

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**P-2024-01-30**

NARUČITELJ: GM Sesevete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
Martićeva ulica 21
10000 Zagreb
OIB 07000548067

VLASNIK: GM Sesevete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
Martićeva ulica 21
10000 Zagreb
OIB 07000548067

PREDMET: **Procjena vrijednosti nekretnine**
Dvorište i kuća

LOKACIJA: Ulica Tina Ujevića 15
k.č.br.: 5991
k.o. Zabok

DAN VREDNOVANJA: 30. siječanj 2025. godine

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA
VRIJEDNOST NEKRETNINE:****59.000,00 €****procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ovaj se elaborat sastoji od 32 stranica. Izrađen je u tri primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

IZRADIO: Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjene nekretnina

U Zagrebu, siječanj 2025. godine



SADRŽAJ:

A. OPĆI PODACI

- A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
- A.2. POPIS PRIMIJEŃENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA
 - A.2.1. Pojmovi u procjemenom elaboratu
- A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA
 - Izvadak iz BZP-a – Neslužbena kopija
 - Izvadak iz katastra – Neslužbena kopija
 - Posjedovni list – Neslužbena kopija

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

- B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI
 - Lokacija nekretnine
- B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE
 - B.2.1. Katastarsko stanje
 - B.2.2. Prostorno - planski status
 - Fotodokumentacija
- B.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

- C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA
- C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)
- C.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA
- D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
- D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti dvorišta – poredbena metoda
 - D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti kuće – troškovna metoda
- D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

H. IZJAVA VJEŠTAKA

I. SAŽETAK

A. OPĆI PODACI

A.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-125/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Bernarda Mahečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Bernard Mahečić (OIB 32825327393), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kozarčeva 34, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Bernard Mahečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:
1. Bernard Mahečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, DOKUMENATA I KORIŠTENIH IZVORA PODATAKA

Elaborat je izrađen u skladu s važećim zakonima, pravilnicima i uredbama koje reguliraju područje izrade procjene vrijednosti nekretnine, a u nastavku je navedena zakonska regulativa:

- Građevinski propisi:
 - Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 39/19, NN 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
 - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Propisi o vrednovanju:
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
 - Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Zakon o vlasništvu:
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15, 94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
 - Zakon o izvlačenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Podaci Državnog zavoda za statistiku - www.dzs.hr
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Odluka o komunalnom doprinosu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Željko Ulhir, Branimir Majčica, Zagreb 2016.
- GUP Grada Zagreba
- <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- <https://geoportal.dgu.hr/>
- aplikacija eNekretnine - <https://nekretnine.mgipu.hr>
- earth.google.com

A.2.1. Pojmovi u procjembenom elaboratu

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) (dalje u tekstu "**ZPVN**")
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) (dalje u tekstu "**Pravilnik**")
- GM Sesvete za montažu vrata, prozora i staklenih fasada d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu "**Naručitelj**")
- Dvorište u površini od 881,00 m² i kuća u površini od 40,00 m² koji su upisani u ZK uložak broj 645, k.o. Zabok, k.č.br: 1795/2 (dalje u tekstu "**Nekretnina**")



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 5

A.3. POSTOJEĆA DOKUMENTACIJA

➤ IZVADAK IZ BZP-a – Neslužbena kopija

U zk.ul.br. 645 je upisana zk.č.br. 1795/2, k.o. Zabok kao dvorište i kuća, ukupne površine 921,00 m2.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 11.12.2024. 17:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334553, ZABOK

Broj ZK uložka: 645

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1935/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1795/2	Ulica Tina Ujevića DVORIŠTE KUĆA, Zabok, Ulica Tina Ujevića 15			921 881 40	
		UKUPNO:			921	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.07.2023.g. pod brojem Z-9784/2023 ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 149 st.1 Zakona o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19) i obavijesti Područnog ureda za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zabok KLASA: UP/I-932-07/23-02/199, URB: 541-13-03/6-23-4 od 29.06.2023. zabilježuje se da za kuću, Zabok, Ulica Tina Ujevića 15 na kčbr. 1795/2 k.o. Zabok nije priložen akt o legalnosti objekta	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 07000548067, MARTIĆEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB	
1.5	Zaprimljeno 13.02.2024.g. pod brojem Z-1935/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ ST-127/2024-12 13.02.2024	na 1 (1.4)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 6

Katastarska općina: 334553, ZABOK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 645

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 11.04.2022.g. pod brojem Z-4374/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SOLEMNIZIRANI OKVIRNI UGOVOR O KOMERCIJALNOM ZAJMU BROJ 04/22 SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 11.04.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.000.000,00 kn (slovima: jedanmilijunkuna), bez valutne klauzule, sa svim sporednim potraživanjima i krajnjim dospijanjem na dan 15.04.2023. (petnaestogtravnjadvijeisućedvadesettreće) godine, za korist: FINE'SA CREDOS D.D., FINANCIJSKA KOMPANIJA, OIB: 25686975671, ULICA IVANA KUKULJEVIĆA 25, 42000 VARAŽDIN	1.000.000,00 KN	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 11.04.2022.g. pod brojem Z-4374/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3266 k.o ZABOK		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 20.02.2023.g. pod brojem Z-2989/2023 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU BR. OVR-80/2023-2 20.02.2023		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.12.2024.

➤ IZVADAK IZ KATASTRA – Neslužbena kopija



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

Stanje na dan: 12.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZABOK
k.č.br.: 5991

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: siječanj 2025.

List: 8

➤ **POSJEDOVNI LIST – Neslužbena kopija**

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno.



