

# »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 Terčeka 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 POSLOVNE GRAĐEVINE U PRIGORJU op.BRDOVEC,  
ZAGREBAČKA ULICA 53, SAGRAĐENE NA K.Č.1733/1 U K.O.BRDOVEC,  
POV.ČEST.1439 M2,(Z.U. 3558 U K.O.BRDOVEC)



m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
355,62	3084,27	411,24	1,097.000,00	146.000,00

**SAŽETAK**

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	poslovna zgrada i zemljište
Adresa	Zagrebačka 53, Prigorje, op.Brdovec
Oznaka	kč.br.1733/1 k.o.Brdovec
Ploština	NKP= 355,62 m <sup>2</sup>
Naručitelj	stečajna masa iz Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju .
Vlasnik	Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju
Vrijednost	1,097.000,00 kn /146.000,00 €/
Datum vrednovanja	25.02.2022.g.
Datum kakvoće:	25.02.2022.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 .....	11
3. NKP građevine .....	13
4. TLOCRT PRIZEMLJA .....	14
5. FOTOGRAFIJE .....	15
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	17
7. PROCJENA NEKRETNINE .....	19
7.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE .....	19
7.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	20
7.3. PROCJENA NEKRETNINE .....	21
7.3.1. Vrijednost zemljišta poredbenom metodom .....	21
7.3.2. Vrijednost građevine troškovnom metodom .....	23
8. SAŽETAK .....	25

## 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

### BRDOVEC –naselje zapadno od Zatrešića

Općina Brdovec zaprema 36 km<sup>2</sup> i je smještena na zapadnom dijelu Zagrebačke županije, u pograničnom području prema Republici Sloveniji. U sjevernom dijelu su blagi brežuljci prekriveni šumom, vinogradima i uređenim terenima s velikim brojem vikendica. U središnjem dijelu, uz glavni prometni koridor Zagreb-Ljubljana (cestovni i željeznički) smještena je većina naselja i većina gospodarskih subjekata.

Naselja općine Brdovec od istoka prema zapadu: Brdovec (općinsko središte), Javorje, Prigorje, Zdenci, Prudnice, Laduč, Drenje, Ključ, Šenkovec, Harmica i Vukovo Selo.

Najveći gospodarski subjekti s najviše zaposlenih su "Pliva" i "Kvasac" Savski Marof, drvoprerađivačka industrija "Bukovinski" (Ključ Brdovečki) i tekstilna industrija "Lateks" (Laduč). Južni dio je plodna nizina, koja se blago spušta do rijeke Save. Područje Brdovca je prigradskom željeznicom Harmica-Savski Marof-Zagreb na samo 30 min.





### 2.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 1733/1
- k.o. Brdovec
- pov.čest. 1439 m<sup>2</sup>
- Posj.list 5255
- 



### 2.4. Zemljišno knjižne oznake

- Zk.ul.br. 3558
- k.č.br. 1733/1
- k.o. Brdovec
- pov.č. 400 čhv. Ili 1436 m<sup>2</sup>
- vlasništvo uredno
- zgrada uredno upisana





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 24.02.2022. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj ZK uložka: 3558

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3952/2022  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1733/1	POSLOVNI OBJEKT - OPSKRBNI CENTAR U PRIGORJU			400	
		UKUPNO:			400	

## B

Vlastovnica

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

## C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

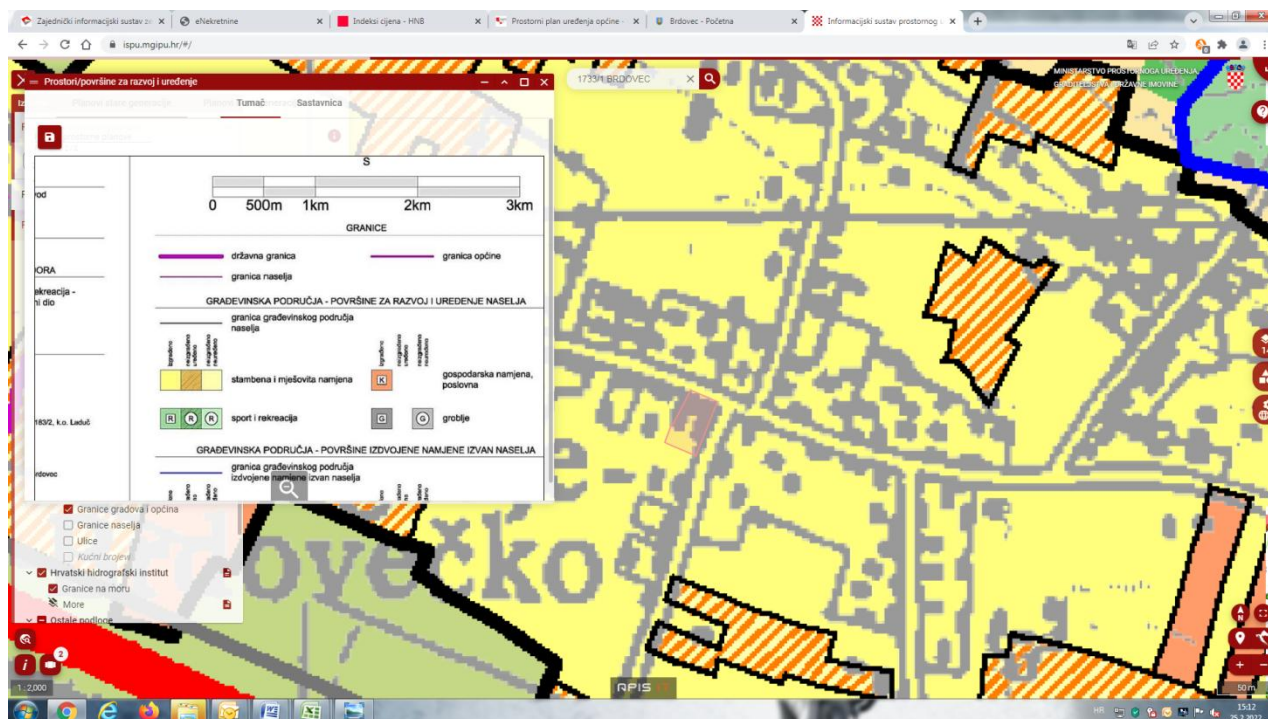
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.02.2022.

## 2.5. Opis zemljišta

Civilna adresa:	PRIGORJE, BRDOVEC, Zagrebačka 53
Namjena zemljišta	Predmetno zemljište nalazi unutar GP
Položaj	uz Zagrebačku ulicu i Novu cestu
Oblik	pravilan pravokutan– odnos stranica 1:2 povoljan
Smjer protezanja	sjever - jug
Udaljenost od asf. ceste	uz asfaltnu cestu
Širina ulične fronte	cca 25 m uz Zagrebačku i 50 m uz Novu cestu
Površina	ukupno 400 č.hv.
Kategorija zemljišta	1. Kategorija (spremnost za gradnju)
Udaljenost od naselja	unutar izgrađenog dijela naselja
Komunalni priključci	na zemljištu
Građevna dozvola	nije poznato
Reljef	ravno, horizontalno,
Nasadi	nema
Objekti	izgrađen objekt poslovne namjene-trgovina i skladište

### 2.5.1. Namjena zemljišta

Unutar građ.područja naselja PRIGORJE U OP.BRDOVEC



### 2.6. Tehnički opis građevine I skladišta

Godina gradnje	1970.g.
Stanje	nije u uporabi
Vrsta građevine	prizemna poslovna zgrada
Namjena	poslovna – trgovina i skladište
Svijetla visina	3,0 m-spušteni strop dijelom
Katnost	prizemlje
Temelji	AB trakasti,betonski standardne dubine
Nosiva konstr.	Zidana opeka 25 i 38 cm,
Pregrade	zidane debljine 7 i 12 cm,
Stropna konstr.	sitno rebrasta AB konstrukcija
Podgled	žbuka na letvama i trstici ,
KROVNA konstrukcija	ravni krov
Pokrov	HI TI
Pročelje	hirofa, oštećeno
Limarija	izvedena
Legalnost	nije poznata

## Unutrašnjost objekta trgovine - opis

Orijentacija	na 3 strane, sjever jug i istok,
Sadržaj	poslovni prostori
Obrada zidova	ožbukani i obojani, dijelom keramika i lamperija
Obrada podova	trošna stara keramika, vinaz i glazura
Obrada stropova	žbuka i boja, dijelom spuštene u trgovini
Unutarnja stolarija	nije poznato
Vanjska stolarija	PVC izo ost., dijelom drvena,
WC/kupaonica	trošni
Instalacije	standardne izvedene (voda, odvodnja-septička, el.en.)
Grijanje	centralno radijatorsko iz kotlovnice na lož ulje
Parking	osiguran na čestici
Dojam	poslovni prostori izvan funkcije
Prednost	poslovna građevina na Zagrebačkoj ulici
Okoliš	betonirane pov. pristup i parking
Stanje	primjereno godini gradnje i nekorištenju, dijelom oštećena pročelja, dijelom u adaptaciji-otvori
Okruženje	slično

## Skladište

Vrsta građevine	skladišta -kolni pristup sa Nove ceste
Namjena	poslovna – skladište
Katnost	prizemlje
Temelji	AB trakasti, betonski
Nosiva konstr.	Čelična – stupovi i podrožnice,
Zidovi	betonski blokovi 20 cm, unutarnji 12 cm
KROVNA konstrukcija	drveni na 1 vodu,
Pokrov	valoviti salonit
Vrata	metalna – novija
Limarija	izvedena

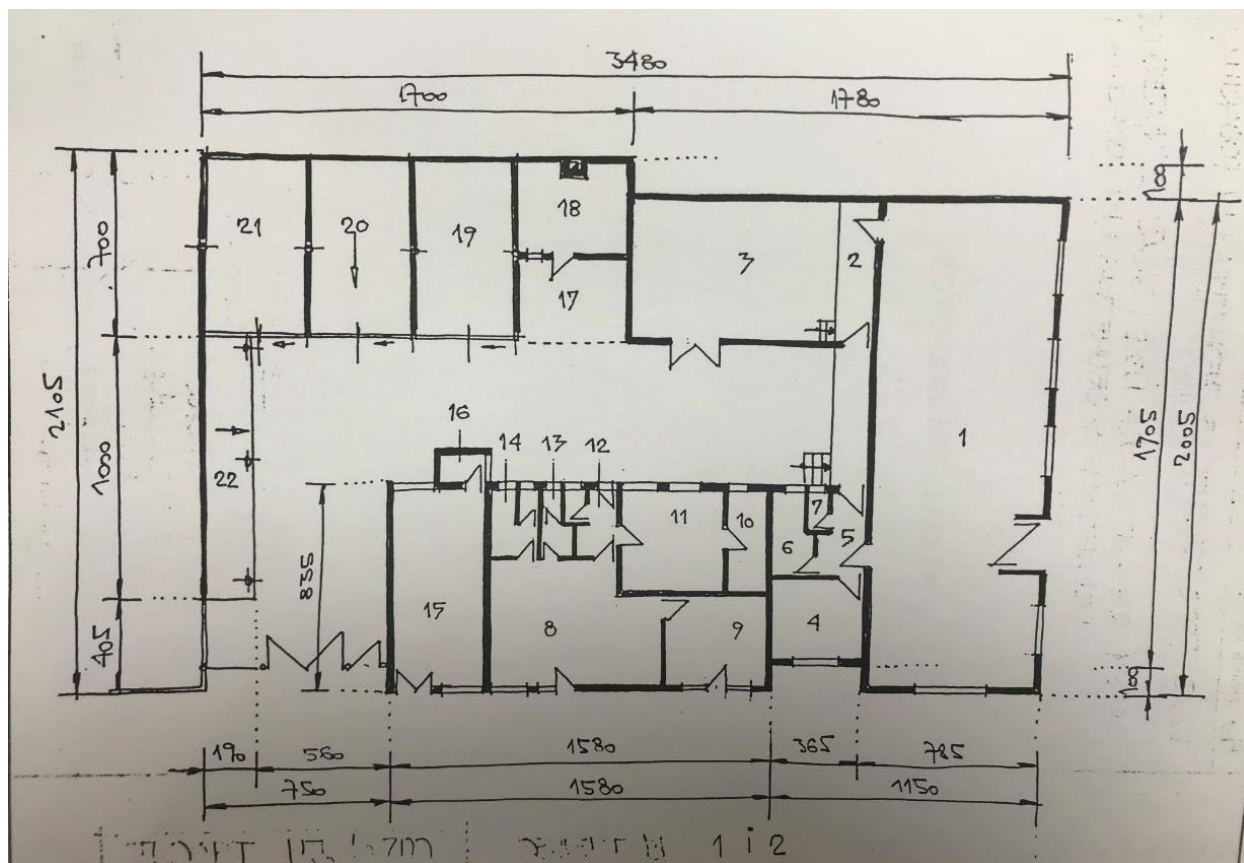
3. **NKP građevine**

	Sadržaj	Pov. m2	K	
1	trgovina	132,27	1	132,27
2	Skladište	6,11	1	6,11
3	Skladište	36,44	1	36,44
4	Ured	11,55	1	11,55
5	Predpr.	4,94	1	4,94
6	Garderoba	6,11	1	6,11
7	wc	1,26	1	1,26
	<b>Ukupno OBJEKT 1</b>	<b>198,68</b>		
8	gostionica	24,25	1	24,25
9	Blagovaonica	14,74	1	14,74
10	Skladište	5,72	1	5,72
11	skladište	15,61	1	15,61
12	Sanitarije osoblje	5,14	1	5,14
13	ŽWC	3,68	1	3,68
14	MWC	5,33	1	5,33
15	Frizerski studio	25,7	1	25,7
16	wc	1,5	1	1,5
	<b>Ukupno OBJEKT 2</b>	<b>101,67</b>		
<b>Sveukupno 1 i 2</b>				<b>300,35</b>
17	pretprostor	14,70	0,25	3,54
18	kotlovnica	12,35	0,50	6,17
19	skladište	27,54	0,50	13,77
20	Skladište	27,54	0,50	13,77
21	Skladište	27,54	0,50	13,77
22	Ntk.skladište	17,00	0,25	4,25
	<b>Ukupno 3</b>	<b>126,67</b>		<b>55,27</b>
	<b>UKUPNA NKP</b>			<b>355,62</b>
	<b>BRP</b>			<b>399,87</b>
	<b>OBUJAM</b>			<b>1436,51</b>

Navedene površine preuzete su iz nacрта – tlocrta prizemlja, odnosno elaborata procjene Kožulj građenje iz studenog 2006.g.

Napomena – podatak o legalnosti objekta nije dan na uvid.

## 4. TLOCRT PRIZEMLJA





## 5. FOTOGRAFIJE







Skladišta u dvorištu



## 6. 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.

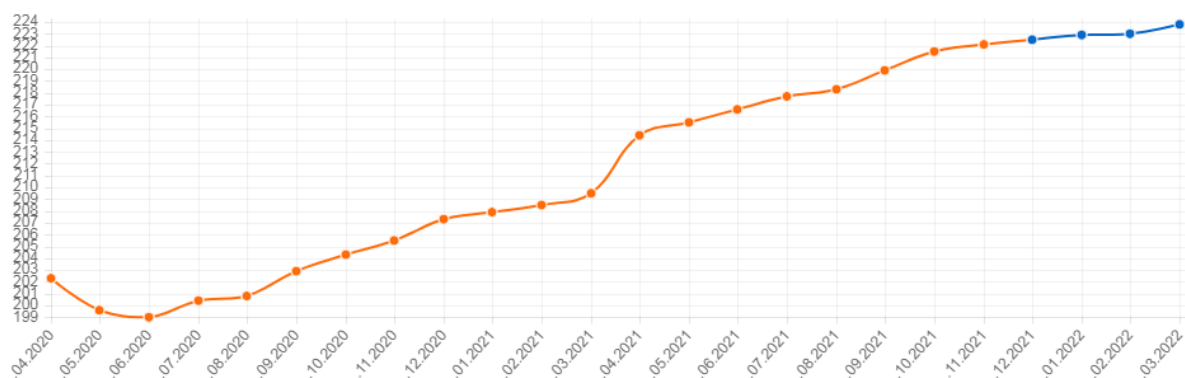
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže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

## 7. 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 i građevine

### 7.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine – poslovna zgrada koja se ne koristi , **korištena:**

- 1. poredbena metoda za zemljište i**
- 2. troškovna metoda za građevinu**

jer nema adekvatnih poredbenih nekretnina ovog tipa.

## 7.2. 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.

## 7.3. PROCJENA NEKRETNINE

### 7.3.1. 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.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata								
Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>								
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	

U tabeli se daju podaci za kupoprodaje građ. zemljišta unutar građ.područja 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	1172330	471	222,93	09.19	103,98	122,62	262,89	7
2	1175557	375	226,67	09.19	103,98	122,62	267,30	9
3	1461732	663	203,50	06.21	122,17	122,62	204,25	-16
PRIVREMENA JEDINIČNA VRIJEDNOST							<b>244,81</b>	

Vrijednost zemljišta dobivena odabranom metodom:

Pov.m2	Kn/m2	€/m2	$\Sigma kn$	$\Sigma \text{€}$
1439 m2	244,81	32,64	<b>352.281,59</b>	<b>46.970,88</b>



### 7.3.2. Vrijednost građevine troškovnom metodom

Ulazni Podaci za izračun vrijednosti građevine Troškovnom metodom

	Element procjene	Vrijednost
	Starost	52
	OOVK	80
	Fk	3
	NKP	355,62 m <sup>2</sup> , .
	Kom. doprinos	73 kn/m <sup>3</sup>
	Vrijednost zemljišta	352.281,59 kn
	Cijena građenja –započeta adaptacija, nije dovršeno, promjene na pročelju	Pokazatelji troškova građenja Bilten, 5186,19 kn/m <sup>2</sup> umanjen za 20% radova koji nisu dovršeni
	Priključci	Nije poznato-zgrada nije u funkciji

R.br.	ELEMENT PROCJENE	Vrijednost
1	Starost građevine (G)	52,00
2	Održivi vijek korištenja OVK	80,00
3	Faktor korištenja Fk	3,00
4	Relativna starost (G/OVK)	0,65
5	OOVK	0,42
6	OOVK × OVK	33,60
7	Zamjenska starost (OVK - (OOVK×OVK))	46,40
8	Linearni otpis (%)	58,00
9	Preostali vijek objekta	42,00
10	Etalonska cijena građenja (kn)	5.186,19
11	Odstupanje od etalonske cijene građenja	0,80
12	Korigirana etalonska cijena (kn)	4.148,95
13	<i>Netto građevinska površina (m<sup>2</sup>)</i>	355,62
14	<i>Brutto razvijena površina (m<sup>2</sup>)</i>	399,87
15	<i>Obujam (m<sup>3</sup>)</i>	1.436,51
16	Vrijednost objekta (kn)	619.689,13
17	Vrijednost objekta (€)	82.625,22
18	Jedinična vrijednost objekta (kn/m <sup>2</sup> )	1.742,56
19	Jedinična vrijednost objekta (€/m <sup>2</sup> )	232,34
20	Tečaj	7,50

R.br.	Ostali troškovi i zemljište	Vrijednost
21	Priključci (kn/m2 BRP)	50
22	Priključci (kn)	19.993,50
23	Komunalni doprinos (kn/m3)	73
24	Komunalni doprinos (kn)	104.865,23
25	Zemljište (kn)	352.281,59

R.br.	REKAPITULACIJA	Vrijednost
26	Objekt (kn)	619.689,13
27	Priključci (kn)	19.993,50
28	Komunalni doprinos (kn)	104.865,23
29	Zemljište (kn)	352.281,59
30	Faktor prilagodbe	1,00
31	<b>Vrijednost nekretnine (kn)</b>	<b>1.096.829,45</b>
32	<b>Vrijednost nekretnine (€)</b>	<b>146.243,93</b>
33	<b>Jedinična vrijednost (kn/m2)</b>	<b>3.084,27</b>
34	<b>Jedinična vrijednost (€/m2)</b>	<b>411,24</b>
35	Tečaj	7,50

Vrijednost predmetne nekretnine, dobivena odabranom metodom, bez ikakvih uključenih poreza, (a prema tečaju 1€=7,5 kn), iznosi:

m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
355,62	3084,27	411,24	<b>1,096.829,45</b>	<b>146.243,93</b>

## 8. SAŽETAK

Naručitelj                      stečajna masa iz Trgovina Zaprešić d.d. u stečaju

Adresa nekretnine            PRIGORJE, op. Brdovec, Zagrebačka 53

vrsta nekretnine :            poslovna zgrada-trgovina i skladište

Datum vrednovanja          25.02.2022.g.

Vrijednost predmetne nekretnine, dobivena odabranom metodom, bez ikakvih uključenih poreza, (a prema tečaju 1€=7,5 kn), zaokruženo, iznosi:

m2	Kn/m2	€/m2	Σkn	Σ€
355,62	3084,27	411,24	<b>1,097.000,00</b>	<b>146.000,00</b>

Izradila:

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