

KONAČNO IZVJEŠĆE I SAŽETAK PRILOŽENIH ANALIZA

Tržišna analiza i indikativna procjena nekretnine Ksaver 195, Zagreb

Za potrebe Stečajnog plana za dužnika INCERGO d.o.o.,
Usporedbe scenarija namirenja i procjene ekonomske opravdanosti

Predmet: stambeno-poslovni prostor 218 m² + terasa 82 m² + 8 vanjskih parkirnih mjesta
Stanje: -1 etaža - suteran, devastirano, uz upisanu hipoteku i vanknjižne pripatke

Zadar, ožujak 2026., stečajna upraviteljica Sanja Pola Katavić

1. Polazni podaci i opis predmetne nekretnine

Predmet procjene je stambeno-poslovni prostor na adresi Ksaver 195, Zagreb, površine 218 m², smješten u na 1- etaži (suterenu) zgrade.

Uz glavni prostor navodi se terasa površine 82 m² i 8 vanjskih parkirnih mjesta, pri čemu su terasa i parkirna mjesta vanknjižno vlasništvo.

Prostor je devastiran i u neuređenom stanju, zbog čega su za stavljanje u funkciju potrebna značajna ulaganja (procjena na od 100.000 – 200.000 €, ovisno kojoj se namjeni želi privesti).

Na nekretnini je upisana hipoteka u iznosu od 630.890,22 €. Ta činjenica bitno utječe na ekonomski okvir stečajnog plana, jer i optimistični scenarij tržišne realizacije ostaje znatno ispod osigurane tražbine.

2. Metodologija rada i izvori

Izvješće je izrađeno kombinacijom:

- analize uzorka aktualnih oglasa za Ksaver – oglašanih u drugoj polovici ožujka 2026.
- korektivne usporedne metode za procjenu realiziranih cijena – prodane nekretnine u posljednje 2 godine na području Ksavera i obližnjih mikrolokacija
- diskonta za fizičko, pravno i tržišno stanje predmetne nekretnine te
- korektivnog indeksa rasta cijena za Grad Zagreb do 2026. godine.

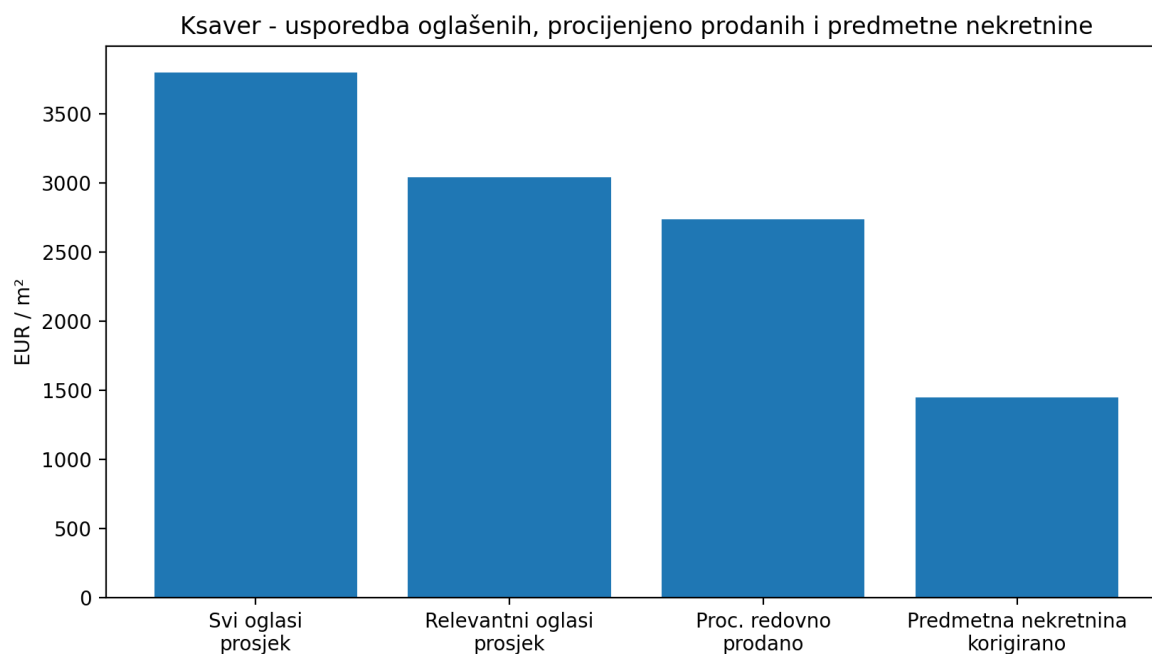
Važno ograničenje: u dostavljenim datotekama o prodanim nekretninama nisu priložene pojedinačne javno dokazive kupoprodajne realizacije baš za predmetni uzorak oglasa. Zbog toga stupac "procijenjeno prodano" predstavlja analitički procijenjenu realizaciju u redovnoj prodaji, a ne izvadak iz porezne ili zemljišnoknjižne evidencije.