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

Stanje na dan: 12.07.2024. 15:04

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZABOK (Mbr. 334553)

Posjedovni list: 1846

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU, MARTIČEVA ULICA 21, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	07000548067

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5991	Ulica Tina Ujevića	921	22		
			KUĆA, Zabok, Ulica Tina Ujevića 15	40			
			DVORIŠTE	881			
Ukupna površina katastarskih čestica				921			

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

B. ZADATAK I PODACI O OČEVIDU

Ovlašteni sudski vještak:

Bernard Mahečić, dipl. ing. arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

- Ovl. Br. 4 Su-125/2021, Županijski sud u Zagrebu

Na zahtjev Naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, neopterećenu ikakvim teretima ili pravima trećih osoba na datum procjene, prema dostavljenim dokumentima za potrebe kupoprodaje Nekretnine. Ova procjena ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru, niti provjeru s upravno-pravnog postupka.

Datum provedbe očevida: 11.07.2024. godine

Datum vrednovanja: 30.01.2025. godine

Datum kakvoće: 30.01.2025. godine

Zadatak: Procjena vrijednosti nekretnine u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti

➤ OSNOVICA

Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ZPVN i Pravilniku jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisnim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

➤ SVRHA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti Nekretnine, a sukladno svim aspektima i pretpostavkama koje su realne, provjerljive i moguće na dan procjene.

➤ NAMJENA

Procjembeni elaborat je izrađen isključivo za interne potrebe Naručitelja.

➤ OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Očevid i opis nekretnine	
Adresa	Ulica Tina Ujevića 15
Površina zemljišta /m2/	921,00
Neto površina /m2/	32,00
Bruto površina /m2/	40,00
Volumen /m3/	120,00
ZK uložak	645
Katastarska općina	Zabok
Katastarska čestica	1795/2
Redni broj upisa u ZK	1

B.1. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Dokumentacija:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 645 k.o. Zabok, Zemljišnoknjižnog odjela Zabok, Općinskog suda u Zlataru – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. prosinca 2024. godine
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1846 k.o. Zabok, Područni ured za katastar Krapina, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine

Projektna dokumentacija: nije dostavljena

Građevinska dozvola: nije dostavljena

Energetski certifikat: nije dostavljen

- Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar
- Nekretnina ima pristup na javnu prometnicu
- Stanje u zemljišniku i katastru su usklađeni

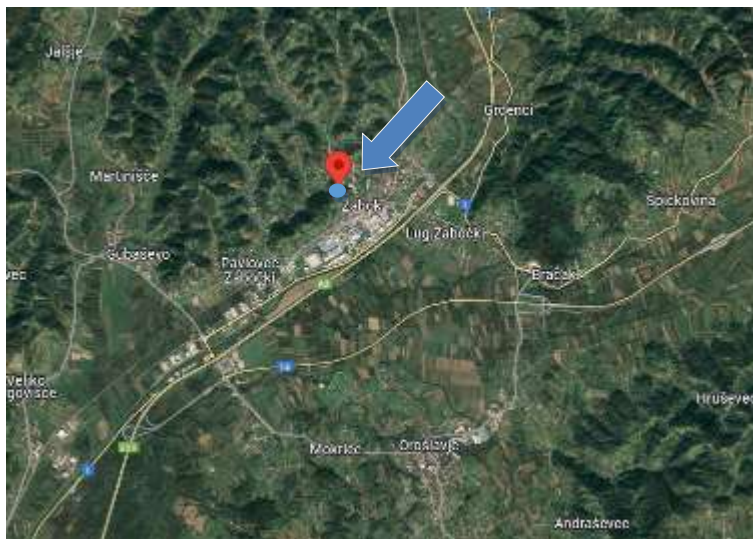
POLOŽAJNA OBILJEŽJA:

Predmetna nekretnina nalazi se u Zaboku u Ulici Tina Ujevića 15. U neposrednoj blizini nalaze se neizgrađena zemljišta namjene ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te stambene i poslovne zgrade.

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE:

Predmet procjene je dvorište i kuća. Na predmetnu parcelu se ulazi sjeverno od Ulice Tina Ujevića. Predmetna kuća se trenutno ne upotrebljava. Na čestici se nalazi visoko i nisko raslinje, redovito održavano.

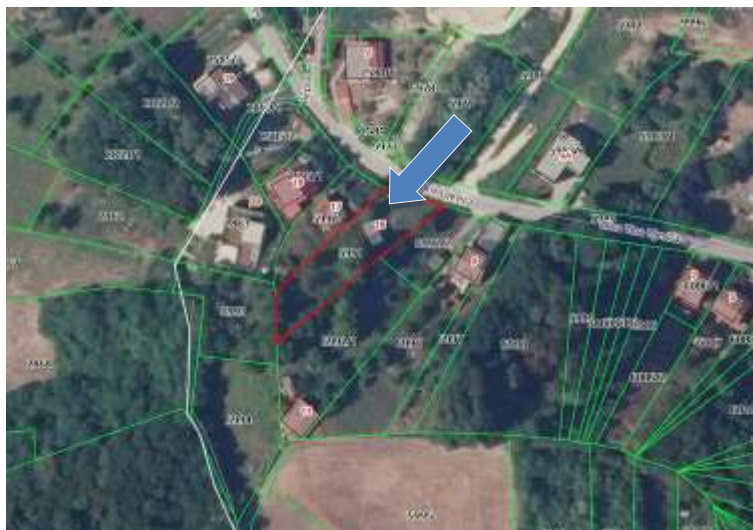
➤ Lokacija nekretnine:



