

»VJEŠTAK« d.o.o.

za vještačenje i druge usluge, Zagreb, Iblerov trg 9;
Tel. **385/01/2325-762; Fax: 2316-396; hulenik@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 Hulenik;
IBAN HR1424840081102038146; OIB 66078036556;
»Pismohrana br.:VG-06/24, Zagreb, 07.02.2024.g. «

St-156/2023

P.N.
Stečajna masa
FLEXO AMBALAŽA d.o.o.
10000 ZAGREB

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAGRADE KOJA SE NALAZI U KLANJCU,
PREDIONIČKA 19, SAGRAĐENE NA KČ.BR. 738 U K.O. KLANJEC,
POV.602 M2, ODNOSNO NA ZKČ.928/4 U K.O.KLANJEC,ZKUL,1087,
POV.719 M2



Nekretnina	€/m2	Σ€
433,50	400,11	173.000,00

SAŽETAK

Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Vrsta nekretnine	STAMBENO POSLOVNA
Adresa	Predionička 19, KLANJEC
Oznaka	kč.738, k.o. Klanjec,
Ploština	čestica 603 m2
Naručitelj	stečajna masa FLEXO AMBALAŽA
Vlasnik	MILNA SUN d.o.o.
Vrijednost	173.000,00 €
Datum očevida :	07.02.2024.g.
Datum vrednovanja	07.02.2024.g.

Sadržaj

SAŽETAK	2
1. Rješenje o imenovanju	4
1.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	6
1.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA	7
1.3. Katastarske oznake nekretnine	8
1.4. Zemljišno knjižne oznake	8
1.5. ZK izvadak	9
1.6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	10
2. FOTOGRAFIJE	13
3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	16
4. PROCJENA NEKRETNINE	18
4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	18
4.2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	19
4.3. PROCJENA NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	20
4.3.1. Vrijednost građevine Troškovnom metodom	22
5. POREDBENA KONTROLNA METODA	24
6. ZAKLJUČAK	26

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 vještaka:

Naručitelj je naručio izradu Procjembenog elaborata za nekretninu u Klanjcu
Svrha procjene – kupoprodaja – stečajni postupak.

1.1. 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 zemljišnjim 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

1.2. POLOŽAJNA OBILJEŽJA

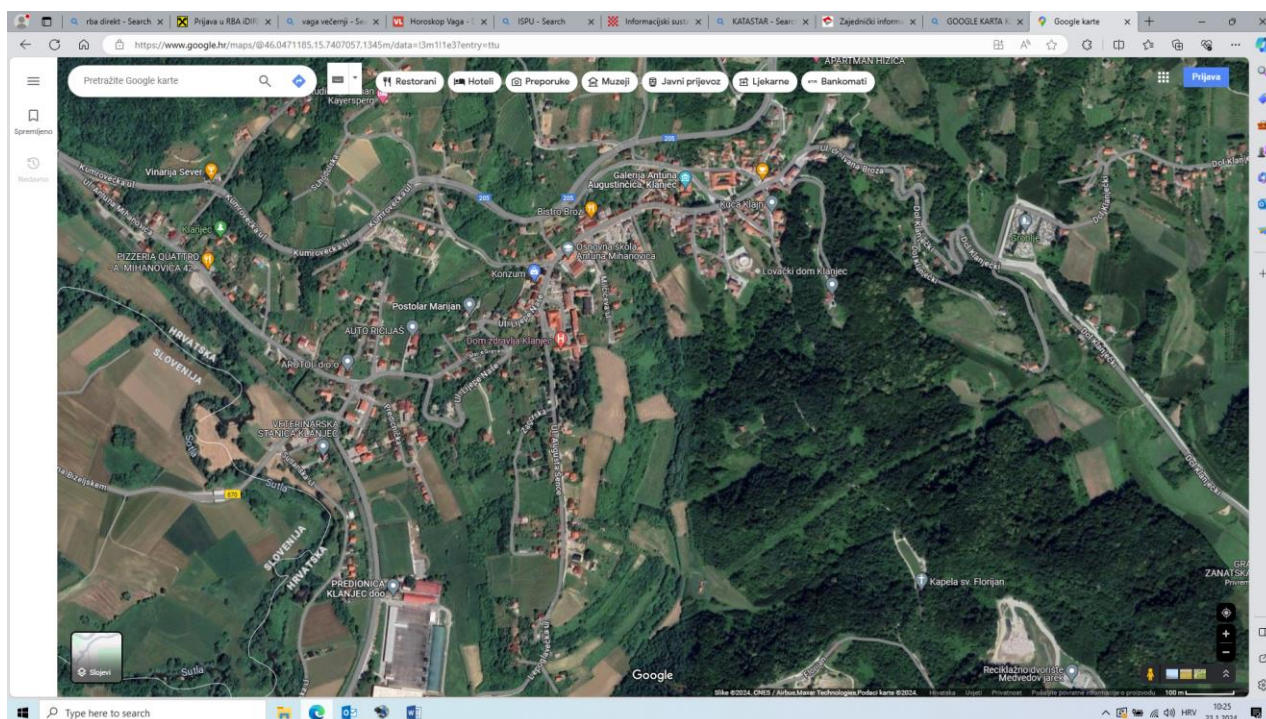
KLANJEC -Grad Klanjec nalazi se u zapadnom dijelu Krapinsko-zagorske županije. Prema sjeveru graniči s općinom Tuhelj, prema istoku s općinom Veliko Trgovišće, a prema jugu s općinom Kraljevec na Sutli. Zapadna granica koja s neznatnim odstupanjem ide rijekom Sutlom, ujedno je i državna granica s Republikom Slovenijom.

Broj stanovnika: **2915**

Površina: **26 km²**

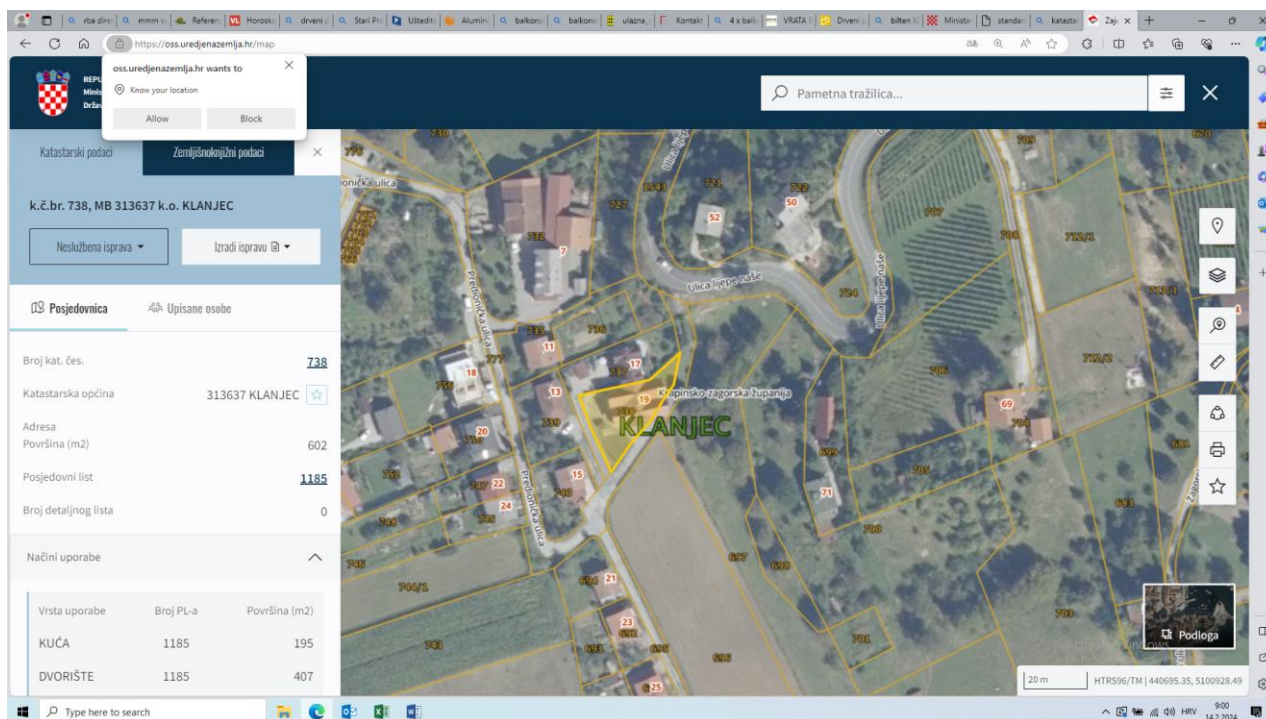
Gospodarstvo i infrastruktura:

Iako su neki industrijski pogoni zatvoreni, industrijska i obrtnička tradicija u Klanjcu postoji. Pokrenuta je inicijativa i radi se na izgradnji poslovne zone predviđene prostornim planom koja bi trebala omogućiti brži gospodarski razvoj. Prioritet u gospodarskom razvoju Klanjec danas vidi i u turizmu i usporednom razvoju uslužnih djelatnosti, s obzirom na svoj prepoznatljiv prostor i okoliš te povijesno-kulturološke karakteristike. velike su mogućnosti u proizvodnji zdrave, ekološki uzgojene hrane, kao i u razvoju vinogradarstva i voćarstva. Na prostoru grada Klanjca, osim magistralnog plinovoda i elektroprijenosnog dalekovoda, ostali infrastrukturni vodovi su lokalnog značaja. U posljednjih godina Grad je puno uložio u razvoj potrebne infrastrukture i danas se kao jedini veći problem javlja javna odvodnja. Ovakvo stanje infrastrukturnih sustava je dobro polazište za daljnji gospodarski razvitak.



1.3. Katastarske oznake nekretnine

- K.č.br. 738
- k.o. Klanjec,
- pov.čest. 602 m2, kuća 195 m2
- PL



1.4. Zemljišno knjižne oznake

- zk.č.br. 928/4
- k.o. Klanjec
- pov.čest. 719 m2
- zk.ul.br. 1087

1.5. ZK izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KLANJEC
 Stanje na dan: 24.01.2024. 08:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313637, KLANJEC

Broj ZK uložka: 1087

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6752/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	928/4	KUĆA I DVORIŠTE U POLJU		200	719	
		UKUPNO:		200	719	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILNA SUN D.O.O., OIB: 18136561458, GOSPODSKA ULICA 13, 10000 ZAGREB	
3.3	Zaprimljeno 10.05.2023.g. pod brojem Z-6752/2023	na 3 (3.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSLOVNI BROJ: 2 ST-156/2023-22 OD 10.05.2023, ODLUKA O PRIPAJANJU BR. 2 10.05.2023, ODLUKA O PRIPAJANJU BR. 1 10.05.2023, UGOVOR O PRIPAJANJU 10.05.2023, zabilježuje se nastavak stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom FLEXO – ambalaža d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ulica Republike Austrije 15, OIB: 35386508778, kao pravnim sljednikom pripojenog društva MILNA SUN d.o.o., Zagreb, Gospodarska ulica 13, OIB:18136561458.	

C

Teretovnica

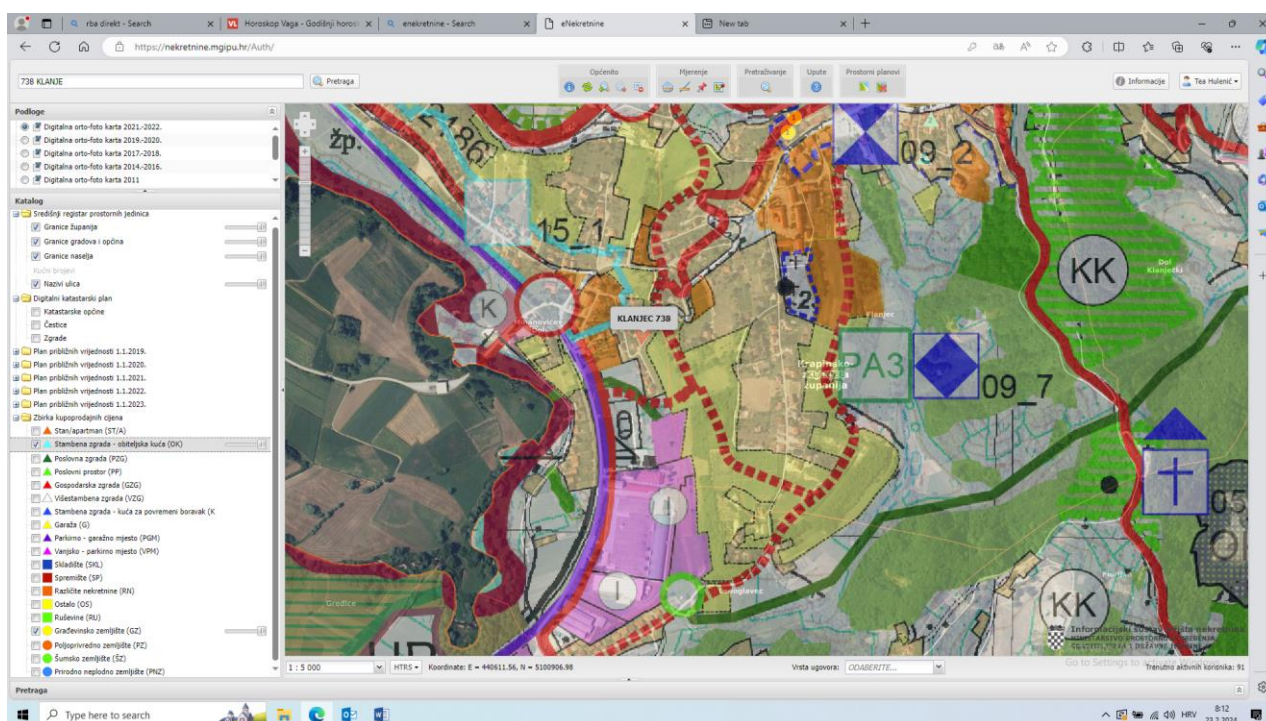
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.03.2016.g. pod brojem Z-2738/2016	180.000,00 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 14.03.2016, PUNOMOĆ 2287/2015 15.12.2015, PUNOMOĆ 2290/2015 15.12.2015, na iznos od 180.000,00 kn (slovima: stoosamdesettisućakuna) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz navedenog ugovora, na k.č. 928/4, u korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		

1.6. TEHNIČKI OPIS NEKRETNOSTI

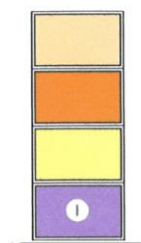
1.6.1. Zemljište

Predmet procjene je zemljište unutar građevinskog područja naselja Klanjec, pretežno stambene namjene - nepravilnog trokutastog oblika u blagom usponu od ceste prema brijegu na sjeveru.

Zemljište je prema katastru pov.602 m², prema ZK 719 m², ograđeno sa pristupom sa prometnice, na kojem je građen nedovršeni stambeno poslovni objekt.



Razvoji uređenje nase



građevinsko područje
pretežno stambena namjena
građevinsko područje
mješovita namjena
neizgrađeni dio građevinskog
gospodarska namjena

1.6.2. Građevina

Predmetna građevina Predionička 19, nalazi se u zoni pretežno obiteljskih kuća.

Kuća je građena prije 40 ak godina, nije dovršena, dijelom u funkciji, ne koristi se trenutno-u lošem stanju, nije održavano brigom dobrog gospodara, trošni završni radovi i stolarija, isto tako dijelom nedovršena. Fasada dijelom izvedena, balkoni nisu sigurni, stube strme bez pravog podesta na katu, nema ograde.

U prizemlju se nalazi stambeni i poslovni dio, u trošnom stanju.

Na katu je stan u uporabivom stanju osim kupaonice koja je devastirana, i sa dvije velike terase, SI, JZ, obje ne dovršene.

Potkrovlje je u fazi roh bau- samo dio konstrukcije-nema podne ploče ni završnih radova - nedovršeno.

Građevina je u neatraktivnom stanju, potrebna su ulaganja u završne radove, dovršetak potkrovlja.

- KATNOST	3 etaže- Pr+kat +ptk.
- GOD.GRADNJE	1980.-ih, starost-45 g.
- STANJE ZGRADE	ne koristi se, trošno
- TEMELJI	AB
- NOSIVA KONST.	AB I zidana
- ostalo	zidano
- PROČELJE	sep završni sloj, dijelom bez fasade
- KROV	drveni višestrešni- razvedeno krovšte
- POKROV	crijep,
- STUBIŠTE	unutanje dvokrako AB
- STOLARIJA	drvena stara tip INDUSTROGRADNJA
- PRIZEMLJE	dijelom poslovna namjena,dijelom stambena
- KAT	trosobni stan sa velikim terasama
- POTKROVLJE	nedovršena gruba roh bau faza
- DOVRŠENOST	prizemlje i kat dijelom uporabivi, ptk – roh bau,
- GRIJANJE	dijelom - radijatorsko
- UPORABIVOST	djelomična
- PARKING	2 garaže, osiguran u dvorištu

Unutrašnjost

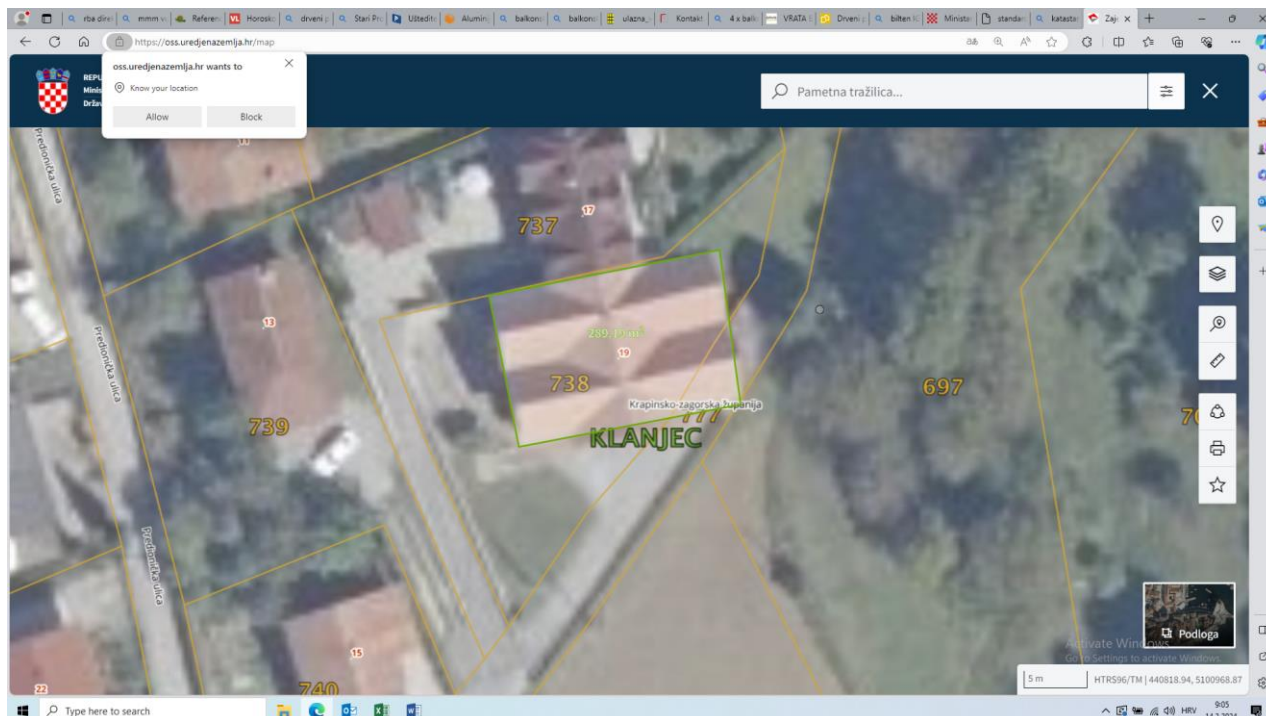
- Pod – lamel parket, glazura, keramika- sve trošno
- zid – dijelom žbuka i boja, dijelom keramika, dijelom obloga – reljef
- strop - žbuka i boja, dijelom otvoren pogled
- terase nedovršene
- kupaonice 2 kom devastirane i trošne
- kuhinje 2 kom sa izvedenim instalacijama
- stan na katu – izvedeno radijatorsko grijanje
- stolarija – prozori dijelom betonski prozori dijelom drveni dijelom nije ugrađen,
- vrata – drvena, metalna

Stolarija, obloge, instalacije sve je to dotrajalo i devastirano, fasadni sloj je dijelom izveden. Stube su bez ograde i podesta.

1.6.2.1. Legalnost građevine

Napomena o legalnosti-evidentiran objekt ISPU

- Naziv akta
- Rješenje o izvedenom stanju
- Klasifikacijska oznaka UP/I-361-03/12-01/1269, iz 2013.g.



1.6.2.2. Površina građevine

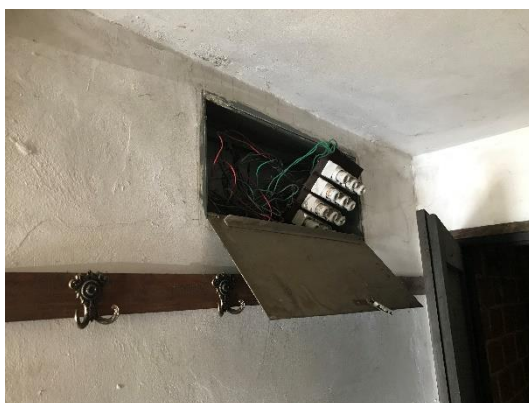
Prema dostupnim podacima iz katastra :
Izmjerena površina građevine 289 m², eviedentirana 195 m²-razlika cca 95 m² za koju nemamo dokaz o legalnosti, odnosno dokumentacija nije predložena vještaku.

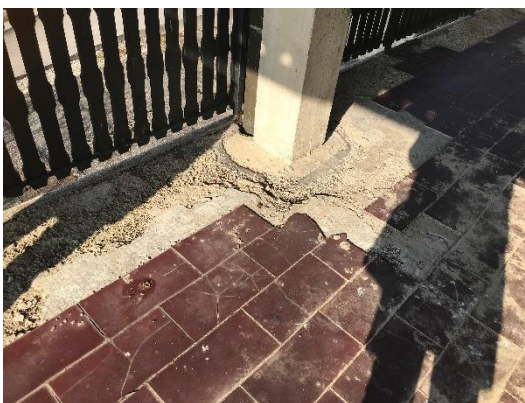
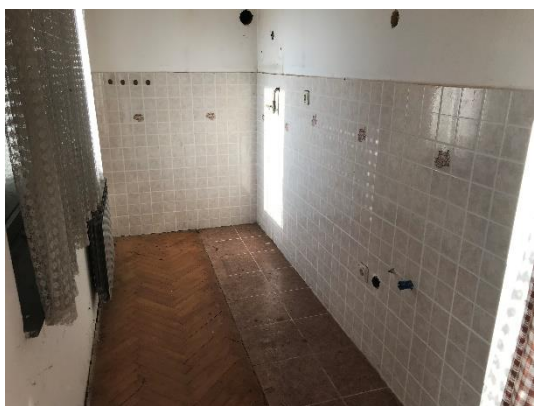
Prizemlje NKP=289 m² x 0,70 x 0,80=161,84 m²
Kat NKP=289 m² x 0,80 x 0,80=184,96 m²
Potkrovlje NKP=289 m² x 0,30=86,7 m²
Ukupno 433,5 m²

1	NKP	433,5
2	BRP	578
3	Obujam	1618,4

2. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE







3. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Glavni makroekonomski indikatori

Objavljeno: 31.1.2015. | Ažurirano: 26.7.2023.



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

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.
Broj stanovnika (u mil.) ^a	4,174	4,125	4,088	4,065	4,048	3,879	3,854
BDP (u mil. EUR, tekuće cijene) ^b	47.331	49.516	51.933	54.784	50.477	58.244	66.943
BDP po stanovniku (u EUR)	11.339	12.005	12.704	13.476	12.471	15.015	17.486
BDP - realna godišnja stopa promjene (u %)	3,6	3,4	2,8	3,4	-8,5	13,1	6,2
Prosječna godišnja stopa inflacije - Harmonizirani indeks potrošačkih cijena (HIPC)	-0,6	1,3	1,6	0,8	0,0	2,7	10,7
Prosječna godišnja stopa inflacije - Indeks potrošačkih cijena (IPC)	-1,1	1,1	1,5	0,8	0,1	2,6	10,8
Tekući račun platne bilance (u mil. EUR) ^c	1.056	1.719	931	1.576	-268	1.022	-1.064
Tekući račun platne bilance (u % BDP-a)	2,2	3,5	1,8	2,9	-0,5	1,8	-1,6
Tekući i kapitalni račun platne bilance (u mil. EUR) ^c	1.747	2.179	1.605	2.480	807	2.429	657
Tekući i kapitalni račun platne bilance (u % BDP-a)	3,7	4,4	3,1	4,5	1,6	4,2	1,0
Izvoz robe i usluga (u % BDP-a)	47,0	49,7	50,2	51,5	41,5	50,0	60,2
Uvoz robe i usluga (u % BDP-a)	45,8	49,0	51,1	51,8	48,5	52,7	65,9
Inozemni dug (u mil. EUR, na kraju razdoblja) ^c	45.050	43.879	42.809	40.589	41.285	47.213	49.554
Inozemni dug (u % BDP-a)	95,2	88,6	82,4	74,1	81,8	81,1	74,0

BN Komentar 06.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

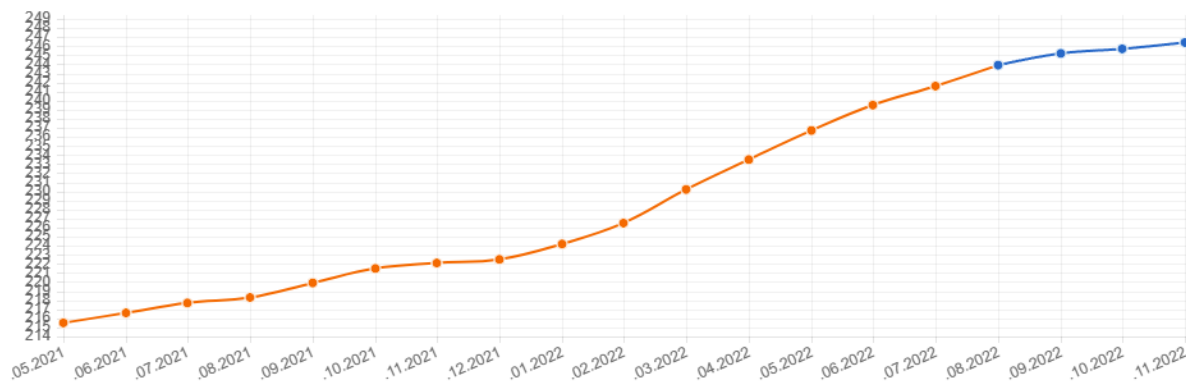
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na

nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

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 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

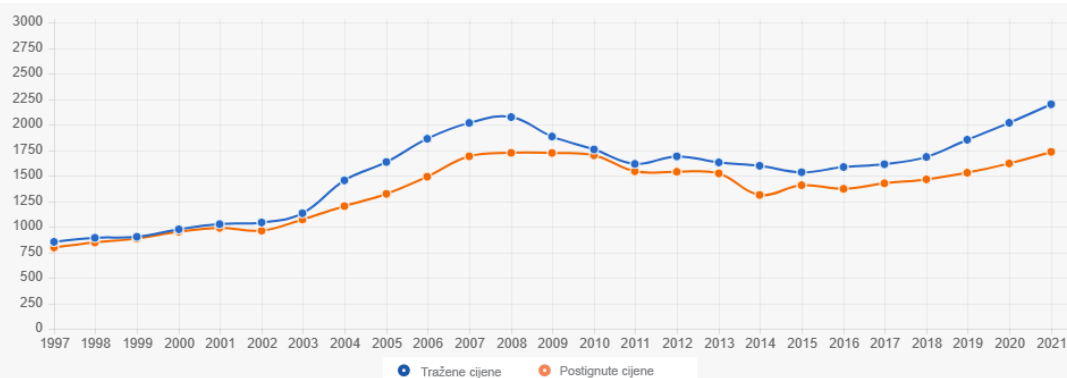
0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

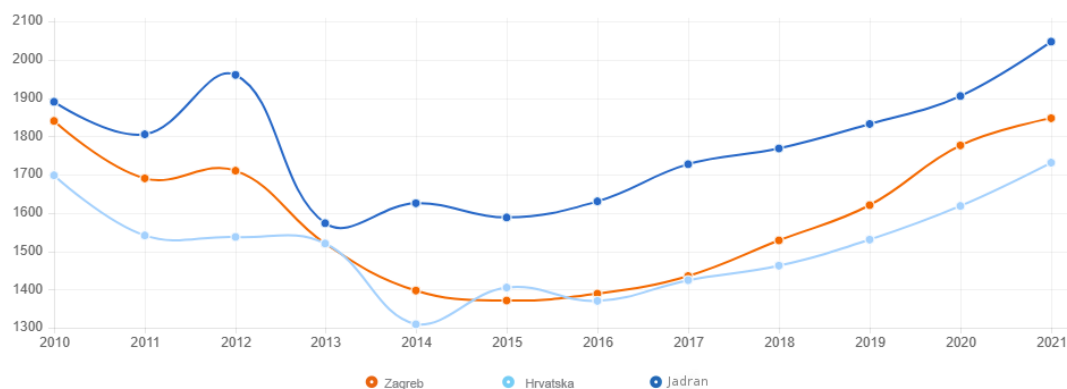
U odnosu na početak godine

9,61%



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.



4. PROCJENA NEKRETNINE

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

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

1. troškovnoj metodi
2. poredbenoj metodi
3. prihodovnoj metodi

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

Procjena vrijednosti nekretnine utvrđuje se na temelju

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

Ovisno o vrsti nekretnine i dostupnim podacima odabire se metoda procjene.
OSNOVICA ZA VREDNOVANJE – 1 m² zemljišta odnosno kuće

4.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

S obzirom na vrstu nekretnine - stan u Zagrebu, gdje postoji tržište sa dovoljnim brojem nedavnih pouzdanih transakcija u ovoj je procjeni **korištena 1. poredbena metoda kod procjene vrijednosti zemljišta i troškovna za građevinu.**

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija pogodna je posebno za zemljišta, stanove, garaže, i sl..

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje na temelju minimalno 3 transakcije.

Budući da u bazi kupoprodajnih ugovora postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo iste u mogućnosti analizirati i komparirati .

Izvršena je poredba svih transakcija te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno

samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Ostale zakonom definirane metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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 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 U redбом 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

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.							
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.							
	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.							
	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.							
	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.							
	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

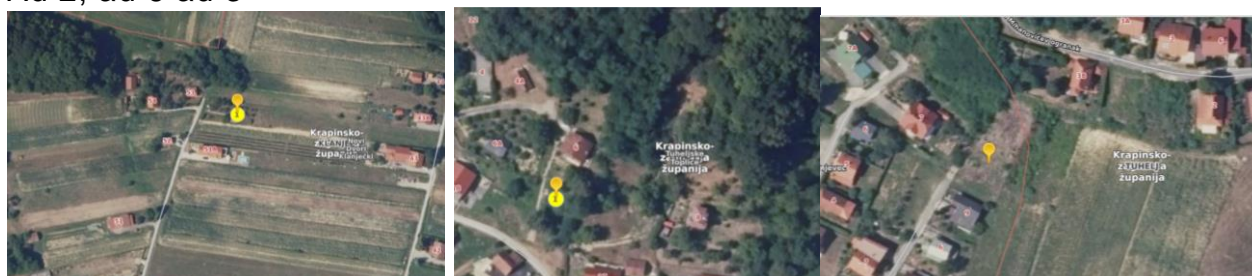
U tabeli se daju transakcije zemljišta iz **E-nekretnina**, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB.

R. br.	ID ZKC/kč.	Pov. m2	€/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC €
1	1785190	1863	4,29	09.22	139,7	165,8	5,091496
2	1760787-odg	1077	5,56	07.22	140,8	165,8	6,547216
3	1614323-Sv.Križ	446	7,06	02.22	132,3	165,8	8,84768
4	1785193	334	17,93	08.22	139,7	165,8	21,27984
5	1959322-sv.križ	655	6,87	09.23	165,8	165,8	6,87
6	1460702-TT	349	7,16	06.21	122,2	165,8	9,714632
7	1573313-TT	669	5,95	05.21	122,2	165,8	8,072913
8	1618318-TT	737	11,67	02.22	132,3	165,8	14,62499
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA							10,13

Odabrane 3 transakcije zemljišta unutar naselja obiteljskih kuća sa prikazom

R. br.	ID ZKC/kč.	Pov. m2	€/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC €	%
2	1760787-Gredice	1077	5,56	07.22	140,8	165,8	6,55	24
6	1460702-TT	349	7,16	06.21	122,2	165,8	9,71	20
7	1573313-TT	669	5,95	05.21	122,2	165,8	8,07	0
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA							8,11	

Ad 2, ad 6 ad 3



Prosječna tržišna jedinična i ukupna vrijednost zemljišta unutar GP iznosi:

m2	€/m2
1 m2	8,11
602 M2	4882,22

4.3.1. Vrijednost građevine Troškovnom metodom

Vrijednost gradnje sličnog tipa objekta prema Standardnoj kalkulaciji – bilten IGH-tip V-A2.B, po grupama radova, umanjene za nužno potrebne radove, iznosi

	Vrsta rada	€/m2	Potrebno %	Za izvesti
1	Zemljani radovi	44,45	0	0
2	Konstr.1 faza	815,13	0	0
3	Konstr.2 faza	415,6	50	207,8
4	Završni radovi	143,49	70	100,44
5	El	124,91	30	37,47
6	vik	89,7	40	35,88
7	Strojarski radovi	80,01	60	48,00
	Ukupno €	1713,28		429,6
	€			

Vrijednost izvedenih radova cijene građeinja iznosi $1713,3 - 429,6 = 1283,68$ €/m2, Starost građevine 40 g, Fk=3,5 –Prilog 10 pravilnika, NKP=433,5 m2 Komunalni sustav-priključak izvan funkcije.

R.br.	ELEMENT PROCJENE	Vrijednost
1	Starost građevine (G)	40,00
2	Održivi vijek korištenja OVK	80,00
3	Faktor korištenja Fk	3,50
4	Relativna starost (G/OVK)	0,50
5	OOVK	0,38
6	OOVK x OVK	30,40
7	Zamjenska starost (OVK - (OOVKxOVK))	49,60
8	Linearni otpis (%)	62,00
9	Preostali vijek objekta	30,00
10	Etalonska cijena građenja (€)	1.283,70
11	Odstupanje od etalonske cijene građenja	1,00
12	Korigirana etalonska cijena (€)	1.283,70
13	<i>Netto građevinska površina (m2)</i>	433,50
14	<i>Brutto razvijena površina (m2)</i>	578,00
15	<i>Obujam (m3)</i>	1.618,40
16	Vrijednost objekta (€)	166.945,19
17	Jedinična vrijednost €/m2	389,41

R.br.	Ostali troškovi i zemljište	Vrijednost
18	Priključci (€/m2 BRP)	0
19	Priključci (€)	0,00
20	Komunalni doprinos (€/m3)	1
21	Komunalni doprinos (€)	1.618,40
22	Zemljište (€) – poseban izračun	4.882,22

R.br.	REKAPITULACIJA	Vrijednost
23	Objekti (€)	166.945,19
24	Priključci (kn)	0,00
25	Komunalni doprinos (€)	1.618,40
26	Zemljište (€)	4.882,22
27	Faktor prilagodbe	1,00
28	Vrijednost nekretnine (€)	173.445,81
29	Jedinična vrijednost (€/m2)	400,11

Vrijednost promatrane nekretnine iznosi :

m2	€/m2	Σ€
433,50 m2	400,11	173.445,81

Zaokruženo:

m2	€/m2	Σ€
433,50	400,11	173.000,00

5. POREDBENA-KONTROLNA METODA

U tabeli se daju transakcije kuća u široj zoni promatrane nekretnine iz **E-nekretnina**, korigirane hedonističkim indeksom cijena, odnosno, ICSN, koje izdaje DZS u suradnji sa HNB

R. br.	ID ZKC/kč.	Pov. m2	€/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC €
1	1418568	373,89	324,96	01.20	109,3	165,8	492,9402
2	1228816	217,58	331,37	06.21	122,2	165,8	449,6002
3	1306834	305	360,66	07.20	113,4	165,8	527,3142
4	2018165	278	293,17	12.23	165,8	165,8	293,17
5	1303939	70,72	494,90	07.20	113,4	165,8	723,584
6	1292845	48,21	459,44	07.20	113,4	165,8	671,7386
7	1629034	39	509,57	03.22	132,3	165,8	638,5994
8	1209460	210,0	355,00	10.19	109,6	165,8	537,0347
VRIJEDNOST KUĆA – PRIVREMENI PROSJEK							541,74

Odabrane min 3 transakcije niže od prosjeka sve prema stanju promatrane nekretnine

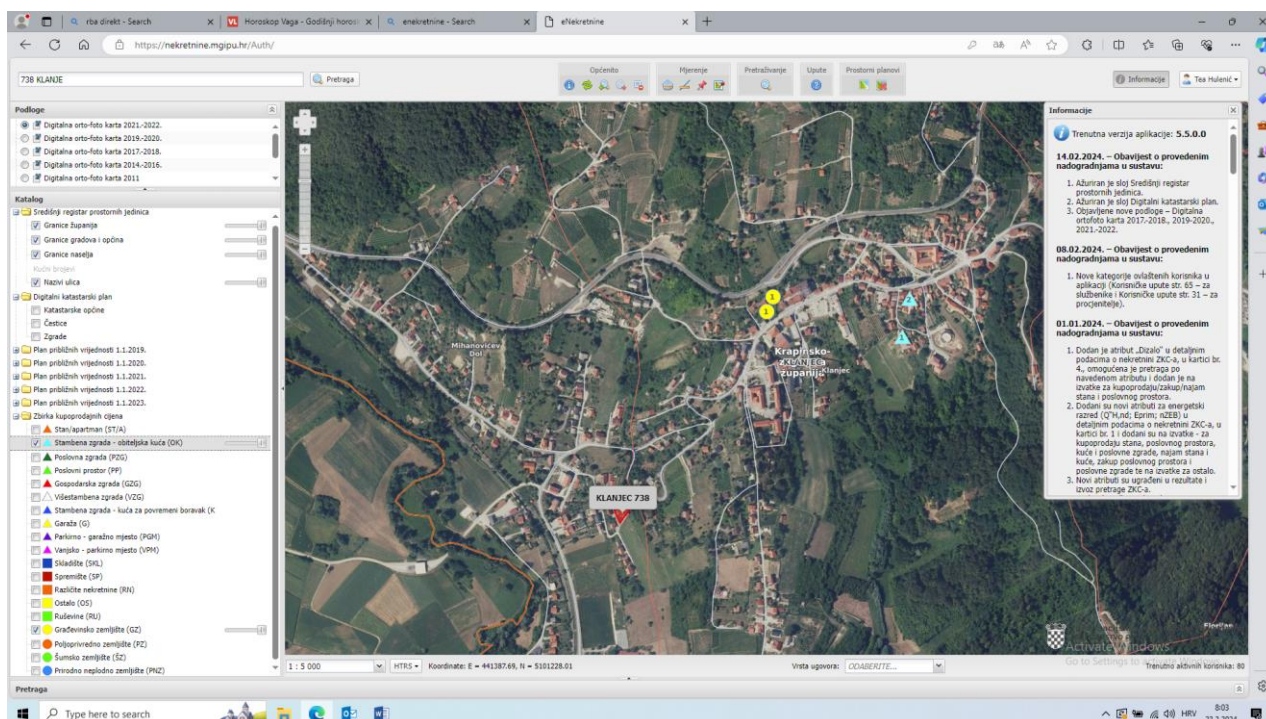
R. br.	ID ZKC/kč.	Pov. m2	€/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC €	%
1	1418568	373,89	324,96	01.20	109,3	165,8	492,9402	1
2	1228816	217,58	331,37	06.21	122,2	165,8	449,6002	-8
3	1306834	305	360,66	07.20	113,4	165,8	527,3142	8
VRIJEDNOST KUĆA prosjek							489,95	

Vrijednost obiteljske kuće u široj zoni dobivena Poredbenom metodom prosječno iznosi

Nekretnina	€/m2	Σ€
433,50	489,95	212.393,33

Vrijednost promatrane nekretnine dobivene Poredbenom metodom viša je 22 % od vrijednosti dobivene Troškovnom i nalazi se unutar dozvoljenog intervala, te procjenjenu vrijednost Troškovnom metodom smatramo najbliže relanom. Posebno jer u Klanjcu gotovo nema kupoprodajnih transakcija nekretnina – ukupno 4 – po 2 zemljišta i 2 stambena objekta, sve starije od 4 godine (2018-2019) Tržište gotovo nije aktivno.

U E- nekretninama vidljive transakcije u Klanjcu i crveno označen predmet procjene, žuto zemljišta a plavo stambeni objekti



Izvor € nekretnine

6. ZAKLJUČAK

Naručitelj: Stečajna masa FLEXO AMBALAŽA
Adresa nekretnine: KLANJEC, Predionička 19
Vrsta nekretnine: NKP=433,5 m²
Datum vrednovanja: 07.02.2024.g.

Prosječna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, dobivena odabranom metodom, bez uključenih ikakvih poreza, zaokruženo, iznosi:

Nekretnina	€/m ²	Σ€
433,50	400,11	173.000,00

Vještak:

Tea Hulenčić, d.i.a.