

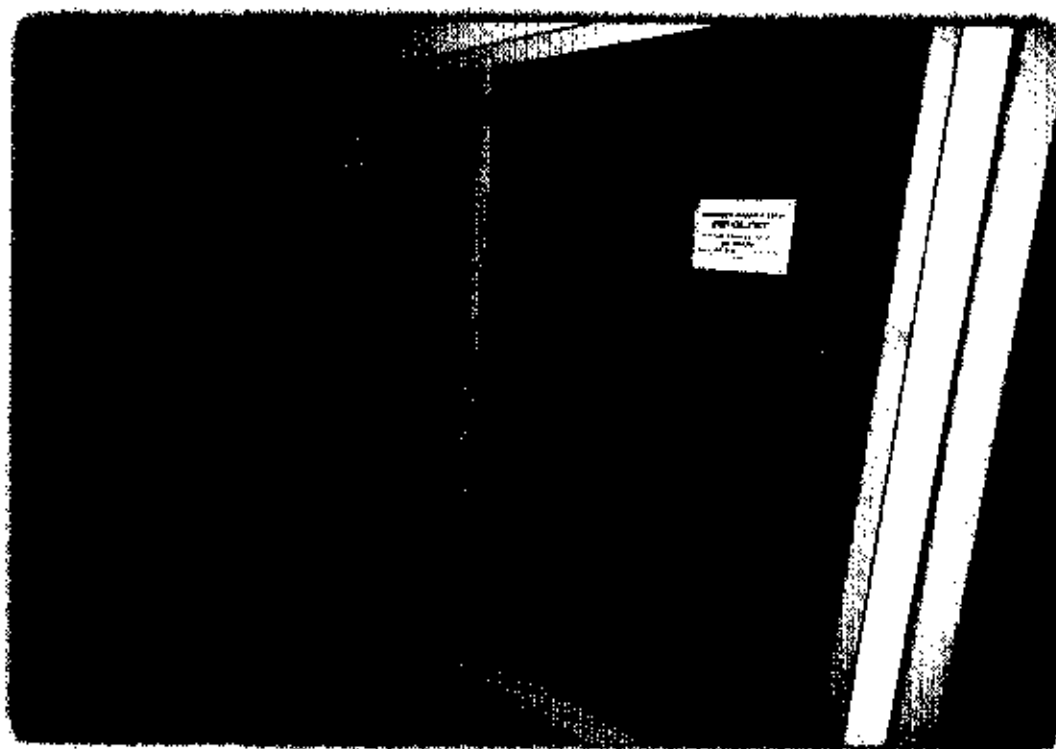
**min**

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

4 St-4233/16-37  
**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: **Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)**

Lokacija: **Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete  
Grad Zagreb**

Naručitelj: **SAVA - ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagrebačka avenija 7, HR-10000  
Zagreb  
Grad Zagreb  
OIB: 17751872917**

## SADRŽAJ

### SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog 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
8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

**SARJEK PROJEKTA**

**Naručitelj:** SAVA - ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagrebačka avenija 7, HR-10000 Zagreb  
Grad Zagreb

**Nekretnina:** Poslovni prostor - lokal broj 205 na 1. katu D4 (E-111)

**Lokacija:** Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete

**Vlasništvo i identifikacija čestice:**

Zgrada je ucrтана u katastar i upisana u ZK bez zabilježbi. Procjenjivani poslovni prostor je upisan kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.

zk.ul.br.	/	suvlasnički udio	k.o.	zk.čest.br.
817	/	18,27/10000 (E-111)	Sesvete Novo	7247/5

**Vlasništvo:** SAVA - ZAGREB d.o.o., OIB: 17751872917, Zagreb, Hrastovička 62 (1/1)

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

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

**Datum procjene:** 05. prosinca 2017. godine  
**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu  
**Tržišna vrijednost:**

**11.500,00 €**

odnosno

**86.800,00 kn**

prema srednjem tečaju HNB-a  
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 MATOŠTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

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

**"M-INVESTA" d.o.o.**

ČAKOVEC

# Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA 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 procjenu 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.

Sljedom 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  
UREDE PREDSJEDNIKA SUDA

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

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 38/13., 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. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pisanohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URLOK PREDSEDNIKA SUDA

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

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

### RJEŠENJE

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

### Obrazloženje

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

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

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

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40, a. 1. 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

## 1. UVOD

Naručitelj: **SAVA - ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagrebačka avenija 7, HR-10000 Zagreb**  
**Grad Zagreb**  
**OIB: 17751872917**

Nekretnina: **Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)**

Lokacija: **Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete**  
**Grad Zagreb**

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)
- EVS - European Valuation Standards (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., Majčić, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

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

### **nalaz i mišljenje vještaka** **procjebeni elaborat**

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

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

Datum očevida: **05.12.2017.**  
 Dan kakvoće: **05.12.2017.**  
 Dan vrednovanja: **05.12.2017.**

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

## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

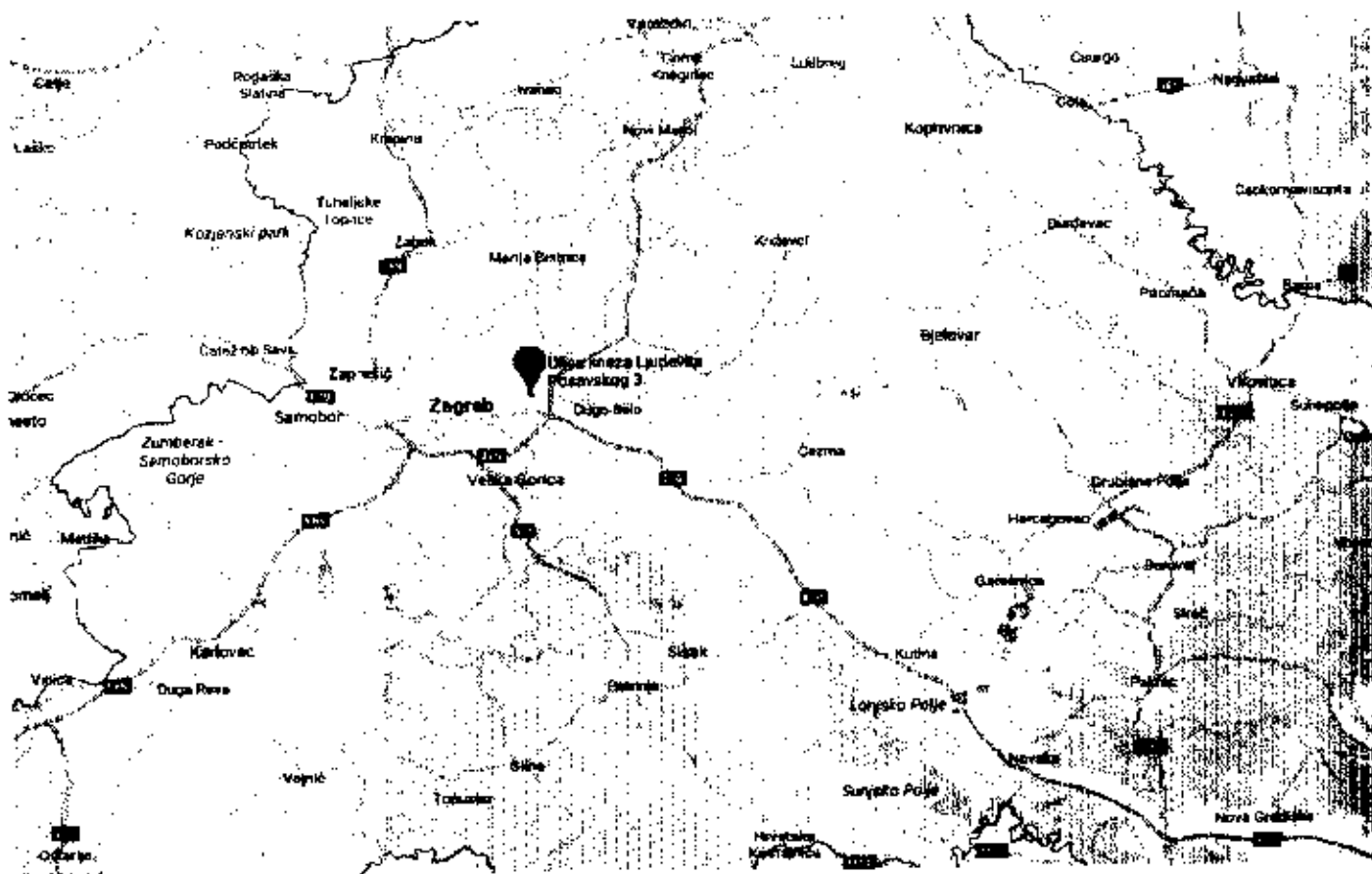
Općinski sud:	Zagreb		
ZK odjel:	Sesvete		
Katastarska općina:	Sesvete Novo		
Uložak broj:	817		
Čestica:	7247/5		
Opis nekretnine:	- zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3	4.990,00 m2	
	- dvorište Ulica Ljudevita Posavskog	19.657,00 m2	
	Sveukupno	24.647,00 m2	
Suvlasnički udio:	18,27/10000 (E-111)		
Opis nekretnine:	111. Suvlasnički dio: 18,27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-111) I. Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela lokala broj 205 na I. katu D4 površine 24,33 m2		
Vlasništvo:	SAVA - ZAGREB d.o.o., OIB: 17751872917, Zagreb, Hrastovička 62 (1/1)		
Katastar:	kat.čest.br.	7247/5	
	k.o.	Sesvete	
	Opis:	- zgrada, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3	4.990,00 m2
		- dvorište	19.657,00 m2
		Sveukupno	24.647,00 m2
Teret:	Ima - vidljivo iz priloženog ZK izvatka		
	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>		



