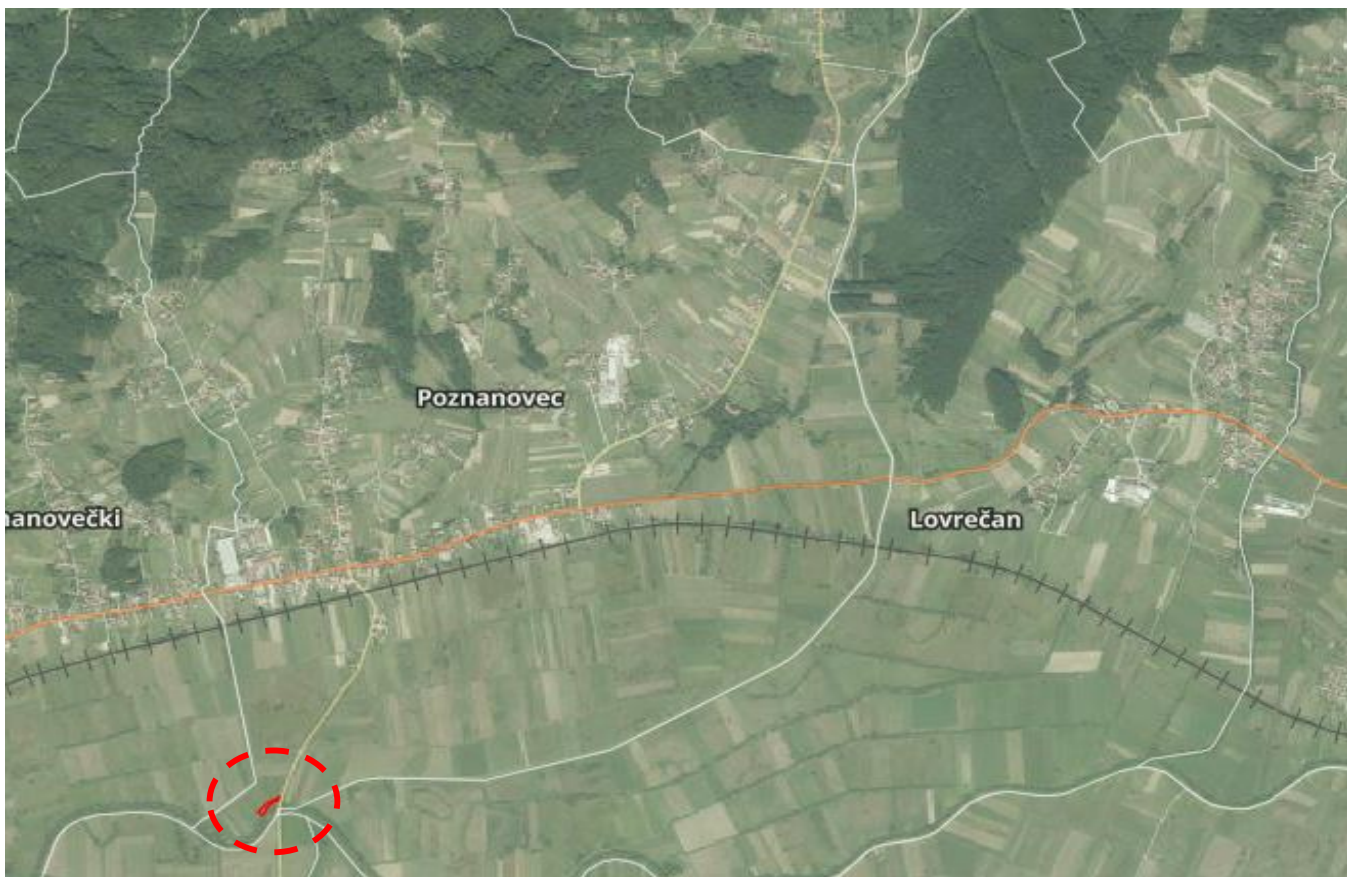
Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 18.06.2018

Geoportal DGU



e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.06.2018. 22:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: POZANOVEC (Mbr. 334448)

Posjedovni list: 1001

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INKOP D.D.INDUSTRIJA KOŽE I OBUĆE, POZANOVEC, ZAGORSKE BRIGADE 1	

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
		13/2	INKOP D.D. POZANOVEC	4987	6		
			JEDNA ZGR.	275			
			PARKIRALIŠTE	4712			
		702/1	UL.ZAG.BRIGADA	5990	7		
			PAŠNJAK	3000			
			PUT	290			
			DVORIŠTE	1500			
			ORANICA	1200			
		702/2	UL.ZAG.BRIGADA	162	7		
			KUĆA, UL.ZAG.BRIGADA	162			
		702/3	UL.ZAG.BRIGADA	162	7		
			KUĆA, UL.ZAG.BRIGADA	162			
		702/4	UL.ZAG.BRIGADA	138	7		
			KUĆA, UL.ZAG.BRIGADA	138			
		710/12	GAJ	352	7		
			ORANICA	352			
		904/2	INKOP D.D. POZANOVEC	18544	7		
			JEDNA ZGR.	7075			
			DVORIŠTE	11469			
		906/12	INKOP D.D. POZANOVEC	6516	7		
			PAŠNJAK	6516			
		2047	RAVAROVO	906	10		
			DVORIŠTE	450			
			LIVADA	456			
Ukupna površina katastarskih čestica				37757			