

VJERAN MESARIĆ, ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
i procjenu nekretnina

Krištanovec 3

HR-40000 Čakovec

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Poslovna zgrada i pripadajuća zemljišta
Lokacija:	Stepinčeva 28, Selnica, HR-40314 Selnica Međimurska županija
Naručitelj:	SPORTSKI PODOVI d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 59, Varaždin HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija OIB: 01649712441
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku
Broj elaborata:	043/23

Čakovec, veljača 2023.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

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. Zgrada
 - 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. Zakup za skladišne prostore
 - 8.2. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **SPORTSKI PODOVI d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 59, Varaždin**
OIB: 01649712441
Lokacija: **Stepinčeva 28, Selnica, HR-40314 Selnica**
Nekretnina: **Poslovna zgrada i pripadajuća zemljišta**

Identifikacija:

U ZK i Katastru je upisana zgrada bez pozitivne zabilježbe.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
8233	Selnica	6042/1
8234		6042/2

Vlasništvo: vidljivo iz ZK uloška

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

~građevinska dozvola: Ima
~uporabna dozvola: Nema
~energetski certifikat: Nema
~površina nekretnine u ZK: Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK: Odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 06. veljače 2023. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost
nekretnine:**

150.000,00 €

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

VJERAN MESARIĆ, ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-36/2020-5
Varaždin, 12. travnja 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Vjeran Mesarić, ing. građevinarstva, iz Krištanovca 3, OIB: 26633364085, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-78/2015-12 od 11. travnja 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Vjeran Mesarić, ing. građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, presliku posljednjeg rješenja o ponovnom imenovanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja, te popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda
Snježana Hrupek-Šabijan

1. UVOD

Naručitelj: **SPORTSKI PODOVI d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 59, Varaždin**
Nekretnina: **Poslovna zgrada i pripadajuća zemljišta**
Lokacija: **Stepinčeva 28, Selnica, HR-40314 Selnica**
Međimurska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2022.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2022.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021., Ekonomski institut, Zagreb
- Međimurska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (veljača 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje Međimurske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njezine 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: **06.02.2023.**

Dan kakvoće: **06.02.2023.**

Dan vrednovanja: **06.02.2023.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

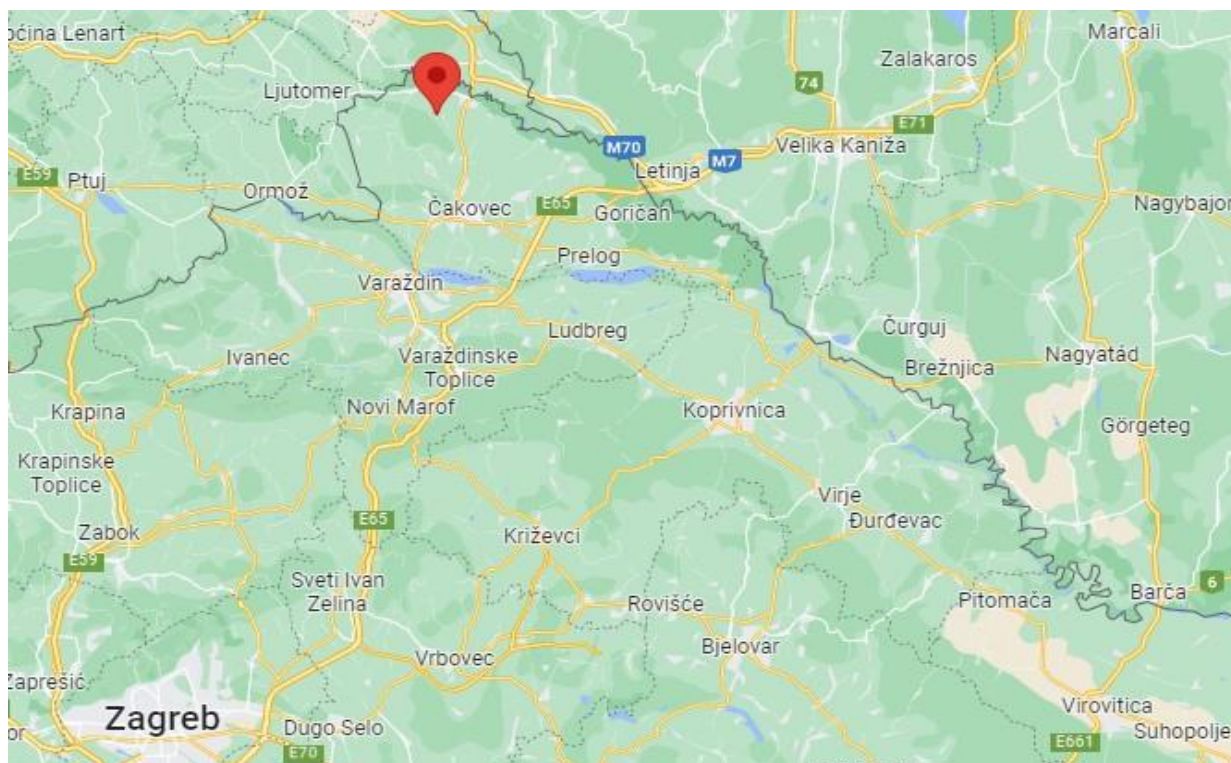
ZEMLJIŠNOKNJŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Čakovec	
ZK odjel:	Čakovec	
Katastarska općina:	Selnica	
Uložak broj:	* 8233	
Čestica:	* 6042/1	
Opis nekretnine:	- hala k.b. 26	403,00 m2
	- dvorište	4.253,00 m2
	Sveukupno:	4.656,00 m2
Vlasništvo:	vidljivo iz ZK uloška	
Uložak broj:	** 8234	
Čestica:	** 6042/2	
Opis nekretnine:	put Stepinčeva	249,00 m2
	Sveukupno:	249,00 m2
Vlasništvo:	vidljivo iz ZK uloška	
Katastar:	k.o. Selnica	
	* kat.čest.br. 6042/1	
	- hala, Stepinčeva k.b. 26	403,00 m2
	- dvorište	4.253,00 m2
	Sveukupno:	4.656,00 m2
	** kat.čest.br. 6042/2	
	- put Stepinčeva	249,00 m2
	Sveukupno:	249,00 m2

- Teret:
- Ima!
 - 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 Katastru je upisana zgrada bez pozitivne zabilježbe.
- Za poslovnu zgradu je ishođena potvrda glavnog projekta čiji su uvjeti poštivani prilikom izgradnje.
- Uvidom u navedenu dozvolu te stanje na terenu utvrđeno je da je zgrada izvedena u skladu s istom u pogledu vanjskih gabarita i namjene.
 - Legalna nekretnina.
 - Energetski certifikat nije izdan.
- Javna prometna površina: Kat.čest.br. 6042/1 ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu na kat.čest.br. 7311, k.o. Selnica - županijska cesta, Stepinčeva, a kat.čest.br. 6042/2 ima posredan pristup na kat.čest.br. 7311, k.o. Selnica preko kat.čest.br. 6042/1, k.o. Selnica u vlasništvu naručitelja ili kat.čest.br. 6044, k.o. Selnica - put, u naravi poljski put, u vlasništvu Republike Hrvatske (1/1).
- Ostale napomene:
- Nekretnina je dana u zakup te se koristi prema predviđenoj namjeni.
 - U ZK i Posjedovnom listu je naveden kućni broj 26, dok se u Katastru, Geoportalu te u naravi navodi kućni broj 28.
- Posebne pretpostavke: Nema.

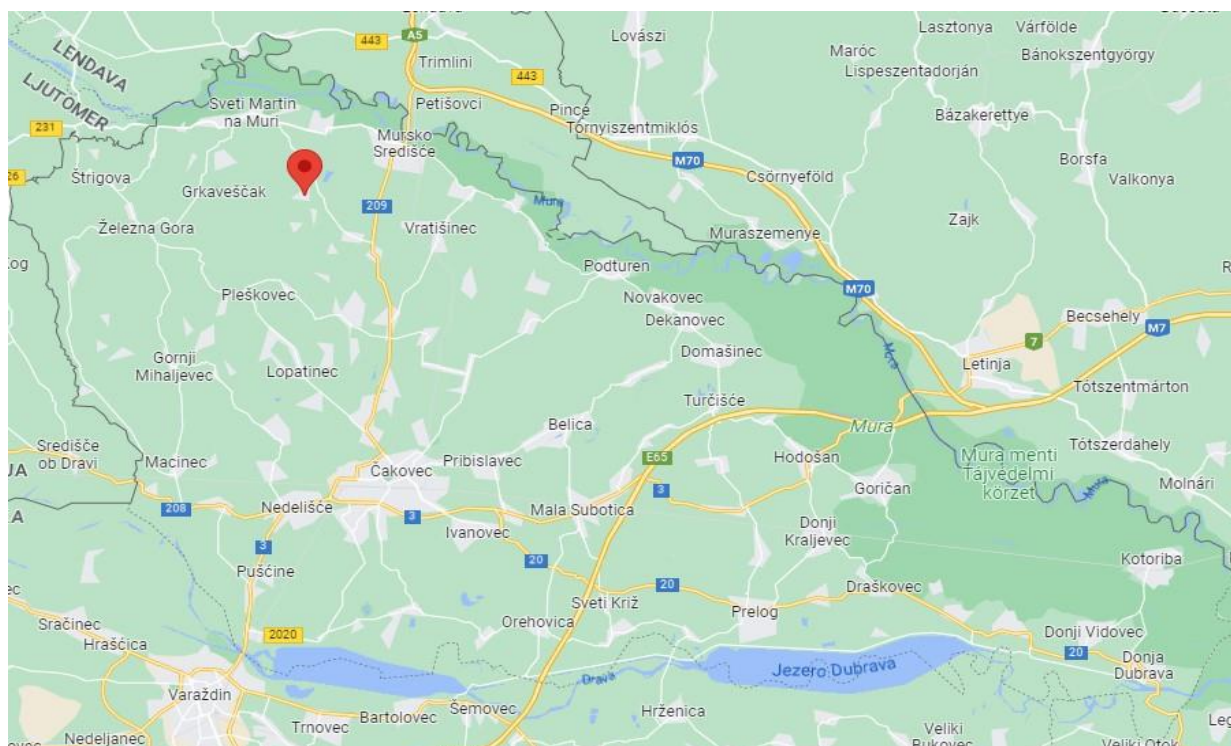
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