- Legalitet:
- Zgrada je ucrтана u katastar i upisana u ZK bez zabilježbi. Procjenjivani poslovni prostor je upisan kao etažno vlasništvo s određenim omjerima.
  - Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu preko zajedničkih dijelova zgrade i nekretnine.
- Useljivost:
- S obzirom na duže nekorštenje potrebna je sanacija poslovnog prostora i to popravak stropova, uređenje zidova i sanitarnog čvora.
- Posebne pretpostavke:
- Poslovni prostor se na dan očevida ne koristi. U cijeloj zgradi koristi se samo manji broj poslovnih prostora koji su u odnosu na broj ukupnih poslovnih prostora i veličinu cijele zgrade zanemarivi. S obzirom na požar koji je nastao u potkrovlju zgrade 2012. godine potrebna je kompletna i temeljita sanacija potkrovlja i uređenje kata zgrade. Iz navedenih razloga u predmetnoj zgradi nema značajnijih poslovnih aktivnosti.
- Pretpostavka je da se radi o legalnoj nekretnini, za koju je izdana građevinska dozvola i da je zgrada izvedena prema glavnom projektu.

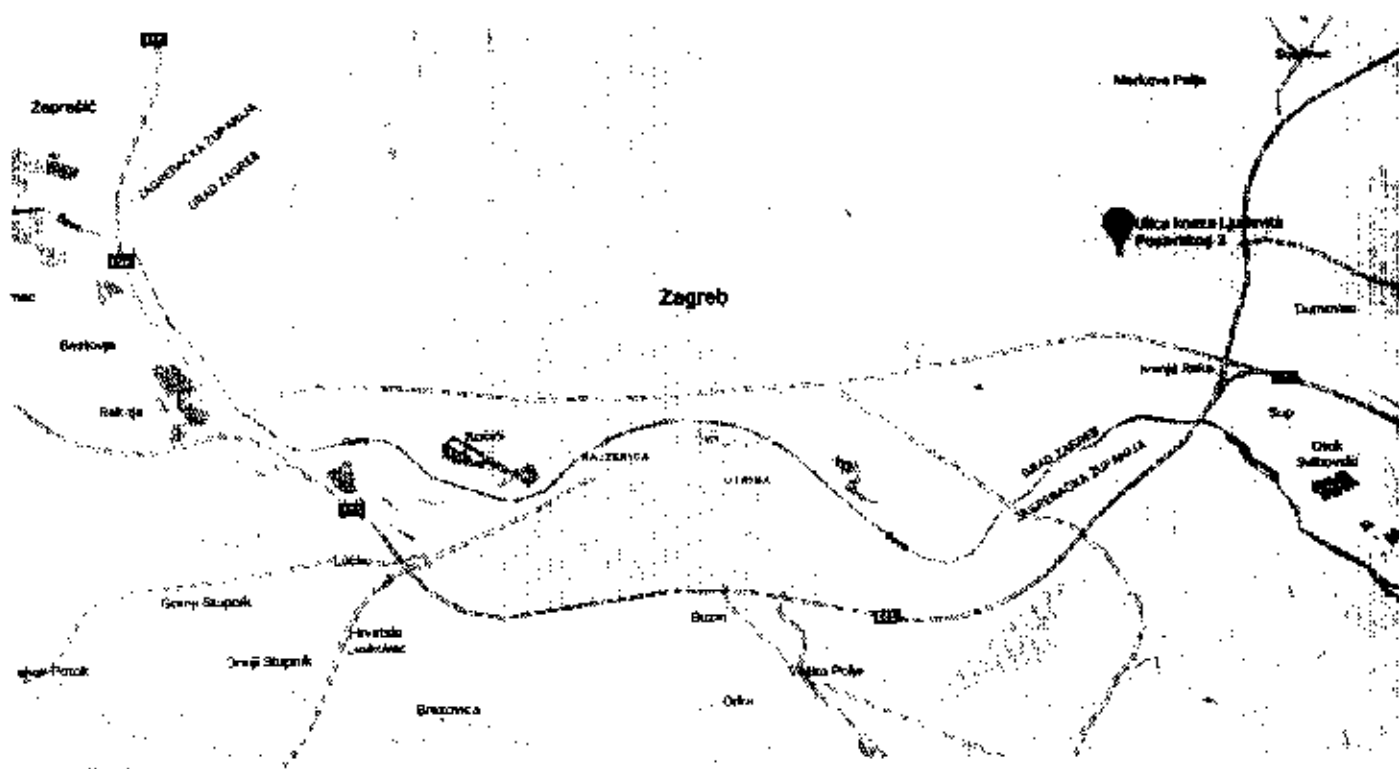
## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



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

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



## Kartografski prikaz - mikrolokacija



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

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete*  
*Grad Zagreb*

Okolne nekretnine su pretežito poslovne namjene te višestambene zgrade. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji potrebni za svakodnevni život.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno na parkiralištu ispred zgrade.

### Javna komunalna infrastruktura

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

- vodovod
- kanalizacija
- električna struja
- telefon
- plin

### 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 i 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 (imisijske i sl.).