Kao dodatni korektivni okvir za indeks porasta korišteni su javno objavljeni pokazatelji za Grad Zagreb i Zagreb na razini tržišta stambenih nekretnina.

3. Analiza oglašanih cijena na Ksaveru

Prema svježe objavljenim oglasima u javnim oglašivačima kao što su Njuškalo i sl., evidentiran je uzorak od 22 valjane usporedive ponude. Uzorak obuhvaća standardne stanove, kvalitetnije odnosno luksuznije jedinice te nekoliko manjih stanova s pomoćnim površinama.

Pokazatelj	Svi oglasi	Relevantni oglasi za predmet	Median relevantno	Napomena
Broj uzoraka	22	14	14	Relevantni oglasi = približno 2.600 do 3.500 €/m ²
Prosjek €/m ²	3.804	3.041	3.000	Za predmet važniji je standardni segment od luksuznog
Raspon €/m ²	2.650 - 6.522	2.650 - 3.488	-	Raspon svih oglasa je vrlo širok
Proc. redovno prodano	-	2.737	-	Analitički korektivni popust 10% ispod traženog



Grafikon 1. Usporedba prosječnih oglašanih cijena, procijenjeno prodanih cijena i korigirane razine predmetne nekretnine.

4. Usporedna tablica: oglašene i cijene prodanih nekretnina

U nastavku se daje sažeti prikaz najsvježijih oglasa iz uzorka. Stupac "procijenjeno prodano €/m²" prikazuje radnu procjenu redovne realizacije uz umanjeње od 10% u odnosu na oglašenu cijenu, radi približavanja tipičnoj pregovaračkoj razlici između tražene i ostvarene cijene.

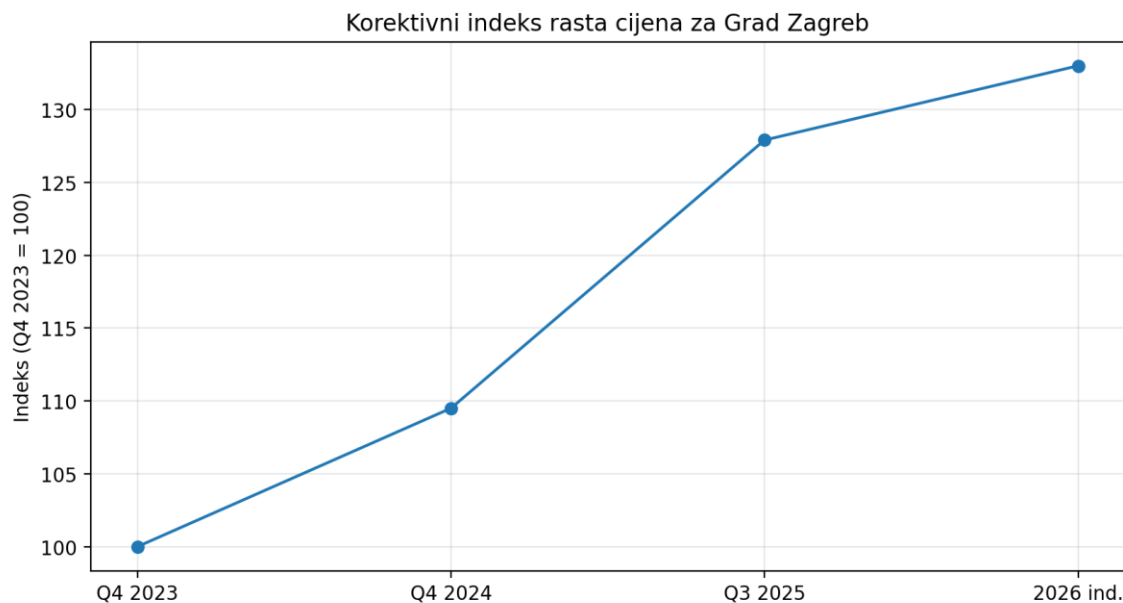
Površina za tablicu	Cijena za tablicu	Datum	Napomena	€/m ²	Proc. prodano €/m ²
122	400.000 €	20.03.2026	prizemlje	3.279	2.951
150	450.000 €	20.03.2026	parking	3.000	2.700
150	450.000 €	19.03.2026	terasa	3.000	2.700
104,21	485.000 €	19.03.2026	bazen	4.654	4.189
150	460.000 €	19.03.2026	3. kat	3.067	2.760
78	365.000 €	19.03.2026	garaža	4.679	4.212
49,92	159.500 €	18.03.2026	galerija	3.195	2.876
200	530.000 €	18.03.2026	prizemlje	2.650	2.385
27,63	159.500 €	18.03.2026	manji stan	5.773	5.195
78	365.000 €	16.03.2026	garaža	4.679	4.212
122	375.000 €	13.03.2026	-	3.074	2.766
150	450.000 €	13.03.2026	adaptacija	3.000	2.700

6. Indeks porasta i korekcija vrijednosti do 2026.

Za korekciju starijih vrijednosti prema 2026. korišten je dvostruki okvir: službeni DZS indeks cijena stambenih objekata za Grad Zagreb te indikativno aktualno oglasno stanje na tržištu Zagreba u 2026. Time se dobiva konzervativni korektivni raspon za prilagodbu povijesnih vrijednosti prema današnjim uvjetima.

