

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel. **385/01/2325-762; Fax: 2316-396;; info@vjestak.hr
Trgovački sud u Zagrebu, TI-99/4827-2; Temeljni kapital 181.000,00 kn ukupno uplaćen u Zagrebačkoj banci, Zagreb, Paromlinska 2; Uprava Marina Terček i Tea Hulenčić;
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;
» Pismohrana br.:VG-09/2022; Zagreb, 25.02.2022.g.

P.N.
Stečajna masa iz
TRGOVINA ZAPREŠIĆ
d.d. u stečaju
Bužanova 15, Zagreb
OIB: 76703314973

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U ZAPREŠIĆU - K.Č.1043 U
K.O.ZAPREŠIĆ, POV.ČEST.3990 M2,ZK.UL.2131)

m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
3990	30,00	411,24	119.700,00	15.800,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	zemljište
Adresa	-
Oznaka	kč.br.1043 k.o. Zaprešić
Ploština	NKP= 3990 m ²
Naručitelj	stečajna masa iz Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju .
Vlasnik	Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju
Vrijednost	119.700,00 kn /15.800,00 €/
Datum vrednovanja	05.06.2022.g.
Datum kakvoće:	05.06.2022.g.
Svrha Procjene:	prodaja u stečaju

Sadržaj

SAŽETAK	2
1. Rješenje o imenovanju	4
2. OPĆI DIO	6
2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA	7
2.3. Katastarske oznake nekretnine	8
2.4. Zemljišno knjižne oznake	8
2.5. Opis zemljišta	10
2.5.1. Namjena zemljišta	11
Unutar građ.područja naselja BRDOVEC	11
2.6. Tehnički opis građevine	Error! Bookmark not defined.
3. NKP građevine	Error! Bookmark not defined.
4. TLOCRT PRIZEMLJA	Error! Bookmark not defined.
5. FOTOGRAFIJE	Error! Bookmark not defined.
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
7. PROCJENA NEKRETNINE	14
7.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	14
7.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	15
7.3. PROCJENA NEKRETNINE	16
7.3.1. Vrijednost zemljišta poredbenom metodom	16
7.3.2. Vrijednost građevine troškovnom metodom	Error! Bookmark not defined.
8. SAŽETAK	19

1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 316/2021
Zagreb, 10. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe VJEŠTAK d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VJEŠTAK d.o.o. (OIB 66078036556)** sa sjedištem u Zagrebu, Iblerov trg 9 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Vještak d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Vještak d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tee Hulenčić stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina te rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Marine Terček Drašković stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da su navedeni vještaci zaposleni u pravnoj osobi Vještak d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. VJEŠTAK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. OPĆI DIO

2.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade elaborata procjene korištena je literatura kako se navodi :