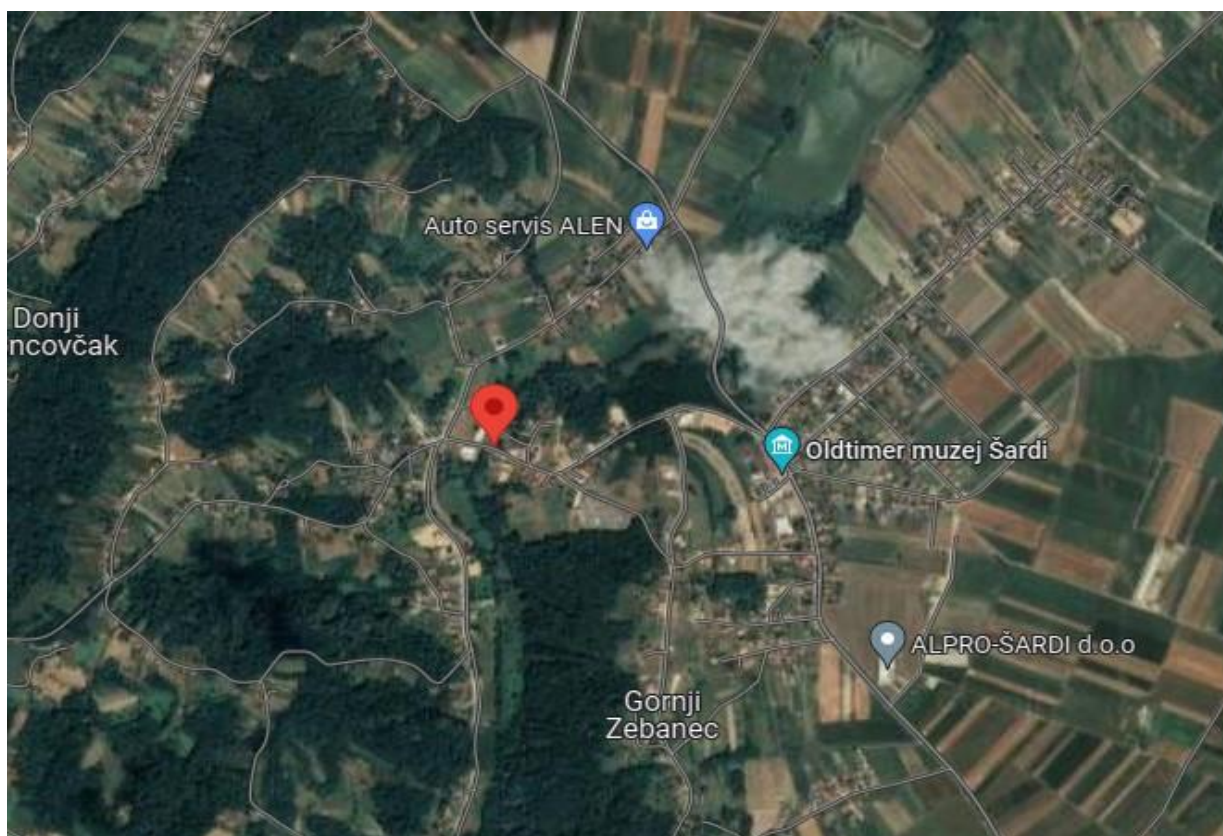
Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Stepinčeva 28, Selnica, HR-40314 Selnica
Međimurska županija

Predmetna nekretnina se nalazi na zapadnom dijelu naselja Selnica.

Okolne nekretnine su stambene namjene, sportski tereni i poljoprivredna zemljišta.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parceli.

Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- električna struja
- plin
- telefon
- kanalizacija u izgradnji

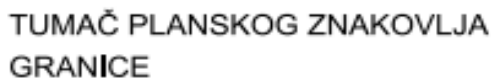
Buka i zagađenje

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

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

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

Prema važećoj V. Izmjeni i dopuni Prostornog plana uređenja Općine Selnica ("Službeni glasnik Međimurske županije" broj 10/07., 9/14., 10/15., 7/17., 5/20. i 7/22.) procjenjivane parcele kat.čest.br. 6042/1 i 6042/2 se nalaze unutar granica građevinskog područja naselja Selnica.



- RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA
 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I
 IZDOJENI DIJELOVI GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
 POSTOJEĆE / PLANIRANO

- RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA
IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA
POSTOJEĆE / PLANIRANO

- procjembeni elaborat

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m²	koeficijent	NGP m²	BGP m²	BV m³	
Poslovna zgrada						
Prizemlje						
skladište 1	130,00	1,00	130,00	prosječna h =		
skladište 2	193,70	1,00	193,70	h =	6,23	m
ured	30,85	1,00	30,85	k =	prosječna h =	
sanitarni čvor	8,18	1,00	8,18			
predprostor sanitarnog čvora	6,24	1,00	6,24	1,10	3,00	m
UKUPNO:	368,97		368,97	405,87	2.367,71	
Kat						
stubište	14,77	1,00	14,77	k =	prosječna h =	
ured 1	30,50	1,00	30,50			
ured 2	14,88	1,00	14,88	1,10	2,89	m
UKUPNO:	60,15		60,15	66,17	191,22	
SVEUKUPNO:						
	429,12		429,12	472,04	2.558,92	
Izvor podataka: Izmjera na terenu.						

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

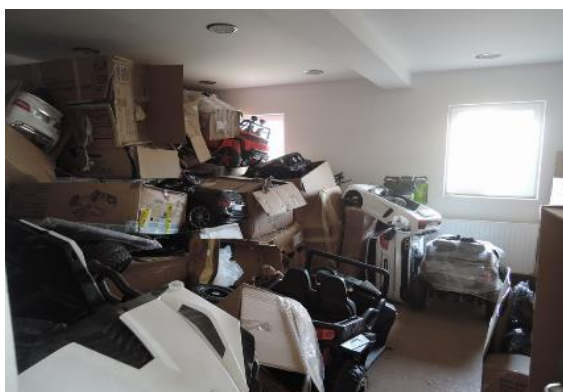
NGP = 429,12 m²

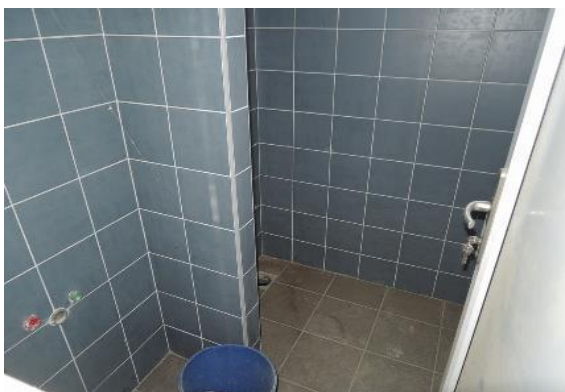
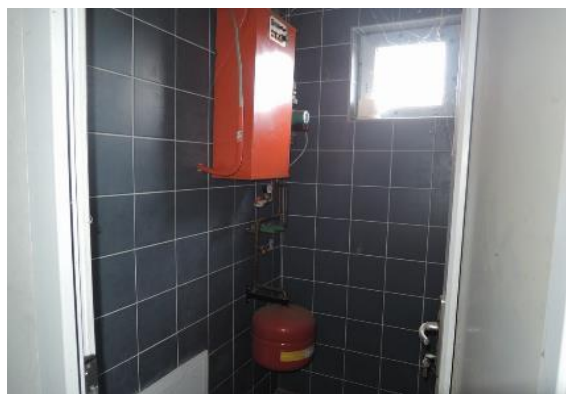
BGP = 472,04 m²

BV = 2.558,92 m³

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Poslovna zgrada





Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

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

Zgrada -

Poslovna zgrada

Namjena:	poslovna - skladište																
Godina građenja:	2009																
Godina rekonstrukcije:	-																
Etaže:	prizemlje + djelomično kat																
Položaj:	uz javnu asfaltiranu prometnicu																
Prostorije:	detaljno prikazane u točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka																
Temelji:	ab temelji																
Nosiva konstrukcija:	metalni stupovi i grede, ukrućeni vjetrovnim spregovima																
Međukatna konstrukcija:	valoviti lim (izgubljena oplata)																
Krovna kon. + pokrov:	metalna, dvostrešna s pokrovom od limenih termo panela																
Limarija:	čelični plastificirani lim																
Pročelje:	limeni termo paneli u dijelu skladišta, djelomično fasada od aquapanel ploča																
Vanjska stolarija:	pvc prozori ostakljeni izo staklom, bez zaštite od sunca, segmentna rolo vrata na skladištu u prizemlju																
Pregradni zidovi:	od gipskartonskih ploča																
Obrada zidova:	u skladištu zidni termo paneli, u ostalom dijelu ožbukani i obojeni, u sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama																
Obrada podova:	industrijski pod u skladištu, keramičke pločice i parket u uredskom dijelu																
Unutarnja stolarija:	djelomično iz pvc profila																
Instalacije:	<table><tr><td>- Električne:</td><td>provedene</td></tr><tr><td>- Telefon:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Vodovod:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Kanalizacija:</td><td>provedena</td></tr><tr><td>- Plin:</td><td>proveden</td></tr><tr><td>- Grijanje:</td><td>ugrađen plinski protočni bojler i radijatori u katnom dijelu</td></tr><tr><td>- Hlađenje:</td><td>nije izvedeno</td></tr><tr><td>- Dodatne instalacije:</td><td>nema</td></tr></table>	- Električne:	provedene	- Telefon:	proveden	- Vodovod:	proveden	- Kanalizacija:	provedena	- Plin:	proveden	- Grijanje:	ugrađen plinski protočni bojler i radijatori u katnom dijelu	- Hlađenje:	nije izvedeno	- Dodatne instalacije:	nema
- Električne:	provedene																
- Telefon:	proveden																
- Vodovod:	proveden																
- Kanalizacija:	provedena																
- Plin:	proveden																
- Grijanje:	ugrađen plinski protočni bojler i radijatori u katnom dijelu																
- Hlađenje:	nije izvedeno																
- Dodatne instalacije:	nema																
Sanitarije:	nisu ugrađene																
Okoliš:	neuređen i slabo održavan, šljunčane prilazne površine																
Opći dojam:	zgrada u okvirima srednjeg standarda današnje poslovno-skladišne izgradnje																
Napomena:	zgrada je slabo i neredovito održavana, vidljivo je propuštanje pokrova i oštećenje metalne krovne konstrukcije u dijelu skladišta. U uredskom dijelu nisu završene niti završno obrađene sve gipskartonske obloge. Zgrada se koristi prema predviđenoj namjeni.																

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

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

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

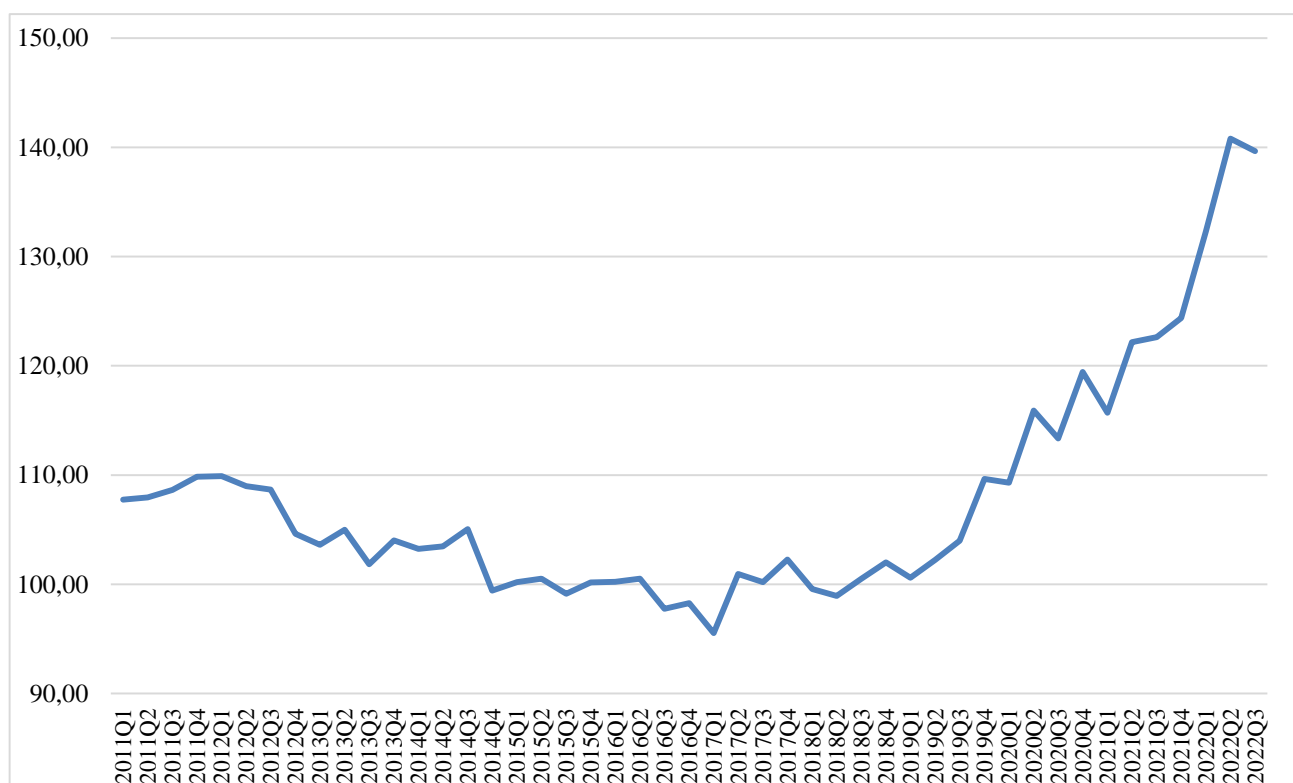
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