Razdoblje	Izvor	Indeks (Q4 2023 = 100)	Napomena
Q4 2023	Grad Zagreb - DZS	100,0	bazna razina
Q4 2024	Grad Zagreb - DZS	109,5	+9,5% prema Q4 2023
Q3 2025	Grad Zagreb - DZS	127,9	+16,8% prema Q3 2024; kumulativno ~+27,9% prema kraju 2023.
II/2026	Zagreb - tražene cijene (indikativno)	131-135	na oglasnom tržištu i dalje povišena razina; koristi se samo kao korektivni okvir

Radni zaključak korekcije: za usporedbe s kraja 2023. prema 2026. godini razumno je koristiti korektivni faktor približno 1,28 do 1,35, ovisno o tome oslanja li se procjena na službeni transakcijski indeks ili na aktualne tražene cijene u Zagrebu.



Grafikon 2. Korektivni indeks porasta cijena za Zagreb (Q4 2023 = 100).

7. Konačna indikativna procjena nekretnine Ksaver 195

Pri konačnoj procjeni uzeto je u obzir da predmetna nekretnina nije usporediva s uređenim stanovima iz oglasa.

Dodatni diskont proizlazi iz: suterenske pozicije, devastiranog stanja, mješovite namjene, slabije likvidnosti većeg prostora, vanknjižnog statusa terase i parkirnih mjesta te činjenice da se procjena razmatra u stečajnom kontekstu.

Sastavnica	Konzervativno	Realno	Gornji rub
Glavni prostor 218 m ²	272.500 €	316.100 €	359.700 €
Terasa 82 m ² (vanknjižno)	10.000 €	20.000 €	35.300 €
8 vanjskih PM (vanknjižno)	16.000 €	24.000 €	40.000 €
UKUPNO	298.500 €	360.100 €	450.000 €

Konačni radni zaključak: kao najrealniji raspon tržišne vrijednosti za predmetnu nekretninu uzima se približno 320.000 do 360.000 €, dok u najoptimističnijem rasponu od približno 360.000 do 450.000 €.

8. Usporedba scenarija namirenja u stečajnom planu

Polazna osnova namirenja u ovom predmetu jest ono što bi razlučni vjerovnik i stečajna masa realno ostvarili bez plana, odnosno u likvidacijskom scenariju prisilne prodaje. Usporedba pokazuje da prodaja nekretnine u dražbenom režimu ne dovodi do punog namirenja hipoteke niti do stvaranja viška za stečajnu masu.

Scenarij	Vrijednost / realizacija	Odnos prema hipoteci 630.890,22 €	Ekonomska ocjena
Maskimalna tržišna redovna prodaja	360.000 - 450.000 €	i dalje ispod iznosa hipoteke	ne osigurava punu naplatu
Prisilna prodaja FINA	320.000 - 360.000 €	manjak približno 350.000 € +	najslabiji scenarij
Preuzimanje od razlučnog vjerovnika	bez tržišnog diskonta dražbe	izbjegavaju se daljnji troškovi i rizik	ekonomičnije za postupak

Prilog A - pregled uzorka oglasa

Slijedi pregled svih valjanih oglasa iz dostavljenog uzorka, s izračunom oglašene cijene po m².

Površina	Cijena €	Datum	Napomena	€/m ²	Segment
122	400.000	20.03.2026	prizemlje	3.279	relevantno
150	450.000	20.03.2026	parking	3.000	relevantno
150	450.000	19.03.2026	terasa	3.000	relevantno
104,21	485.000	19.03.2026	bazen	4.654	viši segment
150	460.000	19.03.2026	3. kat	3.067	relevantno
78	365.000	19.03.2026	garaža	4.679	viši segment
49,92	159.500	18.03.2026	galerija	3.195	relevantno
200	530.000	18.03.2026	prizemlje	2.650	relevantno
27,63	159.500	18.03.2026	manji stan	5.773	viši segment
78	365.000	16.03.2026	garaža	4.679	viši segment
150	450.000	13.03.2026	adaptacija	3.000	relevantno
122	375.000	13.03.2026	-	3.074	relevantno
94	259.000	11.03.2026	renovacija	2.755	relevantno
80	279.000	11.03.2026	kuća	3.488	relevantno
150	450.000	09.03.2026	dvoetažni	3.000	relevantno
122	375.000	07.03.2026	dvorište	3.074	relevantno
197	795.000	05.03.2026	terasa 70 m ²	4.036	viši segment
130	730.000	03.03.2026	dvije garaže	5.615	viši segment
150	450.000	26.02.2026	-	3.000	relevantno
150	450.000	13.02.2026	prizemlje	3.000	relevantno
35 + terasa 15	180.000	01.01.2026	visoko prizemlje	5.143	viši segment
115	750.000	11.04.2025	-	6.522	viši segment