Slika 1. Izvor: Google maps, makro lokacija



Slika 2. Izvor: Google maps, mikro lokacija



Slika 3. Izvor: geoportal.dgu.hr

B.2. KAKVOĆA NEKRETNINE

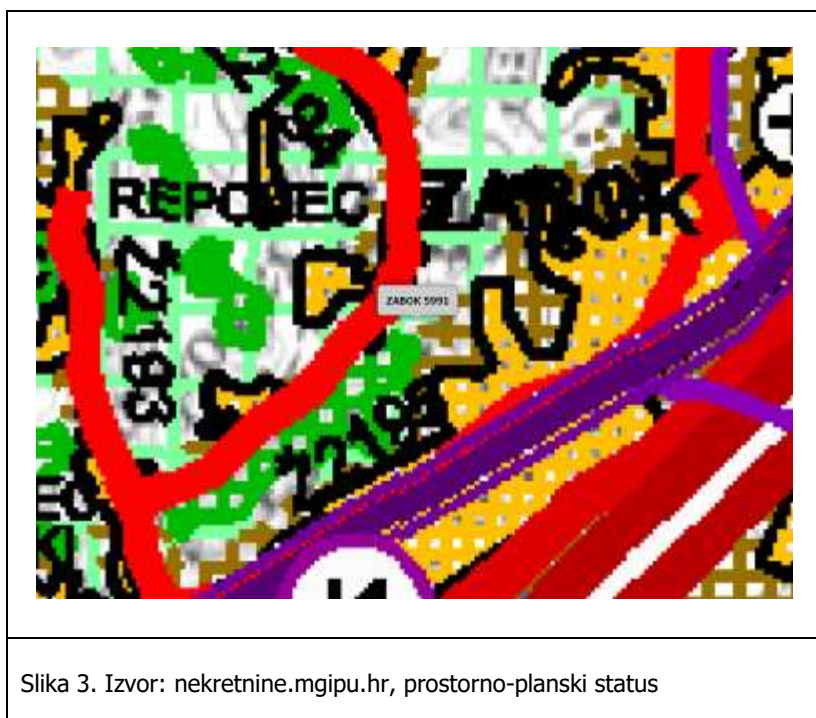
B.2.1. Katastarsko stanje

Ured za katastar i geodetske poslove						
br.	k. čestica	katastarska općina	posjedovni list	opis	posjednik	površina /m2/
1	5991	Zabok	1846	kuća	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU	40,00
				dvorište		881,00
Ukupno:						921,00

Zemljišni odjel Suda						
br.	z.k. čestica	katastarska općina	zk. uložak	opis	vlasnik	površina /m2/
1	1795/2	Zabok	645	dvorište	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU	881,00
				kuća		40,00
Ukupno:						921,00

B.2.2. Prostorno - planski status

Prema važećim podacima sa stranice eNekretnine predmetne katastarske čestice pripadaju unutar zone **ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište**.



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO,
 ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

➤ **FOTODOKUMENTACIJA**





NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: siječanj 2025.

List: 15

B.3. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Kategorija zemljišta	
k. čestica	5991
površina /m2/	921,00
pristup prometnici	DA
minimalna površina	DA
povoljan oblik	DA
donesen UPU	NE
kategorija	II

Stanje (kakvoća) nekretnine	
kategorija zemljišta	II
površina	921,00
Vrsta građevinskog korištenja	
vrsta zemljišta	građevinsko zemljište
namjena	ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište
Mjera građevinskog korištenja	
koeficijent izgrađenosti kig	///
koeficijent iskoristivosti kis	///
Ostala obilježja	
infrastruktura	///
ograničenja	///
prava	///
tereti	///
zona komunalnog doprinosa	I zona
zona vodnog doprinosa	Zona B
Položajna obilježja	
prometna povezanost	DA
udaljenost od centra grada	///
blizina javnog prometa	DA
parking	DA
uređenost urbane infrastrukture	DA

C. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE NA TEMELJU OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

C.1. NALAZ NA OSNOVU OČEVIDA

Popis dokumentacije dosavljene na uvid od naručitelja:

- izvadak iz BZP-a, zk. uložak br. 645 k.o. Zabok, Zemljišnoknjižnog odjela Zabok, Općinskog suda u Zlataru – Neslužbena kopija, stanje na dan 11. prosinca 2024. godine
- izvadak iz katastra – Neslužbena verzija, posjednovni list br. 1846 k.o. Zabok, Područni ured za katastar Krapina, stanje na dan 12. srpnja 2024. godine

Zatečeno stanje:

Pristup na javno-prometnu površinu je direktan.

Okoliš i buka:

Na lokaciji nema izvora buke ni zagađenja koji bi bili opće poznati.

C.2. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Krapina je grad u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Glavni je grad Krapinsko-zagorske županije. Grad Krapina je središnje mjesto Hrvatskog zagorja. Smješten je uz rijeku Krapinčicu. Sam naziv grada usko je povezan s nazivom rijeke koja je nekada obilovala slatkovodnom ribom šaranom. Na kajkavskom narječju riba šaran naziva se krap. Povijest ljudskoga roda u Krapini doseže u daleku prošlost od 120.000 do 50.000 godina o čemu nam svjedoče ostaci neandertalskog čovjeka na brdu Hušnjakovo u zapadnom dijelu Krapine.