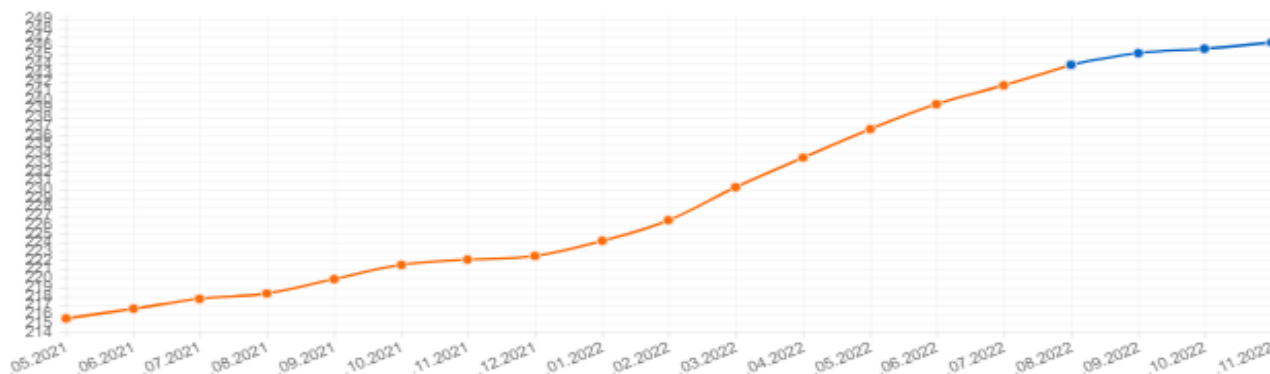
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

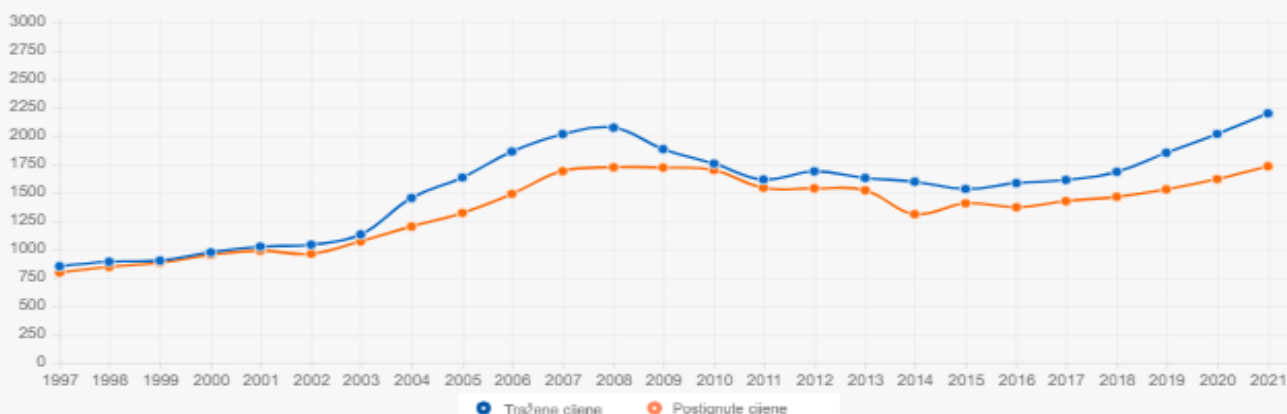
11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

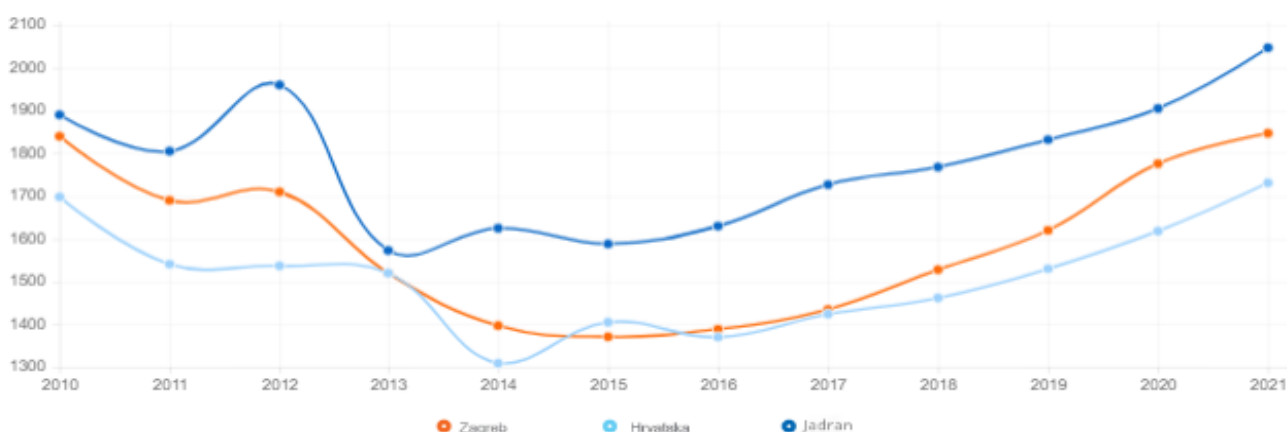
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



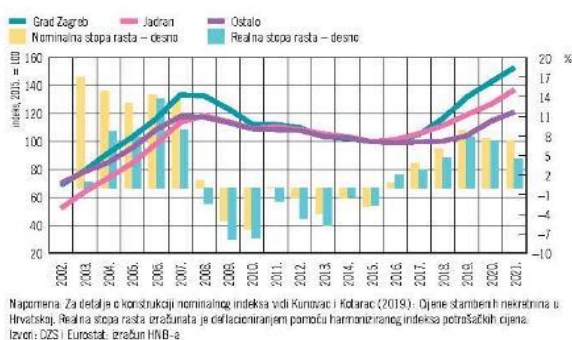
Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

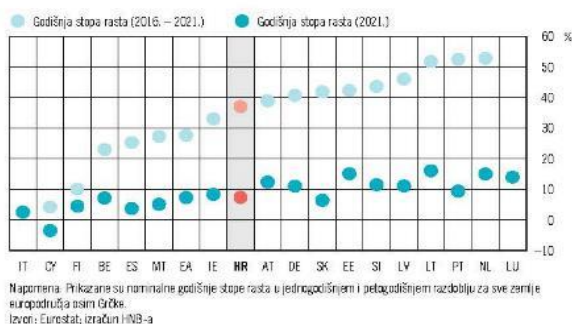


4. Tržište nekretnina

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja

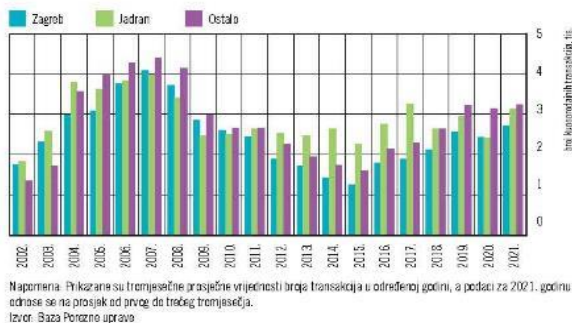


U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritiska na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

4.1. Tržište stambenih nekretnina

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom izno-

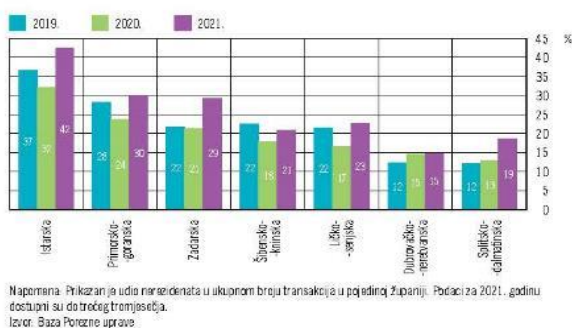
Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



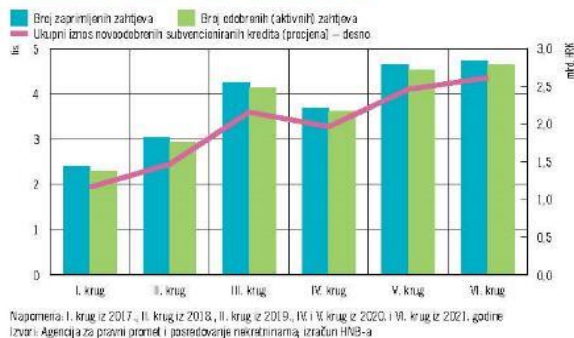
Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



su (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegao je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019⁶. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%⁷. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.).

Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput "rada na daljinu", koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su

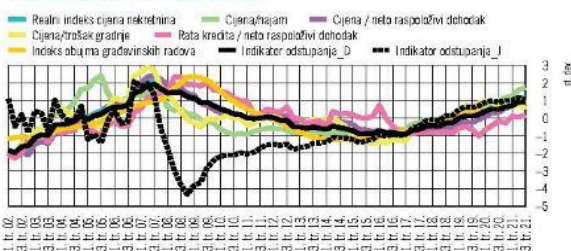
⁶ Odnosi se na porast broja transakcija u razdoblju od prvog do trećeg tromjesečja 2019. i od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

⁷ Odnosi se na prosjek od prvog do trećeg tromjesečja 2021. godine.

i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novo-odobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena⁸.

Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnosti nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnosti i dohotka, no problem priuštivosti nekretnosti na tržištu i dalje je izražen. Omjeri

Slika 4.7. Cijene nekretnosti odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnosti dobivenih na osnovi jednadžnice i dvostranog HP filtra ($\lambda = 400.000$) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednostranim (I) samo do pojedine trenutka u uzorku. Oba indikatora utrađunavaju se kao dva glavna komponenta standardiziranih cikličkih pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade. Izvori: DZS, Poratna uprava, Eurostat, HNB

Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnosti u posljednjem razdoblju ostala je stabilna

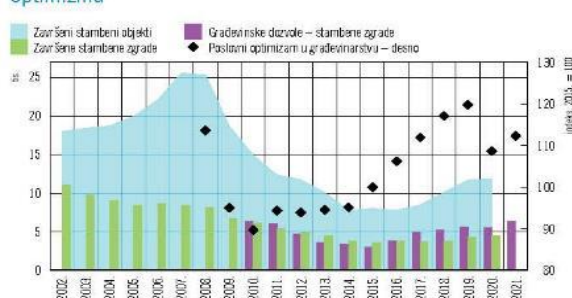


Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetski obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstvo mogu dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospijeća stambenih kredita, a dio dohotka koji im se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijena nekretnosti i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrichu (2019.): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-new-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-2019-04>. Izvori: DZS i Eurostat, HNB

⁸ Prema podacima Agencije za pravni promet i posredovanje nekretnostima u VII. krugu primljeno je 5.870 zahtjeva.