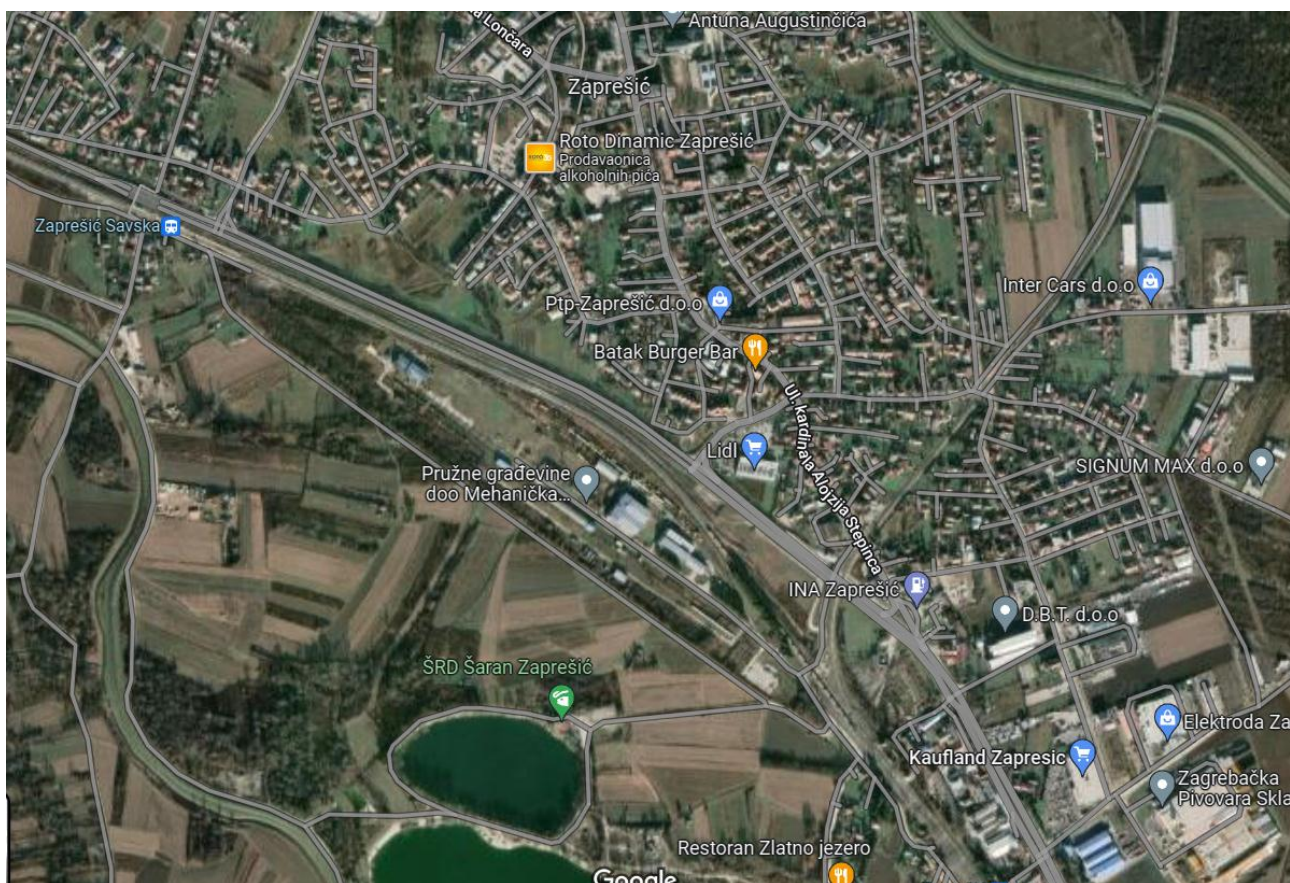
1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN.78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN.105/15)
3. Zakon o tajnosti podataka
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99,22/00,73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706,146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 151/14)
5. Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
6. Zakon o gradnji (NN 153/13)
7. Pokazatelji troškova građenja–M.Hanžek za HKA, iz knjige Baukosten Stuttgart, 2017.g.
8. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama
9. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim građevinama
10. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
12. Odluke o visini komunalnog doprinosa gradova
13. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina DGIZ 2016, (Ž.Uhlir – /B.Majčica)
14. Indeks razvijenosti gradova i općina u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (N.N.147/14 i Ministarstvo regionalnog razvoja i fondova Europske unije.
15. Priopćenja državnog zavoda za statistiku RH –cijene prodanih novih stanova i indeks građevinskih radova, kao i broj izdanih građevinskih dozvola
16. Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko pravne poslove i imovinu grada, Služba za vrednovanje nekretnina
17. E-nekretnine
18. Indeks cijena stambenih nekretnina Državni Zavod za statistiku
19. Vlastita baza podataka

2.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

Zaprešić

Zaprešić je grad u sjeverozapadnom dijelu Hrvatske, točnije u Hrvatskom zagorju, a nalazi se u sklopu Zagrebačke županije.

Ima oko 25 tisuća stanovnika. Treći je grad po broju stanovnika u Zagrebačkoj županiji.



2.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 1043
- k.o. Zaprešić
- pov.čest. 3990 m²
- Posj.list 2216



2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.ul.br. 2131
- k.č.br. 1043
- k.o. Zaprešić
- pov.č. 3990 m²
- vlasništvo uredno
-

Zk izvadak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 2131

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2325/2011

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	774	GRAŠČICE VRBINA GRABA			6547	
2.	929	VEL. KAŠTEL VRBIK GRABA			3661	
3.	930	VEL. KAŠTEL ŠUMA			1591	
4.	1043	VRBINA ŠUMA			3990	
5.	5839/2	LIVADA RUŠEVJE			1077	
6.	5842/2	DVORIŠTE U ZAPREŠIĆU, ALEJA ŽRTAVA 1903. BROJ 3			1971	
		UKUPNO:			18837	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 "TRGOVINA ZAPREŠIĆ" NA VELIKO I MALO D.D. - U STEČAJU, ZAPREŠIĆ, DRAGE ŠVAJCARA BR. 1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.05.2010. broj Z-1851/10 Na temelju Presude i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-1043/2010 od 16. ožujka 2010., zabilježuje se privremena mjera zabrane - protivniku osiguranja Stečajna masa stečajnog dužnika Trgovina Zaprešić da otuđi ili optereti nekretnine i to kčbr. 774 graba pov. 6547 čm, kčbr. 929 graba pov. 3661 čm i kčbr. 930 šuma pov. 1591 čm upisane u AI(jedan).	ZABILJEŽBA NA KČBR. 774, 929, 930

C

Teretovnica

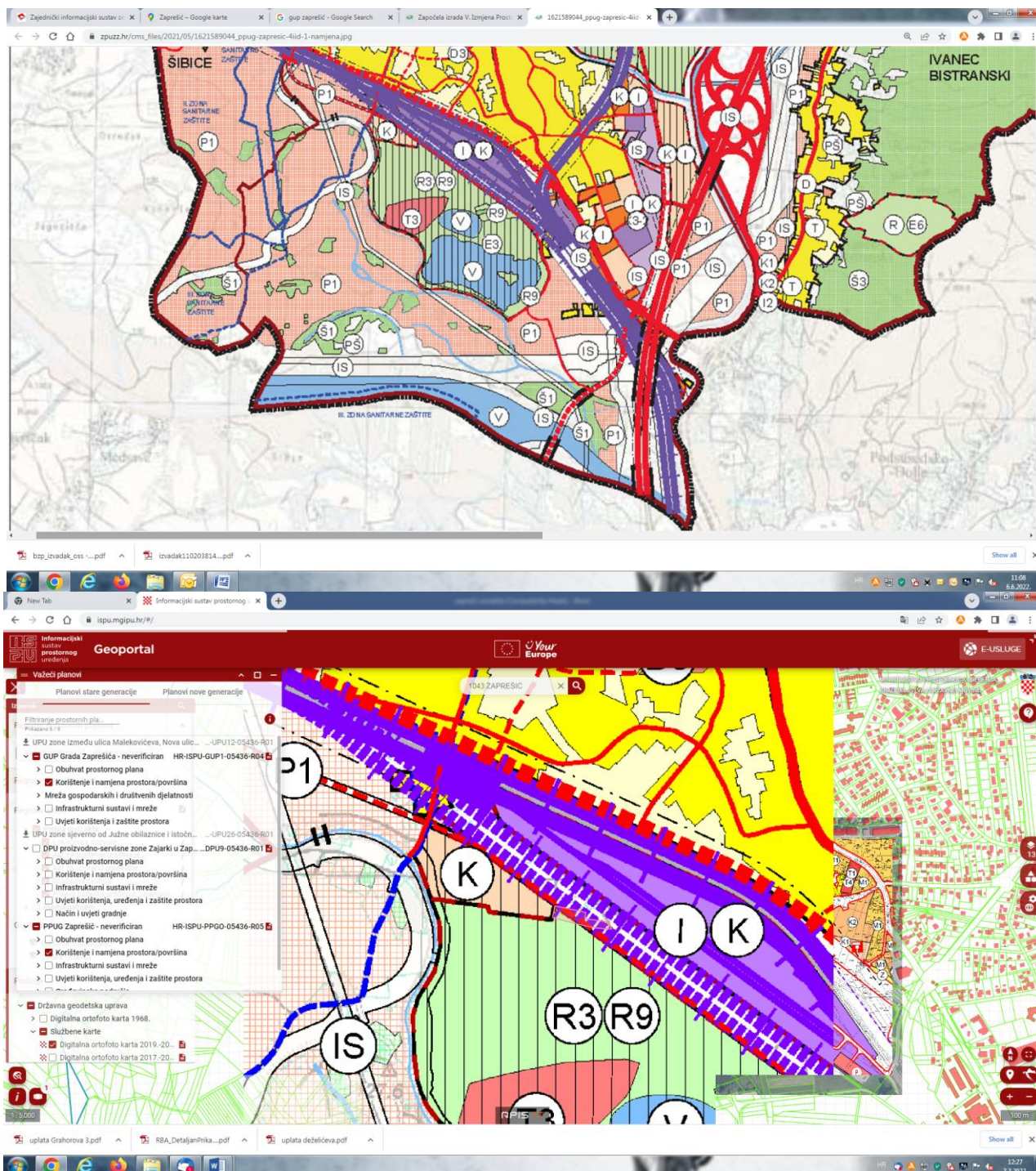
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

2.5. Opis zemljišta

Civilna adresa:	odvojak ulice Ive Turkovića, istočno od Savske ul.
Namjena zemljišta	Predmetno zemljište nalazi se u zoni I i R
Položaj	nedaleko naselja uz Savsku
Oblik	izduženi pravokutan
Smjer protezanja	istok zapad
Udaljenost od asf. ceste	uz lokalni put
Širina ulične fronte	cca 25 m uz internu prometnicu
površina	3990 m ²
Kategorija zemljišta	1. Kategorija (spremnost za gradnju)
Udaljenost od naselja	južno od pruge i grada Zaprešića, sjeverno od jezera
Komunalni priključci	uz Savsku ul.
Reljef	ravno, horizontalno,
Nasadi	nema
Objekti	nema

2.5.1. Namjena zemljišta

Unutar područja industrije I i rekreacije R (R3 i R9)



3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 13.1.2022.



Glavni makroekonomski indikatori jesu kratak i pregledan tablični prikaz ključnih godišnjih makroekonomskih pokazatelja hrvatskoga gospodarstva tijekom duljeg razdoblja.

	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.
Površina (u km ²)	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) ^a	4,238	4,204	4,174	4,125	4,088	4,065	4,047
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) ^b	335.292	344.034	355.920	372.355	390.856	412.228	378.349
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene)	43.944	45.211	47.271	49.913	52.718	55.604	50.225
BDP po stanovniku (u EUR)	10.369	10.754	11.324	12.100	12.896	13.678	12.410
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	-0,3	2,5	3,5	3,4	2,9	3,5	-8,1
Prosječna godišnja stopa inflacije potrošačkih cijena	-0,2	-0,5	-1,1	1,1	1,5	0,8	0,1
Tekući račun platne bilance (u mil. EUR) ^c	153	1.524	1.091	1.767	994	1.686	-56
Tekući račun platne bilance (u % BDP-a)	0,3	3,4	2,3	3,5	1,9	3,0	-0,1
Izvoz robe i usluga (u mil. EUR)	18.815	20.728	22.248	24.624	26.103	28.242	21.122
Izvoz robe i usluga (u % BDP-a)	42,8	45,8	47,1	49,3	49,5	50,8	42,1

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

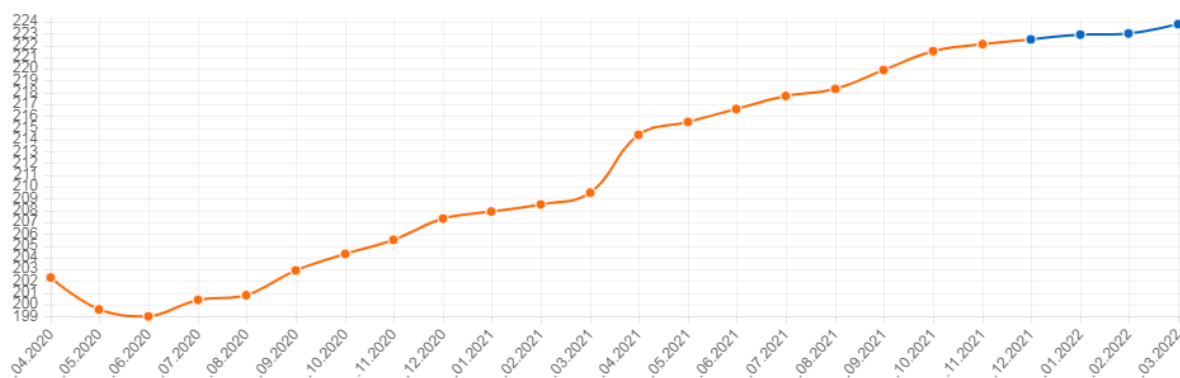
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih

novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

4. PROCJENA NEKRETNINE

Osnova za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema Zakonom propisanim metodama procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena se temelji na jednoj (ili više) od 3 navedene:

1. troškovnoj metodi
2. Poredbenoj metodi
3. Prihodovnoj metodi

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene, između voljnog kupca i voljnog prodavaatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

- općih vrijednosti na tržištu nekretnina,
- stanja nekretnine na dan pregleda – kakvoće
- statističke obrade
- konačnog izračuna

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m² zemljišta

4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine – zemljište , **korištena:**

1. poredbena metoda za zemljište

jer nema adekvatnih poredbenih nekretnina ovog tipa.

4.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI i NEOVISNOSTI

posebno se napominje

- Da je procjena mišljenje vještaka napravljeno sukladno važećim propisima, standardima struke i u dobroj vjeri
-
- Da je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka
-
- Da vještak ne može odgovarati za posljedice, pravne, financijske i druge nastale temeljem korištenja procjene
-
- Da je procjena napravljena pod pretpostavkom točnosti i potpunosti korištenih podataka dobivenih od Naručitelja, iz javno dostupnih izvora i drugih izvora, te prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama
-
- Da vještak ne vrši provjere imovinsko pravne dokumentacije
-
- Da je procjena izrađena u 2 primjerka za Naručitelja
- Da vještak nema koristi niti štete povezane s tržišnom vrijednosti predmetne nekretnine
-
- Procjenitelj izjavljuje da je prilikom izrade ovog procjembenog elaborata postupio kao nepristran i neovisan stručnjak i da nema nikakove veze (imovinsko-pravne i druge) sa predmetom procjene, kao i da ne postoje okolnosti koje bi dovele u sumnju neovisnost procjenitelja (iznos naknade i slično).
-

Vještak d.o.o.

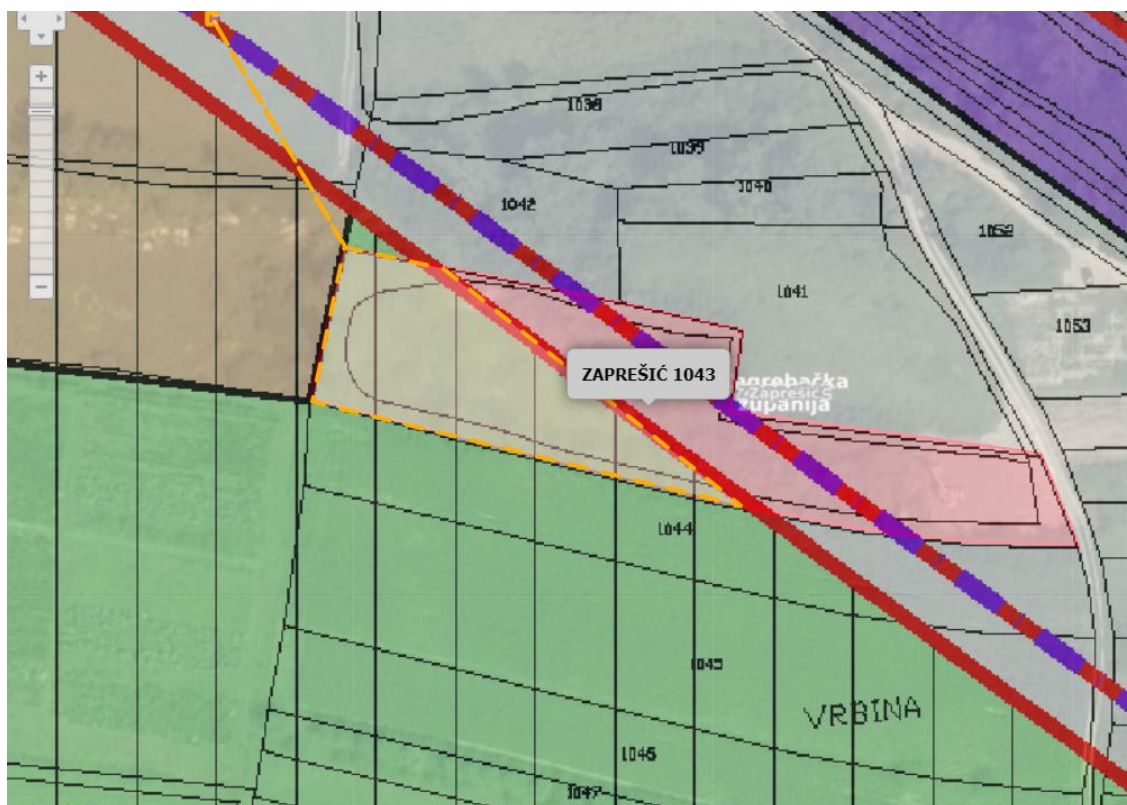
4.3. PROCJENA NEKRETNINE

4.3.1. Vrijednost zemljišta poredbenom metodom

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Indeks cijena stambenih nekretnina HNB

		Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37



Površine u pojedinoj zoni:

namjena	Pov.m2
I i koridor	2290 m2
R	1700 m2

Vrijednost dijela zemljišta u zoni I- industrija

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje zemljišta južno od želj.pruge u gradu Zaprešiću, unutar **I zoni** iz E-nekretnina, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
1	1629818	1170	33,91	03.22	124,37	124,37	33,91	23
2	1042002	647	21,63	01.19	100,59	124,37	26,74	-3
3	1379323	411	24,33	01.21	115,71	124,37	26,15	-5
4	1317011	519	21,19	08.20	113,35	124,37	23,25	-15
PRIVREMENA JEDINIČNA VRIJEDNOST zemljišta I namjene							27,51	

Vrijednost zemljišta dobivena odabranom metodom:

Pov.m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
2290 m2	27,51	3,64	62.998,00	8.366,27

Vrijednost dijela zemljišta u zoni R- rekreacija

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje građ. zemljišta južno od pruge unutar **R zone** iz E-nekretnina, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R.b r.	ID ZKC	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn	%
1	1391413	6239	21,64	02.21	115,71	124,37	23,26	-21
2	1172281	1241	30,62	09.19	103,98	124,37	36,62	26
3	1629551	1246	22,47	02.22	124,37	124,37	22,47	-2
4	1159919	2631	28,13	09.19	103,98	124,37	33,65	16
PRIVREMENA JEDINIČNA VRIJEDNOST							29,00	

Vrijednost zemljišta dobivena odabranom metodom:

Pov.m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
1700 m2	29	3,83	49.300,00	6.547,14

5. SAŽETAK

Naručitelj Stečajna masa iz "Trgovina Zaprešić" d.d. u stečaju

Adresa nekretnine Zaprešić, jugoistočni odv. ulice Ive Turkovića

vrsta nekretnine : zemljište u R zoni 1700 m² i I zoni 2290 m²

Datum vrednovanja 05.06.2022.g.

Vrijednost predmetne nekretnine, dobivena odabranom metodom, bez ikakvih uključenih poreza, (a prema tečaju 1€=7,53 kn), zaokruženo, iznosi:

m ²	Kn/m ²	€/m ²	Σkn	Σ€
2290 m ²	27,51	3,64	63.000,00	8.400,00
1700 m ²	29,00	3,83	49.300,00	6.500,00
3990 m ²			112.300,00	14.800,00

Izradila:

Hulenić Tea,dia,
Sudski vještak za grad.
I procjene nekretnina