

# »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, 05.06.2022.g.

---

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

## **PROCJEMBENI ELABORAT** OKVIRNE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U ZAPREŠIĆU - K.Č.774,929,930, U K.O.ZAPREŠIĆ, POV.ČEST.11799 M2

**SAŽETAK**

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	zemljište
Adresa	Ulica Zaprešić
Oznaka	kč.br.774, 929, 930, k.o. Zaprešić
Ploština	P=11799 m <sup>2</sup>
Naručitelj	stečajna masa iz Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju .
Vlasnik	Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju
Vrijednost	285.000,00 kn
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 .....	9
2.5. Opis zemljišta .....	10
2.5.1. Namjena zemljišta .....	11
Unutar građ.područja naselja BRDOVEC .....	11
2.6. Tehnički opis građevine .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. NKP građevine .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. TLOCRT PRIZEMLJA .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
5. FOTOGRAFIJE .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
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 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
8. SAŽETAK .....	18

## 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

Zadatak

Okvirna procjena 3 zemljišne čestice i to k.č.774,929 i 930 u k.o.Zaprešić.

Sve na temelju Lokacijske informacije od 13.05.2022.g. i stanja transakcija u E-nekretninama.

## 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. 774,929, 930
- k.o. Zaprešić
- pov.čest. (6547+3661+1591) m<sup>2</sup>
- Posj.list 2216





## 2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.ul.br. **2131**
- k.č.br. 774,929,930
- k.o. Zaprešić
- pov.č. ukupno 11.799 m<sup>2</sup>
- 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	m <sup>2</sup>	
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 Al(jedan).	ZABILJEŽBA NA KČBR. 774, 929, 930

##### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

## 2.5. Opis zemljišta

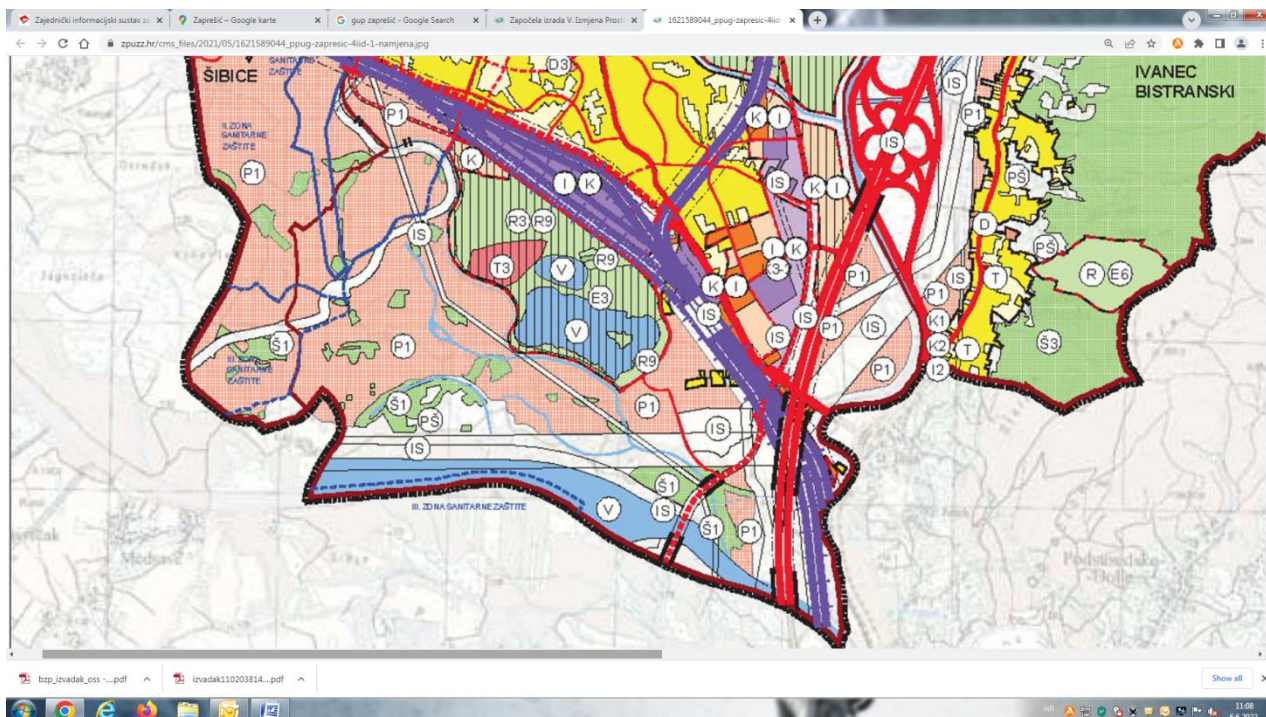
Civilna adresa:	Ulica Zaprešić
Namjena zemljišta	Predmetno zemljište nalazi se Izvan GP
Položaj	južno do naselja
Oblik	nepravilan
Smjer protezanja	istok zapad
Udaljenost od asf. ceste	uz lokalni put
Širina ulične fronte	kvalitetna
površina	č.774=6547 m <sup>2</sup> ; č.929=3661 m <sup>2</sup> ; č.930=1591 m <sup>2</sup>
Kategorija zemljišta	4 Kategorija (poljoprivreda)
Udaljenost od naselja	500 m južno od naseljenog područja
Komunalni priključci	dijelom uz ulicu Zaprešić
Reljef	ravno, horizontalno,
Nasadi	nema
Objekti	nema