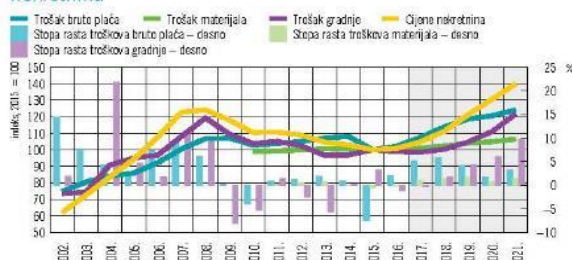
cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretnosti i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu (vidi Okvir 6. *Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnosti*). S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnosti (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnosti, razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnosti i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama. Izvori: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnosti



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjen premijne u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodatog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacija i rada te druge elemente iz strukture cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta. Izvori: DZS, HNB i Eurostat

koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB (vidi Okvir 3. Upozorenje i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina).

Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima (vidi poglavlje 5. Sektor nefinancijskih poduzeća), premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata.

Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10% (Slika 4.14.). Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja⁹ (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

4.2. Tržište komercijalnih nekretnina¹⁰

Utjecaj pandemije na tržištu komercijalnih nekretnina i dalje je vrlo heterogen na različite tržišne segmente. U odnosu na 2020. godinu, stopa slobodnih kapaciteta uredskih i maloprodajnih prostora neznatno se povećala, dok je raspoloživost logističkih prostora ostala nepromijenjena. Kao posljedica nastavka potrebe za radom od kuće i daljnjim smanjenjem fizičkih kontakata te raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u gradu Zagrebu, raspoloživost uredskih prostora

9 Prema podacima Fonda za obnovu grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije dosad je za naknadu štete uzrokovane potresom isplaćen iznos od 71 mil. kuna.

10 Temeljeno na pokazateljima i izvještajima tržišnih aktera (agencija za nekretnine) za područje grada Zagreba i okolice te relevantnim informacijama DZS-a i HNB-a.

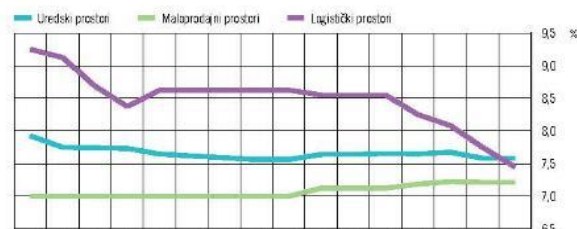
na prvorazrednim lokacijama stabilizirala se na razini od oko 4% ukupnih uredskih kapaciteta za najam, a raspoloživost maloprodajnih prostora premašila je pretkriznu razinu i iznosila je 4,2% u 2021. godini. S druge strane, segment logističkih prostora i dalje karakterizira vrlo niska raspoloživost od oko 2,3%, ponajviše zbog ograničene ponude postojećih nekretnina, pa se većina investicija realizira izgradnjom novih nekretnina.

Unatoč promjenama u potražnji za poslovnim prostorom, cijene zakupa ostaju relativno stabilne. Unatoč tome što je u 2021. godini osigurano dodatnih 120 000 m² novoga raspoloživog prostora, cijena zakupa u segmentu logističkih prostora nije se značajnije promijenila i zadržala se na razini od oko 5 EUR/m². Cijene zakupa prvorazrednih lokacija u maloprodaji (19 EUR/m²) također stagniraju, dok je u svim drugim lokacijama zabilježen blagi pad (na 14 EUR/m²). Nasuprot tome, krajem 2021. godine prisutan je blagi porast cijena zakupa u segmentu uredskih prostora neovisno je li riječ o prostorima prvorazredne (14 EUR/m²) ili druge lokacije (11 EUR/m²).

Istodobno, prinosi na ulaganje ostali su razmjerno stabilni u navedenim segmentima, a značajniji pad vidljiv je jedino u segmentu logističkih prostora. Prosječna vrijednost prinosa u segmentu logističkih prostora u 2021. godini iznosila je 8% kao posljedica porasta kapitalnih vrijednosti zbog snažne potražnje investitora (Slika 4.11.). Na prinose u svim tržišnim segmentima utječu povećana konkurencija, rastući inflatorni pritisci, niske i negativne kamatne stope na depozite te kombinacija preferencija ulaganja na tržištu nekretnina i precijenjenosti cijena financijske imovine.

Otpornost i brz oporavak turizma u 2021. godini odrazio se na porast potražnje za hotelima. Prema podacima jedne od privatnih agencija aktivnost mjerena iznosom kupoprodajnih transakcija prije izbijanja pandemije bila je najveća (u apsolutnom i relativnom iznosu) upravo u segmentu hotela, dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora fluktuirale. U 2021. ukupni promet komercijalnim nekretninama na tržištu porastao je za 40% u odnosu na prethodnu godinu,

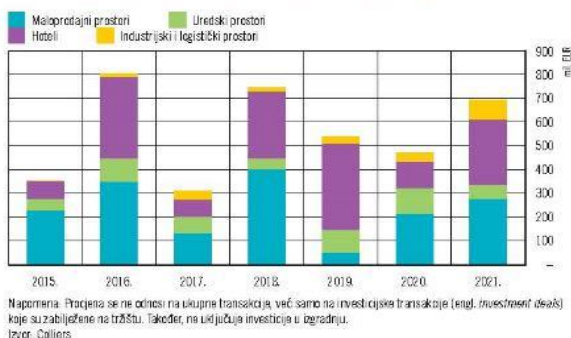
Slika 4.11. Prisutni su pritisci na prinose u segmentu logističkih prostora



Napomena: Podaci se odnose na grad Zagreb i okolice. Prinos je definiran kao omjer godišnjeg dohotka od zakupa i cijene koja je plaćena za nekretninu.

Izvori: CBRE; Colliers; OW; CBS International; Spiller Farmer nekretnine

Slika 4.12. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na oporavak potražnje u segmentu hotela



dosegnuvši iznos od oko 700 milijuna eura. Uočen je daljnji rast potražnje za hotelima i maloprodajnim prostorima, koji u ukupnom obujmu transakcija čine više od dvije trećine (Slika 4.12.). Aktivnost na tržištu bila je najznačajnija na Jadranu s oko 40% ukupnog obujma, dok je grad Zagreb sudjelovao s oko 25% ukupnog obujma transakcija. U istom analiziranom razdoblju kupoprodajne transakcije u segmentu uredskih prostora značajno su se smanjile, odražavajući nedostatak ponude uredskih prostora, dok je segment industrijskih i logističkih prostora zabilježio najviši porast u odnosu na razdoblje prije izbijanja pandemije jer se zbog prisutnih problema u globalnim lancima opskrbe oni smještaju bliže tržištima u Europi.

4.3. Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Kretanje cijena i u idućem će razdoblju biti obilježeno određenom razinom neizvjesnosti. Rezultati *Ankete o pouzdanju i očekivanju potrošača* i tekuća kretanja na tržištu upućuju na to da bi se zbog porasta potražnje pritisak na cijene mogao nastaviti. No, sklonost ulaganju u nekretnine ovisit će ponajviše o gospodarskim kretanjima u uvjetima geopolitičkih napetosti i rastućim pritiscima inflacije, odnosno eventualnom slabljenju realnih dohodaka, koji dosad još nisu imali negativne učinke. Rast cijena mogao bi poticati i nedostatak kvalificirane domaće radne snage, ovisnost sektora građevinarstva o fluktuaciji cijena sirovina, tj. poskupljenju osnovnih građevinskih materijala kao i potencijalni zastoji u njihovoj opskrbi/nabavi, čime bi se troš-

kovi gradnje mogli nastaviti povećavati, a realizacija projekata usporiti.

Preljevanje učinaka očekivanoga postupnog podizanja kamatnih stopa u europodručju na domaće tržište moglo bi povećati teret otplate postojećeg duga i poskupiti novo zaduživanje. Pritom bi za dio dužnika mogla oslabiti sposobnost redovitog servisiranja duga (vidi Okvir 2. *Koliki bi porast troška otplate mogli iskusiti korisnici stambenih i gotovinskih kredita u slučaju rasta kamatnih stopa*). Dodatno, povećanje životnih troškova nepovoljno djeluje na realni dohodak i može dodatno smanjiti kapacitete za servisiranje duga. Uz navedeno, za dio korisnika subvencioniranih kredita početkom ove godine isteklo je razdoblje subvencije, što je povećalo otplate, a time i ranjivost u slučaju makroekonomskih poremećaja. Rast kamatnih stopa na nove kredite ujedno bi mogao smanjiti kreditnu sposobnost potrošača koji podižu nove kredite. Sve bi se navedeno moglo nepovoljno odraziti na obujam transakcija na tržištu i usporiti porast cijena stambenih nekretnina. Međutim, očekivani ulazak u europodručje trebao bi djelovati stabilizirajuće na domaće tržište kredita.

Ako se odstupanje kretanja cijena od ključnih makroekonomskih odrednica ipak nastavi povećavati, zajedno s rastućim izloženostima kreditnih institucija prema tržištu stambenih nekretnina, rizici za financijsku stabilnost povećat će se. S porastom magnitude neravnoteža pojačava se i intenzitet potencijalnog poremećaja, kada do njega jednom dođe. U nepovoljnim makroekonomskim okolnostima može se smanjiti likvidnost stambenih nekretnina i vrijednost kolaterala, što aktivira spiralu rasta kreditnog rizika i pada cijena na tržištu.

Osim strukturnih faktora u promjeni preferencija, kretanja na tržištu komercijalnih nekretnina bit će pod utjecajem geopolitičkih napetosti. Povećana internetska kupnja imat će kao posljedicu daljnje preusmjerenje potražnje s maloprodajnih prostora na industrijske i logističke centre, a potonje će dodatno poticati i prilagodba u načinima poslovanja, prema regionalnim tržištima i osiguranju većih zaliha. Osim toga, rad na daljinu i veća potražnja za sigurnijim zgradama mogu pomaknuti potražnju prema visokokvalitetnim uredskim prostorima izvan središta gradova. S druge strane, u vezi s porastom cijena sirovina i materijala, rastući troškovi gradnje i nedostatak kvalificirane radne snage mogli bi odgoditi razvoj projekata na strani ponude i rezultirati dodatnim pritiscima na rast cijena najma, a time i na povećanje operativnih troškova poduzeća. Ako se ratni sukob proširi izvan granica Ukrajine, moglo bi doći do usporavanja investicija i odljeva kapitala u sigurnije zemlje na zapadu.

Okvir 3. Upozorenja i preporuke ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina

Europski odbor za sistemske rizike redovito analizira ranjivosti povezane s tržištem stambenih nekretnina i procjenjuje mjere makrobonitetne politike koje nadležna nacionalna tijela poduzimaju kako bi odgovorila na identificirane rizike¹. Na temelju provedene analize Europski odbor za sistemske rizike (u nastavku: ESRB) donosi ocjenu o razini ranjivosti u zemljama članicama Europskoga gospodarskog područja (EGP)², kao i procjenu prikladnosti i dostatnosti relevantnih nacionalnih makrobonitetnih politika, te na temelju toga objavljuje *Izveštaj*. Zemljama članicama kod kojih su rizici povišeni, a poduzete makrobonitetne mjere ocijenjene kao da u potpunosti nisu prikladne i/ili dostatne, ESRB može izreći upozorenje kojim se naglašavaju identificirani rizici za stabilnost financijskog sustava. Po potrebi, ESRB može otići i korak dalje te izdati preporuku u kojoj uz isticanje ranjivosti navodi i prijedlog nužnih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje.

