



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**međimurje - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina:	<b>Zgrade za povremeni boravak s pripadajućim zemljištem</b>
Lokacija:	<b>Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje Ličko-senjska županija</b>
Naručitelj:	<b>ISTO d.d. u stečaju Augusta Šenoe 4-6, HR-42000 Varaždin Varaždinska županija OIB: 88502209643</b>
Svrha:	<b>Prodaja u stečajnom postupku</b>

**Čakovec, ožujak 2018.**

## SADRŽAJ

### SAŽETAK PROCJENE

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

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

### REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja  
Izjava procjenitelja

### PRILOZI

**SAŽETAK PROCJENE**

Naručitelj: **ISTO d.d. u stečaju**  
**Augusta Šenoe 4-6, HR-42000 Varaždin**  
**OIB: 88502209643**

Lokacija: **Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje**

Nekretnina: **Zgrade za povremeni boravak s pripadajućim zemljištem**

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

Zgrade nisu upisane ni ucrtane u ZK i Katastar.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
2489	Brinje	650

**Vlasništvo:** ISTO d.d., Ulica Augusta Šenoe 4/6, 42000 Varaždin (1/1)

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

~građevinska dozvola:	Nije predložena
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnine u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnine u ZK:	Ne odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 15. ožujka 2018. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

**Tržišna vrijednost iznosi:**

<b>63.000,00</b>	€	odnosno
<b>469.000,00</b>	kn	prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

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

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina  
 OIB: 39712570602

**MEĐIMURJE -INVESTA d.o.o.**  
 Ruđera Boškovića 16, Čakovec  
 OIB: 58604606434

# Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4  
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

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

## RJEŠENJE

**Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o.** sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

## Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

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

**REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)**



CERTIFICATE  
OF  
RECOGNITION

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

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

**Ratko Matotek REV**

**Recognised European Valuer**

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGoVA

Melita Bestvina  
President  
HDSViP

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

**rev**  
Recognised European Valuer

## 1. UVOD

Naručitelj: **ISTO d.d. u stečaju**  
**Augusta Šenoa 4-6, HR-42000 Varaždin**  
**Varaždinska županija**  
**OIB: 88502209643**

Nekretnina: **Zgrade za povremeni boravak s pripadajućim zemljištem**

Lokacija: **Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje**  
**Ličko-senjska županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13 i 65/17)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost broj 18 (svibanj 2017.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

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

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

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **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: **15.03.2018.**  
 Dan kakvoće: **15.03.2018.**  
 Dan vrednovanja: **15.03.2018.**

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

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



## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Gospić
ZK odjel:	Otočac
Katastarska općina:	Brinje
Uložak broj:	2489
Čestica:	650
Opis nekretnine:	<div>- tvornica drvnih elemenata, tvornica drvnocementnih ploča, kotlovnica i sušara u Brinju</div> <div>15 j    1.529,00 čhv</div> <hr/> <div>Ukupno:</div> <div>15 j    1.529,00 čhv</div>
Vlasništvo:	ISTO d.d., Ulica Augusta Šenoe 4/6, 42000 Varaždin (1/1)
Katastar:	<div>k.o.                      Brinje</div> <div>kat.čest.br.        650</div> <div>- zgrada</div> <div>91.819,00 m2</div> <hr/> <div>Ukupno:</div> <div>91.819,00 m2</div>
Teret:	<div>Ima, vidljivo iz priloženog ZK izvotka.</div> <div>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></div>
Legalitet:	<div>- Zgrade nisu upisane ni ucrtane u ZK i Katastar.</div> <div>- Za zgrade nisu predloženi nikakvi akti kojima se može dokazati legalnost te se procjena radi pod pretpostavkom da su iste legalne.</div> <div>- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu - put u mjestu, kat.čest.br. 292, k.o. Brinje, u vlasništvu Javno dobro u 1/1 dijela.</div> <div>- Energetski certifikat nije predložen.</div>

Napomene: Na dan očevida bio je omogućen samo ulazak u zgradu za povremeni boravak 2. Vanjskim očevidom je vidljivo da se koristi samo zgrada za povremeni boravak 1, dok za ostale zgrade nemamo saznanja.

Na dan očevida zgrade se ne održavaju redovito.

Posebna napomena: U ovom procjembenom elaboratu će se iskazati samo vrijednost četiriju zgrada za povremeni boravak i pripadajućeg zemljišta od 8.000 m<sup>2</sup> koje predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu zgrada (dio kat.čest.br. 650), dok će se vrijednost ostatka poslovno - proizvodnog kompleksa iskazati u zasebnom procjembenom elaboratu.

Posebne pretpostavke:

- Pretpostavka procjene je da se radi o legalnim zgradama za koje su ishođene građevinske dozvole.
- Pretpostavka procjene je ishođenje Rješenja o utvrđivanju građevne čestice na način da zgradama za povremeni boravak pripadne dio zemljišta površine od 8.000 m<sup>2</sup>. Ukoliko se utvrdi drugačija površina, potrebno je izraditi reviziju procjembenog elaborata.

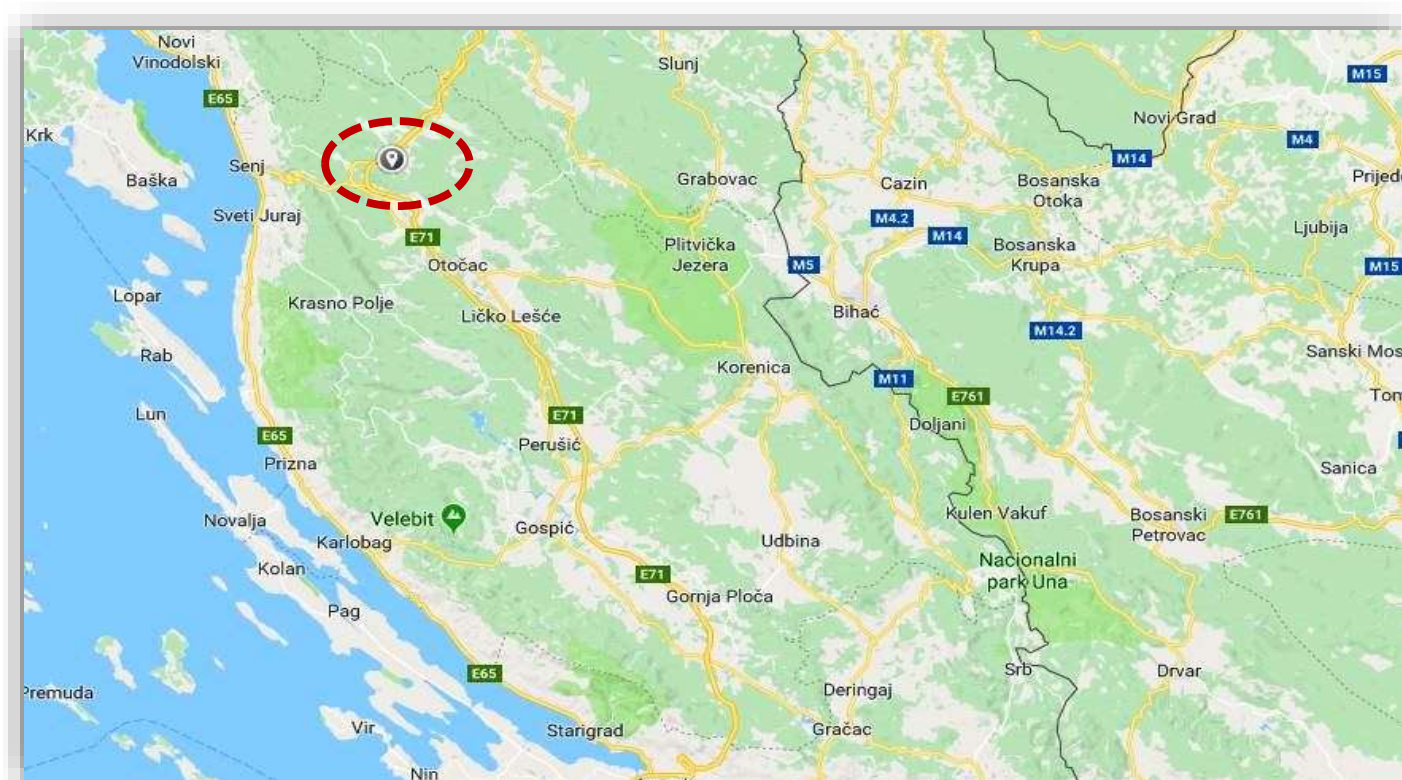
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