C.3. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Zabok je grad u Krapinsko-zagorskoj županiji u Hrvatskoj. Površina grada iznosi 34 km². Naziv Zabok po prvi put se spominje 1335. godine u dokumentu kojim je hrvatsko-ugarski kralj Karlo I. Robert darovao Zabok Petru, sinu Nuzlina. Geografski položaj Zaboku daje velike mogućnosti gospodarskog razvoja. Nalazi se u srcu Hrvatskog zagorja uz autocestu Zagreb - Macelj (na pola sata vožnje od Zagreba) i centralno je željezničko čvorište županije. Prema ostvarenom putničkom prometu zabočki je željeznički kolodvor među najvažnijima u Hrvatskoj. U Zaboku postoji gospodarska zona sa svom infrastrukturom.

D. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

D.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje RH

Rast hrvatskog gospodarstva ubrzao je u 2024. godini, a očekuje se da bi mogao ostati relativno snažan i u naredne dvije godine, iako na nešto nižoj razini. Ekonomska ekspanzija, koja je obilježila prvu polovinu 2024. godine, nastavila se i u trećem tromjesečju, a robustan rast izgledan je i na samom kraju godine pa bi realni BDP na razini cijele 2024. mogao porasti 3,7%. Ubrzanje gospodarskog rasta poglavito odražava snažnu domaću potražnju, podržanu povoljnim kretanjima na tržištu rada, vrlo poticajnom fiskalnom politikom, kao i snažnom investicijskom aktivnošću privatnog sektora. Ojačao je i robni izvoz, dok se izvoz usluga počeo smanjivati. U naredne dvije godine realni BDP Hrvatske bi se mogao nastaviti povećavati po prosječnoj godišnjoj stopi od nešto više od 3%. Pritom se očekuje veći doprinos izvoza roba i usluga uslijed očekivanog postupnog oporavka vanjske potražnje, čemu bi trebao pridonijeti i projicirani pad troškova financiranja koji se temelji na tržišnim očekivanjima o nastavku pada kamatnih stopa. Intenzitet rasta domaće potražnje mogao bi oslabiti, što se prije svega odnosi na rast investicija koje bi, nakon snažnog rasta podržanog sredstvima iz fondova EU-a u protekle tri godine, mogle usporiti. Rizici za središnju projekciju realnog rasta Hrvatske su uravnoteženi, ali i dalje naglašeni zbog geopolitičkih napetosti, mogućnosti njihove eskalacije, kao i kretanja cijena sirovina i energenata. Protekcionističke trgovinske mjere mogle bi negativno utjecati na hrvatski robni izvoz smanjenjem vanjske potražnje ključnih trgovinskih partnera. Rast investicija ovisit će o učinkovitom korištenju fondova EU-a, osobito od strane javnog sektora. S druge strane, potencijalno smirivanje geopolitičkih napetosti moglo bi povećati vanjsku potražnju i povoljno djelovati na izvoz. Jačanje povjerenja potrošača moglo bi sniziti trenutno projiciranu stopu štednje kućanstava, potičući rast osobne potrošnje.

Nakon očekivanog usporavanja inflacije mjerene HIPC-om na 4,0% u 2024. godini, nastavak usporavanja, iako slabijim intenzitetom, očekuje se i u naredne dvije godine (na 3,5% u 2025. te 2,5% u 2026.). Usporavanje inflacije u tekućoj godini odražava slabljenje tekućih inflatornih pritisaka uz povoljne bazne učinke koji su pridonosili usporavanju inflacije u prvih 8 mjeseci 2024. godine. Promatrano po komponentama, ove su se godine usporile temeljna inflacija te inflacija cijena hrane. Ipak, temeljna bi inflacija mogla ostati i dalje povišena kao odraz snažne domaće potražnje, robustnog tržišta rada i povišenog rasta plaća. Dodatno, inflacija cijena hrane također bi mogla ostati povišena, obzirom da je u drugoj polovini 2024. došlo do primjetnog povećanja tekućih pritisaka. U naredne dvije godine očekuje se usporavanje inflacije, pri čemu bi ono u 2025. moglo odražavati usporavanje temeljne inflacije, a u 2026. godini usporavanje svih glavnih podkomponenata inflacije. Rizici vezani uz ostvarivanje prognozirane inflacije uglavnom su uravnoteženi. Rizici više inflacije uglavnom su povezani s geopolitičkim napetostima koje bi mogle rezultirati višim cijenama energenata i drugih sirovina. Što se tiče domaćih činitelja, inflacija bi mogla biti viša u slučaju snažnijeg od očekivanog rasta domaće potražnje ili jačeg od očekivanog prelijevanja nominalnog rasta plaća na potrošačke cijene. S druge strane, slabiji gospodarski rast i time slabija potražnja, jači učinci restriktivne monetarne politike te izrazitije prelijevanje pada cijena energenata i drugih sirovina na svjetskom tržištu rizici su koji bi mogli uzrokovati nižu inflaciju.