Analiza izvora i intenziteta ranjivosti povezanih s tržištem stambenih nekretnina provodi se u tri koraka i započinje ocjenom pozicije na ciklusu tržišta nekretnina, koji se prema metodologiji ESRB-a dijeli na četiri faze (faza ekspanzije, silazna faza, faza recesije i faza oporavka). Ciklička pozicija važna je za razumijevanje konteksta u kojem se tumače pokazatelji tržišta nekretnina jer vrijeme i vjerojatnost eventualne materijalizacije rizika uvelike ovise i o fazi ciklusa. U drugom se koraku analiziraju kvantitativni pokazatelji rizika podijeljeni u tri skupine s obzirom na vrijednost instrumenta osiguranja kredita (engl. *collateral stretch*), kreditiranje i uvjete odobravanja stambenih kredita (engl. *funding stretch*) i financijsko stanje kućanstava (engl. *household stretch*), kojima se s obzirom na unaprijed određene granične vrijednosti dodjeljuje ocjena od 0 do 3 (pri čemu 0 označuje nepostojanje rizika, 1 nisku razinu rizika, 2 umjerenu razinu, a 3 visoku razinu rizika). Krajnji kompozitni pokazatelj sažima prosječne ocjene svih triju skupina i redovito se prikazuje u obliku semafora (engl. *scoreboard*) (Tablica 1.). S obzirom na znatnu heterogenost tržišta nekretnina u zemljama članicama, u trećem se koraku kvantitativne ocjene prilagođavaju uzimajući u obzir druge relevantne informacije i stručno mišljenje na temelju cikličkih, strukturnih i institucionalnih karakteristika nacionalnih tržišta stambenih nekretnina.

Na temelju provedene analize ESRB je u veljači 2022. uputio pet upozorenja (Hrvatskoj, Bugarskoj, Mađarskoj, Slovačkoj i Lihtenštajnu) i dvije preporuke (Austriji i Njemačkoj) o srednjoročnim ranjivostima povezanim s tržištem nekretnina koje bi mogle ugroziti stabilnost financijskog sustava te je ujedno dao prijedlog mogućih mjera makrobonitetne politike za njihovo ublažavanje. Također, posebno su istaknute zemlje koje su preporuku dobile u 2019. godini, a ranjivosti su ostale visoke ili su dodatno porasle unatoč uvedenim mjerama (Danska, Finska, Švedska, Nizozemska i Luksemburg). Većini izdvojenih zemalja zajedničke su ranjivosti rast cijena stambenih nekretnina, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica i rast stambenoga

Tablica 1. Prosječne ocjene zemalja na temelju triju skupina kvantitativnih pokazatelja

	Zemlje	Instrumenti osiguranja kredita	Kreditiranje i uvjeti odobravanja kredita	Financijsko stanje kućanstava
Posebno istaknute	DK			
	FI			
	SE			
	NL			
Preporuka	LU			
	DE			
	AT			
Upozorenje	HR			
	BG			
	HU			
	SK			
	LI			
Ostalo	BE			
	CY			
	CZ			
	EE			
	ES			
	FR			
	GR			
	IE			
	IS			
	IT			
	LT			
	LV			
	MT			
	NO			
	PL			
	PT			
	RO			
	SI			

Napomena: Prikazane su sve zemlje EGP-a iz analize ESRB-a o srednjoročnim ranjivostima na tržištu stambenih nekretnina. Bijela boja označuje nisku razinu (1), žuta boja umjerenu razinu (2), a crvena boja visoku razinu rizika (3).

Izvor: ESRB (2022.). *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

kreditiranja (Tablica 2.). Razina ranjivosti u Hrvatskoj procijenjena je umjerenom, a istaknuti su odstupanje cijena nekretnina u odnosu na temeljne makroekonomske odrednice i ubrzani rast stambenih kredita uz relativno blage uvjete kreditiranja (vidi poglavlje 8. Provođenje makrobonitetne politike).

Unatoč krizi uzrokovanoj pandemijom koronavirusa, cijene nekretnina nastavile su rasti u izdvojenim zemljama (Tablica 2.). I prije izbijanja pandemije porast cijena nekretnina posebno je bio izražen u Njemačkoj, Hrvatskoj, Luksemburgu, Mađarskoj, Nizozemskoj i Slovačkoj. Bez obzira na neizvjesnost povezanu s posljedicama pandemije i pad gos-

1 ESRB (2019.): *Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: residential real estate*

2 Osim članica EU-a, analiza pokriva i Island, Norvešku i Lihtenštajn.

Tablica 2. Identificirane ranjivosti u zemljama koje su posebno istaknute i koje su dobile preporuku i upozorenje ESRB-a 2021. godine

	Zemlje	Ključne ranjivosti				
		Rast cijena nekretnina	Odstupanje cijena nekretnina	Rast stambenoga kreditiranja	Visoka zaduženost kućanstava	Blagi uvjeti kreditiranja
Posebno istaknute	DK	●	●	●	●	
	FI			●	●	●
	SE	●	●	●	●	
	NL	●	●		●	●
	LU	●	●	●	●	●
Preporuka	DE	●	●			●
	AT	●	●	●		●
	HR	●	●	●		●
Upozorenje	BG	●	●	●		
	HU	●	●	●	●	
	SK	●	●	●	●	
	LI				●	

Napomena: Sve zemlje u tablici dobile su umjerenu ocjenu izloženosti riziku, osim Danske, Švedske i Luksemburga koje su dobile visoku ocjenu izloženosti riziku. Kod Finske i Švedske identificirane su i ranjivosti međusobnih povezanosti s nordijskim bankovnim sustavom.

Izvor: ESRB (2022.): *Vulnerabilities in the residential real estate sectors of the EEA countries*

podarske aktivnosti, ni u jednoj zemlji nisu zabilježene negativne realne stope rasta cijena nekretnina (Slika 1.). Kao rezultat porasta cijena i visoke i rastuće zaduženosti kućanstava, odstupanje cijena nekretnina od temeljnih makroekonomskih odrednica na osnovi rezultata odstupanja omjera cijene i raspoloživog dohotka te ekonometrijskog modela precijenjenosti³ u Nizozemskoj, Luksemburgu, Austriji i Švedskoj upućuje na pogoršanje priuštivosti nekretnina i povišene rizike mogućeg nastanka cjenovnih mjehura (Tablica 2.). Odstupanje cijena nekretnina od dugoročnih odrednica, a tako i pogoršanje priuštivosti nekretnina, prisutno je i u Hrvatskoj (vidi poglavlje 4. Tržište nekretnina).

Zaduženost kućanstava u analiziranom razdoblju ostala je razmjerno stabilna. Na pogoršanje omjera duga prema BDP-u u Danskoj, Nizozemskoj i Švedskoj snažniji učinak imao je pad gospodarske aktivnosti u uvjetima izbijanja pandemije, a tek manjim dijelom moguće povećanje duga kućanstava. U uvjetima padajućih i niskih kamatnih stopa, omjer servisiranja duga ostao je relativno stabilan u većini zemalja. Ipak, visoke razine duga u pojedinim zemljama čine kućanstva ranjivijima u slučaju nepovoljnih šokova (pada raspoloživog dohotka i rasta kamatnih stopa), što je osobito izraženo kada je vrijednost imovine u bilancama kućanstava prethodno pogoršana⁴. U Hrvatskoj je zaduženost kućanstava razmjerno niska u odnosu na druge zemlje i iznosi 35% BDP-a (Slika 2.). Uz navedeno, prepoznato je da je porast ranjivosti na tržištu rezultat i relativno blagih uvjeta kreditiranja (Tablica 2.), u odsutnosti eksplicitnih mjera makrobonitetne politike usmjerenih na korisnike kredita (poput Hrvatske i Njemačke), relativno nedavno uvedenih mjera

(poput Luksemburga) ili nedovoljno strogo kalibriranih mjera (poput Nizozemske).

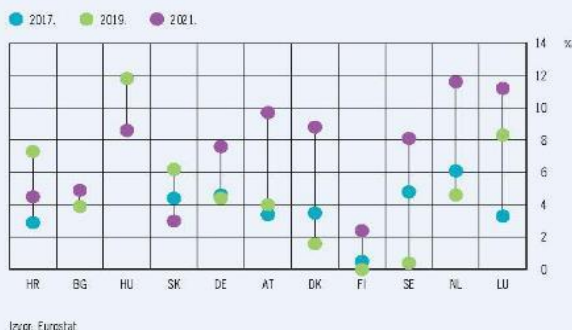
Nastavak stambenoga kreditiranja kućanstava bio je uglavnom rezultat povoljnih uvjeta financiranja na tržištu i mjera potpore. S obzirom na to da je trošak zaduživanja već bio na povijesno niskim razinama zahvaljujući nekonvencionalnim mjerama monetarne politike od posljednje globalne financijske krize, izbijanje pandemije produljilo je razdoblje akomodativne monetarne politike i utjecalo na daljnje smanjenje kamatnih stopa. Smanjenje kamatnih stopa podržalo je rast stambenoga kreditiranja, što je identificirano kao jedna od ključnih ranjivosti u svim zemljama osim Lihtenštajna, Njemačke i Nizozemske. U mnogim zemljama porast kreditiranja bio je popraćen brzim porastom cijena nekretnina, što je rezultiralo daljnjom akumulacijom ranjivosti. Prosječna godišnja stopa rasta stambenih kredita u dvogodišnjem razdoblju (2019. – 2021.) bila je najveća u Švedskoj (5,9%), Hrvatskoj (7,4%) i Bugarskoj (14,6%) (Slika 3.), a u drugim se zemljama ona usporila. Osim toga, smanjivale su se i kamatne marže; na kraju 2021. najniže vrijednosti kamatnih marži zabilježene su u Finskoj od 0,9%, a najviše vrijednosti od 2,6% u Hrvatskoj, Bugarskoj i Mađarskoj (Slika 4.). Zbog ograničenih kamatnih maržama rizici povezani s profitabilnošću kreditnih institucija dodatno su se povećali.

Nakon analize izvora i intenziteta ranjivosti te povezanih rizika na tržištu stambenih nekretnina ESRB procjenjuje i prikladnost i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike. Ocjena umjerene ili visoke razine izloženosti riziku za neku zemlju upućuje da bi se na identificirane ranjivosti iz Tablice 2. trebalo odgovoriti mjerama makrobonitetne politike. U tom smislu ESRB procjenjuje jesu li politike nacionalnih nadležnih tijela prikladne s obzirom na izbor instrumenata i vrijeme njihove primjene, odnosno jesu li dovoljne u odnosu na njihovu kalibraciju i učinkovitost u postizanju ciljeva. Prikladnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *appropriateness*) procjenjuje se uzimajući u

3 Za više vidi ESRB (2022.): *Box 2. House price overvaluation measures for the European Union*.

4 Empirijskim istraživanjima pokazano je da uprevo dinamika duga kućanstava i cijena nekretnina ima snažnu prediktivnu moć u najavama nadolazećih recesija te su recesije puno dublje u slučaju visoke razine duga kućanstava (za više o tome vidi u: Mian i Sufi (2017.): *Household Debt and Business Cycles Worldwide*).