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

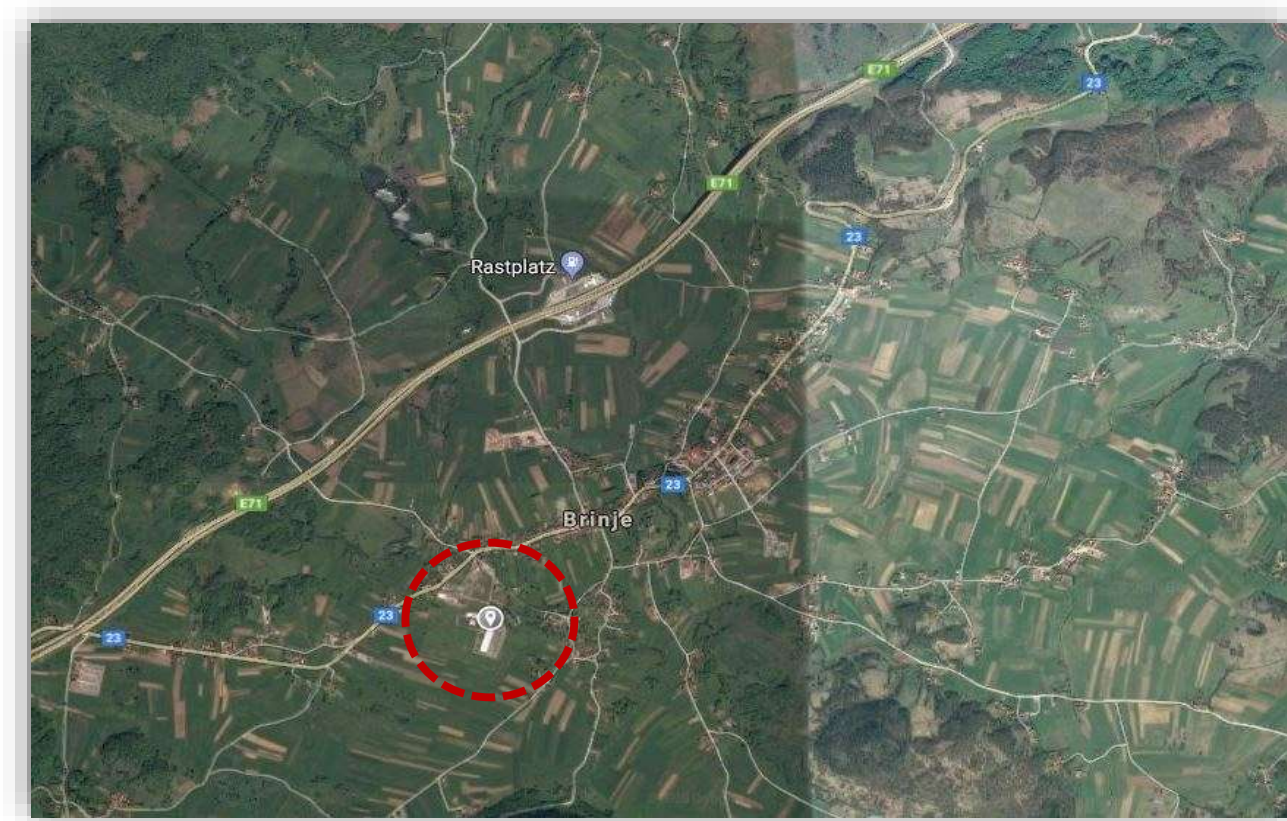
### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



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



## Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



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

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje*  
*Ličko-senjska županija*

Predmetna nekretnina nalazi se uz asfaltiranu prometnicu u rubnom dijelu naselja Brinje.

Okolne nekretnine su pretežito stambene i poslovne namjene te livade i oranice.

Neposredan pristup nekretnini je omogućen osobnim i teretnim vozilima s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno unutar parcele.

### Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- električna struja
- telefon

### Buka i zagađenje

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

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

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

## TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

<b>Zgrada za povremeni boravak 1</b>					
<b>Podrum</b>					
podrum	24,84	0,50	12,42	1,20	2,40 m
<b>Ukupno:</b>	24,84		<b>12,42</b>	<b>14,90</b>	<b>71,54</b>
<b>Prizemlje</b>					
natkriveni ulaz	4,52	0,50	2,26	k =	prosječna h =
hodnik	8,13	1,00	8,13		
predsoblje	3,94	1,00	3,94		
soba	10,75	1,00	10,75		
kupaonica	3,14	1,00	3,14		
dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	20,83	1,00	20,83		
predsoblje	3,03	1,00	3,03		
soba	12,89	1,00	12,89		
kupaonica	3,40	1,00	3,40		
kuhinja	9,68	1,00	9,68		
dnevni boravak	17,32	1,00	17,32		
terasa	24,74	0,25	6,19	1,19	3,40 m
<b>Ukupno:</b>	122,37		<b>101,56</b>	<b>110,80</b>	<b>381,24</b>
<b>UKUPNO ZGRADA ZA POVREMENI BORAVAK 1:</b>	147,21		<b>113,98</b>	<b>125,70</b>	<b>452,78</b>



<b>Zgrada za povremeni boravak 2</b>					
<b>Podrum</b>					
podrum	24,84	0,50	12,42	1,20	2,40 m
<b>Ukupno:</b>	24,84		<b>12,42</b>	<b>14,90</b>	<b>71,54</b>
<b>Prizemlje</b>					
natkriveni ulaz	4,52	0,50	2,26	k =	prosječna h =
hodnik	8,13	1,00	8,13		
predsoblje	3,94	1,00	3,94		
soba	10,75	1,00	10,75		
kupaonica	3,14	1,00	3,14		
dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	20,83	1,00	20,83		
predsoblje	3,03	1,00	3,03		
soba	12,89	1,00	12,89		
kupaonica	3,40	1,00	3,40		
kuhinja	9,68	1,00	9,68		
dnevni boravak	17,32	1,00	17,32		
terasa	24,74	0,25	6,19	1,19	3,40 m
<b>Ukupno:</b>	122,37		<b>101,56</b>	<b>110,80</b>	<b>381,24</b>
<b>UKUPNO ZGRADA ZA POVREMENI BORAVAK 2:</b>	147,21		<b>113,98</b>	<b>125,70</b>	<b>452,78</b>

<b>Zgrada za povremeni boravak 3</b>					
<b>Podrum</b>					
podrum	24,84	0,50	12,42	1,20	2,40 m
<b>Ukupno:</b>	24,84		<b>12,42</b>	<b>14,90</b>	<b>71,54</b>
<b>Prizemlje</b>					
natkriveni ulaz	4,52	0,50	2,26	k =	prosječna h =
hodnik	8,13	1,00	8,13		
predsoblje	3,94	1,00	3,94		
soba	10,75	1,00	10,75		
kupaonica	3,14	1,00	3,14		
dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	20,83	1,00	20,83		
predsoblje	3,03	1,00	3,03		
soba	12,89	1,00	12,89		
kupaonica	3,40	1,00	3,40		
kuhinja	9,68	1,00	9,68		
dnevni boravak	17,32	1,00	17,32		
terasa	24,74	0,25	6,19	1,19	3,40 m
<b>Ukupno:</b>	122,37		<b>101,56</b>	<b>110,80</b>	<b>381,24</b>
<b>UKUPNO ZGRADA ZA POVREMENI BORAVAK 3:</b>	147,21		<b>113,98</b>	<b>125,70</b>	<b>452,78</b>

<b>Zgrada za povremeni boravak 4</b>					
<b>Podrum</b>					
podrum	24,84	0,50	12,42	1,20	2,40 m
<b>Ukupno:</b>	24,84		<b>12,42</b>	<b>14,90</b>	<b>71,54</b>
<b>Prizemlje</b>					
natkriveni ulaz	4,52	0,50	2,26	k =	prosječna h =
hodnik	8,13	1,00	8,13		
predsoblje	3,94	1,00	3,94		
soba	10,75	1,00	10,75		
kupaonica	3,14	1,00	3,14		
dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	20,83	1,00	20,83		
predsoblje	3,03	1,00	3,03		
soba	12,89	1,00	12,89		
kupaonica	3,40	1,00	3,40		
kuhinja	9,68	1,00	9,68		
dnevni boravak	17,32	1,00	17,32		
terasa	24,74	0,25	6,19	1,19	3,40 m
<b>Ukupno:</b>	122,37		<b>101,56</b>	<b>110,80</b>	<b>381,24</b>
<b>UKUPNO ZGRADA ZA POVREMENI BORAVAK 4:</b>	147,21		<b>113,98</b>	<b>125,70</b>	<b>452,78</b>