U 2024. godini broj zaposlenih osoba mogao bi porasti za 3,4%, dok bi se anketna stopa nezaposlenosti mogla sniziti na 4,9% radne snage. Tekuću godinu obilježio je i snažan rast plaća. Razmjerno povoljna kretanja na tržištu rada očekuju se i u nastavku projekcijskog horizonta. Broj zaposlenih osoba u Hrvatskoj nastavio je rasti i u drugoj polovini godine, potaknut snažnom domaćom gospodarskom aktivnosti. Administrativna stopa nezaposlenosti spustila se na 4,8% radne snage u listopadu (5,1% u rujnu), dok je anketna stopa nezaposlenosti u trećem tromjesečju porasla na 5,3% radne snage sa 4,7% u prethodnome tromjesečju, na što je poglavito utjecalo smanjenje zaposlenosti na tromjesečnoj razini, uzimajući u obzir pojačano zapošljavanje u predsezoni (sezonski prilagođene vrijednosti). Nominalne plaće i dalje snažno rastu pod utjecajem izražene potražnje za radom u uvjetima niske nezaposlenosti. Na razini cijele 2024. godine prosječna nominalna bruto plaća mogla bi porasti za 14,9%, a realna za 10,7%. U nastavku projekcijskog horizonta očekuje se rast zaposlenosti, smanjivanje stope nezaposlenosti na povijesno niske razine te rast nominalnih i realnih plaća, ali umjerenijim intenzitetom u odnosu na ovu godinu.

Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi u 2024. iznositi 1,1% BDP-a, što je za čak 2,2 postotna boda manje nego u prethodnoj godini. To je ponajprije posljedica smanjenja korištenja sredstava iz fondova EU-a nakon što je u prethodnoj rekordnoj godini završila višegodišnja financijska perspektiva kada je ujedno vrhunac isplata krajnjim korisnicima, a ujedno je završeno korištenje sredstava iz Europskog fonda solidarnosti u svrhu obnove od potresa. Osim toga, nepovoljnim kretanjima pridonosi produbljivanje manjka u robnoj razmjeni te, nakon više godina, pogoršanje salda neto izvoza usluga, s obzirom na snažan rast uvoza i stagnaciju izvoza usluga. S druge pak strane, nepovoljna kretanja platnobilančnog salda u 2024. djelomično ublažava poboljšanje salda na računu primarnog dohotka, ponajprije zahvaljujući rastu prihoda središnje banke po osnovi upravljanja nemonetarnom financijskom imovinom. Višak na tekućem i kapitalnom računu trebao bi se zadržati na približno sličnoj razini kao u 2024. sve do kraja projekcijskog horizonta.

Tablica makroekonomskih projekcija

(promjena u odnosu na prethodnu godinu, osim ako je drugačije naznačeno)

	Ostvarenje		Aktualna projekcija HNB-a		
	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
Cijene (stopa promjene, %)					
HIPC	10,7	8,4	4,0	3,5	2,5
HIPC isključujući hranu i energiju	7,6	8,8	4,7	2,9	2,7
HIPC hrana	12,9	11,5	4,5	4,7	2,5
HIPC energija	19,2	0,0	-0,3	4,0	1,2
Ekonomika aktivnost (realne stope promjene, %)					
Realni BDP	7,3	3,3	3,7	3,3	3,0
Osobna potrošnja	6,9	3,2	6,0	4,9	3,5
Državna potrošnja	2,2	7,1	4,3	3,2	2,4
Bruto investicije u fiksni kapital	10,4	10,1	11,9	4,3	3,3
Izvoz (roba i usluge)	27,0	-2,9	-1,2	2,0	2,5
Uvoz (roba i usluge)	26,5	-5,3	4,6	4,1	2,8
<i>Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):</i>					
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	6,7	5,5	7,0	4,5	3,3
Neto izvoz	-0,5	1,7	-3,2	-1,2	-0,3
Promjena zaliha	1,1	-3,9	-0,1	0,0	0,0
Vanjski sektor					
Trgovinski saldo robe - BP (% BDP-a)	-27,2	-22,4	-20,7	-20,7	-20,7
Trgovinski saldo usluga - BP (% BDP-a)	20,8	20,3	17,8	17,4	17,3
Tekući račun - BP (% BDP-a)	-3,5	0,4	-0,4	-1,2	-1,5
Tekući i kapitalni račun - BP (% BDP-a)	-1,0	3,3	1,1	1,0	1,0
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,4	3,9	2,4	3,1	3,5
Tržište rada					
Stopa nezaposlenosti (%)	6,8	6,1	4,9	4,7	4,5
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,5	2,5	3,4	2,0	1,5
Nominalne bruto plaće, (stopa promjene, %)	8,3	14,7	14,9	8,5	5,6
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	-2,2	6,2	10,7	4,9	3,1

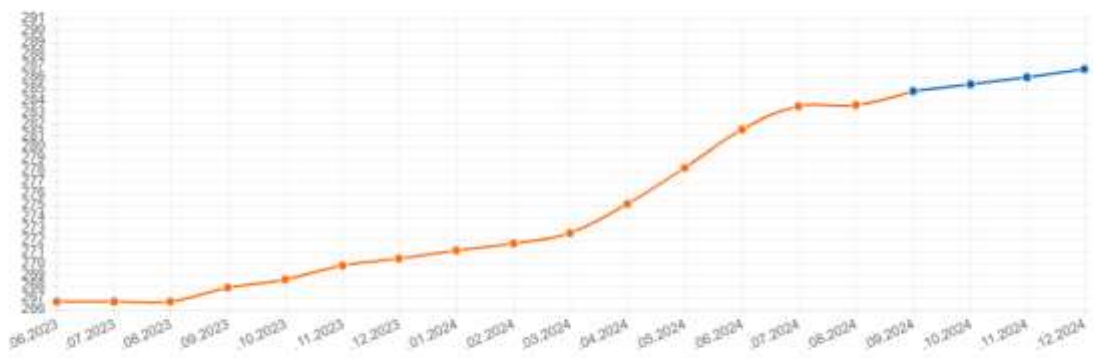
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

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 09/2024

294,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

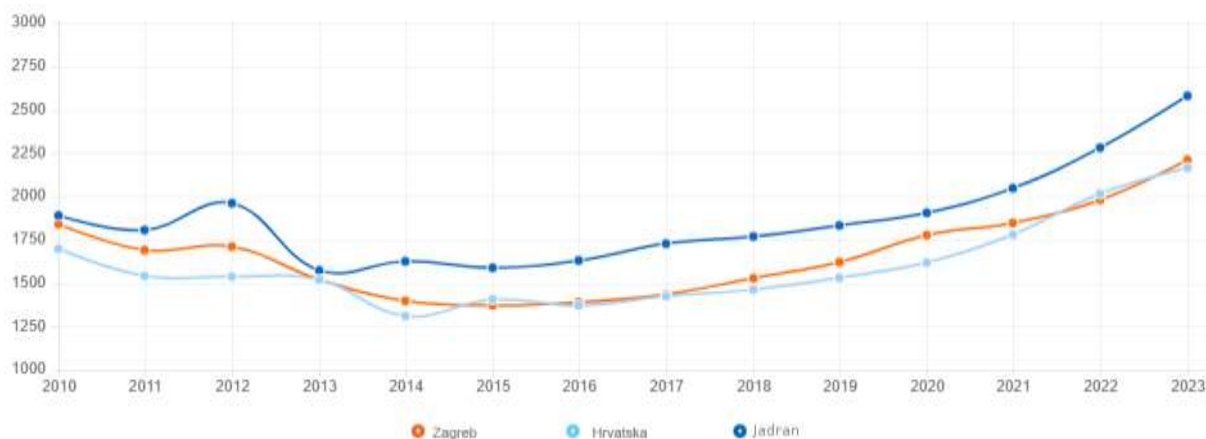
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

Prosječno postignute cijene

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



D.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVORA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u ovoj Procjeni nekretnina napravljena je poredbenom metodom za dvorište i troškovnom metodom za kuću sukladno članku 29. ZPVN („Narodne novine“ broj 105/15), prema kojem su propisani sljedeći mogući izvori podataka:

- Informacijskog sustava tržišta nekretnina - **eNekretnine**.
- baze podataka o kupoprodajnim cijenama (primjerice registar pomoćnih podataka i sl.) koje vode jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkih tijela,
- evidencija o posredovanju u prometu nekretnina prema posebnome zakonu kojim se uređuje područje posredovanja u prometu nekretnina,
- isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

Izvor podataka br. 1

Informacijski sustav tržišta nekretnina - **eNekretnine**.

Izvor podataka br. 2

Nije korišten Privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Izvor podataka br. 3

Podatak o postignutim cijenama kupoprodaje nekretnina nije zatražen od agencija za nekretnine, jer nije očekivan odgovor zbog zabrane određene člankom 21. stavkom 7. i člankom 26. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj 107/07, 14/14, 144/12).

Izvor podataka br. 4

Zbirka isprava zemljišnoknjižnog odjela o cijenama prodanih nekretnina nije korištena jer su podaci izvora br. 1 dovoljni.

Poredbena i troškovna metoda su uzete u obzir kao metode procjene za određivanje vrijednosti predmetnih nekretnina.

D.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajene okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima postojanja izvanrednog interesa prisilnog prodavatelja (npr. ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Stoga se od vještaka očekuje objektivna procjena tržišne vrijednosti nekretnine pa neuobičajene okolnosti nisu uzete u obzir.

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.
List: 22

D.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Izvršitelja u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima. Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja Nekretnine na dan kakvoće.

Sukladno članku 24. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/2015) odabrana je poredbena i troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnine. Korištena poredbena metoda najmjerodavnija je od mogućih metoda procjene vrijednosti nekretnina, uz naravno, korištenje koeficijenata korekcije zbog različitosti nekretnina i vremena provedbe kupoprodajne transakcije. No, neke od nekretnina, za koje su ishođeni podaci iz informacijskog sustav tržišta nekretnina - eNekretnine, nisu uzete u obzir, jer je procijenjeno da nisu zadovoljene odredbe članka 19. ZPVN Narodne novine” broj 105/15), prema kojem korištene poredbene cijene, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Podaci iz članka 57. Stavka 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine” broj 78/15) poslužili su za daljnju evaluaciju podataka koji su bili nužni za procjenu vrijednosti nekretnina na osnovu odabrane metode procjene.

D.5. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

D.5.1. Utvrđivanje vrijednosti dvorišta – poredbena metoda





Pregled tržišne vrijednosti kupoprodaja:

Izvori:

prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine.

BR.	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€)	CIJENA (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.										
1.	2033754	Krapinsko-zagorska	Zabok	4207	Zabok	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	9.607,00	749.346,00	78,00	28.6.2023	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ZABOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME 1
2.	2215405	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	2461/1	Veliko Trgovišće	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.000,00	1.150.000,00	46,00	21.10.2024	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO
3.	2214974	Krapinsko-zagorska	Veliko Trgovišće	2455/1	Veliko Trgovišće	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.000,00	1.150.000,00	46,00	21.10.2024	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	VELIKO TRGOVIŠĆE - GOSPODARSKO
4.	2223853	Krapinsko-zagorska	Krapinske Toplice	1630	Krapinske Toplice	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	2.243,00	150.000,00	66,87	30.10.2024	GP - GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	KRAPINSKE TOPLICE - GRADEVINSKO 2
5.	2068392	Krapinsko-zagorska	Bedekovčina	2265/2	Bedekovčina	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	928,00	7.500,00	8,08	26.2.2024	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BEDEKOVČINA - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME

Analiza poredbenih nekretnina – grubo čišćenje

Poredbena broj 1, k.č. 4207, k.o. Zabok	Poredbena broj 2, k.č. 2461/1 k.o. Veliko Trgovišće
	
Poredbena nekretnina je unutar PSS namjene, udaljena je cca 2,20 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar I1 namjene, udaljena je cca 5,70 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.
Poredbena broj 3, k.č. 2455/1, k.o. Veliko Trgovišće	Poredbena broj 4, k.č. 1630, k.o. Krapinske Toplice
	
Poredbena nekretnina je unutar I1 namjene, udaljena je cca 5,60 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.	Poredbena nekretnina je unutar GP namjene, udaljena je cca 8,50 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procijenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 2265/2, k.o. Bedekovčina




Poredbena nekretnina je unutar PŠS namjene, udaljena je cca 5,30 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, te je svojim lokacijskim i prostornim obilježjima slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva, međutim kupoprodajna cijena odstupa od prosijeka poredbenih nekretnina te je eliminirana kao netipičan iznos i stoga nije usporediva.

Međuvremensko izjednačenje:

Na gore odabrane cijene poredbenih nekretnina primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stranicama Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske (Tablica 13.1.4. Indeksi cijena stambenih nekretnina). Indeksi nizovi iskoristit će se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina koje su prodane u drugom vremenskom trenutku u odnosu na promatranu nekretninu.

TABLICA INDEKSNIH NIZOVA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 26

Popis nekretnina registriranih u Informacijskom sustavu tržišta nekretnina eNekretnine kao prodane nekretnine¹

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje²: 189,95

BR.	ID ZKC	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (€/m ²)	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
		K.Č.	K.O.							
2.	2215405	2461/1	Veliko Trgovišće	21.10.2024	25.000,00	46,00	189,95	189,95	1,0000	46,00
3.	2214974	2455/1	Veliko Trgovišće	21.10.2024	25.000,00	46,00	189,95	189,95	1,0000	46,00
4.	2223853	1630	Krapinske Toplice	30.10.2024	2.243,00	66,87	189,95	189,95	1,0000	66,87

Statistička obrada i izračun:

DVORIŠTE	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Ulica Tina Ujevića 15		2215405	2214974	2223853
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m ²)	921,00		25.000	25.000	2.243
Cijena po m ²	--		46,00	46,00	66,87
Indikator vrijednosti (€/m ²)	52,96		46,00	46,00	66,87

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-6,96	-6,96	13,92
Odstupanje od prosjeka u postotku:			-13%	-13%	26%
Kvadrat odstupanja:			48,42	48,42	193,67
Standardno odstupanje:	9,84	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	19,68	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

¹ Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

² Izvor indeksa cijena stambenih nekretnina: www.dzs.hr



NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

**GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.**

Datum: siječanj **2025.**

List: **27**

NEUOBİČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4. Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koje su veće od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Nema poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti i proračun se završava.



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 28

D.5.2. Utvrđivanje vrijednosti kuće – troškovna metoda

PRIZEMLJE		TEČAJ:	
		EUR	HRK
		1,00 €	7,53 kn
KOMUNALNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	120,00 m ³	
Jedinična cijena komunalnog doprinosa	Jckd =	2,65 € /m ³	ili 20,00 kn /m ³
Vrijednost komunalnog doprinosa:	Vkd =	318,53 €	2.400,00 kn
VODNI DOPRINOS			
Bruto volumen	Bv =	120,00 m ³	
Jedinična cijena vodnog doprinosa	Jckd =	1,75 € /m ³	ili 13,15 kn /m ³
Vrijednost vodnog doprinosa:	Vkd =	209,44 €	1.578,00 kn
TROŠKOVI PRIKLJUČAKA			
troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu		50,00 € /m ²	ili 376,73 kn /m ²
Vrijednost priključaka:		1.600,00 €	12.055,20 kn
vrijednost komunalno opremljenog zemljišta (ukupno):		2.127,97 €	16.033,20 kn
TEHNIČKA DOKUMENTACIJA, TEHNIČKI NADZOR, KONZALTING I SLIČNO			
troškovi tehničke dokumentacije i konzaltinga		50,00 € /m ² NKP	ili 376,73 kn /m ² NKP
Vrijednost tehničke dokumentacije:		1.600,00 €	12.055,20 kn
OSTALI TROŠKOVI (provedba upisa, etažiranje i razne naknade)			
ostali troškovi		25,00 € /m ² NKP	ili 188,36 kn /m ² NKP
Vrijednost ostalih troškova:			0,00 kn
sveukupna vrijednost:		3.727,97 €	28.088,40 kn
GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZGRADE			
OBRACUNSKA KORISNA POVRŠINA (NKP)	P _{NKP} =	32,00 m ²	
troškovi građenja i opremanja		420,00 € /m ² NKP	ili 3.164,49 kn /m ² NKP
VRIJEDNOST NOVOGRADNJE		13.440,00 €	101.263,68 kn
SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE:		2025 godina	
GODINA IZGRADNJE:		1990 godina	
STAROST OBJEKTA NA DAN VREDNOVANJA (G):		35 godina	
OVK (održivi vijek korištenja zgrade)		100 godina	Pravilnik, Prilog 9.
preostali vijek korištenja		65 godina	
FK odabrani faktor korištenja (prema uvjetima in situ)			
A lokacija / tržište		2	Pravilnik, Prilog 10.
B zgrada općenito		3	
C stanje zgrade		3	
Odabrani FK		3	
Rs relativna starost (G/OVK)		0,35	35%
OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade		48 godina	48 Pravilnik, Prilog 10.
Gz zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)		52 godina	
Linearno umanjene vrijednosti (Gz/OVK)		0,52	52%
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST:			
Umanjenje NGV postotkom umanjivanja troškova građenja		EUR	HRK
P _{NKP} x Jc (EUR/m ²) x linearno umanjivanje		6.988,80 €	52.657,11 kn
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST [SGV]:		6.451,20 €	48.606,57 kn
zaokruženo:		6.500,00 €	48.974,25 kn
SADAŠNJA TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			
ukupna vrijednost (zaokruženo):		10.227,97 €	77.062,65 kn
jedinična vrijednost po jedinici površine:		319,62 € /m ²	2.408,21 kn /m ²



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Seseve za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 29

D.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine jest vrijednost koju nekretnina može postići na tržištu na dan vrednovanja.
Tržišna vrijednost predmetne nekretnine tj. dvorište i kuća iznosi:

Metoda procjene		iznos [€]
poredbena metoda - dvorište		48.774,54 €
troškovna metoda - kuća		10.227,97 €
procjenjena vrijednost:		59.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	59.000,00 € tj. 1.475,00 €/m ²	
	ili 445.000,00 kn tj. 11.125,00 kn/m ²	

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

E. ZAKLJUČAK – MIŠLJENJE

Nakon provedenog izračuna za nekretninu koja predstavlja dvorište i kuća, na k.o. Zabok, k.č.br.: 5991 utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 30. siječnja 2025. godine s ukupnom vrijednošću od

59.000,00 €

**procijenjena vrijednost ne sadrži PDV*

Ova je procjena vrijednosti izrađena sukladno odredbama Pravilnika („Narodne novine“ broj 105/15) i ZPVN („Narodne novine“ broj 78/14) i to poredbenom metodom za dvorište i troškovnom metodom za kuću na temelju podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine. Iz navedenog iskaza podataka zbog neusporedivosti su morala biti izuzeta pojedine nekretnine za koje podaci nisu dostupni, odnosno nekretnine kojima je kupoprodajna cijena bila više od 40% različita od prosječne iskazane cijene postignute u prometu nekretnina prema članku 19. Pravilnika.

F. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Na temelju članka 9. ZPVN, izjavljujem i potpisujem da sam posao procjene vrijednosti Nekretnine za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, nepristrano u skladu s važećim propisima, pravilima struke i najboljim znanjem te iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 30. siječnja 2025.

G. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je od nezavisnog stalnog sudskog vještaka u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Naknada vještaku za izvršenje zadatka ne ovisi o vrijednosti procijenjene nekretnine.

Ishođeni podaci i dokumenti, koji su korišteni prilikom izrade procjene nisu provjereni, nego je pretpostavljena njihova točnost, i oni će, zajedno sa izrađenom procjenom biti čuvani deset godina kao imovina vještaka.

Predmetna procjena nekretnine vrijedi isključivo za namjenu iskazanu zadatkom vještaku te u druge svrhe ne smije biti upotrijebljena i pozivanje na nju je nevažeće.

H. IZJAVA VJEŠTAKA

1. Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s pozitivnim propisima važećim na području Republike Hrvatske,
2. Prilikom izrade procjene vrijednosti djelovalo se neovisno, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima,
3. Vještak nema osobnog interesa za predmet procjene,
4. Naknada ne ovisi o iznosu/visini vrijednosti procjene,
5. Bez posebne verifikacije pretpostavljena je točnost podataka koji su predloženi,
6. Procjena je učinjena u skladu sa etičkim kodeksom sudskih vještaka i važećim standardima,
7. Vještak koji je radio procjenu vrijednosti nekretnine ima potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje za obavljanje ove procjene



NARUČITELJ:
PREDMET PROCJENE:
LOKACIJA:
VJEŠTAK:

GM Sesvete za montažu vrata, prozora
i staklenih fasada d.o.o. u stečaju
DVORIŠTE I KUĆA
k.č.br.: 5991, k.o. Zabok
BERNARD MAHEČIĆ, dipl.ing.arh.

Datum: siječanj 2025.

List: 32

I. SAŽETAK

SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA		
Naručitelj procjene:	GM SESVETE ZA MONTAŽU VRATA, PROZORA I STAKLENIH FASADA D.O.O. U STEČAJU	
Adresa nekretnine	Grad i poštanski broj	Zabok, 49210
	Naziv ulica i k.br.	Ulica Tina Ujevića 15
	Gradska četvrt	///
	zemljopisne koordinate	46°01'40.9"N 15°53'58.6"E
Tip nekretnine:	Kuća samostojeća	
	Dvorište	
Zemljišnik	uložak zemljišne knjige:	645
	poduložak:	///
	zk. čestica, br.:	1795/2
	katastarska općina:	Zabok
Katastar	posjedovni list, br:	1846
	k. čestica, br.:	5991
	katastarska općina:	Zabok
Katnost:		Pr
Pripadak:		///
Površina zemljišta [m ²]:		921,00
tržišna vrijednost nekretnine:		59.000,00 €
Legalitet:		NE
Odobrenje za građenje:		NE
Uporabna dozvola:		NE
Energetski certifikat		NE
Neposredan pristup na javnu prometnicu:		DA
Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		DA
Godina završetka izgradnje zgrade:		1990
Godina adaptacije poslovne zgrade:		
Procjenitelj	Naziv tvrtke:	
	Za tvrtku procijenio:	Bernard Mahečić, dipl.ing.arh.