Slika 1. Realna stopa rasta cijena nekretnina

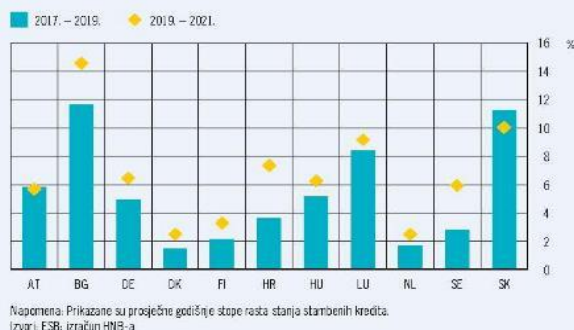


Slika 2. Zaduženost kućanstava

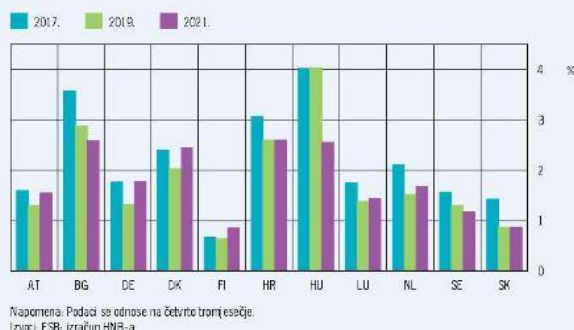


obzir vrstu i razinu identificiranih ranjivosti kao i cikličku poziciju tržišta stambenih nekretnina. Primjerice, ako se tržište nalazi u zreloj fazi ekspanzije koju karakterizira povišena razina već ranije akumuliranih ranjivosti (engl. *stock vulnerabilities*), za ublažavanje rizika uputno je primijeniti instrumente temeljene na dodatnim kapitalnim zahtjevima. Nasuprot tome, mjere usmjerene na korisnike kredita prikladne su kada je akumulacija ranjivosti u ranoj fazi pa se takvim mjerama može ublažiti rizike koji proizlaze iz novih izloženosti (engl. *flow vulnerabilities*). Međutim, u stvarnosti se najčešće radi o složenom spletu ranjivosti na koje je potrebno djelovati s više različitih instrumenata, kako bi se povećala njihova učinkovitost. U tom smislu, ocjena politika može glasiti kao potpuno prikladna, djelomično prikladna ili neprikladna. U vezi s ocjenom prikladnosti, ESRB procjenjuje i dostatnost nacionalnih mjera makrobonitetne politike (engl. *sufficiency*), odnosno njihovu uspješnost u suzbijanju rizika na koje se mjere odnose uzimajući u obzir i odnos između postignutih koristi i eventualnih troškova mjera. Mjere mogu biti ocijenjene kao djelomično dostatne ili nedostatne ako unatoč mjerama ranjivosti nastavljaju rasti, što može značiti da nisu dovoljno strogo kalibrirane ili da postoje manjkavosti u njihovom provođenju⁵. Uz procjenu

Slika 3. Stambeno kreditiranje



Slika 4. Kamatne marže



razine rizika, ocjena prikladnosti i dostatnosti nacionalne makrobonitetne politike predstavlja temelj za eventualno izricanje upozorenja i preporuka ESRB-a zemljama članicama.

Utvrđeni nedostatak politika često se odnosi na nepostojanje ili nedovoljnu strogost mjera usmjerenih na korisnike kredita, pri čemu u nekim zemljama za njihovu primjenu i provođenje ne postoji zakonski okvir. Naime, ove mjere nisu dio harmonizirane europske regulative poput makrobonitetnih mjera temeljenih na kapitalu, te su stoga u isključivoj nadležnosti nacionalnih tijela. Katkad su mjere ocijenjene kao djelomično dostatne iako se primjenjuju na idealan način u smislu kalibracije i provedivosti. Međutim, doseg makrobonitetne politike na kretanja na tržištu stambenih nekretnina ograničen je i takva ocjena može odražavati i potrebu za djelovanjem drugih politika (vidi Okvir 6. Kojim se politikama i kako može djelovati na tržište stambenih nekretnina).

⁵ Za pregled mjera makrobonitetne politike koje se primjenjuju u analiziranim zemljama vidi Makroprudencijska dijagnostika br. 16., Tablica 1. Pregled makrobonitetnih mjera po zemljama članicama Europske unije, na Islandu i u Norveškoj.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Međimurska
Grad/Općina:	Selnica
Naselje:	Selnica
Razvojna skupina:	3. od 8
Indeks razvijenosti:	97,722
Tip nekretnine:	poslovna zgrada
Broj ponuda:	Izvor podataka: Go home
- za grad/općinu:	0
- za naselje:	0
Prosječna cijena ponuda:	
- za grad/općinu:	- €/m2
- za naselje:	- €/m2
Ostvarene kupoprodaje za	2019 = 0
naselje u posljednje 4	2020 = 0
godine:	2021 = 0
	2022 = 0
	2023 = 0

Izvor podataka: MRRFEU

Izvor podataka: Go home

Izvor podataka: eNekretnine

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

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

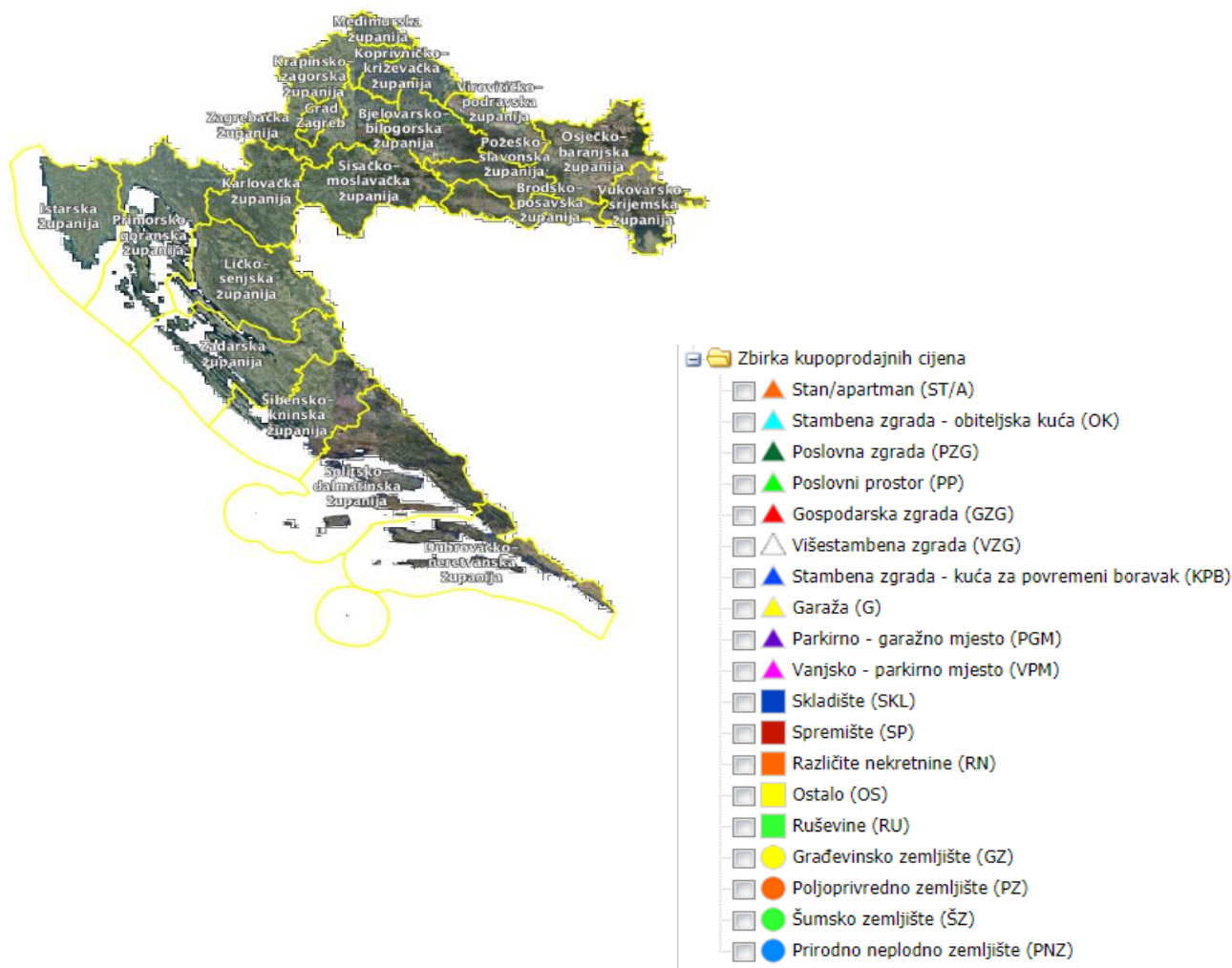
U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih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

Datum kupoprodaje	15.04.2021.	30.12.2020.	02.08.2021.	06.07.2022.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Selnica	Selnica	Selnica	Selnica
	kat.čest.br.			
	4819	4596	6284/1	4739
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (€)	20.000,00	12.000,00	9.331,68	6.000,00
Površina (m2)	2.195,00	1.317,00	1.056,00	796,00
Cijena (€/m2)	9,11	9,11	8,84	7,54

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.

Zakup za skladišne prostore

Datum ugovora	04.03.2020.	02.03.2020.	20.08.2019.	17.01.2022.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Mursko Središće	Goričan	Čakovec
	Frankopanska 18A	Josipa Broza Tita 5	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	ugovor
Iznos zakupa (€)	5.172,00	214,57	271,00	1.263,03
Površina (m2)	2.000,90	52,83	98,00	342,00
Cijena (€/m2)	2,58	4,06	2,77	3,69



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, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

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

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

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izводе 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 dogleđno 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 kupoprodaje	15.04.2021.	30.12.2020.	02.08.2021.	06.07.2022.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Selnica	Selnica	Selnica	Selnica
		kat.čest.br.			
		4819	4596	6284/1	4739
	Kategorija zemljišta	I	I	I	I
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)	20.000,00	12.000,00	9.331,68	6.000,00
	Površina (m2)	2.195,00	1.317,00	1.056,00	796,00
	Cijena (€/m2)	9,11	9,11	8,84	7,54
Indeks razvijenosti MRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	9,11	9,11	8,84	7,54
	Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)	17,23%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	122,17	119,45	122,62	139,65
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	139,65			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,14	1,17	1,14	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	10,39	10,66	10,08	7,54
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	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	-5,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	-5,00%	5,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	-5,00%	-10,00%	-15,00%	-5,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	9,87	9,59	8,57	7,16

Srednja vrijednost (€/m2)	8,80
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,79	0,51	-0,51	-1,92
Relativno odstupanje od medijana	8,70%	5,62%	-5,62%	-21,15%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,79	0,51	0,51	1,92
Kvadrat odstupanja	0,62	0,26	0,26	3,69
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	9,08			
Standardna devijacija	1,10			
Dvostruka standardna devijacija	2,20			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,93			

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

odabrano: **8,80 €/m²**

Kat. čest. br.	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
6042/1	4.656,00	8,80	1,00	1,00	40.972,80	I
6042/2	249,00	8,80	1,00	0,50	1.095,60	II
UKUPNO:					42.068,40	

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).