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA**  
**Zgrade za povremeni boravak s pripadajućim zemljištem**  
**Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje**

**NGP = 455,92 m<sup>2</sup>**

**BGP = 502,80 m<sup>2</sup>**

**BV = 1.811,12 m<sup>3</sup>**

## Situacija s položajem zgrada

Zgrada za povremeni boravak 1



Zgrada za povremeni boravak 2



Zgrada za povremeni boravak 3



Zgrada za povremeni boravak 4



Sušara 1



Kotlovnica



Sušara 2



Proizvodno - poslovna zgrada

***Sušare, kotlovnica i proizvodno - poslovna zgrada nisu predmet procjene!***



### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

#### Zgrada za povremeni boravak 1



#### Zgrada za povremeni boravak 2









### Zgrada za povremeni boravak 3



### Zgrada za povremeni boravak 4



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

vodovod	- nije priključen
telefon	- nije priključen
el. struja	- nije priključena
plin	- nije priključen
kanalizacija	- priključena na septičku jamu

##### Zgrada

##### Zgrade za povremeni boravak 1, 2, 3 i 4

Namjena:	zgrade za povremeni boravak	
Godina građenja:	1980	
Godina rekonstrukcije:	-	
Etaže:	djelomično podrum + prizemlje	
Položaj:	u sjeveroistočnom dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	armiranobetonski	
Nosiva konstrukcija:	montažna ab konstrukcija	
Međukatna konstrukcija:	montažne ab ploče	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija s pokrovom od valovitih salonit ploča	
Limarija:	izvedena od pocinčanog lima	
Pročelje:	montažni fasadni elementi sa toplinskom izolacijom, djelomično daščana obloga	
Vanjska stolarija:	drveni prozori, ostakljeni dvostrukim staklom, drvena ulazna vrata	
Pregradni zidovi:	od betonskih bloketa	
Obrada zidova:	ožbukani i obojeni, djelomično obloženi lamperijom i tapetama; u sanitarnim čvorovima obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	betonska podloga, parket, keramičke pločice	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	- Električne:	provedene
	- Telefon:	nije proveden
	- Vodovod:	proveden
	- Kanalizacija:	provedena
	- Plin:	nije proveden
	- Grijanje:	-
	- Hlađenje:	-
	- Ventilacija:	-
Sanitarije:	standardne - u lošem stanju	
	zgrade se ne održavaju redovito; prostori su zapušteni, djelomično devastirani i u vrlo lošem stanju	
Opći dojam:	na dan očevida zgrada se ne koristi	
Posebna napomena:	Ulazak je bio omogućen samo u zgradu za povremeni boravak 2. U zgradu za povremeni boravak 1 nije bio omogućen ulazak ali je bilo vidljivo da se koristi.	

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

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


13.1.3.

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

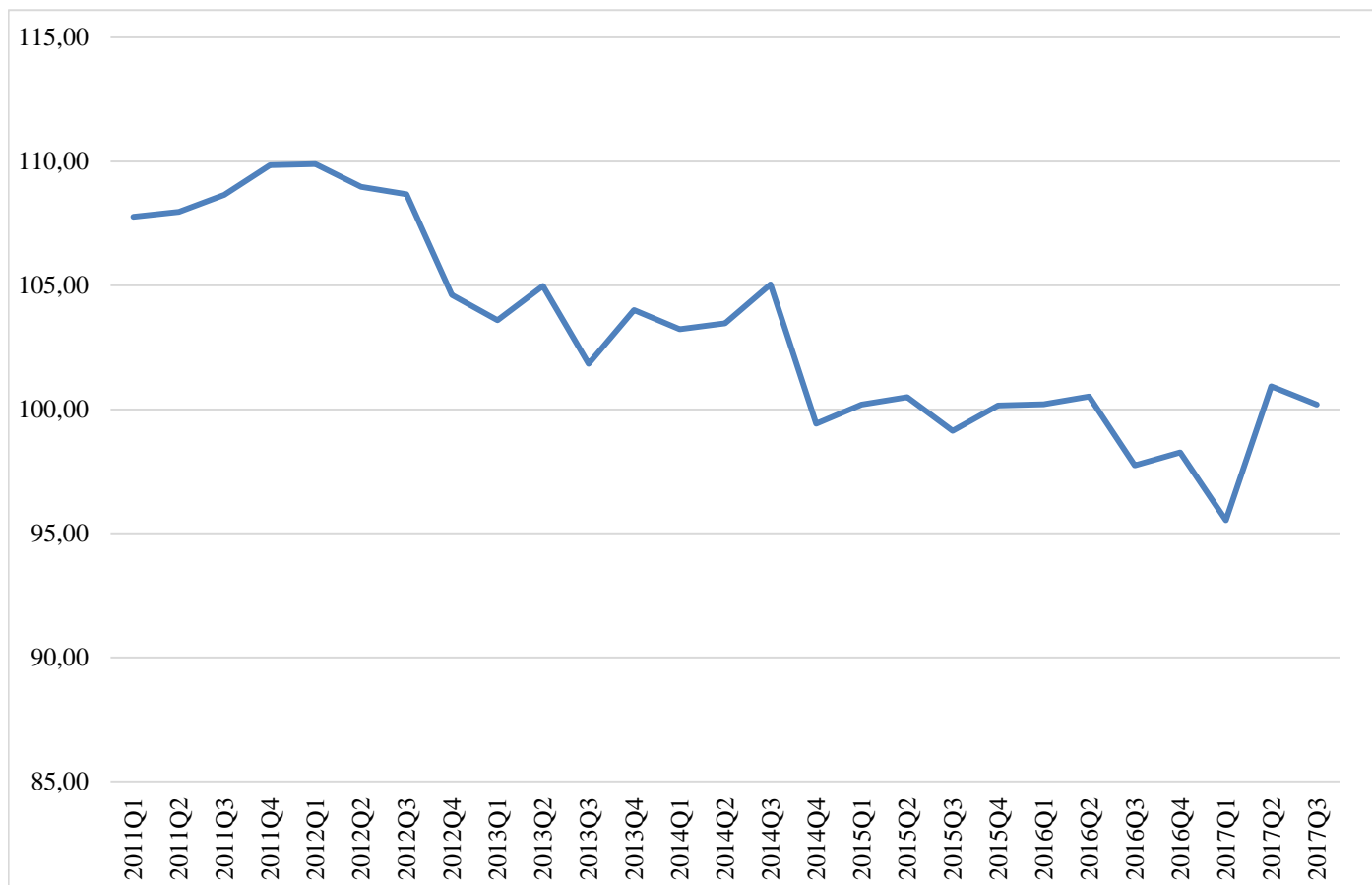
#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

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



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

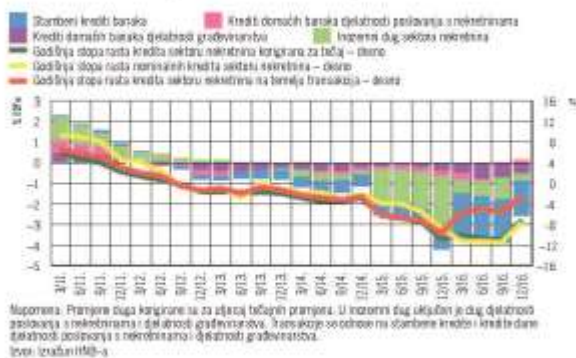


## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

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

# 4. Nekretnine<sup>6</sup>

Slika 4.1. Nastavljen trend razduživanja sektora nekretnina



Slika 4.2. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnina potpuni oporavak tržišta nekretnina nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države.

Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnina započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Pod utjecajem zakonske konverzije kredita inicijalno odobrenih u švicarskim francima krajem 2016. najveći kumulativni doprinos smanjenju duga došao je od stambenih kredita (pad za 1,7% BDP-a), unatoč snažnom godišnjem porastu novoodobrenih stambenih kredita na razini 2016. od 117,1%, isključimo li primarna refinanciranja koja su direktno proizašla iz konverzije kredita u švicarskim francima. Ipak, važno je istaknuti kako je dio ovog rasta generiran refinanciranjem konvertiranih kredita u švicarskim francima u kunske kredite u drugom koraku<sup>7</sup> (Slika 7.), koji se ne evidentiraju zasebno u statističkim izvješćima. Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva dodatno smanjila svoje domaće kreditne obveze za 0,5% BDP-a, dok su poduzeća iz djelatnosti poslovanja s nekretninama povećala svoje kreditne obveze domaćim kreditorima za 0,2% BDP-a (riječ je o promjenama iznosa duga korigiranim za tečajne promjene). Sumarni inozemni dug obaju sektora krajem godine smanjen je za 0,4%. Ukupan dug tako se u jednogodišnjem razdoblju smanjio za 7,6%, odnosno 7,1% ako se isključi utjecaj tečajnih promjena (Slika 1.). Promotrimo li ukupan dug zasnovan na stvarnim ot-

<sup>6</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretninama.

<sup>7</sup> Isključimo li procijenjena sekundarna refinanciranja proizašla iz konverzije (iz evropskih u kunske kredite), procijenjeni rast novoodobrenih stambenih kredita mogao bi biti u rasponu od 40 do 50%.



Slika 4.3. Cijene novih stambenih nekretnosti nastavljaju padati



platama duga (transakcijama<sup>9</sup>) prema kreditnim institucijama, on se u jednogodišnjem razdoblju smanjio za 2,5% (Slika 4.1.).

Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnosti. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnosti, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnosti (Slika 4.2.). Prosječne cijene stambenih nekretnosti nastavile su pozitivan trend godišnjih stopa rasta započet početkom 2016. (Slika 4.3.), no primjetljiva je razlika u trendu kretanja prosječnih cijena s obzirom na to je li riječ o novim ili postojećim stambenim objektima. Naime, za razliku od kretanja prosječnih cijena postojećih objekata koje neprekinuto rastu od posljednjeg tromjesečja 2015., prosječne cijene novih stambenih objekata bilježe kontinuirani negativan trend započet početkom 2012., te su krajem 2016. na godišnjoj razini bile niže za 4,7%. Na korekciju je, među ostalim, utjecala i promjena raspoloživanja kupaca pri kupnji. Naime, za razliku od prethodnih godina, kad su kupci bili manje oprezni, danas se odluka o kupnji ipak donosi opreznije s obzirom na kvalitetu gradnje, lokaciju te ostala kvalitativna obilježja nekretnosti.

Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnosti nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.). Agregatna financijska dostupnost nekretnosti<sup>10</sup> nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje (za više vidi Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnosti od intrinzične vrijed-

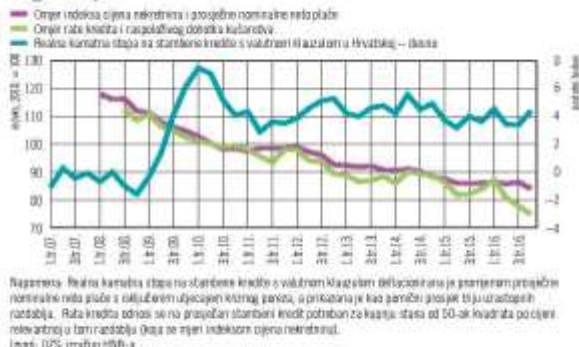
<sup>9</sup> Iz ukupnog duga sektora nekretnosti kod domaćih komponente (stambeni krediti i krediti dane djelatnosti poslovanja s nekretnostima i djelatnosti građevinarstva) isključene su sve promjene osim transakcija.

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

Slika 4.4. Niža premija za rizik odrazila se na pad kamatne razlike



Slika 4.5. Stambene nekretnosti financijski su bitno dostupnije nego ranije



nosti u Hrvatskoj). Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite (Slika 7.), što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike (Slika 4.4.). Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnosti (Slika 4.5.).

Premda spomenuti trendovi upućuju na početak stabilizacije tržišta nekretnosti, snažniji oporavak neće biti moguć bez povećanja potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države. Donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita<sup>10</sup>, koji ima za glavni cilj pomoći pri kupnji prvog stana ili kuće mladima

od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnina s trenutačno vrlo niske razine, posebice nakon što su cijene novoizgrađenih stanova dodatno spuštene (Slika 4.3.). No, s druge strane, posljednjom poreznom reformom od početka 2017., kada je smanjena stopa poreza na nekretnine s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnine, što povećava ukupan trošak nekretnina za kupce prvih nekretnina koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnine mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvatiti sva kućanstva koja kupuju svoju prvu nekretninu. Od 1. siječnja 2018. očekuje se i uvođenje poreza na nekretnine kao zamjena za komunalnu naknadu, što je već i predviđeno Zakonom o lokalnim porezima.

### Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske

ske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture<sup>11</sup>, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina.

Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina s obzirom na najavljeni proces restrukturiranja Agrokor. Podaci o ovom dijelu tržišta nekretnina i inače su oskudni, pa je nemoguće kvantificirati utjecaj koji bi Agrokorovo restrukturiranje moglo imati na tržište poslovnih nekretnina. Naime, očekuje se da ono zasigurno u jednom dijelu obuhvati i segment maloprodajnih prostora te logističkih centara u sastavu Agrokor.

Spomenuti manjak podataka o svim segmentima tržišta nekretnina, njegova sistematska važnost te utjecaj na gospodarstvo i financijski sustav, među ostalim i zbog svoje procikličnosti, prepoznat je i na razini Europske unije. ESRB je tako krajem 2016. donio Preporuku o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama (ESRB/2016/14), čiji je cilj na razini EU-a uskladiti okvir za praćenje tržišta nekretnina po podsektorima (stambeno tržište, tržište iznajmljivanja i komercijalno tržište) uzimajući u obzir veličinu i važnost pojedinog segmenta u nacionalnim okvirima. Preporuka obavezuje nositelje makroprudencijske politike da ustroje sustav prikupljanja podataka, što će svakako u budućnosti pomoći u identifikaciji sistemskih rizika koji prijete s ovog tržišta. Provedba ove preporuke u Republici Hrvatskoj trebala bi osigurati detaljniji skup podataka o tržištu nekretnina nositeljima ekonomske politike kako bi im omogućio pravodobno djelovanje u smanjivanju i sprečavanju neravnoteža proizlazećih s tog tržišta.

<sup>11</sup> Građevinska renta planira se kao davanje za korištenje već izgrađene komunalne infrastrukture, dok bi se doprinos za građenje komunalne infrastrukture plaćao za gradnju nove infrastrukture. Namot plaća investitor pri gradnji nekretnine ovisno o lokaciji.



## Okrvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj

Kretanje cijena nekretnina izravno je povezano s cjelokupnim poslovnim ciklusom kroz nekoliko kanala interakcije cijena nekretnina s makroekonomskim varijablama:

- **direktni efekt bogatstva** (engl. *wealth effect*) – s obzirom na to da (stambene) nekretnine čine znatan dio bogatstva kućanstava utječući time na njihovu agregatnu potražnju (1). Ciarlone (2012.) ističe rezultate koji upućuju na činjenicu kako je učinak (cijene) stambenog bogatstva na potrošnju veći u gospodarstvima u razvoju u odnosu na ona naprednija gospodarstva, dok suprotno vrijedi za učinak financijskog bogatstva. Utjecaj stambenog bogatstva na agregatnu potražnju u Hrvatskoj, među ostalim, potvrđen je i u radovima Ahc Šonje, Čeh Časni, Vizek (2012.)<sup>1</sup>, Čeh Časni (2014.)<sup>2</sup>.
- **indirektni efekt bogatstva** – nekretnine kao glavni izvor kolaterala za preuzimanje duga naposljetku pojačavaju kanal prijenosa promjene realnog bogatstva na potrošnju kućanstava. Zbog spomenutoga, dinamika cijena nekretnina može znatno utjecati na stabilnost financijskog sustava s obzirom na varijacije vrijednosti kolaterala te kreditni rizik koji proizlazi iz izloženosti banaka sektoru nekretnina. Istodobno kretanja na tržištu nekretnina u velikoj mjeri determiniraju investicijsku aktivnost građevinarskog sektora podržavajući konjunkturu.