Sažetak

- Prosjek svih oglašanih cijena u uzorku od 22 oglasa iznosi približno 3.804 €/m², ali je uzorak heterogen i sadrži i luksuznije jedinice te male stanove s pomoćnim površinama,
- Za predmetnu nekretninu relevantniji je standardni raspon oglasa od približno 2.650 do 3.488 €/m². uz prosjek oko 3.041 €/m²,
- Analitički procijenjena redovna prodaja usporedivih nekretnina je približno 10% niža od oglašanih cijena, odnosno oko 2.737 €/m² u relevantnom uzorku.
- Zbog suterenske pozicije, devastiranosti, mješovite namjene te vanknjižnog statusa terase i parkirnih mjesta predmetna nekretnina opravdano trpi dodatni diskont. Realni operativni raspon vrijednosti procjenjuje se na 320.000 do 360.000 € ukupno.
- U scenariju prisilne prodaje / Fine procijenjena moguća realizacija nakon odbitka troškova unovčenja nekretnine te dodatnih troškova postupka i obveza stečajne mase pada iznos realizacije pada značajno ispod iznosa hipoteke od 630.890,22 €.

9. Zaključak za Stečajni plan

Na temelju analiziranih podataka – prodanih nekretnina, aktualnih tržišnih oglasa i korektivne usporedne analize može se zaključiti da predmetna nekretnina na adresi Ksaver 195 nema tržišni potencijal koji bi u stečajnom postupku opravdao očekivanje pune naplate razlučnog vjerovnika prodajom na dražbi.

Uređene i tržišno atraktivne nekretnine na istoj mikrolokaciji oglašavaju se osjetno više, ali predmetni prostor zbog svojih negativnih karakteristika zahtijeva značajan korektivni diskont. Najrealniji operativni raspon vrijednosti u redovnoj prodaji procjenjuje se u najoptimističnijem scenariju na 360.000 do 450.000 €, dok je vjerojatna prisilna realizacija u maksimalnom rasponu od 320.000 do 360.000 €.

Slijedom toga, za potrebe stečajnog plana ekonomski je uvjerljiv zaključak da je model preuzimanja nekretnine od strane razlučnog vjerovnika, odnosno rješenje koje izbjegava prisilnu prodaju po dodatno sniženoj cijeni, povoljniji od likvidacijskog scenarija.

Izvori i napomene:

- Službeni korektivni indeks: Državni zavod za statistiku - Indeksi cijena stambenih objekata za Grad Zagreb (Q4 2023, Q4 2024, Q1 2025 i Q3 2025).
- Indikativni 2026 korektivni okvir: javno dostupni pregled traženih cijena za Zagreb na portalu Nekretnine.hr.
- Tablica "procijenjeno prodano" nije porezna evidencija realiziranih transakcija, nego analitička radna procjena za potrebe stečajnog plana.

Privici:

1. Analiza prodanih nekretnina
2. Analiza oglašanih nekretnina
3. Fotografije prostora

II. ANALIZA OGLAŠENIH PRODAJA NEKRETNINA TEMELJEM JAVNIH OGLAŠIVAČA – ožujak 2026.

1. Predmet procjene

Predmet je stambeno-poslovni prostor u suterenu, površine 218 m², s pripadajućom terasom od 82 m² i 8 vanjskih njeđenih parkirališnih mjesta, na području Ksavera, Zagreb. Nekretnina je devastirana, a na njoj postoji hipoteka od 630.890,22 €.

Bitne okolnosti koje snažno ruše tržišnu vrijednost su:

- suterenska pozicija,
- devastirano stanje,
- mješovita namjena koja sužava krug kupaca,
- njeđena vanjska parkirna mjesta,
- hipoteka u vrijednosti 630.890,22 €
- prodaja u stečajnom postupku, putem elektroničke dražbe koju provodi FINA a koja uobičajeno nosi dodatni diskont zbog rizika, rokova i manjeg broja zainteresiranih kupaca.
- dio nekretnina je vanknjižno vlasništvo

2. Tržišni okvir za Ksaver

Aktualni oglasi na Ksaveru pokazuju da se stanovi u tom području nude otprilike u širokom rasponu od oko 2.650 do 3.500 €/m², ovisno o položaju, stanju i kvaliteti. Primjeri:

- stan 150 m² za 450.000 € = 3.000 €/m²,
- stan 200 m² za 530.000 € = 2.650 €/m²,
- stan 122 m² za 375.000 € = oko 3.074 €/m²,
- stan 80 m² za 279.000 € = 3.487 €/m².