7.2. Doprinosi i priključci

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

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K1 = 2.558,92 \text{ m}^3 \times 0,53 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.356,23 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K2 = 2.558,92 \text{ m}^3 \times 0,67 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.714,48 \text{ €}$$

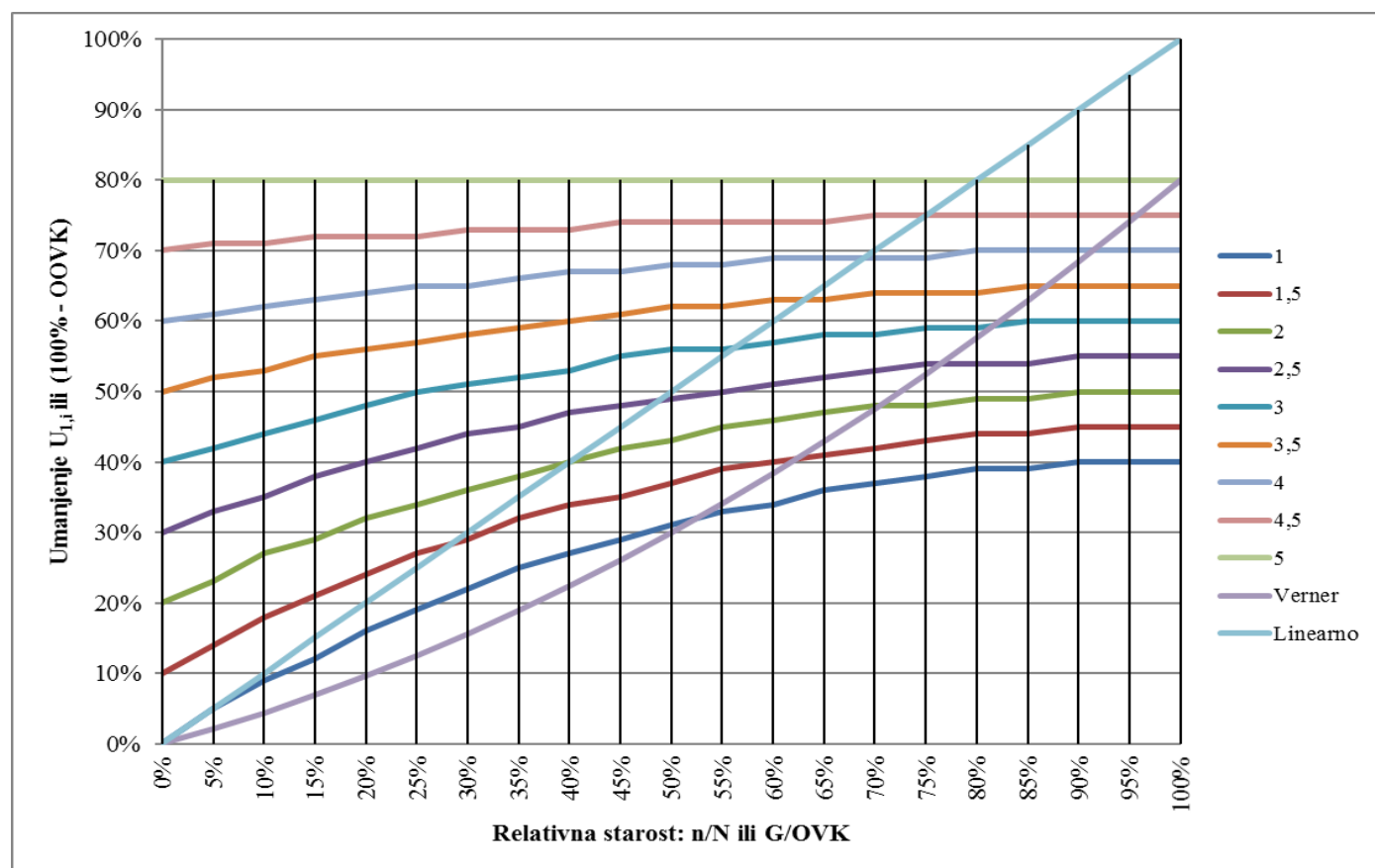
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

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

$$1.356,23 + 1.714,48 + 0,00 = \boxed{3.070,71} \text{ €}$$

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

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



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Poslovna zgrada

NGP = 429,12 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 480 €/m² NGP
ili 507 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 429,12 × 480 = 205.977,60 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 480 × 0,97 = 466 €/m² NGP

Gradevinska vrijednost (GV) =

429,12 × 466 = 199.969,92 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:				2023
Godina građenja:				2009
Godina zadnje rekonstrukcije:				-
Starost zgrade:				14
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0%	×	OVK =	0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				60 god
Preostali vijek korištenja (OVK'- G):				46 god
Odabrani faktor korištenja				
FK - prema uvjetima in situ:				
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)				
	A	lokacija/tržište	3,0	
	B	zgrada općenito	2,0	
	C	stanje zgrade	3,0	3,0
Relativna starost (Rs=G/OVK'):				23,3%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	50,0%	×	60 =	30 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				30 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-50,0%
				-99.984,96 €

Preostala vrijednost: 99.984,96 €

Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja

205.977,60 €

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Parcela ima neposredan prilaz s javne asfaltirane prometnice. Pristupne i parkirališne površine su pošljunčane ali neredovito održavane. Parcela je hortikulturno uređena travnjakom, ali također neredovito održavana. Sa sjeverne (ulične) i istočne strane zgrade je izveden potporni armiranobetonski zid s ogradom i kliznim vratima, koji su u lošem stanju i neodržavani. Ostali dio parcele nije ograđen. Nema elemenata za obračun vanjskog uređenja.

Vu = 0,00 €

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,0% = 6.179,33 €

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključi:

1.	Zemljište	42.068,40	€
2.	Doprinosi i priključi	3.070,71	€
UKUPNO:		45.139,11	€

Zgrade i ostalo:

3.	Poslovna zgrada	99.984,96	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	6.179,33	€
UKUPNO:		106.164,29	€

SVEUKUPNO:	151.303,40	€
-------------------	-------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - prokišnjavanje krova	-10,00%	
		×	99.984,96 €
		=	-9.998,50 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - ishođenje uporabne dozvole za poslovnu zgradu	-1,00%	
		×	99.984,96 €
		=	-999,85 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:	140.305,05	€
---------------------------------	-------------------	----------

NGP ukupno = 429,12 m² GV / NGP ukupno = 327 €/m²
 PZ (površina zemljišta) = 4.905,00 m² GV / PZ = 29 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	140.305,05 €
<i>* 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 iskustveno poznati tržišni pokazatelji.</i>	

TV / NGP ukupno = 327 €/m²
 TV / PZ = 29 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakup za skladišne prostore

	Datum ugovora	04.03.2020.	02.03.2020.	20.08.2019.	17.01.2022.
	Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Mursko Središće	Goričan	Čakovec
		Frankopanska 18A	Josipa Broza Tita 5	Prvomajska 28	Carinski odvojak 4
	Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	ugovor
	Iznos zakupa (€)	5.172,00	214,57	271,00	1.263,03
	Površina (m2)	2.000,90	52,83	98,00	342,00
Indeks razvijenosti MRRFEU	Cijena (€/m2)	2,58	4,06	2,77	3,69
	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	100,502	100,502	100,502	100,502
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	100,502			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremensko izjednačenje DZS	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,58	4,06	2,77	3,69
	Bazni indeks na dan ugovora (A)	109,31	109,31	103,98	132,32
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	139,65			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,28	1,28	1,34	1,06
Interkvalitativno izjednačenje	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	3,30	5,19	3,72	3,89
	Veličina prostora	5,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%
	Lokacija	-5,00%	-5,00%	0,00%	-10,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	-15,00%	-5,00%	-10,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	3,30	4,41	3,53	3,50

Srednja vrijednost (€/m2)	3,69
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	-0,22	0,90	0,02	-0,02
Relativno odstupanje od medijana	-6,12%	25,46%	0,43%	-0,43%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,22	0,90	0,02	0,02
Kvadrat odstupanja	0,05	0,80	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	3,52			
Standardna devijacija	0,46			
Dvostruka standardna devijacija	0,92			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,29			

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

odabrano: 3,70 €/m2

8.2. Opća prihodovna metoda

PARAMETAR				NGP (m2)	CIJENA (€/m2)	VRIJEDNOST (€)	
ZAKUPNINA							
Skladišni prostor				323,70	3,70	1.197,69	
Uredski prostor				105,42	3,70	390,05	
UKUPNO				429,12	3,70	1.587,74	
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD (€)						19.052,88	
TROŠKOVI GOSPODARENJA							
upravljanje nekretninom				1,00%		15,88	
održavanje, pogon (režije) i zaštita				4,00%		63,51	
rizik od gubitka zakupnine				15,00%		238,16	
UKUPNO				20,00%		317,55	
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI (€)						3.810,60	
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD PG (€)						15.242,28	
oportunitetni trošak zemljišta	100,00%	×	40.972,80 €				
	40.972,80 €		9,00%	3.687,55			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD GRAĐEVINE (€)						11.554,73	
Prilagodba	odabrana kamatna stopa na nekretnine p				8,00%		
	prema položaju nekretnine (od -1,0% do +1,0%)				0,00%		
	kvaliteta građevine (od -0,5% do 1,0%)				0,50%		
	gospodarska situacija (od -0,5% do 1,0%)				0,50%		
	razvojni potencijal nekretnine (od -2,0% do 0,0%)				0,00%		
	korigirana kamatna stopa na nekretnine p'				9,00%		
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK				30	god	
	multiplikator M				10,27		
	VRIJEDNOST GRAĐEVINE (€)						118.667,08
	DODACI (€)						0,00
ODBICI (€) - prokišnjavanje krova, ishodenje uporabne dozvole						-10.998,35	
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)						42.068,40	
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)						149.737,13	
Koeficijent prilagodbe* prema čl. 33. Pravilnika						1,00	
* 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 iskustveno poznati tržišni pokazatelji.							
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE					149.737,13 €		
NGP tlocrtno =		429,12	m2	TV / NGP tlocrtno =		349 € / m2	
NGP reducirano =		429,12	m2	TV/ NGP reducirano =		349 € / m2	
PZ =		4.905.00	m2	TV / PZ =		31 € / m2	

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJENJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	140.305,05 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	149.737,13 €	100%	149.737,13 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			149.737,13 €
			349 €/m2

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:

Alternativna namjena:	moguće skladištenje raznih vrsta robe
Iznajmljivost:	prosječna
Utrživost:	prosječna
Pozitivna svojstva:	-
Negativna svojstva:	nisu izvedeni priključci na komunalije građevinske štete od prokišnjavanja krova

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Poslovna zgrada i pripadajuća zemljišta**

na lokaciji: **Stepinčeva 28, Selnica, HR-40314 Selnica**

predloženih od : **SPORTSKI PODOVI d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 59, Varaždin
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija**

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

150.000,00 €

zaokruženo prema čl. 68. st. 5. Pravilnika

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.*
- *Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.*

U Čakovcu, 06. veljače 2023. godine

ELABORAT IZRADIO:

VJERAN MESARIĆ, ing.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine 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 predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

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

VJERAN MESARIĆ, ing. grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnosti



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 01.02.2023. 14:27

Katastarska općina: 303496, SELNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8233

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6042/1	STEPINČEVA HALA K.B. 26 DVORIŠTE			4656 403 4253	
		UKUPNO:			4656	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKI PODOVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 01649712441, ULICA JOSIPA KOZARCA 59, 42000 VARAŽDIN	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8233 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.02.2017. broj Z-1002/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-591/16-10 od 01.02.2017.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8233 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2015. broj Z-4091/15 Temeljem Ugovora o okvirnom korištenju kreditnogarancijskih proizvoda Banke i o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 6.7.2015.g. uknjižuje se pravo zaloga na predbilježeno pravo vlasništva SPORTSKI PODOVI d.o.o. iz Varaždina, za iznos od 2.500.000,00 kuna (slovima:dvamilijunapetstotisuća kuna), uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade i sve druge troškove koji proizađu iz Okvirnog ugovora te svakog od pojedinačnih ugovora, za korist:		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	J&T BANKA D.D., OIB: 38182927268, MEĐIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN		
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8233 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2015. broj Z-4091/15 Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 1362 k.o. Savska Ves i sporednim z.k.ul.br. 8233 i 8234 k.o. Selnica.		
1.3	Zaprimljeno 19.12.2018.g. pod brojem Z-10938/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 29.11.2018 EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.02.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Čakovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAKOVEC
Stanje na dan: 01.02.2023. 14:27

Katastarska općina: 303496, SELNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 8234

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6042/2	STEPINČEVA			249	
		PUT			249	
		UKUPNO:			249	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKI PODOVI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 01649712441, ULICA JOSIPA KOZARCA 59, 42000 VARAŽDIN	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8234 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.02.2017. broj Z-1002/17 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu br. St-591/16-10 od 01.02.2017.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8234 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2015. broj Z-4091/15 Temeljem Ugovora o okvirnom korištenju kreditnogarancijskih proizvoda Banke i o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 6.7.2015.g. uknjižuje se pravo zaloge na predbilježeno pravo vlasništva SPORTSKI PODOVI d.o.o. iz Varaždina, za iznos od 2.500.000,00 kuna (slovima:dvamilijunapetstotisuća kuna), uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade i sve druge troškove koji proizađu iz Okvirnog ugovora te svakog od pojedinačnih ugovora, za korist:	2.500.000,00 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	J&T BANKA D.D., OIB: 38182927268, MEĐIMURSKA ULICA 28, 42000 VARAŽDIN		
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-2800/2014/8234 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 07.07.2015. broj Z-4091/15 Zabilježuje se zasnivanje zajedničke hipoteke u glavnom z.k.ul.br. 1362 k.o. Savska Ves i sporednim z.k.ul.br. 8233 i 8234 k.o. Selnica.		
1.3	Zaprimljeno 19.12.2018.g. pod brojem Z-10938/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 29.11.2018 EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.02.2023.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
ČAKOVEC

Stanje na dan: 01.02.2023.