**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

<b>PROSTOR</b>	<b>dozorna površina m<sup>2</sup></b>	<b>koficijent</b>	<b>NGP m<sup>2</sup></b>	<b>BGP m<sup>2</sup></b>	<b>BV m<sup>3</sup></b>
<b>Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)</b>					
poslovni prostor	24,33	1,00	24,33	k =	h =
				1,20	3,15 m
<b>UKUPNO</b>	<b>24,33</b>		<b>24,33</b>	<b>29,20</b>	<b>91,97</b>

**REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA****Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)****Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete**

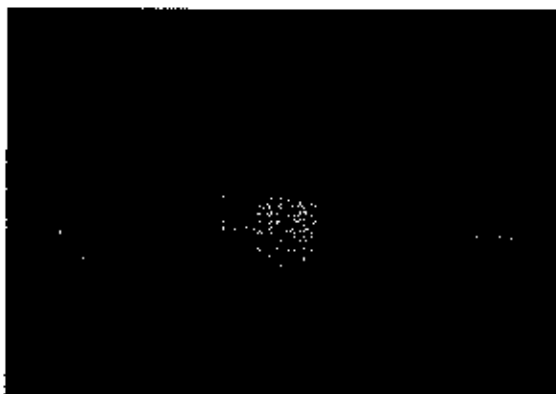
<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>24,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>29,20</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	--------------	----------------------

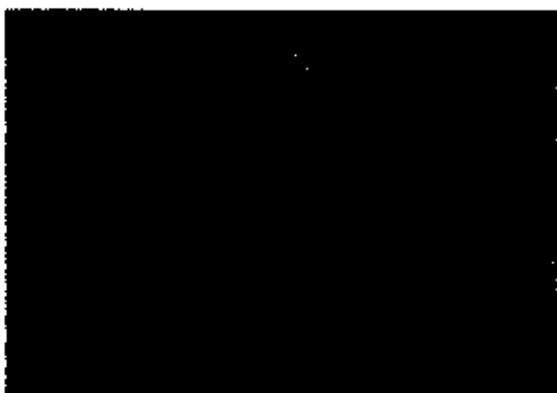
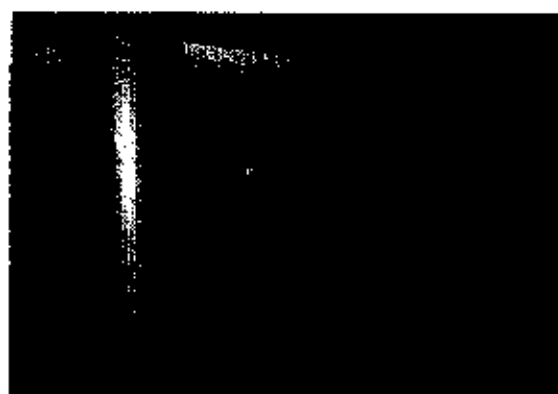
<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>91,97</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	--------------	----------------------

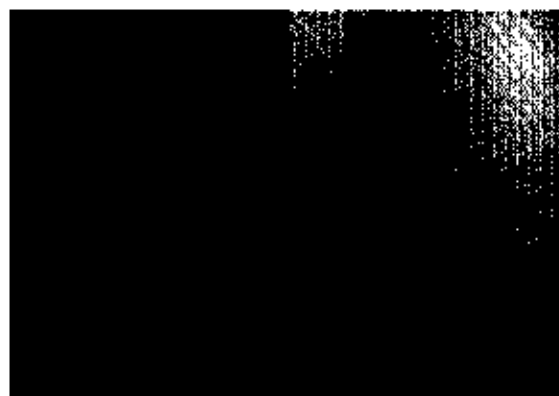
### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

#### Poslovna zgrada

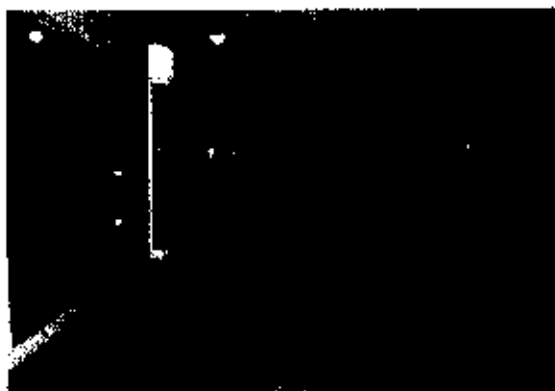


#### Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)

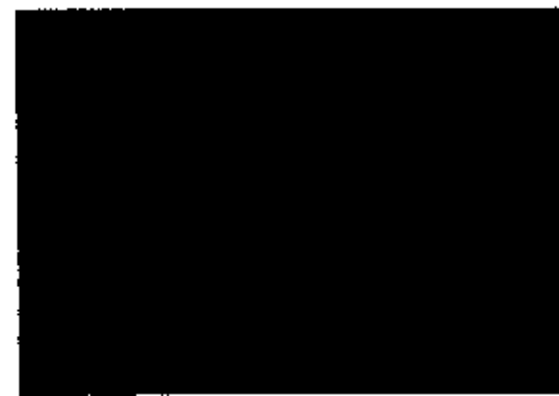




### Zajednički prostori u zgradi



### Opožareno potkrovlje zgrade



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

##### Priključci

vodovod	-	privremeno isključen
kanalizacija	-	priključena
el. struja	-	privremeno isključena
telefon	-	privremeno isključen
plin	-	privremeno isključen

##### Zgrada -

**Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)**

Namjena zgrade:	poslovna																		
Namjena prostora:	poslovni prostor																		
Godina građenja:	1996																		
Godina uređenja:	-																		
Etažnost zgrade:	prizemlje + kat + potkrovlje																		
Položaj:	kat																		
Prostorije:	poslovni prostor sa sanitarnim čvorom																		
Temelji:	armiranobetonski																		
Nosiva konstrukcija:	ab konstrukcija s ispunom od opeke																		
Međukatne konstrukcije:	pune ab ploče																		
Krovna kon. + pokrov:	čelično krovšte s pokrovom od lima																		
Vertikalna komunikacija:	ab stubište i pokretne stepenice van funkcije																		
Limarija:	pocinčani lim																		
Pročelje:	ožbukano i obojeno, djelomično obloženo staklom i fasadnom oblogom																		
Vanjska stolarija:	alu stolarija ostakljena izo staklom																		
Obrada zidova:	ožbukani i obojani, u sanitarnom čvoru obloženi keramičkim pločicama																		
Obrada podova:	keramičke pločice																		
Obrada stropova:	spušteni armstrong strop, djelomično otpada																		
Unutarnja stolarija:	nema																		
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>pomoću stropnih plinskih ventilokonvektora</td></tr> <tr> <td>- PTV:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>- Hlađenje:</td><td>pomoću stropnih ventilokonvektora</td></tr> <tr> <td>- Dodatne instalacije:</td><td>u zajedničkim prostorima panik rasvjeta</td></tr> </table>	- Električne:	provedene	- Telefon:	proveden	- Vodovod:	proveden	- Kanalizacija:	provedena	- Plin:	proveden	- Grijanje:	pomoću stropnih plinskih ventilokonvektora	- PTV:	-	- Hlađenje:	pomoću stropnih ventilokonvektora	- Dodatne instalacije:	u zajedničkim prostorima panik rasvjeta
- Električne:	provedene																		
- Telefon:	proveden																		
- Vodovod:	proveden																		
- Kanalizacija:	provedena																		
- Plin:	proveden																		
- Grijanje:	pomoću stropnih plinskih ventilokonvektora																		
- PTV:	-																		
- Hlađenje:	pomoću stropnih ventilokonvektora																		
- Dodatne instalacije:	u zajedničkim prostorima panik rasvjeta																		
Sanitarije:	umivaonik i wc školjka																		
Okoliš:	asfaltirano parkiralište																		
Opći dojam:	prostor je zapušten, otpadaju ploče spuštenog stropa																		
Ostalo:	zbog opožarenog potkrovlja kat i potkrovlje zgrade je potrebno kompletno obnoviti																		