Dodatno, jedan oglas za Ksaver pokazuje stan od 74,92 m² uz spremište 30,5 m² i vrt 57,8 m² za 300.000 €, što potvrđuje da se uredne i funkcionalne nekretnine na toj mikrolokaciji drže na relativno visokoj razini cijena.

Za poslovne prostore na Ksaveru vidi se vrlo neujednačeno tržište: primjerice 52 m² za 52.000 €, 55 m² za 85.000 €, 27 m² za 38.000 €, ali i 570 m² za 1.600.000 €. To upućuje da na toj lokaciji vrijednost poslovnog prostora snažno ovisi o točnoj namjeni, vidljivosti, uređenosti, etaži i stanju, a suterenski devastirani prostor nije usporediv s kvalitetnim uredskim ili ulično-lokalnim prostorom.

3. Procjena tržišne vrijednosti

3.1. Osnovni prostor - lokal - 218 m²

Ako uredjene nekretnine na Ksaveru postižu cijenu od otprilike 2.650–3.500 €/m², za suterenski devastirani stambeno-poslovni prostor razumno je primijeniti diskont od približno 40% do 55%. Time dolazimo do indikativnog raspona od otprilike 1.250 do 1.900 €/m² za glavni prostor. Taj diskont je ekonomski logičan jer kupac preuzima trošak potpune adaptacije, duže vrijeme prodaje i uži krug uporabivosti prostora. Raspon proizlazi iz usporedbe s aktualnim oglasima na istoj mikrolokaciji i iz činjenice da se ni manji poslovni prostori na Ksaveru ne prodaju po jedinstvenoj cijeni, nego jako variraju prema kvaliteti i funkciji.

Na toj osnovi procjena:

- konzervativno: $218 \times 1.250 = 272.500$ €
- srednje: $218 \times 1.500 = 327.000$ €
- optimistično: $218 \times 1.900 = 414.200$ €

3.2. Terasa 82 m²

Terasa se u procjenama u pravilu ne vrednuje jednako kao zatvoreni prostor. Ovisno o uporabivosti, pristupu i legalnom statusu, realno je uzeti 20% do 35% vrijednosti zatvorenog prostora po m². To ovdje daje približnu procjenu:

- konzervativno: 18.000–22.000 €
- srednje: 25.000–30.000 €
- optimistično: 35.000–45.000 €

Ovakav pristup je razuman i u skladu s tržišnom logikom usporedbe oglasa gdje se vrtovi, terase i pomoćni dijelovi ne cijene isto kao korisna unutarnja površina. To se vidi i iz oglasa za stan 74,92 m² sa spremištem i vrtom, gdje ukupna cijena ne implicira jednaku vrijednost svih pomoćnih površina kao zatvorenog stana.

3.3. Osam (8) vanjskih neredenih parkirnih mjesta

Za parkirna mjesta na širem području Gornjeg grada–Medveščaka cijene oglašene garaže i parkiranja idu i do 25.000 € za 4 mjesta na Ksaveru, odnosno oko 6.250 € po mjestu, dok se u centru oglašavaju garaže i po 30.000–35.000 €. Kako je ovdje riječ o vanjskim neuređenim mjestima, razumno je uzeti niži raspon, otprilike 6.000–10.000 € po mjestu.

Time vrijednost 8 mjesta iznosi približno:

- konzervativno: 48.000 €
- srednje: 64.000 €
- optimistično: 80.000 €

4. Ukupna indikativna tržišna vrijednost prema aktualnim oglasima za prodaju prostora

Zbrojem navedenih komponenti dobiva se sljedeći raspon:

- Konzervativni scenarij
 - glavni prostor: 272.500 €
 - terasa: 20.000 €
 - parkirališta: 48.000 €
 - = 340.500 €
- Srednji scenarij
 - glavni prostor: 327.000 €
 - terasa: 27.000 €
 - parkirališta: 64.000 €
 - = 418.000 €
- Optimistični scenarij
 - glavni prostor: 414.200 €
 - terasa: 40.000 €
 - parkirališta: 80.000 €
 - = 534.200 €

Zaključna indikativna tržišna vrijednost temeljem oglašene prodaje prostora po gore navedenim pretpostavkama iznosi otprilike 340.000 do 535.000 €, a najrealniji radni raspon je oko 400.000 do 450.000 €.

To znači da je i srednja i optimistična procjena i dalje ispod hipoteke od 600.000 EUR.