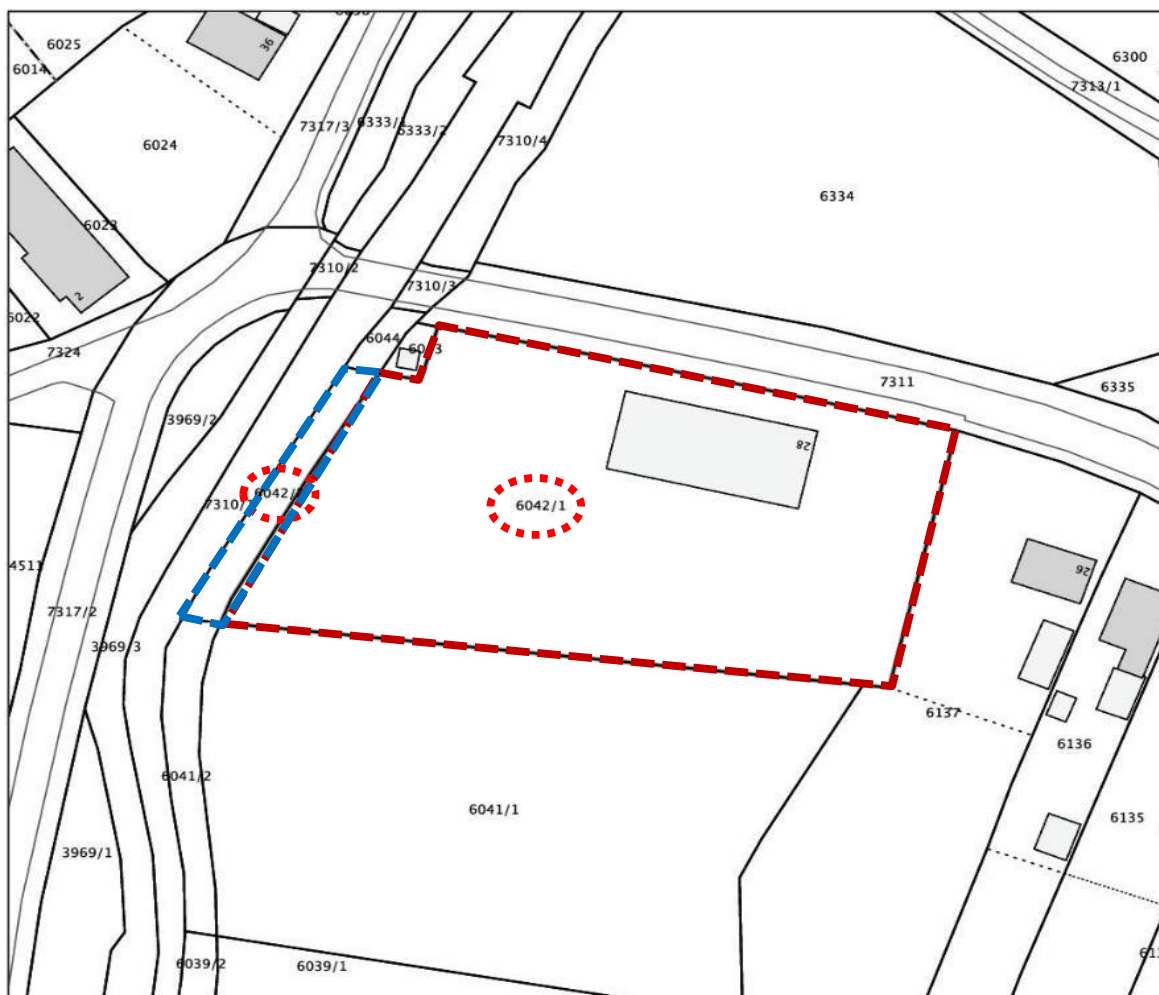
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. SELNICA

k.č.br.: 6042/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvodi iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 01.02.2023. 14:43

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELNICA (Mbr. 303496)

Posjedovni list: 12676

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SPORTSKI PODOVI D.O.O., VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 59 (VLASNIK)	01649712441

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
		6042/1	STEPINČEVA	4656	12-2		
			HALA, STEPINČEVA K.B. 26	403			
			DVORIŠTE	4253			
Ukupna površina katastarskih čestica				4656			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 01.02.2023. 14:45

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELNICA (Mbr. 303496)

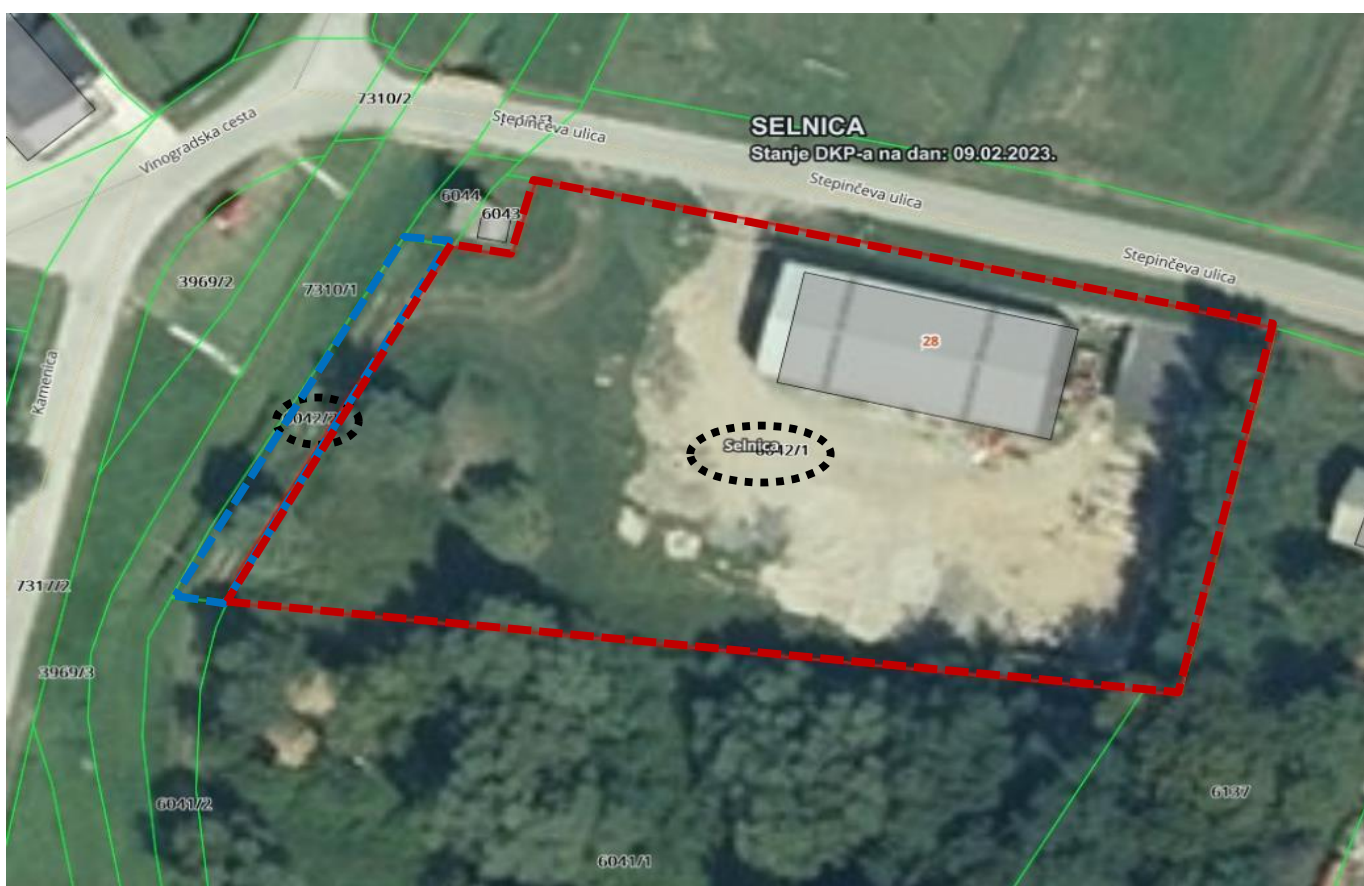
Posjedovni list: 12677

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SPORTSKI PODOVI D.O.O., VARAŽDIN, JOSIPA KOZARCA 59 (VLASNIK)	01649712441

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
		6042/2	STEPINČEVA	249	12-2		
			PUT	249			
Ukupna površina katastarskih čestica				249			

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





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

KLASA: 361-03/08-01/81
URBROJ: 2109/1-13/3-09-05
Čakovec, 06. ožujka 2009.

Reg.br.: 35/2009

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Međimurske županije, kao tijelo uprave nadležno za poslove graditeljstva, povodom zahtjeva trgovačkog društva SPORT-IN d.o.o. Selnica iz Selnice, Stepinčeva ulica 10 zastupanog po direktoru Franji Sobočanu za izdavanje potvrde glavnog projekta, na temelju članka 212. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine", br. 76/07.), izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt, ozn.proj. 37/2008, teh.dnev. 37/2008, od lipnja 2008., izrađen po Hrvoju Krauthackeru dipl.ing.arh., ovlaštenom - glavnom projektantu iz društva DIABLO PROJEKT d.o.o. Čakovec, za izgradnju poslovne građevine, dimenzije građevine 30,36 m x 13,36 m, namjene: u prizemnom dijelu nalazi se skladišni prostor podnih obloga, garderoba, sanitarni čvor i kotlovnica, a na katnom dijelu spremište vijčane opreme, garderoba i sanitarni čvor, etažnost :prizemlje+kat (djelomično) u Selnici bb, na kat.čest.br. 5956/1 k.o. Selnica, upisanoj u zk.ul.br. 2947 k.o. VI Brežni kotar, čestica br. 527/1/1, izrađen u skladu s Lokacijskom dozvolom, Klasa: UP/I-350-05/08-01/15; Urbr: 2109/1-13/2-08-6 od 27. svibnja 2008. godine izdane u Upravnom odjelu za prostorno uređenje i gradnju Međimurske županije, sukladno odredbama Prostornog plana uređenja Općine Selnica ("Službeni glasnik Međimurske županije", broj 10/07.), te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

Neto površina izgradnje iznosi 454,28 m², bruto površina je 477,20 m² i V= 2.547,81 m³.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ČAKOVEC

Stanje na dan: 10.02.2023. 08:47

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SELNICA (Mbr. 303496)

Posjedovni list: 12718

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE POD UPRAVOM ŽUPANIJSKE UPRAVE ZA CESTE MEĐIMURSKE ŽUPANIJE, (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
		7311	STEPINČEVA	9307	13-1,		
			ŽUPANIJSKA CESTA	9307	12-2, 12-4, 13-3		
Ukupna površina katastarskih čestica				9307			

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