Međutim, ako dinamika kretanja cijena nekretnina nije utemeljena na ekonomskim i financijskim fundamentima, ona može u uzlaznoj fazi gospodarskog ciklusa djelovati kao akcelerator neodrživog kreditnog i građevinskog rasta, s posljedicom da u silaznoj fazi uzrokuje snažniji pad i dugotrajniji oporavak. Važnost cikličkih i strukturnih obilježja tržišta nekretnina za financijsku i ukupnu ekonomsku stabilnost te s time povezana u pravilu relativno skromna raspoloživost i primjerenost dostupnih podataka vezanih uz ovo tržište, koja nije svojstvena samo Hrvatskoj, prepoznata je i na europskoj razini.

Stoga je krajem 2016. godine Europski odbor za sistemske rizike donio i objavio Preporuku o zatvaranju praznina u podacima o nekretninama<sup>3</sup>. Intencija je Preporuke na razini Europske unije uspostaviti usklađeni okvir za praćenje zbivanja na tržištu nekretnina (stambenom tržištu, tržištu iznajmljivanja te komercijalnom segmentu), što uključuje i harmonizaciju definicija i metoda za izračun pokazatelja povezanih s ovim tržištem kako bi se osiguralo rano prepoznavanje ranjivosti koje bi mogle dovesti do budućih kriznih razdoblja. Implementacija spomenute Preporuke u Hrvatskoj, koja je planirana do kraja 2020. godine, zasigurno će dodatno unaprijediti analize i procjene kretanja na ovom tržištu u

1 Ahc, Š. A., Čeh Časni, A. i Vizek M. (2012.), *Does housing wealth affect private consumption in European post transition countries? Evidence from linear and threshold models*, Post-Communist economies, 24(1)

2 Čeh Časni, A. (2014.), *Housing Wealth Effect on Personal Consumption: Empirical Evidence from European Post-Transition Economies*, Czech Journal of Economics and Finance, 64 (2014), 5, 392-406

3 ESRB (2016), *Recommendation of the ESRB on closing real estate data gaps* (ESRB/2016/14)

Tablica 1. Ponderi za izračun kompozitnog indikatora

Pokazatelj	Ponder
Realni indeks cijena nekretnina	8,15%
Cijena u odnosu na najam	20,60%
Cijena u odnosu na neto raspoloživi dohodak	23,47%
Cijena u odnosu na trošak gradnje	7,16%
Cijena u odnosu na neto plaću	25,58%
Rata kredita u odnosu na raspoloživi dohodak	15,04%

Izvori: Izračun HNB-a

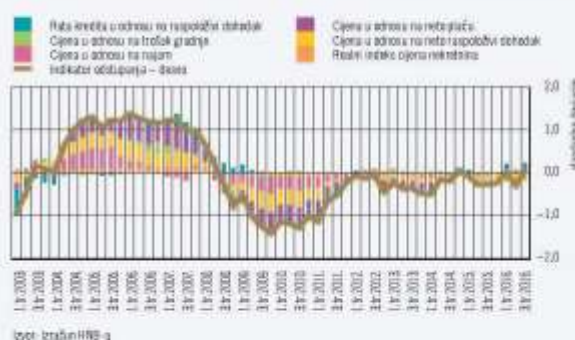
cilju pravodobnoga i adekvatnog formiranja makroprudencijalnih mjera usmjerenih na smanjivanje sistemskih rizika povezanih s ovim tržištem.

Stoga, kako bi se identificirala razdoblja podcijenjenosti odnosno precijenjenosti cijena nekretnina u Hrvatskoj u odnosu na tržišne činitelje, izračunat je kompozitni indeks "odstupanja" cijena stambenih nekretnina od tzv. fundamentalne cijene. Za određivanje pondera korištenih za agregaciju primijenjena je metoda glavnih komponenata (Tablica 1.).

Analiza pokazuje različita razdoblja precijenjenosti cijena stambenih nekretnina s obzirom na način uklanjanja trenda u podacima. Primjenom pristupa uklanjanju trenda preporučenog u radu Hamilton (2016.) razdoblje precijenjenosti započelo je već početkom 2005. te je potrajalo do 2007. Već krajem 2007. te početkom 2008. dolazi do snažne kontrakcije u svim podindeksima te su cijene u razdoblju od 2009. do 2012. modelski bile podcijenjene u odnosu na fundamentalnu razinu. Od početka 2012. cijene se nalaze u području blage neuravnoteženosti, s tendencijom uravnoteženja.

Pogleda li se osim toga i nekoliko jednostavnih pokazatelja koji mogu upućivati na podcijenjenost ili precijenjenost cijena stambenih nekretnina, poput odnosa između cijene i raspoloživog dohotka (*P/I*) odnosno

Slika 1. Pokazatelj odstupanja cijena stambenih nekretnina od dugoročnog trenda



cijene i najma ( $P-R$ ) ( $\phi(2000-2016Q3)=100$ ), za Hrvatsku i odabrane zemlje EU-a mogu se primijetiti gotovo identična razdoblja precijenjenosti cijena nekretnina u svim usporedivim zemljama. Istodobno je primjetljiva varijacija u intenzitetu precijenjenosti (mjereno odnosom između cijene i raspoloživog dohotka), pri čemu je u Hrvatskoj ona bila na nižim razinama nego u usporedivim zemljama poput Irske, Danske i Španjolske (Slika 3.). U postkriznom razdoblju promatrani pokazatelji u Hrvatskoj imaju silazni trend zbog pada cijena nekretnina uz stagnaciju raspoloživog dohotka i iznosa rente (Slika 3.).

Konstruirani kompozitni pokazatelj odstupanja cijena nekretnina od temeljnih činitelja pomoći će u identifikiranju faza akumuliranja prekomjernih rizika na razini cijelog sustava koji proizlaze iz prekomjernoga rasta cijene nekretnina, što preko prethodno spomenutih kanala utječe na rast rizika u financijskom sustavu. Iako trenutni pokazatelji (kompozitni indikator precijenjenosti/podcijenjenosti, kao i raspoloživa model-ska mjera odstupanja cijena od uravnotežujuće razine) ne upućuju na generiranje cikličkih rizika povezanih s tržištem nekretnina, struktura obilježja ovog tržišta koja se reflektiraju u i nadalje relativno niskoj likvidnosti nekretnina i povišenom kreditnom riziku poduzeća povezanih s ovim tržištem, zahtijevaju s makroprudencijalnog aspekta detaljnu po-

zornost i višedimenzionalnu analizu, čemu se nužno treba prilagoditi i postojeća informacijska podloga.

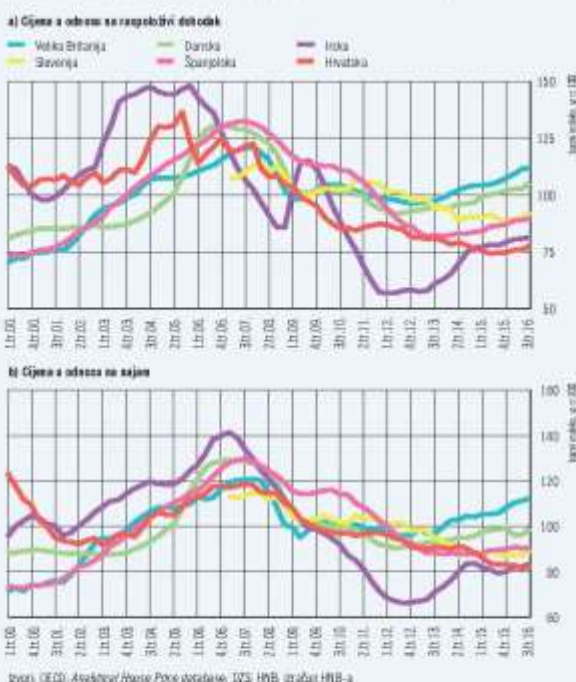
#### Metodologija izračuna

Fundamentalna cijena u ovom slučaju određuje se na osnovi činitelja koji odražavaju kretanja na strani ponude i potražnje za stambenim nekretninama. U relevantnoj literaturi korištene su različite empirijske metode procjene odstupanja vrijednosti nekretnina od fundamentalne razine koje se ugrubo mogu sažeti u dvije osnovne metodološke linije:

- različite ekonometrijske tehnike koje stavljaju u odnos cijene nekretnina s odrednicama na strani ponude i potražnje (za Hrvatsko tržište tako je rađen ECM model<sup>4</sup>), te
- modeli vrednovanja tržišne imovine (engl. *asset pricing framework*) poput odnosa troška posjedovanja nekretnina (engl. *user cost*) i prinosa od najma. Sličan pristup je metodologija sadašnje vrijednosti (engl. *present value*), koja stavlja u omjer diskontinirani budući prinos od najma s trenutnom tržišnom cijenom nekretnine.

Mana je navedenih tehnika podložnost znatnim nesigurnostima pri izračunu s obzirom na nužnost ispunjavanja određenih pretpostavki pojedinih modela, ali i dostupnost podataka. Stoga se posljednjih nekoliko godina u literaturi i empiriji sve češće konstruiraju i rabe kompozitni indikatori sastavljeni od relevantnih ekonomskih pokazatelja na strani ponude i potražnje na tržištu nekretnina, najčešće ponderiranih primjenom metode glavnih komponenti (engl. *Principal Component Analysis – PCA*). Mišljenje autora koji se koriste predloženom metodom je kako bi zaključak, međutim, trebao biti pouzdaniji ako veći broj različitih pokazatelja upućuje na slično kretanje na tržištu (podcijenjenost/precijenjenost). Kombinirajući tako veći broj pokazatelja odstupanja cijena stambenih nekretnina od neke stabilne razine korištenjem multivarijatne metodologije UBS od 2012. konstruirao pokazatelj za Švicarsku – *UBS Swiss Real Estate Bubble Index*<sup>5</sup>, koji u sebi komprimira šest podindeksa. Sličnu metodologiju primjenjuju i Schneider (2013.)<sup>6</sup> za Austriju, Lenarcic i Damjanovic (2015.)<sup>7</sup> za Sloveniju te Micallef (2016.)<sup>8</sup> za Maltu.

Slika 2. Usporedba kretanja pojedinih pokazatelja



4. Prođjenjeni ECM model sadržava osazovane varijable ponude i potražnje konstruirane pomoću metoda glavne komponente te realnu kamatnu stopu na stambene kredite s valutnom klauzulom i indeks pouzdanja potrošača. Zavisne varijable u modelu logaritmirani je hedonistički indeks cijena nekretnina deflaciran indeksom potrošačkih cijena. Za više vidi Okvir 2. Model cijena nekretnina, Financijska stabilnost, broj 12, veljača 2014.

5. UBS Swiss Real Estate Bubble Index: Q3 2016

6. Schneider, M. (2013.), *Are recent increases of residential property prices in Vienna and Austria justified by fundamentals*, Monetary Policy & the Economy Q4/2013, pp. 29-46

7. Lenarcic, C. i Damjanovic, M. (2015.), *Slovene residential property prices misalignment with fundamentals*, Banka Slovenije Working Paper 2015.

8. Micallef, S. (2016.), *Property price misalignment with fundamentals in Malta*, Working Paper, No. 03/2016, Central Bank of Malta



Slika 3. Kretanje cijena stambenih nekretnosti te pojedinih makroekonomskih i financijskih indikatora



Slijedeći spomenute primjere, za konstruiranje pokazatelja odstupanja cijena stambenih nekretnosti u Hrvatskoj od makroekonomskih i financijski zasnovanih činitelja korišteno je šest indikatora koji pokazuju glavne pokretače tržišta: realni indeks cijena stambenih nekretnosti, odnos cijene i najma, odnos cijena i neto raspoloživoga dohotka, odnos cijena i prosječne neto plaće, odnos rate stambenoga kredita i raspoloživoga

dohotka kućanstava, odnosno cijene i troška gradnje – nove stambene zgrade (Slika 3.).

U tumačenju faze nekretninskog ciklusa na osnovi kompozitnog indeksa korišteni su podaci u obliku "jaza", odnosno njihova odstupanja od trenda. Za izračunavanje odstupanja od linearnog trenda u literaturi često se uzima jednostrani HP filter uz parametar izgladivanja ( $\lambda$ ) od 400,000 koji prati preporuku ESRB-a<sup>9</sup> za računanje protucikličkoga zaštitnog sloja kapitala s obzirom na to da kreditni ciklus može biti znatno duži od tradicionalnoga poslovnog ciklusa. Za razliku od tradicionalnog pristupa, u radu primjenjujemo alternativni pristup koji u svom kritičkom radu predlaže Hamilton (2016.)<sup>10</sup>, koji prati ideju kako bismo trebali definirati trend kao komponentu koju bismo trebali moći predvidjeti dvije godine unaprijed i cikličku komponentu kao pogreške povezane s tim prognostičkim modelom<sup>11</sup>.

Naposlijetku, koristeći se metodologijom OECD za konstruiranje kompozitnih pokazatelja<sup>12</sup>, za određivanje pondera korištenih za agregaciju primijenjena je metoda glavnih komponenta<sup>13</sup>. Ova metoda reducira veći broj moguće koreliranih varijabla u manji broj nekoreliranih varijabla (linearne kombinacije inicijalnih varijabla) koje se nazivaju glavne komponente. Prva glavna komponenta objašnjava najveći proporcionalni dio varijabilnosti u podacima, a svaka sljedeća komponenta objašnjava maksimalni preostali dio varijabilnosti.

9 ESRB, (2014.), *Operationalising the countercyclical capital buffer: indicator selection, threshold identification and calibration options*, European Systemic Risk Board, Occasional Paper Series, No. 5

10 Hamilton, J. D. (2016.), *Why You Should Never Use the Hodrick-Prescott Filter*, Department of Economics, UC San Diego

11 Putem OLS regresije procijenimo  $y_{t+h}$  s konstantom i s četiri posljednja podatka  $y$  u vremenu  $t$ . U slučaju tromjesečnih podataka  $h = 3$ , čime dobivamo funkciju trenda

$$y_{t+h} = \beta_0 + \beta_1 y_t + \beta_2 y_{t-1} + \beta_3 y_{t-2} + \beta_4 y_{t-3} + \varepsilon_{t+h}$$

gdje nečisti regresije nude kvalitetan način za uklanjanje trenda i dobivanje cikličke komponente

$$\hat{y}_{t+h} = y_{t+h} - \hat{\beta}_0 - \hat{\beta}_1 y_t - \hat{\beta}_2 y_{t-1} - \hat{\beta}_3 y_{t-2} - \hat{\beta}_4 y_{t-3}$$

12 OECD, (2008) *Handbook on Constructing Composite Indicators: Methodology and User Guide*

13 Ponder  $v_i$  izračunava se množenjem kvadrata faktorskog opterećenja  $a_{ij}$  (factor loading) varijable  $i$  kod faktora  $j$ , s objašnjenim dijelom varijance podataka  $v_j$  faktora  $j$ , gdje faktor  $j$  predstavlja faktor na kojem varijabla  $i$  ima najveće opterećenje. Broj faktora je izabran tako da uzmajmo najmanji broj faktora objašnjavamo najveći dio varijance u podacima. Zbroj pondera za sve varijable normaliziran je u 1.

$$M_{ij}^2 = \sum_i v_i x_{ij}^2, v_i = a_{ij}^2 \phi_j, \phi_j = \sigma_j^2 / \sum_i \sigma_j^2$$

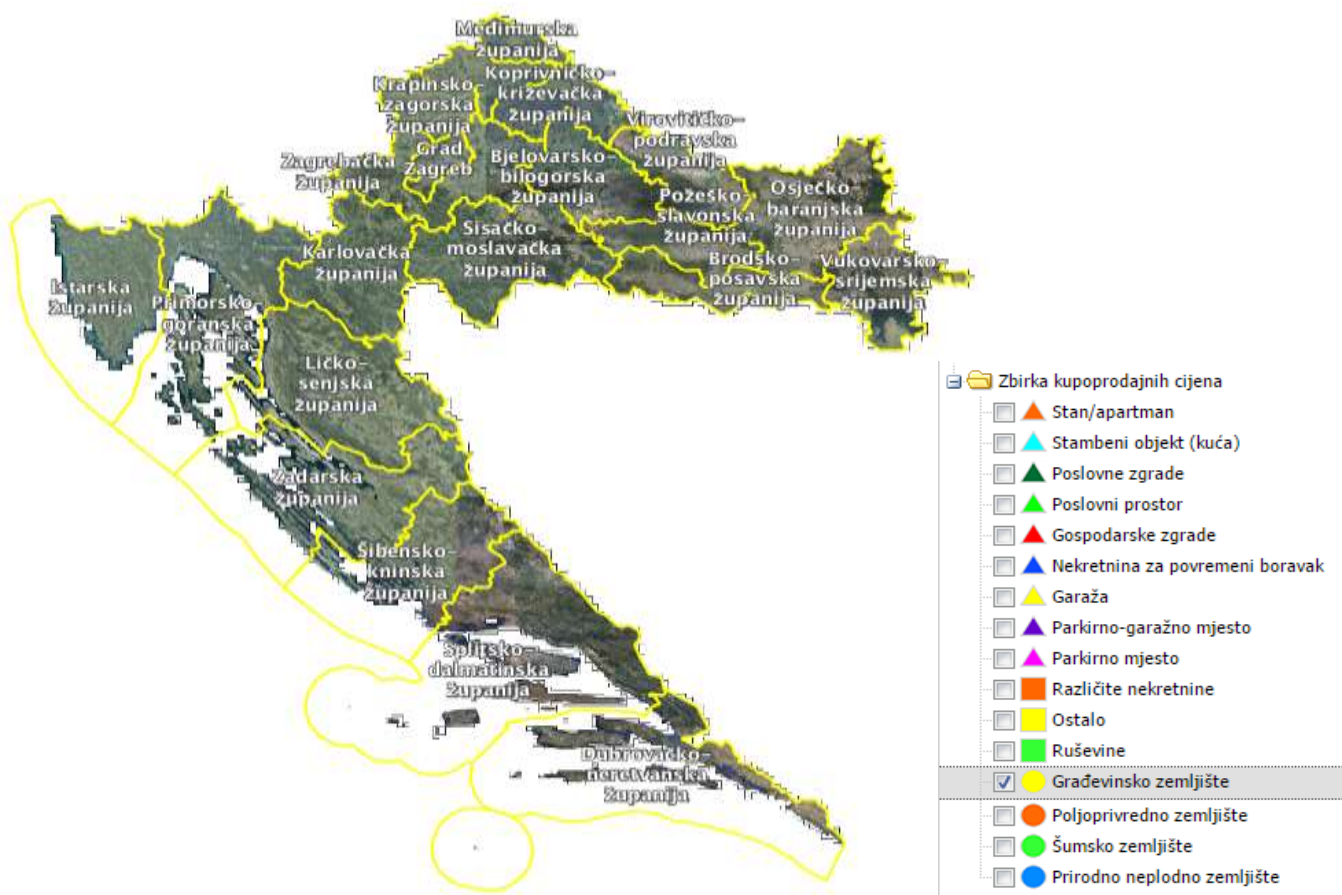


## Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

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	30.12.2014.	23.01.2017.	01.09.2016.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Prokike	Prokike	Križpolje
	kat.čest.br.		
	1939/3	2726/45	2711/2
Kategorija zemljišta	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	25.000,00	72.918,00	37.400,00
Prodajna cijena (€)	3.263,01	9.694,01	5.000,16
Površina (m2)	1.136,00	4.049,85	2.377,40
Cijena (€/m2)	2,87	2,39	2,10

## Izvor podataka: sustav eNekretnine



## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

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

☐ PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

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

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

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

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

### 7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje		30.12.2014.	23.01.2017.	01.09.2016.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )		Prokike	Prokike	Križpolje
		kat.čest.br.		
		1939/3	2726/45	2711/2
Kategorija zemljišta		I	I	I
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		25.000,00	72.918,00	37.400,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,661637	7,521963	7,479761
Prodajna cijena (€)		3.263,01	9.694,01	5.000,16
Površina (m2)		1.136,00	4.049,85	2.377,40
Cijena (€/m2)		2,87	2,39	2,10
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	92,588	92,588	92,588
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	92,588		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,87	2,39	2,10
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		26,83%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	99,43	95,53	97,74
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	100,20		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,05	1,03
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,90	2,51	2,16
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		2,32	2,01	1,73
Srednja vrijednost (€/m2)		2,02		

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti			
Apsolutno odstupanje od medijana	0,31	0,00	-0,28
Relativno odstupanje od medijana	15,42%	0,00%	-13,93%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,31	0,00	0,28
Kvadrat odstupanja	0,10	0,00	0,08
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	2,01		
Standardna devijacija	0,24		
Dvostruka standardna devijacija	0,48		
Prosječno apsolutno odstupanje	0,20		



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

odabrano: **2,00 € /m<sup>2</sup>**

Zemljište		Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
kat.čest. br.	m <sup>2</sup>					
650	8.000,00	2,00	1,00	1,00	16.000,00	I
UKUPNO:					16.000,00	
odnosno					2,00 € /m <sup>2</sup>	

#### Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

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

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

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

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

#### PRILOG 4

##### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

## 7.2. **Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi : 10,00 kn/m<sup>3</sup>

$$K1 = 1.811,12 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.426,90 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi : 9,86 kn/m<sup>3</sup>

$$K2 = 1.811,12 \text{ m}^3 \times 1,33 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 2.408,79 \text{ €}$$

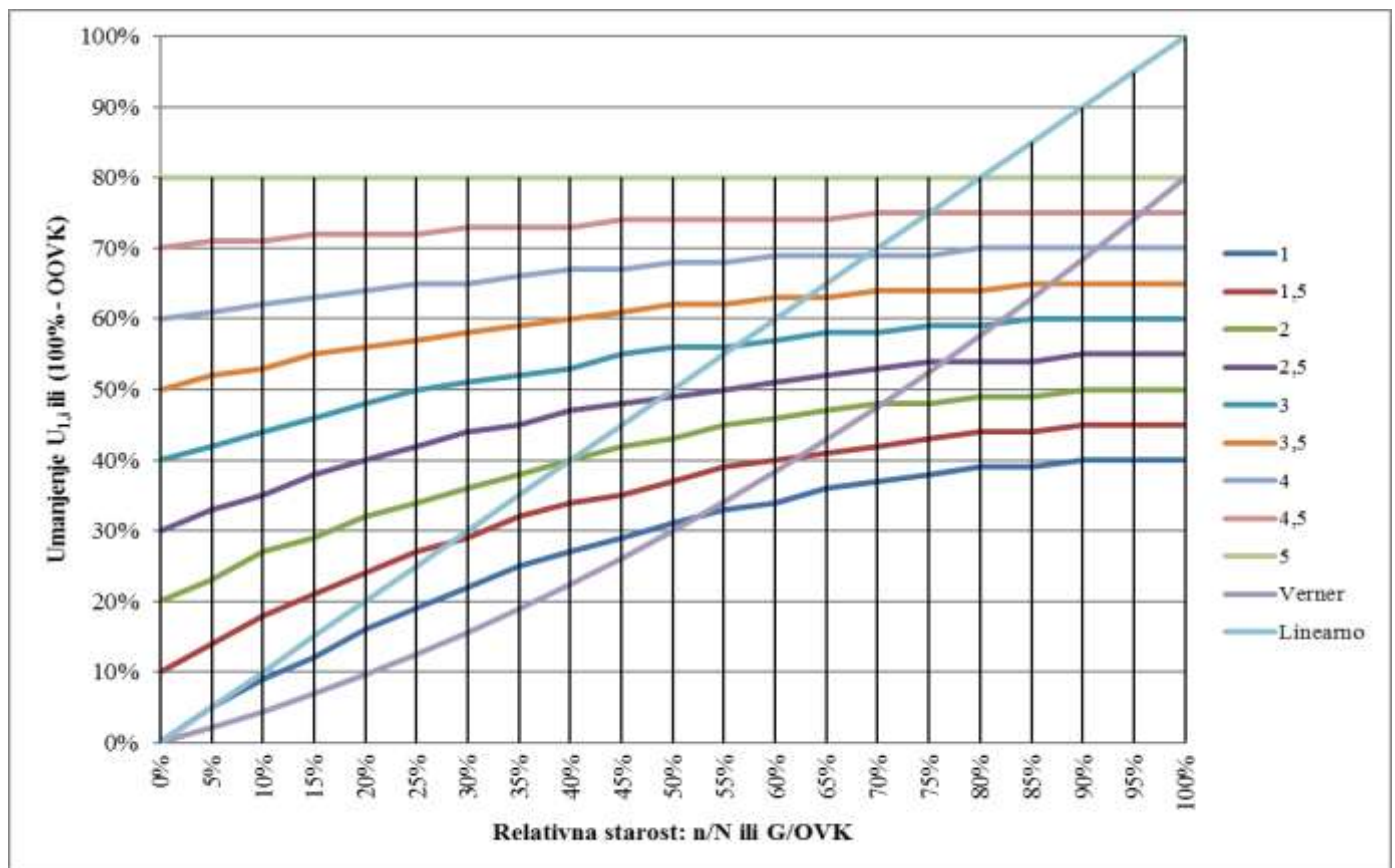
Cijena priključaka iznosi :  $K3 = 0,00 \text{ €}$

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

$$2.426,90 + 2.408,79 + 0,00 = \boxed{4.835,69} \text{ €}$$

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

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



Grafikon. FK matrica

**7.3. Zgrade - Zgrade za povremeni boravak 1, 2, 3 i 4**NGP = 455,92 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 320 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 290 €/m<sup>2</sup> BGP

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

Nova vrijednost (Nv) = 455,92 × 320 = 145.894,40 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 320 × 1,00 = 320 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

455,92 × 320 = 145.894,40 €

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

Godina procjene: 2018

Godina građenja: 1980

Starost zgrade: 38

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): 22 god

A	lokacija/tržište	3,0
B	zgrada općenito	3,0
C	stanje zgrade	4,5

Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: 4,5  
 Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

Relativna starost (Rs=G/OVK')= 63,3%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 26,0% × 60 = 16 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 44 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -73,3%  
 -106.940,60 €

**Preostala vrijednost: 38.953,80 €**



<b>Nova vrijednost radi potrebe osiguranja</b>
--

$$145.894,40 \text{ €} \times 7,436730 \text{ kn/€} = 1.084.977,26 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **1.080.000,00 kn**

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

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

**7.5. Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,0\% = \boxed{4.376,83} \text{ €}$$

# REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

## Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	16.000,00	€
2.	Doprinosi i priključci	4.835,69	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>20.835,69</b>	<b>€</b>

## Zgrade i ostalo:

3.	Zgrade za povremeni boravak 1, 2, 3 i 4	38.953,80	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	4.376,83	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>43.330,63</b>	<b>€</b>

<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>64.166,32</b>	<b>€</b>
-------------------	--	------------------	----------

## Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - <b>ucrtavanje i upis zgrada u ZK i Katastar</b>	-3,00%	
		×	38.953,80 €
		=	-1.168,61 €

<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>		<b>62.997,71</b>	<b>€</b>
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP =	455,92	m2	GV / NGP =	138	€/m2
Površina zemljišta PZ =	8.000,00	m2	GV / PZ =	7,9	€/m2

<b>Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:</b>	<b>1,00</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>62.997,71 €</b>
	<b>468.496,96 kn</b>

\* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

NGP =	455,92	m2	TV / NGP =	138	€/m2
Površina zemljišta PZ =	8.000,00	m2	TV / PZ =	7,9	€/m2

## Srednji tečaj HNB-a:

<b>1 € =</b>	<b>7,436730</b>	<b>kn</b>
--------------	-----------------	-----------

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Zgrade za povremeni boravak s pripadajućim zemljištem**

na lokaciji: **Svetog Fabijana 4A, 4B, 4C i 4D, HR-53260 Brinje**  
**Ličko-senjska županija**

predloženih od : **ISTO d.d. u stečaju**  
**Augusta Šenoa 4-6, HR-42000 Varaždin**

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

<b>63.000,00</b>	<b>€</b>	<b>ili</b>	<b>468.513,99</b>	<b>kn</b>	<b>Srednji tečaj HNB-a</b>	<b>1 € =</b>	<b>7,436730 kn</b>
------------------	----------	------------	-------------------	-----------	----------------------------	--------------	--------------------

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

<b>469.000,00</b>	<b>kn</b>
-------------------	-----------

### Napomene:

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

U Čakovcu, 15. ožujka 2018. godine

<b>ELABORAT IZRADILI:</b>
---------------------------

Voditelj izrade:  
**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:  
**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 39712570602

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

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

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

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

## IZJAVA PROCJENITELJA

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

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:  
**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ. REV  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina  
 OIB: 40451051005

Stručni suradnik:  
**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl.ing.  
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina  
 OIB: 39712570602



# **PRILOZI**

## e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OTOČAC  
Stanje na dan: 07.03.2018. 23:47

Katastarska općina: 320781, BRINJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2489

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	299	PRILAZNA CESTA TVORNICI		546		
2.	650	TVORNICA DRVNIH ELEMENATA, TVORNICA DRVNOCEMENTNIH PLOČA, KOTLOVNICA I SUŠARA U BRINJU	15	1529		
		UKUPNO:	15	2075		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ISTO D.D., OIB: 88502209643, ULICA AUGUSTA ŠENOE 4/6, 42000 VARAŽDIN	
1.3	Zaprimljeno 04.01.2018.g. pod brojem Z-29/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA. RJEŠENJE POSLOVNI BROJ ST-529/17-57 21.12.2017, na čkbr.299, i na čkbr.650.	na 1 (1.2)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 01.02.2005. Z- 229/06 Temeljem ugovora o založnom pravu od 30. siječnja 2006. godine, javnobilježnički ovjerenog uknjižuje se pravo na nekretnine u A, za glavnivu od 20.129.197,63 kuna sa kamatom, prema uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda., u korist: <b>RH - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA P.U. ZAGREB, ZAGREB, AV. DUBROVNIKA 32</b>	20.129.197,63 KN	
2.			
2.1	Primljeno 10. travnja 2007. godine, Z-794/07 Na temelju rješenja o ovrši od 06. travnja 2007. godine, broj Ov:62/07. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 15.415.032,06 Kn, kao i troškove ovršnog postupka u korist: <b>MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA PODRUČNI URED ZAGREB</b>	15.415.032,06 KN	
4.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 320781, BRINJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2489

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 30.05.2017.g. pod brojem Z-1858/2017  ZABILJEŽBA, PRIDRŽAJ PRVENSTVENOG REDA, UGOVOR O PRIPAJANJU OV-7563/2017 22.05.2017, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA VARAŽDIN TT-17/596-2 22.02.2017, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA OV-5679/17 13.04.2017, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA TT-17/596-2 22.02.2017		
5.			
5.1	Zaprimljeno 21.06.2017.g. pod brojem Z-2094/2017  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU POSTUPKA POD BROJ OVR-415/2017 19.06.2017, predlagateljja Republika Hrvatska radi osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnoga prava koji se vodi pred općinskim sudom Gospić pod broj OVR-415/2017.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.09.2017.g. pod brojem Z-3094/2017  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ OVR-415/2017 23.08.2017, uknjižba prava zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.035.409,18 KN ( glavnica 4.089.662,03 KN + kamata 945.747,15 KN ) te zakonskih zateznih kamata uz zabilježbu ovršivosti tražbine na korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	5.035.409,18 KN	
7.			
7.1	Zaprimljeno 03.11.2017.g. pod brojem Z-3732/2017  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR.ST-529/17 25.10.2017, ograničenje raspolaganja na čkbr. 299, i čkbr.650.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2018.

e-Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OTOČAC

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. BRINJE, 320781  
k.č. br.: 650

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 5000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 08.03.2018



# Geoportal DGU





## e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OTOČAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2018. 23:47

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRINJE (Mbr. 320781)

Posjedovni list: 684

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INDUSTROGRADNJA-BRINJE, FRANKOPANSKA 119, BRINJE	

## 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
		271/1	STOLARIJA	442	16		
			INDUSTRI. DV.	442			
		271/2	STOVARIŠTE	557	16		
			INDUSTRI. DV.	557			
		275	STOLARIJA	770	16		
			INDUSTRI. DV.	770			
		276/2	STOLARIJA	2079	16		
			INDUSTRI. DV.	2079			
		276/3	STOVARIŠTE	1806	16		
			INDUSTRI. DV.	1806			
		279/5	STOVARIŠTE	50	16		
			INDUSTRI. DV.	50			
		279/6	STOVARIŠTE	460	16		
			INDUSTRI. DV.	460			
		279/7	STOVARIŠTE	676	16		
			INDUSTRI. DV.	676			
		279/8	STOVARIŠTE	36	16		
			INDUSTRI. DV.	36			
		280/1	STOVARIŠTE	424	16		
			INDUSTRI. DV.	424			
		280/2	STOVARIŠTE	205	16		
			INDUSTRI. DV.	205			
		280/3	STOVARIŠTE	43	16		
			INDUSTRI. DV.	43			
		281/6	STOVARIŠTE	493	16		
			INDUSTRI. DV.	493			

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
		299	CESTA	1964	16		
			CESTA	1964			
		650	TVORNICA	91819	16		
			ZGRADA	91819			
Ukupna površina katastarskih čestica				114872			

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