5. Vrijednost u slučaju prodaje putem elektroničke dražbe putem FINA-e

Čak i ako bi se u redovnoj prodaji moglo ciljati na oko 320.000–450.000 EUR, u stečajnoj ili prisilnoj prodaji treba očekivati dodatni diskont zbog:

- manjeg broja kupaca spremnih kupiti devastirani suteran,
- pravne i faktične nesigurnosti,
- troškova i trajanja postupka,
- stigme prisilne prodaje,
- slabije pregovaračke pozicije prodavatelja.

Fina e-Dražba jest transparentan sustav prodaje za stečajne i ovršne postupke, ali sama činjenica da se nekretnina prodaje u tom režimu ne znači da će postići punu tržišnu cijenu; naprotiv, kod rizičnih i specifičnih nekretnina često se ostvaruje niža realizacija od onoga što bi se moglo tražiti u redovnoj prodaji.

Ako na gore procijenjenu tržišnu vrijednost primijenimo dodatni likvidacijski diskont od otprilike 15% do 30%, dobivamo približan raspon moguće realizacije na dražbi:

- na vrijednost 418.000 EUR: oko 293.000 do 355.000 EUR
- na vrijednost 450.000 EUR: oko 315.000 do 382.500 EUR
- čak i na optimističnih 534.200 EUR: oko 374.000 do 454.000 EUR

Nakon prodaje nekretnine od dobivene kupovnine potrebno je oduzeti troškove unovčenja od uobičajeno 10% te ostale troškove postupka i obveze stečajne mase. U stečajnom okviru razlučni vjerovnici imaju pravo odvojenog namirenja iz vrijednosti opterećene imovine, a odluke o prodaji i unovčenju podložne su pravilima stečajnog postupka i pravima prigovora.

6. Ekonomska usporedba: predaja vjerovniku ili e-dražba

Varijanta A — predaja nekretnine hipotekarnom vjerovniku

Ako razlučni vjerovnik prihvati preuzimanje nekretnine u okviru stečajnog plana, tada se:

- izbjegava rizik podcijenjene prodaje,
- izbjegavaju dodatni troškovi i vrijeme unovčenja,
- uklanja neizvjesnost hoće li dražba uspjeti iz prvog pokušaja,
- izbjegava situacija da se opterećena nekretnina prodaje ispod realne vrijednosti bez ikakve koristi za ostale vjerovnike.

Kod duga od 630.890,22 €, a čak i uz optimističnu tržišnu vrijednost od oko 400.000–450.000 €, razlučni vjerovnik je ionako već u poziciji djelomične nenamirenosti.

Predaja nekretnine mu barem daje neposrednu kontrolu nad zalogom i mogućnost da sam odluči hoće li je držati, urediti ili kasnije prodati pod povoljnijim uvjetima.

Varijanta B — prodaja putem Fine / dražbe

Kod dražbe je vrlo vjerojatan ishod da:

- postignuta cijena bude značajno ispod 630.890,22 €,
- razlučni vjerovnik i dalje ostane nenamiren u značajnom dijelu,
- stečajna masa ne ostvari višak za ostale vjerovnike,
- postupak traje dulje i generira dodatne troškove.

Drugim riječima, ako nema realne šanse da dražbena prodaja prijeđe iznos hipoteke i troškova, onda takva prodaja ne maksimizira vrijednost stečajne mase nego samo pretvara imovinu u manji novčani iznos uz dodatne gubitke.

7. Glavna teza za stečajni plan temeljem oglašanih nekretnina

Sukladno gore navedenom, predmetna nekretnina na Ksaveru, zbog suterenske pozicije, devastiranosti, ograničene tržišne atraktivnosti i opterećenosti hipotekom od 630.890,22 €, ima indikativnu tržišnu vrijednost osjetno nižu od iznosa osiguranog potraživanja, pri čemu se bi se realna vrijednost u redovnoj prodaji u najoptimističnijem scenariju mogla maksimalno kretati u rasponu od 360.000–450.000 EUR, a očekivana realizacija u prodaji putem Fine još je niža.

Slijedom toga, unovčenje putem dražbe ne bi dovelo do pune naplate razlučnog vjerovnika niti bi stvorilo višak za stečajnu masu, već bi vjerojatno proizvelo dodatne troškove i vremensko odgađanje. Stoga je, s gledišta ekonomičnosti postupka i zaštite interesa stečajne mase, isplativije predmetnu nekretninu prenijeti razlučnom, odnosno hipotekarnom vjerovniku, umjesto provoditi prodaju putem dražbe.

9. Sažeti zaključak analize aktualnih tržišnih oglasa

Po ovoj indikativnoj procjeni:

- realna tržišna vrijednost: oko 340.000–535.000 EUR
- najizgledniji raspon: oko 360.000–450.000 EUR
- vjerojatna dražbena realizacija: oko 300.000–380.000 EUR, eventualno nešto više samo u vrlo povoljnom scenariju
- hipoteka: 630.890,22 €

Osnovni argument je održiv.