## 2.5.1. Namjena zemljišta

1. Izvan građevinskog područja
2. Unutar područja P1-osobito vrijednost obradivo tlo i infrastrukture

Dio prolaza dalekovoda D110 kV, koridor uz prometnicu,

- Najveći intenzitet potresa VIII MCS ljestivica
- Zaštita prirodnih vrijednosti krajobraz uz potok Lužnicu



### 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 <sup>2</sup> )	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594	56.594
Broj stanovnika (u mil.) <sup>a</sup>	4,238	4,204	4,174	4,125	4,088	4,065	4,047
BDP (u mil. HRK, tekuće cijene) <sup>b</sup>	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) <sup>c</sup>	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/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. 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.

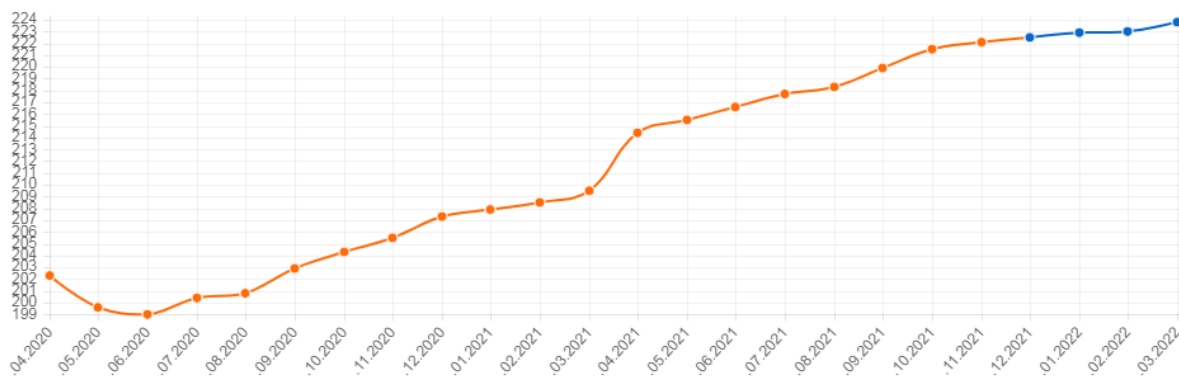
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže 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 neodržavanih 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 m<sup>2</sup> zemljišta

#### 4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

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

##### **1. poredbena metoda za zemljište**

jer ima dovoljan broj 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.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		<b>Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata</b>							
3									
4									
5		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>							
6		Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
91	2018.	1. tr.		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
92		2. tr.		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
93		3. tr.		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
94		4. tr.		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
95	2019.	1. tr.		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		2. tr.		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		3. tr.		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		4. tr.		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99	2020.	1. tr.		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
100		2. tr.		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
101		3. tr.		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
102		4. tr.		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
103	2021.	1. tr.		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
104		2. tr.		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
105		3. tr.		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
106		4. tr.		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
107	2022.	1. tr.		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

### Vrijednost zemljišta u zoni P1

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje poljop. zemljišta južno od pruge unutar P1, 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	1316948	1223	24,02	09.20	113,35	132,32	28,04	17
2	1372852	1001	17,98	12.20	119,45	132,32	19,92	-17
3	1282048	2530	22,43	06.20	115,9	132,32	25,61	6
4	1282047	2530	22,43	06.20	115,9	132,32	25,61	6
5	965424	927	19,42	07.18	100,51	132,32	25,57	6
6	1401955	805	18,84	03.21	124,37	132,32	20,04	-17
PROSJEK - JEDINIČNA VRIJEDNOST							<b>24,13</b>	

S obzirom da su poredbene nekretnine istih osobina nema korekcije cijena i prosječna vrijednost zemljišta namjene P1 - dobivena odabranom metodom iznosi:

Pov.m2	Kn/m2	€/m2	$\Sigma kn$	$\Sigma €$
11.799 m2	24,13	3,20	<b>284.709,87</b>	<b>37.787,49</b>

## 5. SAŽETAK

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

Adresa nekretnine            Zaprešić,

vrsta nekretnine :            zemljište ukupne pov.11.799 m<sup>2</sup>

Datum vrednovanja        05.06.2022.g.

Vrijednost predmetne nekretnine, dobivena odabranom metodom, bez ikakvih uključenih poreza, (a prema tečaju 1€=7,53450 kn), zaokruženo, iznosi:

m <sup>2</sup>	Kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Σkn	Σ€
11.799 m <sup>2</sup>	24,13	3,20	<b>285.000,00</b>	<b>37.800,00</b>

Izradila:

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