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

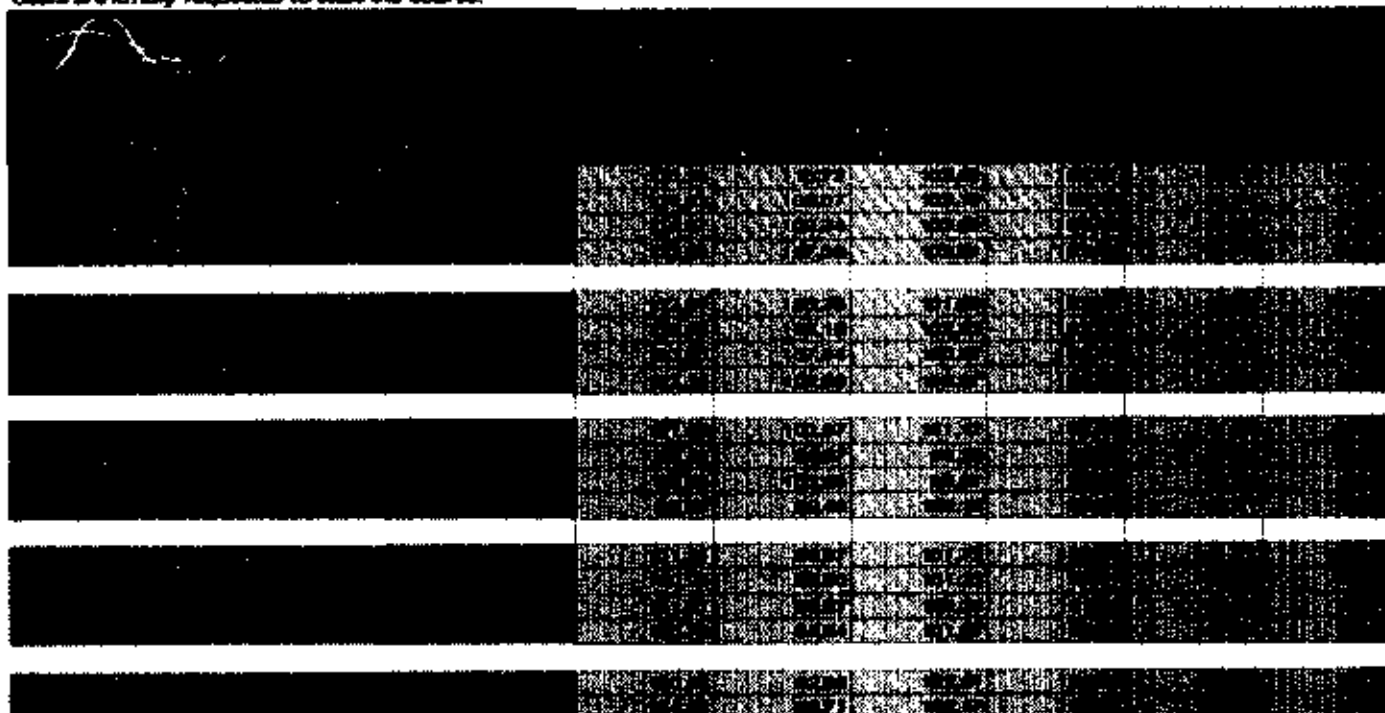
13.13.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

HOUSE PRICE INDICES

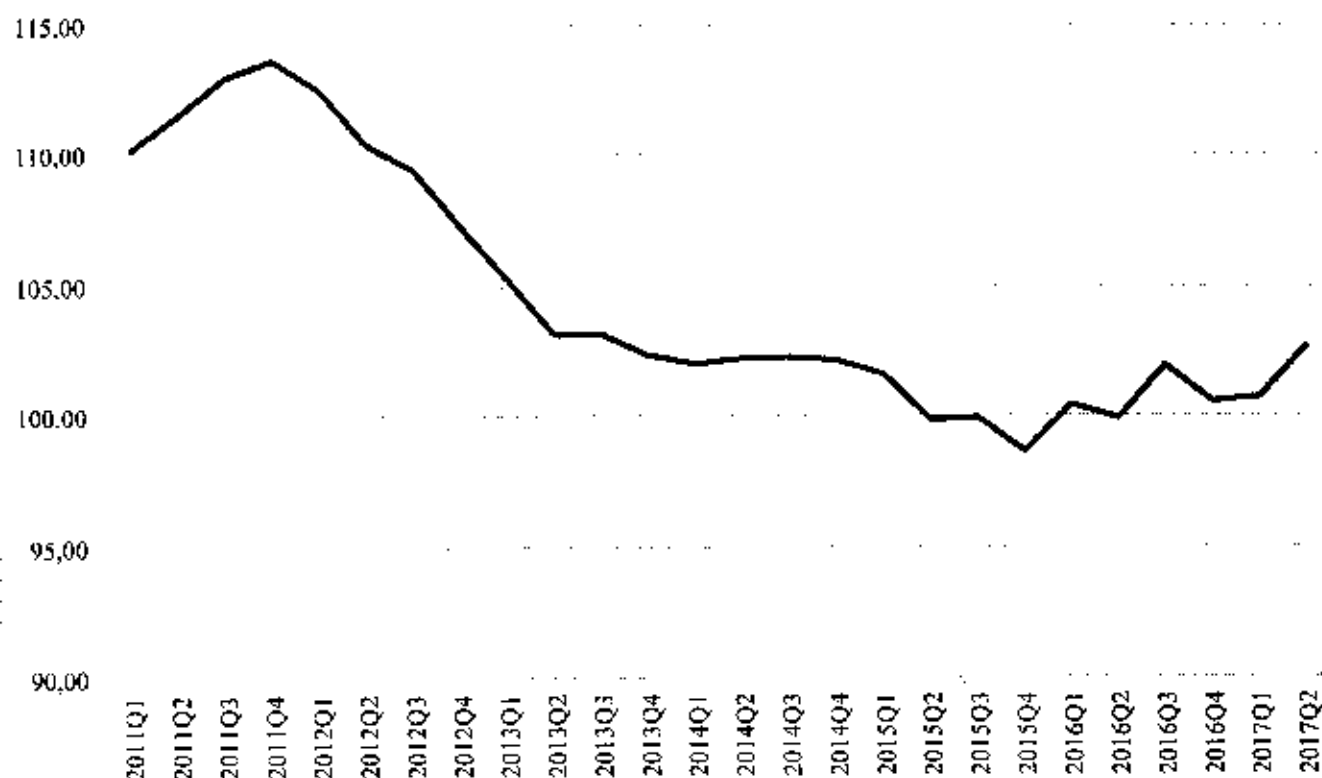
Možemo korigirati da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

### Indeksi cijena stambenih nekretnina



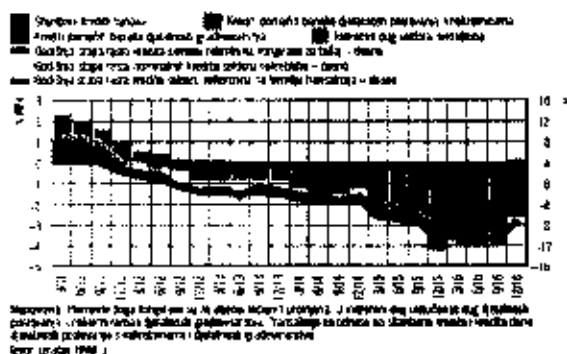


## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

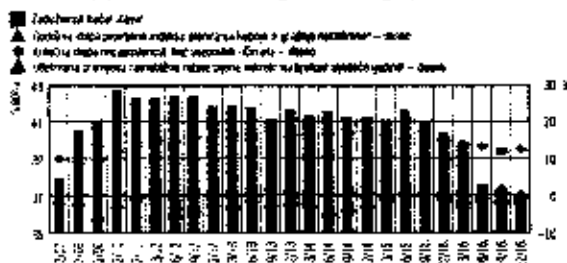
Izvor podataka: Hrvatska narodna banka (www.hnb.hr)

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



<sup>6</sup> Osim toga, podložni promjeni su i ostali razlozi: dugi godišnji prosjekovi na temelju modelnih procjena, uključujući promjene u okviru HNB, kao i promjene u tržištu nekretnosti, uključujući stambeni sektor.

<sup>7</sup> Prosječna godišnja stopa rasta duga sektora nekretnina u 2016. godini iznosila je 1,7%, što je manje od prosječne godišnje stope rasta duga sektora nekretnina u 2015. godini, koja iznosila je 2,1%.

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.

Vilegodniji 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%, uključimo 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 kunске 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 izvanzni dug 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 izvješću, osim kratica na stambenom tržištu, analizira i poslovanje s nekretnostima, uključujući djelatnosti građevinarstva i poslovanje s nekretnostima.

<sup>7</sup> Slijedi primjer: lični kredit u švicarskim francima iznosio je 100.000 CHF, a nakon konverzije u kunске kredite, procijenjeni iznos novoodobrenih stambenih kredita iznosio je 100.000 kuna, odnosno 40% od 250.000 kuna.



od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnosti 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 nekretnosti s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnosti, što povećava ukupan trošak nekretnosti za kupce prvih nekretnosti koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnosti mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvaćati svatko tko kupuje svoju prvu nekretnost. Od 1. siječnja 2018. očekuje se i uvođenje poreza na nekretnosti kao zamjena za komunalnu naknadu, što je već i predviđeno Zakonom o komunalnim porezima.

## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnosti

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

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

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

Spomenuti manjak podataka o svim segmentima tržišta nekretnosti, 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 nekretnostima (ESRB/2016/14), čiji je cilj na razini EU-a uskladići okvir za praćenje tržišta nekretnosti 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 prijetu s ovog tržišta. Provedba ove preporuke u Republici Hrvatskoj trebala bi osigurati detaljniji skup podataka o tržištu nekretnosti nositeljima ekonomske politike kako bi im omogućio pravodobno djelovanje u smanjivanju i sprečavanju neravnoteža proizlazećih s tog tržišta.

<sup>11</sup> Građevinska renta plaćena za kao davanje za korištenje već izgrađene komunalne infrastrukture, dok se doprinos za građenje komunalne infrastrukture plaćao za gradnju nove infrastrukture. Namet plaća investitor pri gradnji nove objekte u lokaciji.

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

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

- **direktni efekt bogatstva** (engl. *wealth effect*) – s obzirom na to da (stambene) nekretnosti čine znatan dio bogatstva kućanstava utječući time na njihovu agregatnu potražnju (1). Clatone (2012.) ističe rezultate koji upućuju na činjenicu kako je učinak (cijena) 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, potvrđuje se i u radovima Allec Šonje, Čeh Časni, Vizek (2012.)<sup>1</sup>, Čeh Časni (2014.)<sup>2</sup>.
- **indirektni efekt bogatstva** – nekretnosti kao glavni izvor kolaterala za preuzimanje duga naposljetku pojačavaju kanal prijenosa penjanje realnog bogatstva na potrošnju kućanstava. Zbog spomenutoga, dinamika cijena nekretnosti može zasigurno utjecati na stabilnost financijskog sustava s obzirom na varijacije vrijednosti kolaterala te kreditni rizik koji proizlazi iz izloženosti bankama sektoru nekretnosti. Istodobno kretanje na tržištu nekretnosti u velikoj mjeri determinira investicijsku aktivnost građevinarstva sektora podržavajući konjunkturu.

Međutim, ako dinamika kretanja cijena nekretnosti nije utemeljena na ekonomskim i financijskim fundamentima, ona može u važnoj mjeri gospodarstvenog ciklusa djelovati kao akcelerator neodrživog kreditnog i građevinskog rasta, s posljedicom da u skladnoj mjeri uzrokuje smanjiti pad i dugotrajni oporavak. Važnost cikličkih i strukturnih obilježja tržišta nekretnosti za financijsku i ukupnu ekonomsku stabilnost te s time povezane u praksi relativno skromne raspoloživosti i pristupačnosti dostupnih podataka vezanih uz ovo tržište, koje nije svojstvena samo Hrvatskoj, prepoznata je i na europskoj razini.

Stoga je krajem 2016. godine Europski odbor za sistemski rizik danak i objavio Preporuku o zatvaranju praznina u podacima o nekretnostima<sup>3</sup>. Intencija je Preporuke da razini Europske unije uspostavi usporedni okvir za praćenje zbivanja na tržištu nekretnosti (stambenom tržištu, tržištu komercijalnog i poslovnog prostora, što uključuje i komunalizaciju definicija i metoda za izračun pokazatelja povezanih s ovim tržištem kako bi se osiguralo neno prepoznavanje različitosti koje bi mogle dovesti do budućih koluzivnih različitosti. Implementacija spomenute Preporuke u Hrvatskoj, koja je planirana do kraja 2020. godine, asigurala će dodatno unaprijediti analize i procjene kretanja na ovom tržištu a

Tablica 1. Ponderirani izračun kompozitnog indeksa

Indeks	Ponder
Realni indeks cijena nekretnosti	8,15%
Cijena u odnosu na iznajmu	20,60%
Cijena u odnosu na neto raspoloživi dohodak	23,47%
Cijena u odnosu na bruto gradnje	7,16%
Cijena u odnosu na neto plaću	25,58%
Razlika kredita u odnosu na rezultirajući dohodak	15,04%

Izvor: izračun HNE-a

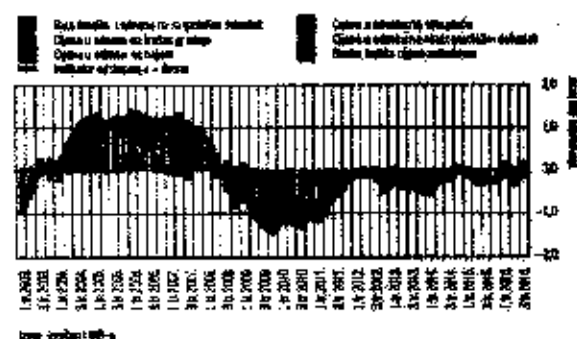
čiji pravodobnog i adekvatnog formiranja makropragmatičnih mjera usmjerenih na smanjivanje sistemskih rizika povezanih s ovim tržištem.

Stoga, kako bi se identifikirala razdoblja podcijenjenosti odnosno precijenjenosti cijena nekretnosti u Hrvatskoj u odnosu na tržišne čimbenike, izračunat je kompozitni indeks "odstupanja" cijena stambenih nekretnosti od tzv. fundamentalne cijene. Za određivanje pondera koristan je za agregaciju primijenjena je metoda glavnih komponenta (Tablica 1.).

Analiza pokazuje različita razdoblja precijenjenosti cijena stambenih nekretnosti s obzirom na način uklanjanja trenda u podacima. Prvi pristup uklanjanja trenda preporučeno je u radu Hamilton (2016.) razdoblja precijenjenosti započelo je već početkom 2005. te je potrajalo do 2007. Već krajem 2007. te početkom 2008. dolazi do snažne korekcije u svim podacima te su cijene u razdoblju od 2009. do 2012. modelski bile podcijenjene u odnosu na fundamentalni razinu. Od početka 2012. cijene se oslaze u područje blage overvaliranosti, s tendencijom uravnoteženja.

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

Slika 1. Pokazatelj odstupanja cijena stambenih nekretnosti od dugoročnog trenda



1 Allec 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 economics*, 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 (15/9/2016/14).

cijene i najma ( $P=Q$ ) ( $Q(2000-2016Q3)=100$ ), za Hrvatsku i odabrane zemlje EU-a mogu se primijetiti gotovo identična razdoblja precijenjenosti cijena nekretnosti 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 posliednjoj razdoblju promatrani pokazatelji u Hrvatskoj imaju slični trend zbog pada cijena nekretnosti uz stagnaciju raspoloživog dohotka i iznosa rente (Slika 3.).

Konstruirani kompozitni pokazatelj odstupanja cijena nekretnosti od temeljnih činitelja pomoći će u identifikiranju faza akumuliranja prekomjernih rizika na razini cijelog sustava koji proizlaze iz prekomjernog rasta cijena nekretnosti. Iste preko prethodno spomenutih kanala utječu na rast rizika u financijskom sustavu. Iako trenutni pokazatelji (kompozitni indikator precijenjenosti/podcijenjenosti, kao i raspoloživa modelska mjera odstupanja cijena od uravnotežujuće razine) ne upućuju na generiranje cikličkih rizika povezanih s tržištem nekretnosti, strukturna nključja ovog tržišta koja se reflektiraju u i dodatno relativno niskoj likvidnosti nekretnosti i povišenom kreditnom riziku podložna povezanih s ovim tržištem, zahtijevaju s makroprudencijskog aspekta detaljniju 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 utječu na kretanja na strani ponude i potražnje za stambenim nekretnostima. U relevantnoj literaturi koriste se različite empirijske metode procjene odstupanja vrijednosti nekretnosti od fundamentalne razine koje se ugrubo mogu sažeti u dvije osnovne metodološke kate-

- različite ekonometrijske tehnike koje stavljaju u odnos cijena nekretnosti s određenim na strani ponude i potražnje (za Hrvatsko tržište tako je raden FCM model<sup>4</sup>); te
- modeli vrednovanja tržišne imovine (engl. *asset pricing framework*) poput odnosa troška posjedovanja nekretnosti (engl. *user cost*) i prihoda od najma. Sličan pristup je metodologija sadržajne vrijednosti (engl. *present value*), koja stavlja u omjer diskontinirani budući prihod od najma s trenutnom tržišnom cijenom nekretnosti.

Masa 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 tako kompozitni (indikator) sastavljeni od relevantnih ekonomskih pokazatelja na strani ponude i potražnje na tržištu nekretnosti, najčešće ponderirani 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 općuje na slično kretanje na tržištu (podcijenjenost/precijenjenost). Kombinirajući tako veći broj pokazatelja odstupanja cijena stambenih nekretnosti 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 kombinira šest podindeksa: Sličnu metodologiju primjenjuje i Schneider (2013.)<sup>6</sup> za Austriju, Lenarcic i Damjanovic (2015.)<sup>7</sup> za Sloveniju te Bilcalfor (2015.)<sup>8</sup> za Njemačku.

4 Procijenjeni ECM model sadržava tri osnovne varijable ponude i potražnje konstruirane pomoću nekoliko glavnih komponente bitniju kašnjenje stopu na stambenim tržištima i uključujući kumulativni i ciklički pouzdanje potražnje. Zanimljive varijable u modelu korigirane su i nedovoljno indeks cijena nekretnosti, deflatorom indeks potrošačkih cijena. Za više otkriven? Model cijena nekretnosti, Procjena stabilnosti, broj 12, veljače 2014.

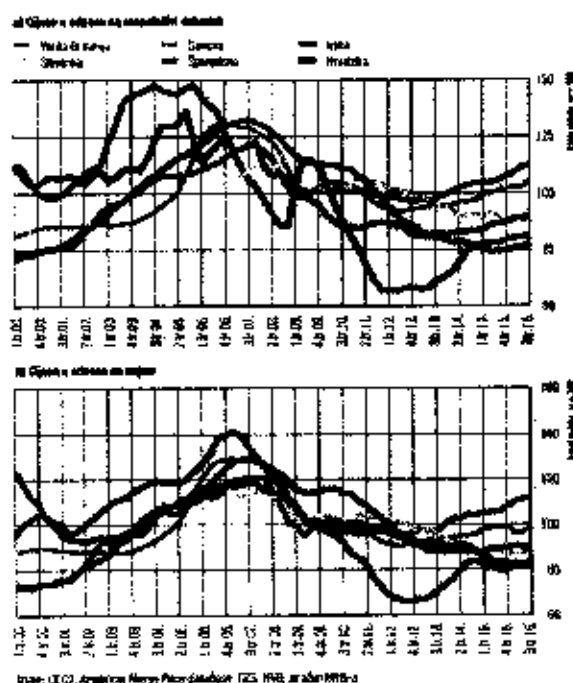
5 UBS Swiss Real Estate Bubble Index: Q3 2016

6 Schneider, M. (2013.), *Are recent increases of residential property prices in Vienna and Austria justified by fundamentals, Monetary Policy & the Economy* Q4/Q13, no. 23-48

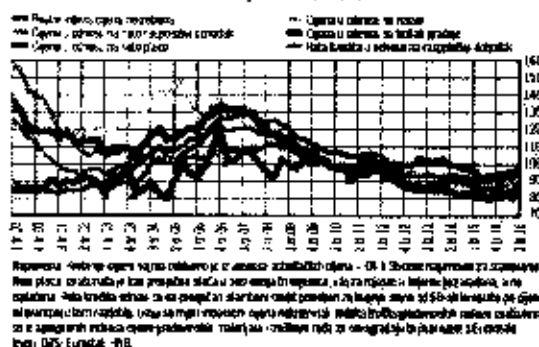
7 Lenarcic, G. i Damjanovic, M. (2015.), *Slovene residential property prices misalignment with fundamentals*, Banka Slovenije Working Paper 2015.

8 Bilcalfor, B. (2015.), *Property price misalignment with fundamentals in Njemačka*, Working Paper, No. 04/2015, Central Bank of Njemačka

Slika 2. Usporedba kretanja pojedinih pokazatelja



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



Slijedeći spomenuti primjere, za konstruiranje pokazatelja odstupanja cijena stambenih nekretnosti u Hrvatskoj od makroekonomskih i financijskih pokazatelja korišteno je šest indikatora koji pokazuju glavne pokretače tržišta: realni indeks cijena stambenih nekretnosti, odnos cijena i najama, odnos cijena i neto raspoloživog dobitka, odnos cijena i prosječna neto plaća, odnos rate stambenog kredita i raspoloživog

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

U tumačenju faze nekretnosnog 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 izgledavanja ( $\lambda$ ) od 400,000 koji prati preporuku ESRB-a<sup>11</sup> za računanje protučidljivog zlatnog sloja kapitala s obzirom na to da kreditni ciklus može biti znatno duži od tradicionalnog poslovnog ciklusa. Za razliku od tradicionalnog pristupa, u radu primjenjujemo alternativni pristup koji u svom kritičkom radu predlaže Hamilton (2016)<sup>12</sup>, koji postavlja jako blisko tesell definirani trend kao komponentu koja bismo trebali moći predviđati dvije godine unaprijed i ostatak komponentu kao pogrešku povezanu s tim prognošičkim modelom<sup>13</sup>.

Nakon toga, koristeći se metodologijom OECD za konstruiranje kompozitnih pokazatelja<sup>14</sup>, za određivanje pondera korištenih za naposljetku primijenjena je metoda glavnih komponenti<sup>15</sup>. Ova metoda odjednom vodi broj mnogobrojnih varijabli u manji broj nezavisnih varijabli (linearne kombinacije izvornih varijabli) koje se nazivaju glavne komponente. Prva glavna komponenta objašnjava najveći proporcionalni dio varijabilnosti u podacima, a svaka sljedeća komponenta objašnjava maksimalni preostali dio varijabilnosti.

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

12 J.C Hamilton, J. L. (2016), *Why You Should Not Use the Hodrick-Prescott Filter*, Department of Economics, UC San Diego

13 Putem OLS regresije procijenimo  $y_{t+h}$  s konstantom i s četiri polinomske podataka  $y$  u smjeru  $t$  (1) službuju izračunavanju podataka  $A$  u  $t$ . Onda dobivamo funkciju trenda

$$x_{t+h} = \beta_0 + \beta_1 t + \beta_2 t^2 + \beta_3 t^3 + \beta_4 t^4 + \beta_5 t^5 + \beta_6 t^6 + \beta_7 t^7 + \beta_8 t^8 + \beta_9 t^9 + \beta_{10} t^{10}$$

gdje rezultati regresije nude linearni način za uklanjanje trenda i dobivanje ostataka komponente

$$\hat{y}_{t+h} = y_{t+h} - \beta_0 - \beta_1 t - \beta_2 t^2 - \beta_3 t^3 - \beta_4 t^4 - \beta_5 t^5 - \beta_6 t^6 - \beta_7 t^7 - \beta_8 t^8 - \beta_9 t^9 - \beta_{10} t^{10}$$

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

15 Ponder u ovom slučaju se smatraju kao izvorni faktorski opterećenja  $a_j$  (factor loading) varijable i konstruiraju se kombinirajući s njom varijable podataka  $x_j$  faktora  $F$ , gdje faktor  $F$  predstavlja faktor na kojem varijable imaju najveće opterećenje. Broj faktora je izabran tako da uzmejući najmanji broj faktora objašnjavamo najveći dio varijabilnosti u podacima. Gledajući na sve varijable normalizirano je u 1.

$$AC = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n x_j^2 = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n a_j^2 = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n a_j^2$$



## 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 slijedeće 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
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine izračunata je poredbenom metodom.

Datum prodaje / ponude					
Lokacija (detaļjniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)					
Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)		223.977,75	157.552,85	842.447,15	830.000,00
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)		7,465925	7,637467	7,637467	7,617249
Prodajna cijena (€)		30.000,00	20.628,94	110.304,52	108.963,22
Površina (m <sup>2</sup> )		50,15	32,50	173,78	147,53
Cijena (€/m <sup>2</sup> )		598,21	634,74	634,74	738,58
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	139,82	139,82	139,82	139,82
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	139,82			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m <sup>2</sup> )	598,21	634,74	634,74	738,58
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		19,01%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	101,96	100,43	100,43	102,29
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	102,69			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,01	1,02	1,02	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m <sup>2</sup> )	604,19	647,43	647,43	738,58
Interkvalitativno izjednačenje	Tehničko stanje	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Odnos bruto/neto površine	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mogućnost parkiranja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Cestovni pristup	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Pristup sredstvima javnog prijevoza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Atraktivnost nekretnine	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Komunalna infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Položaj	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina prostora	5,00%	0,00%	15,00%	15,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	-20,00%	-25,00%	-10,00%	-10,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m <sup>2</sup> )		483,35	485,57	582,69	664,72

**Prodajna vrijednost (€/m<sup>2</sup>)**

Kontrola - Statistička obrada i izračun (uključivanja neobičajnih odstupanja)				
Apsolutno odstupanje od medijana	-50,78	-48,56	48,56	130,59
Relativno odstupanje od medijana	-9,51%	-9,09%	9,09%	24,45%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	50,78	48,56	48,56	130,59
Kvadrat odstupanja	2.578,61	2.358,07	2.358,07	17.053,75
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	534,13			
Standardna devijacija	78,02			
Dvostruka standardna devijacija	156,04			

Usklađena vrijednost:  $24,33 \text{ m}^2 \times 554,08 \text{ €/m}^2 = 13.480,77 \text{ €}$

Ostale okolnosti:

-	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - <b>dovođenje poslovnog prostora u stanje funkcionalnosti</b>	-15,00%
		-2.022,12 €
-	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%
		0,00 €

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>11.458,65 €</b>
----------------------------	--------------------

TV / NGP = 471 €/m<sup>2</sup>

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja:

$24,33 \text{ m}^2 \times 780,00 \text{ €/m}^2 = 18.977,40 \text{ €}$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo: 143.000,00 kn

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: Poslovni prostor - lokal broj 205 na I. katu D4 (E-111)

na lokaciji: Ulica Ljudevita Posavskog 3, HR-10360 Sesvete

predloženih od: SAVA - ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagrebačka avenija 7, HR-10000 Zagreb  
Grad Zagreb

utvrđuje se da Tržišna vrijednost (TV) iznosi:

11.500,00

€

ili

86.837,08

kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,551050 kn

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

86.800,00

kn

### Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.
- Nije moguća druga namjena bez većih ulaganja.

U Čakovcu, 05. prosinca 2017. godine

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.grad.  
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: 3971270602

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Rudera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Prepostavka 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.  
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: 1912570602

PRILOG 1

## e-Izvadak iz zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
 Stanje na dan: 04.06.2017. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4471/2017  
 Aktivne plombe: Z-28564/2017 (E-111)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 111 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
 IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7247/5	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			24647	
		ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3 ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			4990	
		DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			19657	
		UKUPNO:			24647	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
111.	Suvlasnički dio: 18,27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-111)	
	1. Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se sljedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela lokal. br. 205 lokala broj 205 na I. katu D4 površine 24,33 m2	LOKAL BR. 205
	SAVA - ZAGREB D.O.O., OIB: 17751872917, ZAGREB, HRASTOVIČKA 62	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	Na suvlasnički dio: 111 (18,27/10000)		
6.1	Zaprimljeno 05.07.2016 g. pod brojem Z-30232/2016	50.054,59 KN	
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-4778/2016 OD 22. LIPNJA 2016., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od kn -50.054,59 sa pripadajućim zateznim kamatsnu tekućim od 26. lipnja 2014. pa do 31. srpnja 2015. po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01. kolovoza 2015. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatsne stope na starija kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve za korist</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587</p>		

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO  
**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložak: 817

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA****POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.2	Zaprimljeno 05.07.2016.g. pod brojem Z-30232/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-4778/2016 OD 22. LIPNJA 2016.		na 6.1
<b>7. Na suvlasnički dio: 111 (18,27/10000)</b>			
7.1	Zaprimljeno 03.08.2016.g. pod brojem Z-35267/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-6697/2016-3 OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU 21.07.2016, prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 98.754,33 kuna (glavnica 86.957,49 kuna, kamata 11.796,84 kuna) te zakonskim kamatama i drugim troškovima prema točki I. rješenja posl.br. 8- Ovr-6697/2016, a temeljem ovršnog rješenja Ministarstva financija - Porezne uprave, Područni ured Zagreb, ispostava Novi Zagreb KLASA : UP/I-415-01/16-01-20 od 24.05.2016.  REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587	98.754,33 HRK	
7.2	Zaprimljeno 03.08.2016.g. pod brojem Z-35267/2016  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2017.



e-Izvod iz katastarskog plana

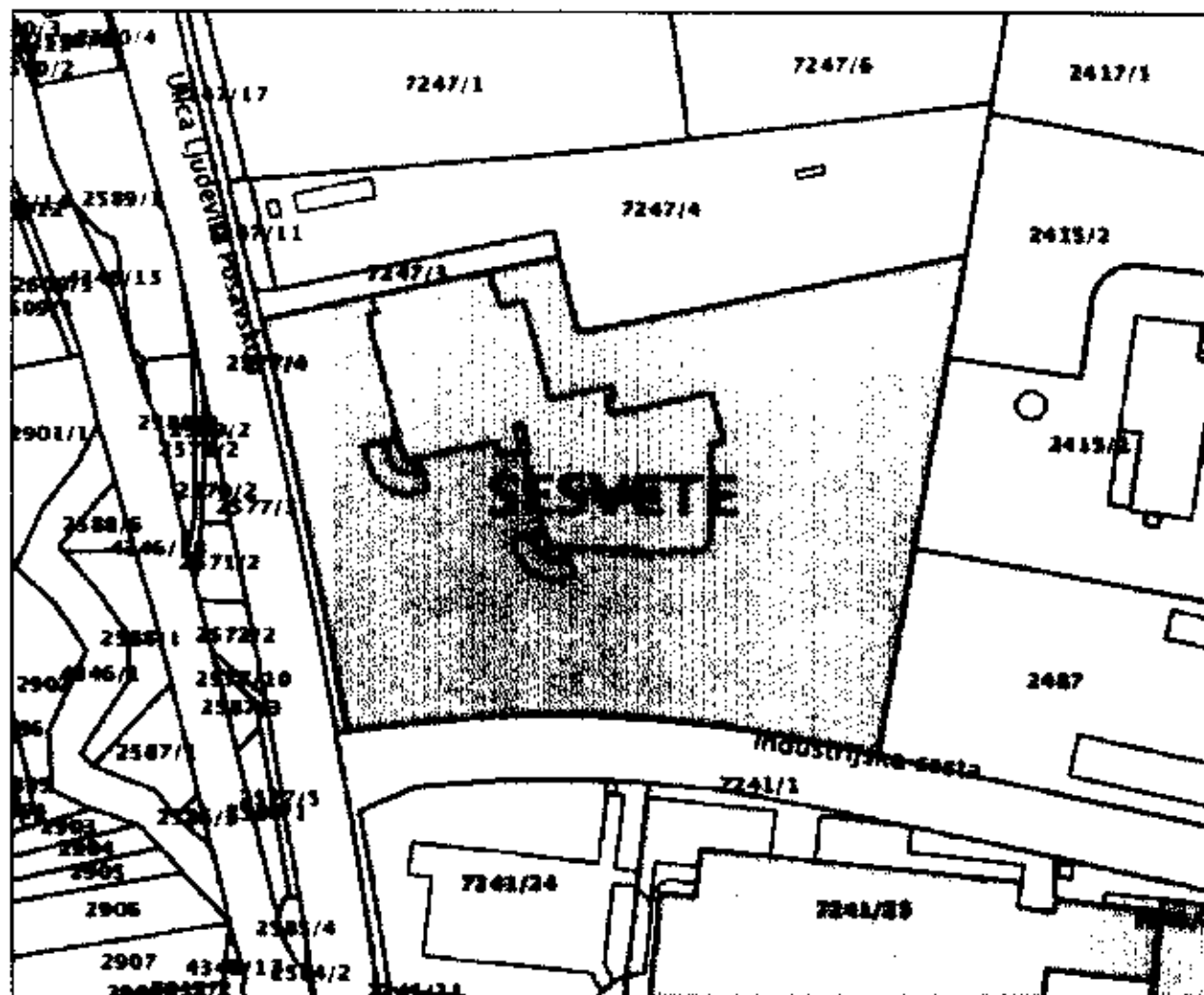


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000



Datum ispisa: 05.06.2017

## e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.06.2017. 23.05

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: K817

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
0/0	ADAN D.O.O., PRIGORSKA ULICA 45, BELOVAR, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	16458242397
0/0	BENCUN DAVOR, VII. RAVNICE 7, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	52610600425
0/0	BENCUN ZRINKA, VII. RAVNICE 7, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	94045396348
0/0	LEVAK LJUBICA, VARAŽDENSKA CESTA 6, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	
0/0	BILIĆ-ERIĆ D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	68580128211
0/0	BRATKO ANICA, ULICA GRGE FRANJE PUĐAKA 2, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	42559816163
0/0	BRATKO DRAGUTIN, ULICA GRGE FRANJE PUĐAKA 2, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	54288449005
0/0	BREŠIĆ RENATA, ULICA GUSTAVA KRKLECA 4, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	82518371879
0/0	BUKOVIC TOMO, SVETI IVAN ZELINA, SUHODOL ZELINSKI (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	52174667695
0/0	CERTUS NEKRETNOSTI D.O.O., ŠAVSKA CESTA 105, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	
0/0	COPRINT D.O.O. ZA TRGOVINU, SRNETIČKI PUT 5, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	
0/0	CRNJAK NIKOLA, TRNAVČEV ODVOJAK II. 1, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	14728727948
0/0	CROATIA BANKA D.D., TRG EUGENA KVAJTERNIKA 9, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	32247795989
0/0	ČALE GORAN, SELČINSKA ULICA 25, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	09390549131
0/0	ČALE VENCEL, BUKOVEČKI KRČ 6A, ZAGREB (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	54970812786
0/0	ČEČEĆ MARIJA, NEPOZNATA ADRESA 17, ZAGREB (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	32184405911
0/0	ČIBARIĆ SNEŽANA, JURDANSKA ULICA 8, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	62709660982
0/0	ČIKELJ IVAN, ULICA AUGUSTA ŠENOEA 10, VUGROVEC DONJI (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	01742484032
0/0	ČURČIĆ DRAGAN, ULICA PAJE HORVATA 8, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	12503487982
0/0	ČOSIĆ IGOR, ULICA VILE VELEBITA 1A, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	05861314207
0/0	ČOSIĆ IVAN, BIZEK III. 42A, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	69370084578
0/0	ČOSIĆ KATICA, BIZEK III. 42A, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	60636478847

0/0	SAVA ZAGREB D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, HRASTOVIČKA ULICA 62, LUČKO, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	17751872917
0/0	MARIĆ MANDA, ULICA IVICE LOVINČICA 26, SESVETE, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	85392436764
0/0	JOZIĆ EVA, SAVICA I. 60, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	62944532306
0/0	TERZIĆ ZLATAN, JAKOPIĆ I. 4, ĐURĐEKOVEC, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	65591590515
0/0	SABLIĆ D.O.O., DUBRAVA, TRG SLOBODE 10 (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	58102480116
0/0	HRVATSKA LUTRIJA D.O.O., ULICA GRADA VUKOVARA 72, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	27905228158
0/0	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA I, ZAGREB, HRVATSKA (ZAJEDNIČKO VLASNIŠTVO)	61817894937
2514/100000 0	RAMLJAK ANDRIJA, KORNIČKA ULICA I, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	88163658301
2507/100000 0	TUKEC DESA, ULICA ANTE STARČEVIĆA 60, SESVETE, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	86944359425
1703/100000 0	VULIĆ MIRELA, BISTRIČKA ULICA 21, DONJE OREŠJE (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	60019375291
3815/100000 0	TRIGLAV UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA D.O.O., ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 1, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO POSEBNIH DJELOVA NEKRETNINA)	46156771187
5.145/10000	ŠALINOVICH-KARAULA MILA, MAKARSKA, VRGORAČKI PUT 6 (VLASNIK)	97469874514
5.145/10000	MAMIĆ KATICA, I RAVNICE 38F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	18046403744

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nućna uporaba katastarske čestice/Nućna uporaba zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7247/5	LJUDEVITA POSAVSKOG	24647	52		
			ZGRADA, Sesevete, Ulica Ljudevita Posavskog 3	4990			
			DVORIŠTE	19657			
			<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>	<b>24647</b>			

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

# Geoportal DGU