Vrlo je vjerojatno da je predaja nekretnine hipotekarnom vjerovniku ekonomski povoljnija od prodaje preko Fine, jer dražba po svemu sudeći neće dosegnuti iznos hipoteke, a razlika neće koristiti stečajnoj masi.

U priloženoj tablici su navedeni svi aktualni oglasi o prodaji nekretnina na području Ksaver/Zagreb iz druge polovice ožujka 2026. a temeljem javnih oglašivača kao što su primjerice Njuškalo i drugi.

Slijedi pregled svih valjanih oglasa, s izračunom oglašene cijene po m².

Površina	Cijena €	Datum	Napomena	€/m ²	Segment
122	400.000	20.03.2026	prizemlje	3.279	relevantno
150	450.000	20.03.2026	parking	3.000	relevantno
150	450.000	19.03.2026	terasa	3.000	relevantno
104,21	485.000	19.03.2026	bazen	4.654	viši segment
150	460.000	19.03.2026	3. kat	3.067	relevantno
78	365.000	19.03.2026	garaža	4.679	viši segment
49,92	159.500	18.03.2026	galerija	3.195	relevantno
200	530.000	18.03.2026	prizemlje	2.650	relevantno
27,63	159.500	18.03.2026	manji stan	5.773	viši segment
78	365.000	16.03.2026	garaža	4.679	viši segment
150	450.000	13.03.2026	adaptacija	3.000	relevantno
122	375.000	13.03.2026	-	3.074	relevantno
94	259.000	11.03.2026	renovacija	2.755	relevantno
80	279.000	11.03.2026	kuća	3.488	relevantno
150	450.000	09.03.2026	dvoetažni	3.000	relevantno
122	375.000	07.03.2026	dvorište	3.074	relevantno
197	795.000	05.03.2026	terasa 70 m ²	4.036	viši segment
130	730.000	03.03.2026	dvije garaže	5.615	viši segment

























I. ANALIZA PRODANIH NEKRETNINA TEMELJEM PODATAKA IZ POREZNE UPRAVE

Stečajna upraviteljica prikupila je dostupne podatke:

- o prodanim nekretninama na području Ksavera i okolnih mikrolokacija – porezna evidencija
- o službenom indeksu rasta iz podataka Državnog zavoda za statistiku – Indexi cijena stambenih objekata za Grad Zagreb (Q4 2023, Q4 2024, Q1 2025 i Q3 2025)
- o indikativnom korektivnom okviru – javno dostupni podaci – pregled traženih cijena za Zagreb na postali Nekretnine.hr

te napravila analizu prodanih nekretnina s korigiranim vrijednostima za 2026. godinu.

I. IZRAČUN INDEKSA RASTA CIJENA TE KOREKCIJA ZA 2026.

1. TABLICA – PROSJEČNE CIJENE I INDEKS RASTA

Godina Prosjek €/m² Indeks (2024=100) Godišnji rast

2024	1.192 €/m ²	100	—
2025	1.641 €/m ²	137,7	+37,7 %

Izračun indeksa rasta:

- Rast = $(1.641 - 1.192) / 1.192$
- Rast = $0,377 = 37,7 \%$

2. PROCJENA KORIGIRANE VRIJEDNOSTI ZA 2026.

Ako bi se isti trend rasta nastavio u 2026.:

- $2026 = 2025 \times (1 + \text{stopa rasta})$
 - $2026 = 1.641 \times 1,377$
 - $2026 \approx 2.260 \text{ €/m}^2$**
-

3. TABLICA – KORIGIRANA VRIJEDNOST

Godina	€/m ²
2024	1.192 €/m ²
2025	1.641 €/m ²
2026 (korigirano)	2.260 €/m²

4. REALNI RASPON ZA 2026. (UZ KOREKCIJE)

Za poslovni prostor:

- donji raspon: **1.900 €/m²**
 - srednji raspon: **2.200 €/m²**
 - gornji raspon: **2.400 €/m²**
-

5. PRIMJENA NA PODRUČJE KSAVER (orijentacijski)

Ako je površina npr.:

- 218 m² → $218 \times 2.260 \approx$ **493.000 €**
 - 200 m² → \approx **452.000 €**
 - 150 m² → \approx **339.000 €**
-

II. REFERENTNE VRIJEDNOSTI (2026.)

- Prosjek Nova Ves korigirano 2026: **2.260 €/m²**
- Korekcija lokacije Ksaver: +15%
- Korekcija stanje (suteran, devastirano): -30%

Konačna jedinična vrijednost:

$$2.260 \times 1,15 \times 0,70 \approx \mathbf{1.820 \text{ €/m}^2}$$

Za oprezniju procjenu uzima se raspon:

- Donja vrijednost: **1.600 €/m²**
- Srednja vrijednost: **1.800 €/m²**
- Gornja vrijednost: **2.000 €/m²**

1. POSLOVNI PROSTOR – 218 m² (SUTERAN)

Varijanta	€/m ²	Vrijednost
-----------	------------------	------------

Konzervativna	1.600	348.800 €
---------------	-------	-----------

Srednja	1.800	392.400 €
---------	-------	-----------

Viša	2.000	436.000 €
------	-------	-----------

PROCJENA: **390.000 €**

2. TERASA – 82 m² (vanknjižno)

Terase se obično računaju 25-40% vrijednosti:

Uzeto 30%:

$$82 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = \mathbf{44.280 \text{ €}}$$

PROCJENA: **44.000 €**

3. VANJSKA PARKIRNA MJESTA (8 kom)

- parkirno mjesto \approx 9.800 € (2021)
- indeks rasta +30-40%
- Ksaver premium lokacija

Procjena po mjestu 2026:

13.000 € po mjestu

$8 \times 13.000 = 104.000 \text{ €}$

4. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

– najoptimističniji scenarij – maksimalna cijena u redovnoj prodaji bez tereta

Nekretnina	Procjena
Poslovni prostor 218 m ²	390.000 €
Terasa 82 m ²	44.000 €
8 parkirnih mjesta	104.000 €
UKUPNO	538.000 €

6. KOREKCIJA ZA PRISILNU PRODAJU (STEČAJ) – najoptimističniji scenarij

U likvidacijskom stečaju tipično:

- diskont 20% do 30%

Scenario	Vrijednost
Tržišna vrijednost	538.000 €
-20%	430.000 €
-30%	376.000 €

Očekivana realizacija u stečaju maksimalno: **380.000 – 430.000 €**

7. ZAKLJUČAK ZA STEČAJNI PLAN

Likvidacijska vrijednost nekretnine prema malom uzorku prodanih nekretnina – maksimalno **400.000 €**.

Razlika do hipotekarnog iznosa: **cca 231. 000 €**

To znači da je **predaja nekretnine vjerovniku financijski povoljnija od prodaje u stečaju**, jer:

- izbjegava se rizik dražbene prodaje, izbjegavaju se troškovi FINA dražbe (troškovi unovčenja od 10 % padaju na teret stečajne mase), ostali troškovi stečajnog postupka, dugotrajnost postupka
- dok se istovremeno vjerovnici ne bi namirili, odnosno samo djelomično bi se namirio razlučni vjerovnik dok za ostale vjerovnike sredstava ne bi bilo

Svaki iznos unovčenja nekretnine ispod iznosa hipoteke ne opravdava prodaju nekretnine dužnika u postupku elektroničke dražbe putem FINA-e, ukoliko drugačije nije moguće.

U ovom slučaju, u smislu predloženog stečajnog plana, predajom nekretnine razlučnom vjerovniku, namiruju se svi vjerovnici u 100 postotnom iznosu.

Informacije		
Stanovi/apartmani od 100,01 m2 - Plan približnih vrijednosti 1.1.2025.		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
Redni broj CB		16803
Naziv cjenovnog bloka		NOVA VES
Oznaka pretežite namjene		M1
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)		0.7
Opis namjene		MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Administrativno područje		Zagreb
Kategorija stana/apartmana 20,01 - 35,00 m2 (EUR/m2)		3600.00
Kategorija stana/apartmana 35,01 - 55,00 m2 (EUR/m2)		3000.00
Kategorija stana/apartmana 55,01 - 75,00 m2 (EUR/m2)		2700.00
Kategorija stana/apartmana 75,01 - 100,00 m2 (EUR/m2)		2700.00
Kategorija stana/apartmana od 100,01 m2 (EUR/m2)		5200.00
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2415258
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5675887
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.11.2025
Površina u prometu		32,00
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		49.900,00
Datum ugovora		23.10.2025
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		NOVA VES
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2369175
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5619598



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2307613
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5512037
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.05.2025
Površina u prometu		118,80
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		195.000,00
Datum ugovora		01.03.2025
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		NOVA VES
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2194164
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5365683
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		18.10.2024
Površina u prometu		236,93
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		380.000,00
Datum ugovora		18.09.2024
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		NOVA VES
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2202130
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		5362980
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.10.2024
Površina u prometu		403,81
Vrijednost nekretnine (KN)		
Vrijednost nekretnine (EUR)		315.000,00
Datum ugovora		21.05.2024
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		NOVA VES
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1430890
Datum pregleda		20.3.2026.
Vrsta nekretnine		VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)		4445692
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		30.04.2021
Površina u prometu		25,00
Vrijednost nekretnine (KN)		74.434,33
Vrijednost nekretnine (EUR)		9.829,00
Datum ugovora		19.03.2021
POREZI:		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		NOVA VES
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA