Stečajni upravitelj ANITA CVETKO
Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb
e-mail: st.up.acvetko@gmail.com
mobitel: +385 91 517 96 32

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Trg J.F. Kennedyja 11
10000 Zagreb

U Zagrebu, 06.09.2026.

Na broj: **St-350/2009**

Stečajni dužnik: **MONTKEMIJA d.d. u stečaju, Zaprešić, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381**, zastupano po stečajnom upravitelju Aniti Cvetko iz Zagreba, Gajeva ulica 57

PODNESAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

elektronički prilozi

I. Stečajni upravitelj obavještava Naslovni sud i vjerovnike da je dana 04. rujna 2026. zaprimio Zaključak Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za obnovu, Klasa: UP/I-942-01/23-02/5, Urbroj: 238-18-13/1-26-10 od 28. kolovoza 2026. kojim se društvu MONTKEMIJA d.d. u stečaju **priznaje svojstvo stranke u postupku povrata oduzete imovine KLASA: UP/I-942-01/23-02/5, podnositelja Družbe sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskoga.**

D o k a z: - Zaključak Klasa: UP/I-942-01/23-02/5, Urbroj: 238-18-13/1-26-10 od 28. kolovoza 2026.; u prilogu

S obzirom da je na skupštini vjerovnika održanoj dana 11. lipnja 2026. odgođeno donošenje odluke o davanju punomoći odvjetniku za zastupanje u navedenom postupku povrata, uz obrazloženje da je isto preuranjeno s obzirom na fazu postupka, kao i da je gore navedenom odlukom sada dopušteno stupanje stečajnog dužnika u taj postupak, stečajni upravitelj zadržava pravo da kroz kraće vrijeme ponovno predloži sazivanje skupštine vjerovnika radi donošenja odluke oko eventualnog angažmana punomoćnika.

II. Dana 05. rujna 2026. stečajni upravitelj je putem e-maila poslanog od strane g. Zvonka Benjaka, stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, zaprimio **dopunu procjembenog elaborata** za nekretnine koje su predmet ovog stečajnog postupka te se ista dostavlja u privitku ovog podneska na znanje sudu i vjerovnicima.

D o k a z: - Dopuna procjembenog elaborata poslovno proizvodne zgrade i zemljište, broj 11-2025-D od 28. kolovoza 2026.; u prilogu

Stečajni upravitelj
Anita Cvetko

ANITA CVETKO
Digitally signed by ANITA CVETKO
Date: 2026-09-06

238|UPI9420123025|10
ZAPRIMLJENO 04. 09. 2026
7
A.C.

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za obnovu

KLASA: UP/I-942-01/23-02/5
URBROJ: 238-18-13/1-26-10
Zagreb, 28. kolovoza 2026.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za obnovu, postupajući po zahtjevu društva MONTKEMIJA d.d. u stečaju, Zaprešić, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanog po stečajnom upravitelju Aniti Cvetko iz Zagreba, Gajeva ulica 57, OIB: 07436679400, u postupku povrata oduzete imovine podnositelja Družbe sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskoga, Frankopanska 17, Zagreb, OIB: 09456474627, zastupano po odvjetničkom društvu Baterelo Vuchetich Sadrić d.o.o., Ulica kralja Držislava 8, 10000 Zagreb, OIB: 32850554658, temeljem članka 139. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ 53/91 i 103/96), a u vezi članka 168. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ 47/09 i 110/21) donosi

Z A K L J U Č A K

Društvu MONTKEMIJA d.d. u stečaju, Zaprešić, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381 priznaje se svojstvo stranke u postupku povrata oduzete imovine KLASA: UP/I-942-01/23-02/5, podnositelja Družbe sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskoga, Frankopanska 17, Zagreb, OIB: 09456474627.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelj zahtjeva društvo MONTKEMIJA d.d. u stečaju, Zaprešić, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupano po stečajnom upravitelju Aniti Cvetko iz Zagreba, Gajeva ulica 57, OIB: 07436679400, podnijelo je dana 23. prosinca 2025. godine zahtjev za utvrđivanje statusa stranke u postupku povrata oduzete imovine KLASA: UP/I-942-01/23-02/5 podnositelja Družbe sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskoga, Frankopanska 17, Zagreb, OIB: 09456474627.

Uz svoj zahtjev podnositelj je dostavio izvatke iz zemljišnih knjiga upisane kod Općinskog suda u Novom, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić za sljedeće katastarske čestice:

- za k.č.br. 1094/1, k.o. Brdovec, upisana u zk.ul.br.: 5157
- za k.č.br. 1080/19, 1080/20, 1090/1, 1096/2 i 1096/3, k.o. Brdovec, upisane u zk.ul.br.: 986
- za k.č.br. 1090, k.o. Brdovec, upisana u zk.ul.br.: 3609.

Uvidom u dostavljene zemljišnoknjižne izvatke sa stanjem na dan 30. listopada 2025. godine, ovo upravno tijelo je utvrdilo da je podnositelj zahtjeva upisan u vlasnički list kao vlasnik u vlasničkom dijelu 1/1 svih predmetnih nekretnina.

Uvidom u zemljišnoknjižne izvatke za predmetne katastarske čestice na dan pisanja ovog Zaključka, ovo upravno tijelo je utvrdilo da po navedenim zemljišnoknjižnim izvadcima u međuvremenu nije došlo do promjena, odnosno da je i nadalje kao vlasnik u vlasničkom dijelu 1/1 svih predmetnih nekretnina upisan podnositelj zahtjeva.

S obzirom na navedeno, odnosno da je podnositelj zahtjeva upisan kao vlasnik nekretnina za koje se vodi postupak povrata imovine podnositelja Družbe sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskoga, Frankopanska 17, Zagreb, OIB: 09456474627, KLASA: UP/I-942-01/23-02/5, a pouzdajući se u načelo istinitosti i povjerenja u zemljišne knjige, temeljem članka 139. Zakona o općem upravnom postupku, odlučeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog zaključka ne može se izjaviti žalba. Zaključak se može pobijati žalbom protiv rješenja kojim se rješava u upravnoj stvari.

VODITELJICA ODSJEKA
Martina Smrčić Gaćina, dipl. iur.

DOSTAVITI:
1. Anita Cvetko – stečajni upravitelj,
   Gajeva ulica 57
   10000 Zagreb
2. Odvjetničko društvo Baterelo, Vuchetich Sadrić d.o.o.,
   Ulica kralja Držislava 8
   10000 Zagreb
3. Općinsko državno odvjetništvo u Novom Zagrebu,
   Turinina 3
   10000 Zagreb
4. U spis predmeta.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZVONKO BENJAK, DIPL. ING. GRAĐ.
ZABOK, K.Š.Đalskog 2; tel. 049/222-290, fax.049/222-489, GSM 098/251-396, E- mail: zvonko@bening.hr

Broj elaborata: 11-2025-D
U Zaboku, 28. kolovoza 2026.

PROCJEMBENI ELABORAT
POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE
dopuna Elaborata br. 11-2025. od 17. veljače 2025.



Nekretnina: **POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.**
z.k.č. br. 1080/19; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1080/20; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1090/1; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/2; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/3; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1094/1; k.o. Brdovec; z.k.ul. 5157,

Naručitelj: **MONTKEMIJA D.D. U STEČAJU, OIB:76924477381.**
10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.

Svrha procjene: **prodaja u stečajnom postupku**

Izradio:

Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
Zvonko Benjak
dipl. ing. građ.
Pavlovec Zabočki 109A
ZABOK
za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

SADRZAJ:

1. RJEŠENJE
1.1. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

2. UVOD
2.1. Općenito
2.2. Naručitelj
2.3. Predmet procjene
2.4. Lokacija
2.5. Zadaća vještaka
2.6. Svrha procjene
2.7. Primijenjeni propisi i pravilnici
2.8. Popis literature
2.9. Pretpostavke i ograničenja
2.10. Izjava procjenitelja i status procjenitelja

3. IDENTIFIKACIJA, LEGALNOST I LOKACIJA
3.1. Identifikacija prema zemljišnoj knjizi
3.2. Identifikacija prema katastru
3.3. Legalnost zgrada
3.4. Energetski certifikat
3.5. Lokacija
3.6. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika nekretnine
3.7. Prikaz objekata na lokaciji

4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
4.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH
4.2. Tržište nekretnina

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5.1. Osnove za procjenu nekretnina
5.2. Odabir metode procjene
5.3. Izračun vrijednosti zemljišta

6. ZGRADA 1 - KAPELICA
6.1. Tehnički opis
6.2. Geometrijski podaci
6.3. Procjena vrijednosti
6.4. Fotografije

7. ZGRADA 2 - PORTA
7.1. Tehnički opis
7.2. Geometrijski podaci
7.3. Procjena vrijednosti
7.4. Fotografije

8. ZGRADA 3 - UPRAVNA ZGRADA
8.1. Tehnički opis
8.2. Geometrijski podaci
8.3. Procjena vrijednosti
8.4. Fotografije

9. ZGRADA 4 - SKLADIŠTE GOTOVE ROBE
9.1. Tehnički opis
9.2. Geometrijski podaci
9.3. Procjena vrijednosti
9.4. Fotografije

10. ZGRADA 5 - PROIZVODNA ZGRADA 1
10.1. Tehnički opis
10.2. Geometrijski podaci
10.3. Procjena vrijednosti
10.4. Fotografije

11. ZGRADA 6 - PROIZVODNA ZGRADA 2
11.1. Tehnički opis
11.2. Geometrijski podaci
11.3. Procjena vrijednosti
11.4. Fotografije

12. ZGRADA 7 - TEHNIČKA SLUŽBA I ALATNICA
12.1. Tehnički opis
12.2. Geometrijski podaci
12.3. Procjena vrijednosti
12.4. Fotografije
12.5. Dokaz legalnosti
12.6. Tlocrti

13. ZGRADA 8 - KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA STANICA, PUMPA GC
13.1. Tehnički opis
13.2. Geometrijski podaci
13.3. Procjena vrijednosti
13.4. Fotografije

14. ZGRADA 9 i 10 - TRAFOSTANICE
14.1. Tehnički opis
14.2. Geometrijski podaci
14.3. Procjena vrijednosti
14.4. Fotografije

15. ZGRADA 11 - GLAVNA PROIZVODNA ZGRADA
15.1. Tehnički opis
15.2. Geometrijski podaci
15.3. Procjena vrijednosti
15.4. Fotografije

16. ZGRADA 12 - SKLADIŠTE REPROMATERIJALA
16.1. Tehnički opis
16.2. Geometrijski podaci
16.3. Procjena vrijednosti
16.4. Fotografije

17. ZGRADA 13 - STOLARIJA
17.1. Tehnički opis
17.2. Geometrijski podaci
17.3. Procjena vrijednosti
17.4. Fotografije

18. OKOLIŠ - OSTALE ZGRADE
18.1. Tehnički opis
18.2. Geometrijski podaci
18.3. Procjena vrijednosti
18.4. Fotografije

19. OSTALE RUŠEVNE ZGRADE

20. REKAPITULACIJA
20.1. Tržišna vrijednost (TV) zgrada i zemljišta

21. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

22. PRILOZI
22.1. E - Izvadak iz zemljišne knjige
22.2. E - Kopija katastarskog plana 1:1000
22.3. E - Posjedovni list

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/341
URBROJ: 514-03-04-02-25-04

Zagreb, 12. svibnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Zvonka Benjaka, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Zvonko Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, Pavlovec Zabočki 119 A, OIB: 55855563954, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 12. svibnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Zvonko Benjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Pavlovec Zabočkog, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog

514|UPI710032501341|4

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTAR

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Zvonko Benjak, Pavlovec Zabočki, Pavlovec Zabočki 119 A
2. Pismohrana-ovdje.

514-UPI-710032501341-4

2. UVOD

2.1. Općenito

Temeljem Narudžbe MONTKEMIJA DD U STEČAJU, 10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2, izrađen je Procjembeni elaborat br. 11-2025. od 17. veljače 2025.
Nakon primjedbi na izrađeni Elaborat od strane Županijskog državnog odvjetništva u Velikoj Gorici br. S-DO-3710-150. od 19.studenog 2025. prikupljena je dodatna dokumentacija u skladu sa primjedbama te je izrađena ova dopuna Procjembenog elaborata kojim će se utvrditi vrijednost nekretnine - POSLOVNO PROIZVODNIH ZGRADA I ZEMLJIŠTA u Zapršiću, Lužnički odvojak 2.
Procjembeni elaborat je izveden na temelju dostupnih informacija naručitelja, izvida na licu mjesta, izmjeri objekata , prema podacima iz katastra i zemljišne knjige i Prostornom planu uređenja grada Zaprešića.

Podatke o godini gradnje objekata preuzeti su iz Elaborata stalnog sudskog vještaka Slobodana Tonković, iz prosinca 2010. godine, budući da naručitelj ne raspolaže podacima o objektima. Iz navedenog elaborat uzeti su podaci o godini gradnje i namjeni objekata.
Očevid na licu mjesta obavljen je 17. veljače 2025. godine, pri čemu sam utvrdio podatke vezane uz objekte, neophodne za izradu elaborata procjene vrijednosti nekretnine.

Datum pregleda: 17.02.2025. godine
Datum kakvoće: 28.08.2026. godine
Datum vrednovanja: 28.08.2026. godine

2.2. Naručitelj: **MONTKEMIJA D.D. U STEČAJU, OIB:76924477381.**
10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.

2.3. Predmet procjene: **POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

2.4. Lokacija: **10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.**
z.k.č. br. 1080/19; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1080/20; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/2; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/3; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1094/1; k.o. Brdovec; z.k.ul. 5157,

2.5. Zadaća vještaka: **Narudžbom Naručitelja potrebno je izraditi procjembeni elaborat radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine**

2.6. Svrha procjene: **za potrebe prodaje u stečajnom postupku**

2.7. Primijenjeni propisi i pravilnici

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 155/25)
Zakon o gradnji	(N.N. 155/25)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, 48/26)

b/ Propisi o vrednovanju

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 106/25)

c/ Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21 i 45/21)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),
Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Propisi jedinica lokalne samouprave: PPU Grada Zaprešića, (Glasnik Zagrebače Županije br. 10/05, 24/05, 15/07, Službene novine grada Zaprešića br. 01/07, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16, 2/22, 4/22)

2.8. Popis literature

Željko Ulhir i Branimir Majčica; 2016, izdavač DGIZ; Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Vladimir Krtalić, 2007, izdavač HDSV, Načela procjene tržišne vrijednosti nekretna
Bojan Linardić, dipl.ing.arh, Kategorija zemljišta kao sporan pojam prilikom procjene naknade za izvlaštene nekretnine

2.9. Pretpostavke i ograničenja

Predpostavke

Predmet ovog procjembenog elaborata (u daljnjem tekstu "Elaborat") nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova niti provjera poreznih i drugih obveza vlasnika. Ovim Elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu iskazana je temeljem dostupne vlasničke informacije u trenutku izrade procjene.

Činjenice u ovom Elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predočeni podaci točni i istiniti.
Očevidom na terenu izvršen je prije svega samo vizualni pregled nekretnine bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Na temelju tako utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izrađen ovaj Elaborat.

Za potrebe ovog Elaborata nisu naručene i nisu rađene analize tla, geološke studije, studije utjecaja na okoliš, posebne analize i provjera kvalitete ugrađenih materijala, ispravnosti izvedene konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.
Tehnička oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene.

Provjera legalnosti (zakonitosti) nekretnine koja je predmetom procjene u ovom Elaboratu izvršena je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju i isključivo je internog karaktera i služi provjeri usklađenosti stanja na terenu sa dostupnom dokumentacijom i ne može se koristiti u druge svrhe. Izneseno mišljenje o zakonitosti nekretnine ne prejudicira odluke i mišljenje nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina te izdavanja akata za građenje i uporabu građevine.
Vrijednosti iskazane u ovom Elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu navedenih općih pretpostavki i posebnih napomena.

Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakova distribucija, umnožavanje i korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja Stalnog sudskog vještaka i procjenitelja Zvonka Benjak, dipl.ing.građ.

2.10. Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujemo da Procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj djeluje kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Procjenitelj:
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.



3. IDENTIFIKACIJA, LEGALNOST, LOKACIJA

3.1. Identifikacija prema zemljišnoj knjizi

Z.K. izvadak: E - Izvadak od 18.07.2026. godine
Općinski sud: Općinski sud u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Zaprešić
Katastarska općina: Brdovec

ULOŽAK broj:	986

Čestica: 1. **1080/19** ORANICA U ŠIBICAMA, Lužnički odvojak
Površina parcele: **1874** m2 ili 521 čhv

Čestica: 2. **1080/20** ORANICA U ŠIBICAMA, Lužnički odvojak
Površina parcele: **2190** m2 ili 608,9 čhv

Čestica: 3. **1090/1** UPRAVNA ZGRADA, DVIJE PORTIRNICE, ČETIRI PROIZVODNE HALE ZGRADA-AMBAR, ZGRADA-SKLADIŠTE GOTOVE ROBE, ZGRADA-SKLADIŠTE REPROMATERIJALA, ZGRADA-SKLADIŠTE ALATA, ZGRADA-SKALDIŠTE KALUPA, ZGRADA-OPĆE SKLADIŠTE, ZGRADA-KOTLOVNICA SA HIDROFOROM I DIMNJAKOM, ZGRADA-SPREMNIK ENERGENATA, ZGRADA-REZAONA, ZGRADA-STARA TRAFOSTANICA, ZGRADA-NOVA TRAFOSTANICA, PROSTOR ZA PLIN I PAROVOD, TVORNIČKO DVORIŠTE

Površina parcele: **85810** m2 ili 14 jutara i 1458 čhv

Čestica: 4. **1096/2** LIVADA LUŠĆIĆ UZ POTOK
Površina parcele: **396** m2 ili 110 čhv

Čestica: 5. **1096/3** LIVADA LUŠĆIĆ UZ POTOK
Površina parcele: **2374** m2 ili 660 čhv

Površina sveukupno: **92644** **m2**
Vlasnik: **MONTKEMIJA DD ZAPREŠIĆ u 1/1 dijela**
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige,

ULOŽAK broj:	3609

Čestica: 1. **1090/4** ORANICA U LUŽNICI
Površina parcele: **5257** m2 ili 1462 čhv
Vlasnik: **MONTKEMIJA DD ZAPREŠIĆ u 1/1 dijela**
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige,

ULOŽAK broj:	5157

Čestica: 1. **1094/1** ORANICA
Površina parcele: **9958** m2 ili 1 jutro i 1169 čhv
Vlasnik: **MONTKEMIJA DD ZAPREŠIĆ u 1/1 dijela**
Teret: ima teret sukladno upisu u zemljišne knjige,

3.2. Identifikacija prema katastru

Posjedovni list: E - Prijepis posjedovnog lista od 18.07.2026. godine
Državna geodetska uprava: Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Zaprešić
Katastarska općina: Brdovec

Posjedovni list:	**3202**			
Čestica: **1.**	**1090/1**	**LUŽNIČKI ODVOJAK**	**85810**	**m2**
Opis nekretnine:		22 OBJEKTA	8175	m2
		TVORNIČKO DVORIŠTE	77635	m2
Površina parcele:	**85810**	**m2**		
Čestica: **2.**	**1094/1**	**LUŽNICA**	**9958**	**m2**
Opis nekretnine:		ORANICA	9958	m2
Površina parcele:	**9958**	**m2**		
Površina sveukupno:	**95768**	**m2**		
Posjednik (vlasnik):	MONTKEMIJA TMP PODUZEĆE S P.O. LUŽNIČKI ODVOJAK 2, ŠIBICE			

Posjedovni list:	**2510**			
Čestica: **1.**	**1080/19**	**ŠIBICE ORANICA**	**1874**	**m2**
Opis nekretnine:		ORANICA	1874	m2
Površina parcele:	**1874**	**m2**		
Čestica: **2.**	**1080/20**	**ŠIBICE ORANICA**	**2190**	**m2**
Opis nekretnine:		ORANICA	2190	m2
Površina parcele:	**2190**	**m2**		
Čestica: **3.**	**1090/4**	**LUŽNICA**	**5257**	**m2**
Opis nekretnine:		ORANICA	5257	m2
Površina parcele:	**5257**	**m2**		
Čestica: **4.**	**1096/2**	**LUŽNICA**	**396**	**m2**
Opis nekretnine:		ORANICA	396	m2
Površina parcele:	**396**	**m2**		
Čestica: **5.**	**1096/3**	**LUŽNICA**	**2374**	**m2**
Opis nekretnine:		LIVADA	2374	m2
Površina parcele:	**2374**	**m2**		
Površina sveukupno:	**12091**	**m2**		
Posjednik (vlasnik):	AGROPOSAVLJE VELIKA GORICA, RADNA ORGANIZACIJA ZA POLJOPRIVRENU PROIZVODNJU, SLAVKA KOLARA 1, VELIKA GORICA, OIB: 41869181010.			

Posjedovni list:	7266

Čestica:	1.	**1090/5**	**LUŽNIČKI ODVOJAK**	**7155**	**m2**
Opis nekretnine:			NERAZVRSTANA CESTA	7155	m2
Površina parcele:		**7155**	**m2**		

Posjednik (vlasnik): JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI - NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA ZAPREŠIĆA, NOVA ULICA 10, 10290 ZAPREŠIĆ,

NAPOMENA:
1. **Z.K. ULOŽAK br. 986, k.o. Brdovec nije u cijelosti usklađen sa katastrom:**
   - **z.k.č.br. 1090/1, k.o. Brdovec, je usklađena u ZK i u PL**
   - **z.k.č.br. 1080/19, z.k.č.br. 1080/20, z.k.č.br. 1096/2 i z.k.č.br. 1096/3, k.o. Brdovec, nisu usklađene u ZK i u PL u vlasniku odnosno posjedniku,**
2. **Z.K. ULOŽAK br. 3609, k.o. Brdovec nije usklađen sa katastrom:**
3. **Z.K. ULOŽAK br. 5157, k.o. Brdovec je usklađen sa katastrom:**

U procjenu se uzimaju nekretnine upisane u zk.ul.br. 986 i 5157, k.o. Brdovec, budući da su iste prema upisu u zemljišne knjige u vlasništvu MONTKEMIJE d.d.
Čestica k.č.br. 1090/4, k.o. Brdovec, koja je upisana u z.k.ul. 3609, k.o. Brdovec, neće se procjenjivati budući da je na istoj izvedena zgrada, a nije omogućen pristup na parcelu, budući se nalazi u posjedu treće osobe.

3.3. Legalnost:

za zgrade nisu predočeni dokazi legalnosti

3.4. Energetski certifikat:

za zgrade nisu predočeni energetski certifikati

3.5. Lokacija nekretnine

Opis lokacije: Nekretnine su locirane u Zagrebačkoj županiji, u gradu Zaprešiću, u zapadnom dijelu naselja Zaprešić, predio Lužnica, u zoni proizvodne namjene oznake I1 i I2. Loklacija je u zoni zaštite vodocrpilišta Šibice.

Objekti se nalaze unutar poslovnog kruga, u okruženju poljoprivrednih objekata i poslovnih objekata. Lokacija ima pristup na JPP, preko k.č.br. 1090/5, k.o. Brdovec, te nije u koridoru buduće ceste.

Lokacija je uređena, prometne površine su asfaltirane, a zelene neuređene, neodržavane, rarasle u gusto šipražje i korov. Sve zbog dugogodišnjeg neodržavanja.

Na lokaciji je izvedeno i evidentirano ukupno sedamnaest (17) zgrada, dio njih je u potpunosti dotrajao, devastiran i urušen, pa se iste neće uzimati u procjenu. Dio se ne koristi duže vrijeme.

Makro lokacija:



Mikro lokacija



Izvor: https://www.google.hr/maps/@45.8438495,15.8071657,18429m/data=!3m1!1e3?hl=hr&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIxMi4wlKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Prometna situacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA I GRAD ZAGREB

RAZVRSTANE JAVNE CESTE

Prema Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (Narodne novine br. 17/2010)

Kazalo:

- AUTOCESTE
- DRŽAVNE CESTE
- ŽUPANIJSKE CESTE
- LOKALNE CESTE

Izrada karte: Hrvatske ceste d.o.o.
Izrada aplikacije: TEB informatika d.o.o.

Mjerilo 1:100.000

Izvor: https://www.google.com/search?client=firefox-b-e&q=karta+cesta+zapre%C5%A1i%C4%87

3.6. Procjena fizičkih i tranzicijskih rizika nekretnine

a/ Procjena fizičkih rizika

- akutni rizici: od akutnih rizika nekretnine mogu biti izložene utjecaju olujnog nevremena, no s obzirom na manju izloženost lokacije te dobru gradnju ne može imati veći utjecaj na zgrade.
  Suša ne može imati utjecaj na nekretnine, a poplava odnosno bujice nisu izgledne zbog visinskog položaja nekretnine i nemogućnosti formiranja značajnih bujičnih voda na lokaciji.
- kronični rizici: nekretnine ne mogu biti izložene utjecaju kroničnih rizika kao što su povećanje razine mora. Utjecaj povećanja temperature nema utjecaj na vrijednost nekretnine.

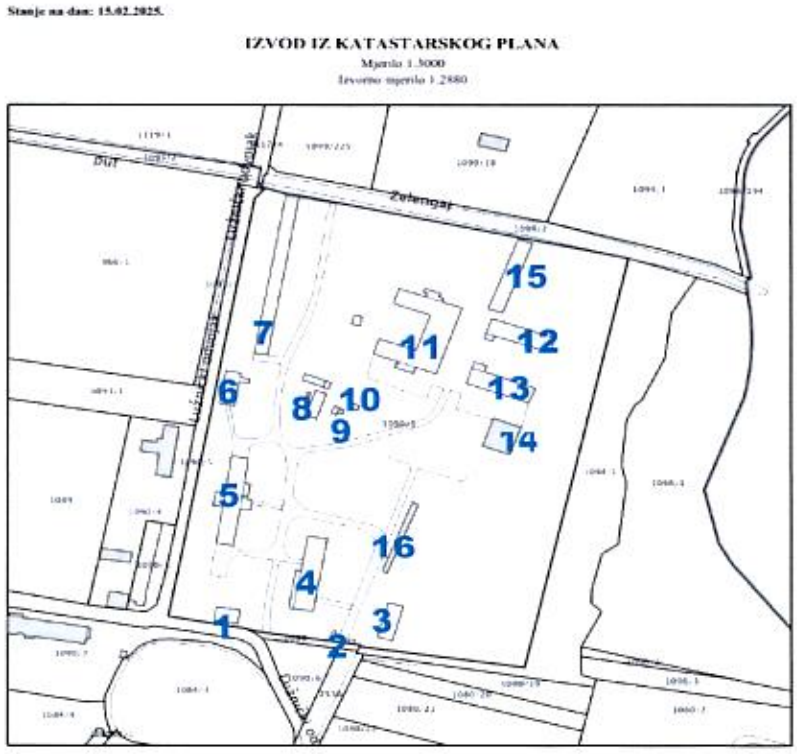
vrsta rizika	stupnjevi ozbiljnosti rizika
rizik riječne poplave	vrlo visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak/ **nema**
rizik bujice	vrlo visok/ umjeren/ nizak/ **vrlo nizak**
rizik podizanja razine mora	vrlo visok/ umjeren/ nizak/ vrlo nizak/ **nema**
rizik od požara	vrlo visok/ umjeren/ **nizak**/ vrlo nizak
rizik oluje	vrlo visok/ umjeren/ **nizak**/ vrlo nizak

b/ Procjena tranzicijskih rizika

Tranzicijski rizik nekretnina predstavlja promjenu u standardima energetske učinkovitosti.
Za zgrade nisu izrađeni energetski certifikati.

U slučaju potrebe, zbog promjene u standardima energetske učinkovitosti, zgrade je moguće uskladiti sa promjenama.

3.7. Pregled objekata na lokaciji




Zelengaj
1090/6
15
1
11
12
13
6
8
9
10
1090/1
14
5
Zagrebačka županija
1094/1
1090/4
16
1090/3
4
1
3
2
1083
Lužnički odvojak
1090/6
1096/2
1080/19
1080/20
1084/3

4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

4.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Državni zavod za statistiku objavio je prvu procjenu prema kojoj je bruto domaći proizvod u prvom tromjesečju 2025. realno porastao 2,9 posto u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije. To je već 17. kvartal zaredom pozitivne stope kretanja hrvatskog BDP-a, kao i dvostruko brži rast od prosjeka Europske unije.

Prema procjenama Europske komisije Hrvatska će biti među dva najbrže rastuća gospodarstva u Europskoj uniji od 2023. do 2025.

Uz snažan gospodarski rast i A kreditni rejting nastavljamo hvatati razvojni korak s državama koje su ranije postale članice Europske unije i podizati životni standard hrvatskih građana.

Vezano uz komponente koje su najviše utjecale na rast hrvatskog gospodarstva, riječ je o bruto investicijama u fiksni kapital i privatnim i državnim investicijama. pri tome se osjećaju rezultati investicija u obnovu nakon potresa, dakle snažan zamah i građevinskog sektora i povezanih sektora.

Evidentan je značajan rast izvoza, posebno robnog koji je u prvom kvartalu na međugodišnjoj razini rastao više od 11,6 posto. Snažan je doprinos rastu BDP-a i od potrošnje kućanstava, što je prema vladi, vezano uz povećanje životnog standarda, rast plaća, naknada i mirovina.
Prema Hrvatskoj vladi, kada gledamo širi makroekonomski kontekst u usporedbi sa drugim članicama EU ali i prosjekom eurozone, Hrvatska će bilježiti dvostruko veći rast od prosjeka EU i prosjeka eurozone.

Očekuje se povećanje zaposlenosti u Hrvatskoj, ali i povećanje plaća, pogotovo u privatnom sektoru.

Rast BDP-a od 2,9 posto u prvom kvartalu nastavak pozitivnih kretanja, te da se radi o sedamnaestom kvartalu za redom u kojem se bilježi pozitivna stopa kretanja ovdašnjeg gospodarstva. Takvu dinamiku, od kraja 2020. do početka 2025. godine ima samo pet država EU.
Nastavak rasta izvoza roba od 11,6 posto u prvom kvartalu, realiziran je unatoč činjenici što se neki naši najvažniji hrvatski trgovinski partneri - Austrija, Slovenija, Mađarska - u prvom kvartalu ove godine registrirali gospodarski pad.

Gospodarskom rastu pomaže kvalitetna provedba NPOO-a, te da smo do sada dobili 4,5 milijardi eura uplata u NPOO, a ove godine očekuje još dvije milijarde eura. Nadalje, raste i potrošnja kućanstava što je, uz ostalo, rezultat i rekordne zaposlenosti.

Po stopi rasta od 2,9 posto Hrvatska je među prvih šest, sedam država EU, dok je ta stopa dvostruko veća od prosjeka EU u cjelini koja je 1,4 posto. Posljedično, približavamo se prosjeku razvoja EU, te da bi uskoro mogli biti na 80 posto prosječne razvijenosti EU.

Prognoza je da će ove godine hrvatski rast BDP-a iznositi 3,3 posto, prema projekcijama resornog ministarstva, a to je među prva četiri najbrže rastuća gospodarstva u EU. Za sljedeću godine se očekuje stopa gospodarskog rasta od oko 2,9 posto.

Vezano uz prijetnju novog carinskog rata između SAD i EU, ne očekuje se nikakav veći utjecaj na naše gospodarstvo. S druge strane, može doći do usporavanja ekonomije nama primarnih gospodarskih zemalja.
Izvor: Vlada/Hina

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, te stabilizacije cijena nekretnina nakon toga, u posljednje vrijeme je došlo do povećane aktivnosti na tržištu nekretnina.
Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti nisu reflektirali posebno na tržištu nekretnina.
Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile imali su bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH. Povećanje je zabilježeno i zbog povećanog interesa domaćih kupaca tako da sve to ima bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Posebno se pojavljuju kupci na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od očekivanog.

Kriza uzrokovana pandemijom te rat u Ukrajini pokrenuli su val poskupljenja i inflaciju, rezultirali su povećanom potražnjom i ulaganjem u nekretnine budući da je to najčešći i najprihvatljiviji način očuvanja vrijednosti gotovine. Držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanja interesa za ulaganje 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 njezinih efekata na gospodarstvo kao i zaustavljanje rata u Ukrajini, koji donosi promjene na globalnom svjetskom tržištu. Za očekivati je porast kamatnih stopa, što bi moglo smanjiti potražnju i interes za ulaganje u nekretnine.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Glavni generator rasta cijena nekretnina su novo sagrađeni stanovi, starijim nekretninama cijene uglavnom prate rast cijena novih nekretnina.
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina ima još uvijek i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini, koji je definitivno potvrdio da je potres realnost i da moramo planirati životne aktivnosti i stanovanje na drugačiji način. Polarizacija u cijenama starijih i novih nekretnina je smanjena - razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina se polako umanjuje. Potres je najviše utjecao na tržište nekretninama u Zagrebu.

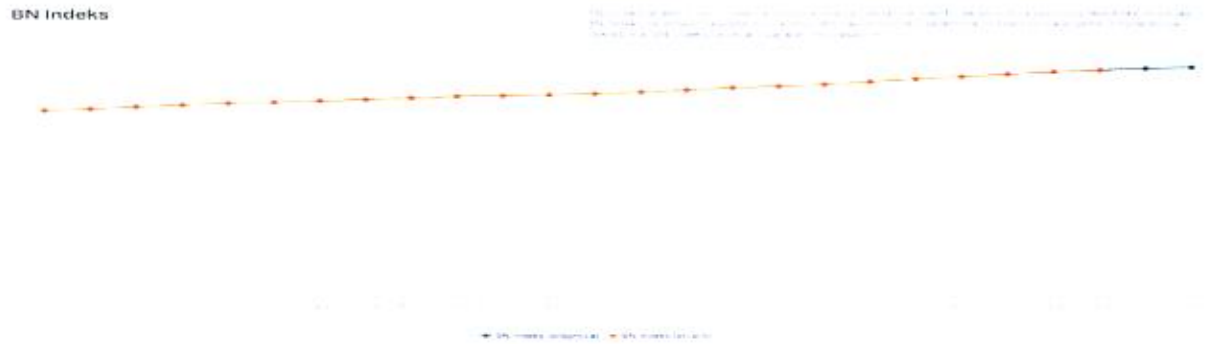
I dalje je se nastavlja trend sve većih razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina na tržištu, a što ukazuje na čestu precjenjenost nekretnina od strane prodavatelja.

4.2. Tržište nekretnina

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

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

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

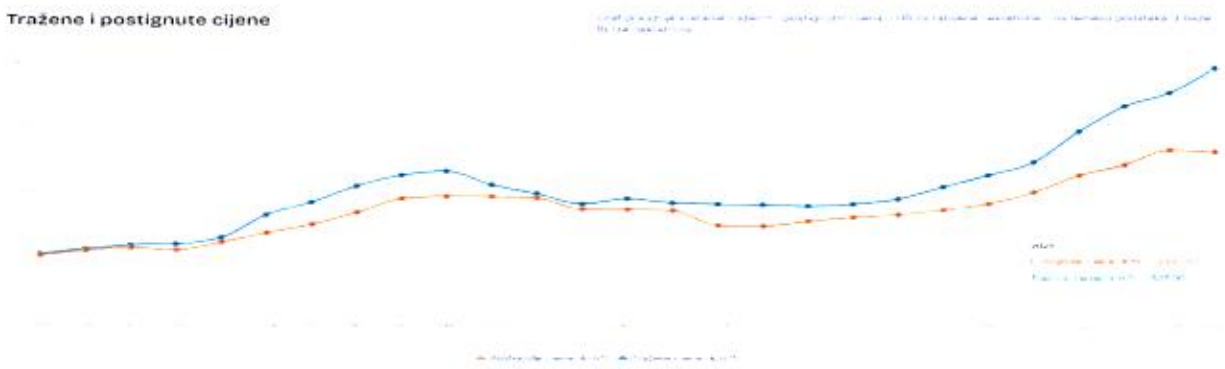


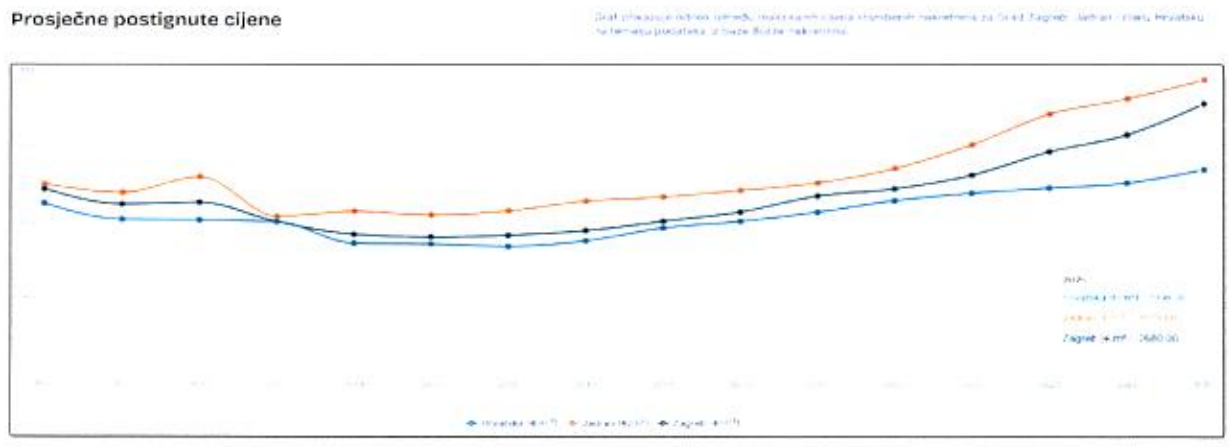
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN indeks je u prethodnih godinu dana u stalnom rastu, tako da je u odnosu na početak 2025. godine veći za 12,17 %, a u odnosu na proši mjesec je veći za 0,77 %.

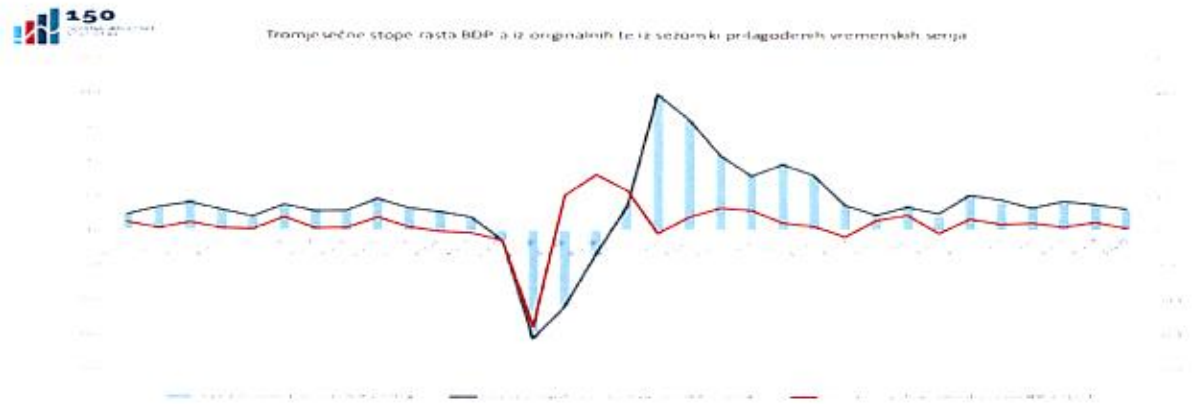
BN indeks je u ožujku mjesecu 2025 iznosio 272,58 , a u mjesecu veljači 2026. je porastao na 333,00 što je rast od 22,16 % za godinu dana.

izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

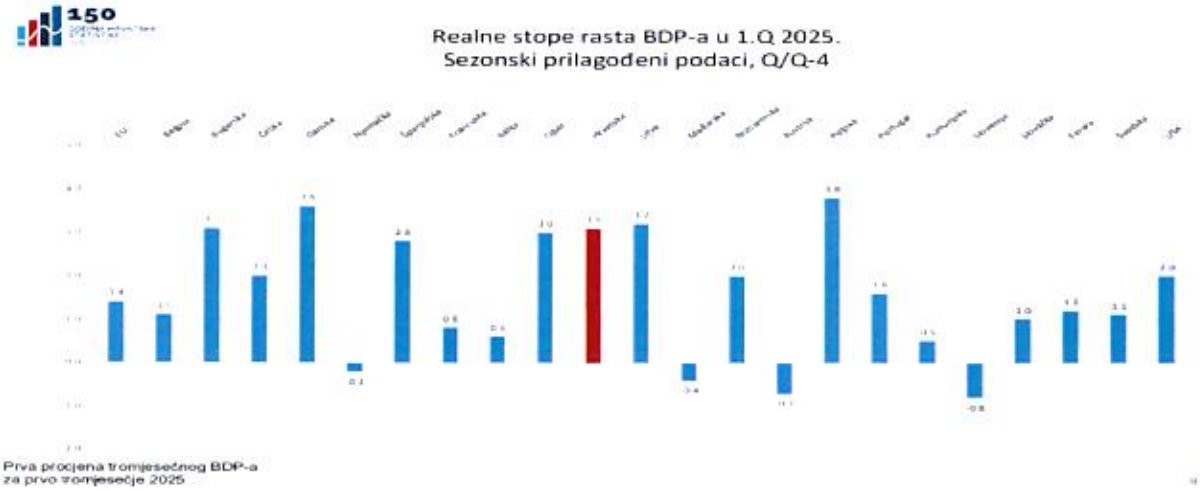




izvor: dzs



Prva procjena tromjesečnog BDP-a za prvo tromjesečje 2025.



Prva procjena tromjesečnog BDP-a za prvo tromjesečje 2025.

izvor: https://www.dzs.hr/

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Osnove za procjenu vrijednosti nekretnine

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izvodi se prema dokumentaciji pribavljenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu i dostupnoj javnoj dokumentaciji. Izračun se obavlja propisanim metodama proračuna vrijednosti nekretnina, pri čemu se koristimo podacima izdanim od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka o cijenama realiziranih transakcija i cijena u sektoru graditeljstva te sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od metoda, a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.
Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda ili vlasništva nad nekretninom, procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu odnosa i okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje, kao što su gospodarska situacija, tržište kapitala, sigurnosna situacija u društvu i širem kruženju, te gospodarski i demografski razvoj područja.

5.2. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl. 24 Zakona PVN). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje sa nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbenom metodom određuje se vrijednost **za cijenu zakupa** iz najmanje tri cijene (transakcije) poredbenih nekretnina za zakupe poslovnih prostora (čl. 24 Zakona).
Poredbena metoda je temeljena na poredbi cijene zakupa poslovnih prostora sličnih namjena koje su na bliskom području oko nekretnine koja je predmet procjene, u bliskom vremenskom razdoblju bile predmet zakupa sa dovoljnim podudarnim obilježjima.
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

Poredbena metoda je primjenjiva u ovom slučaju, za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa. Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

Poredbena metoda koristi se i za određivanje cijene zemljišta, a na temelju podataka o poredbenim nekretninama iz Zbirke kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području.

PRIHODOVNA METODA

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi); čl.39.,st.1, Pravilnika o MPVN.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi čl. 41. Pravilnika o MPVN (tzv. jednotračna prihodovna metoda) prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

PV = PG x M + VZ/qn

(PV=prihodovna vrijednost nekretnine; PG=čisti prihod građevine; VZ=vrijednost zemljišta;
M=multiplikator; n=predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine)

Prihodi se određuju na osnovi vrijednosti najma poslovnih objekata koji sa procjenjivanom nekretninom imaju dovoljno podudarnih karakteristika.

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

ODABIR METODA

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (poslovno proizvodnih zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.

Kod procjene tržišne vrijednosti zemljišta koristiti ćemo poredbenu metodu. Pri tome će se koristiti podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta dobivenih od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i Izvadak u prilogu Elaborata).

Prilog : Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe:	**Prijemni štambilj:**

ZAHTJEV
ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA **ZEMLJIŠTA**

ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	1. k.č.br. 1080/19, 1080/20, 1090/1, 1096/2, 1096/3, sve k.o. Brdovec, z.k.ul. 986, 2. k.č.br. 1094/1, k.o. Brdovec, z.k.ul. 5157, 3. k.č.br. 1090/4, k.o. Brdovec, z.k.ul. 3609
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	Kao katastar
1.4. Grad/Općina	Zaprešić
1.5. Naselje	Lužnica
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Lužnički odvojak 2
1.7. Dan vrednovanja:	17.02.2025.
1.8. Dan kakvoće:	17.02.2025.
2. SVRHA[1]	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Prodaja u stečajnom postupku
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☐ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta grad. korištenja/namjena:	oznake I1 (pretežito proizvodne) i I2 (pretežito zantaske).
3.3. Mjera građevinskog korištenja[2]:	2,0
3.4. Površina (m^2):	Od 396 m2 do 85810 m2
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.)	
5. OVLAŠTENJE[3] (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	12.05.2025.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Ministarstvo pravosuda, uprave i digitalne transformacije
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	neograničeno
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	**ZVONKO BENJAK**
6.2. Adresa:	**49210 Zabok, Pavlovec zabočki 119a, mob.098/251-396**

[1] Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.
[2] Koeficijent iskoristivosti
[3] Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

6.3. Telefon:	**mob. 098/251-396**
6.4. e-mail:	**zvonko@bening.hr**
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: [Ime] [Prezime] ZVONKO BENJAK	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: [Datum] [Vrijeme] *20.05.2026.*

Prilog : Izvadak iz ZKC građevinsko zemljište

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVONKO BENJAK (55855563954)

238 3840126031591 2

ID Izvatka: 79512

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		DAVORA BAŠIĆA, ZAPREŠIĆ	IABLANOVEC, ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5846/2	4279	478/1	368	347	349/1
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	ZAPREŠIĆ	PODGORJE BISTRANSKO	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1511	5615	235	2912	6286	4358
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1511	5615	235	2912	6286	4358
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	5846/2	2738/1	478/1	368	347	349/1
11	K.O.	KATASTAR	ZAPREŠIĆ	PODGORJE BISTRANSKO	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ	ZAPREŠIĆ
12	NAMJENA		IZ	KZ	KZ	KZ	KZ	KZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Kl max		2,4,		2,4,	2,4,	2,4,
		Kln max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		99,27	65,00	85,11	84,13	83,00	83,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.03.2025	20.06.2023	11.03.2026	29.09.2023	14.09.2022	14.09.2022
18	CJENOVNI BLOK		STARI CENTAR POSLOVNO 5	IABLANOVEC TRGOVAČKO	STARI CENTAR POSLOVNO 2	STARI CENTAR POSLOVNO 3	STARI CENTAR POSLOVNO 3	STARI CENTAR POSLOVNO 3
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 5846/2 k.o. ZAPREŠIĆ	GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 5/08, 6/09-ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE), 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 9/25-ISPRAVAK ODLUKE 6/25-PROČIŠĆEN TEKST I 6/25-ISPRAVAK ODLUKE
2	k.č. 2738/3 k.o. PODGORJE BISTRANSKO	PPUG ZAPREŠIĆ - GLASILO ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ: 10/05, 24/05 -ISPRAVAK, 11/07 - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 1/07 -ISPRAVAK, 7/11, 7/14, 7/18, 9/16-PROČIŠĆENI TEKST, 2/22 - 4/22-PROČIŠĆEN TEKST
3	k.č. 478/1 k.o. ZAPREŠIĆ	GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 5/08, 6/09-ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE, 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 9/25-ISPRAVAK ODLUKE, 3/25-PROČIŠĆEN TEKST I 4/25-ISPRAVAK ODLUKE
4	k.č. 349 k.o. ZAPREŠIĆ	GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 5/08, 6/09-ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE, 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 9/25-ISPRAVAK ODLUKE, 6/25-PROČIŠĆEN TEKST I 6/25-ISPRAVAK ODLUKE
5	k.č. 347 k.o. ZAPREŠIĆ	PRLOVLT KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 347, POVRŠINE 5288 M2, UPISANE U ZK UL.BR. 682, K.Č.BR. 349/1, POVRŠINE 4358 M2, UPISANE U ZK UL.BR. 2884, SVE K.O. ZAPREŠIĆ. PLAĆENA JE ODGOVARAJUĆA ZAKONSKA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 883.452,00 EURA. GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 5/08, 6/09 -ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE, 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 9/25-ISPRAVAK ODLUKE, 6/25-PROČIŠĆEN TEKST I 6/25-ISPRAVAK ODLUKE
6	k.č. 349/1 k.o. ZAPREŠIĆ	PRLOVLT KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 347, POVRŠINE 5288 M2, UPISANE U ZK UL.BR. 682, K.Č.BR. 349/1, POVRŠINE 4358 M2, UPISANE U ZK UL.BR. 2884, SVE K.O. ZAPREŠIĆ. PLAĆENA JE ODGOVARAJUĆA ZAKONSKA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 883.452,00 EURA. GUP GRADA ZAPREŠIĆA - SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠIĆA BROJ: 5/08, 6/09-ISPRAVAK ODLUKE, 6/12, 7/16, 9/16-PROČIŠĆEN TEKST, 7/18, 2/20-PROČIŠĆEN TEKST, 2/22, 4/22-ISPRAVAK ODLUKE, 4/22-PROČIŠĆEN TEKST, 2/25, 9/25-ISPRAVAK ODLUKE, 6/25-PROČIŠĆEN TEKST I 6/25-ISPRAVAK ODLUKE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi LUŽNIČKI ODVOJAK 2 odnosno na k.č. 1090/4; 1094/1; 1096/3; 1096/2; 1090/1; 1080/20; 1080/19 k.o. BRDOVEC, ZAPREŠIĆ, BRDOVEC, ZAPREŠIĆ; BRDOVEC, ZAPREŠIĆ; BRDOVEC, ZAPREŠIĆ; BRDOVEC, ZAPREŠIĆ; BRDOVEC, ZAPREŠIĆ; BRDOVEC, ZAPREŠIĆ

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)IS su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/159

URBROJ: 238-18-11-26-2

ZAGREB, 3.6.2026.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM - parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vilestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – ruševine nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, R - površine izgrađišta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igrališta (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tla, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodene površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – uprava, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine – tematske zona (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu pri čemu se za potrebe određivanja cijene najma poredbenom metodom koriste se dostupni podaci za najmove prostora slične namjene i slične kvalitete gradnje.

Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovno proizvodnih prostora.

OBRAZLOŽENJE: Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovno proizvodnih zgrada prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za zgrade je zatražen, od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije, podatak o cijeni najma iz Zbirke kupoprodajnih cijena najma iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području, no Ured je dostavio obavijest da se u Uredu ne vode takovi podaci. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i Obavijest u prilogu Elaborata).

Stoga će se i ovom prilikom koristiti podaci o najmu poslovnih zgrada iz vlastite zbirke procjenitelja, budući da procjenitelj poznaje podatke o stanju navedenih zgrada te može mjerodavno usporediti stanje procjenjivanih zgrada sa stanjem poredbenih zgrada i ocijeniti adekvatnost poredbenih karakteristka.

Korištenje ovih podataka nije ničim zapriječeno i u slučaju kada nisu dostupni podaci iz Zbirke KC, mogu se koristiti podaci koji su dostupni. Vjerodostojnost je moguće provjeriti u osobnoj zbirci vještaka.

Prilog : Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC za najam poslovno proizvodnih zgrada

Obrazac 11

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe:	**Prijemni štambilj:**

ZAHTJEV
ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
PORFBBENE CIJENE ZA ZAKUP/NAJAM **POSLOVNIH, GOSPODARSKIH I VIŠESTAMBENIH ZGRADA**

ŽUPANIJA/GRAD:	
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 1090/1, k.o. Brdovec
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	z.k.č.br. 1090/1, k.o. Brdovec
1.4. Općina/grad:	Zaprešić
1.5. Naselje:	Lužnica
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Lužnički odvojak 2
1.7. Dan vrednovanja:	17.02.2025.
1.8. Dan kakvoće:	17.02.2025.
2. SVRHA[1]	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Prodaja u stečajnom postupku
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – ZGRADA	
3.1. Tlocrtna površina zgrade (m^2):	2005,27 m2
3.2. Tlocrtna površina pomoćne/ih građevine/a (m^2):	540,0 m2 i 600,0 m2, više manjih zgrada
3.3. Površina dvorišta (m^2):	
3.4. Ukupna površina zemljišta sa zgradom (m^2): (podaci iz katastra)	85810,0 m2
3.5. Etažnost zgrade:	prizemlje
3.6. GBP	2293,79
3.7. Godina građenja:	1980
4. NAPOMENA (promjence oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjelovitog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) *Većina zgrada je stara i neupotrebljivo, podaci se odnose na osnovnu zgradu i pomoćne zgrade koje se mogu koristiti uz određene radove sanacije.*	
5. OVLAŠTENJE[2] (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	12.05.2025.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	neograničeno
6. KONTAKTNI PODATCI	

[1] Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, ovlaštenje, denacionalizacija i sl.
[2] Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Obrazac 11

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

6.1. Ime i prezime:	**ZVONKO BENJAK**
6.2. Adresa:	**49210 Zabok, Pavlovec zabočki 119a,**
6.3. Telefon:	**mob. 098/251-396**
6.4. e-mail:	**zvonko@ bening.hr**
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: [Ime] [Prezime] ZVONKO BENJAK	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: [Datum] [Vrijeme] *20.05.2026.*

Prilog : Obavijest o nepostojanju podataka u ZKC za najam/zakup poslovno proizvodnih zgrada

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina

238|364012603158|2

KLASA: 364-01/26-03/158
URBROJ: 238-18-11-26-02
Zagreb, 3. lipnja 2026. godine

ZVONKO BENJAK
Pavlovec Zabočki 119a
49210 Zabok

PREDMET: POREDBENE CIJENE NAJMA/ZAKUPA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
- obavijest, dostavlja se

Poštovani,

Vezano uz Vaš zahtjev zaprimljen 20. svibnja 2026. godine za izdavanjem poredbenih cijena najma/zakupa poslovnih-proizvodnih zgrada u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina na k.č.br. 1090/1 k.o. Brdovec, na adresi Lužnički odvojak 2, Zaprešić, obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području.

S poštovanjem,

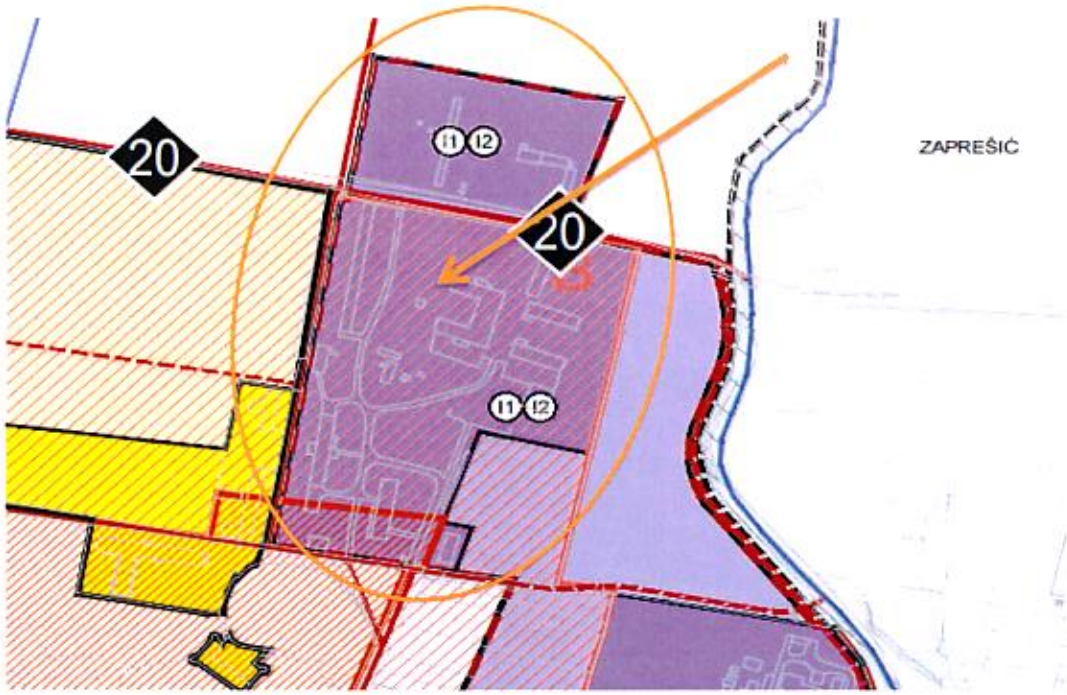
VODITELJ ODSJEKA
Andrej Kolin, dipl. iur.

5.3. Vrijednost zemljišta - određuje se poredbenom metodom

5.3.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Predmet procjene su zemljišne čestice 1090/1, 1080/19, 1080/20, 1096/2, 1096/3, 1090/4, 1094/1; k.o. Brdovec, koje se prema Prostornom planu uređenja Grada Zaprešića (Glasnik Zagrebače Županije br. 10/05, 24/05, 15/07, Službene novine grada Zaprešića br. 01/07, 7/11, 2/14, 7/16, 9/16, 2/22, 4/22) nalaze u građevinskom području proizvodne namjene - oznake I1 (pretežito proizvodne) i I2 (pretežito zanatske) -manji dio u zoni zaštite A, a pretežni dio u zoni zaštite B.

Izvor podataka: WEB stranica Grada Zaprešića
https://zapresic.hr/dokument-kategorija/prostorni-planovi/





Opis zemljišta: Zemljište je izgrađeno, dio je zelena površina - zatravnjena, a dio služi kao interna prometnica i parkiralište. Prometne površine su asfaltirane. Zemljište je ograđeno, uređeno.

IZVOD IZ PPU - TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE

IZVOR: https://zapresic.hr/dokument-kategorija/prostorni-planovi/

2.3. IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

2.3.1. Općenito

Članak 41.

Strukture izdvojenog građevinskog područja izvan naselja locirane izvan cjelina izgrađenih i neizgrađenih dijelova naselja obuhvaćaju;

(1) Zone različite namjene čiji je razvoj i uređenje, obzirom na veličinu površine, sadržaje, namjenu, kapacitet i funkciju te potrebe prometnog pristupa, predviđen izvan naselja;

(2) Izvan područja naselja Planom se predviđa razvoj i uređenje određenih prostora / mogućnost zahvata u prostoru vezano uz određenu namjenu:
- proizvodna: I1 (pretežito industrijska), I2 (pretežito zanatska) s određenim načelnim lokacijama mogućeg smještaja postrojenja koja koriste obnovljive izvore energije,
- poslovna: K1 (pretežito uslužna), K2 (pretežito trgovačka), K3 (komunalno-servisna) s određenim načelnim lokacijama mogućeg smještaja postrojenja koja koriste obnovljive izvore energije,
- Posebno su označene podnamjene površina poslovne namjene, pretežito uslužne - veterinarska stanica (K1-1) te komunalno-servisne - odlagalište komunalnog, inertnog i građevinskog otpada/odlagalište za azbest (K3-1), reciklažno dvorište (K3-2), deponij za papir (K3-3), prostor za budući razvoj i nove tehnologije s lokacijom kogeneracijskog postrojenja na biomasu (K3-4).
- ugostiteljsko–turistička: T1 (hotel), T2 (turističko naselje) i T3 (kamp),
- športsko-rekreacijska: R1 (golf), R2 (konjički klub), R3 (centar za vodene športove), R4 (teniski centar, R5 (stadion), R6 (športska dvorana), R7 (bazeni), R9 (rekreacija),
- groblja (Merenje i Šibice/Lužnica),
- isključivo u svrhu sanacije, postojeća polja za eksploataciju mineralnih sirovina (E3-šljunak, E6-kamen).

Radi osiguranja mogućnosti privođenja konačnoj namjeni, nakon dovršene sanacije eksploatacijskih polja za mineralne sirovine - kamenoloma Ivanec Bistranski (E6) i šljunčare Zajarki (E3), osigurana su izdvojena područja športsko-rekreacijske namjene (R). Na području Zajarki predviđena je izgradnja i uređenje površina centra za vodene sportove (R3) i za rekreaciju (R9).

(3) U zonama izdvojenog građevinskog područja izvan naselja navedenim u stavku (2) ovog članka nije dopušteno stanovanje kao osnovna ili dopunska namjena.

(4) Na površinama izdvojenog gradevinskog područja izvan naselja čija je ukupna veličina manja od 0,5 ha primjenjuju se uvjeti gradnje jednonamjenskih građevina u građevinskom području naselja, sukladno članku 18.

2.3.2. Gospodarska namjena – proizvodna, pretežito industrijska (I1) i pretežito zanatska (I2)

Članak 42.

(1) Izdvojena građevinska područja gospodarske namjene s pretežitim učešćem proizvodnih, industrijskih (I1) ili zanatskih (I2) djelatnosti, osim u naselju Zaprešić, smještena su na područjima naselja Lužnica, Pojatno, Ivanec Bistranski i Kupljenovo.

(2) Unutar područja proizvodne namjene (I1, I2) može se u slučaju potrebe realizirati i poslovna namjena (K1, K2, K3) samo ako su proizvodne djelatnosti koje se obavljaju u područjima proizvodne namjene kompatibilne sa drugim namjenama, odnosno nemaju negativan utjecaj na poslovne djelatnosti.

(3) U slučaju izgradnje iz stavka (2) ovog članka primjenjuju se uvjeti gradnje kao u izdvojenim građevinskim područjima poslovne namjene (K1, K2 i K3).

(4) Gradnja i uređenje površina građevinskog područja izdvojene gospodarske-proizvodne namjene provodi se putem prostorno-planskih dokumenta užeg područja - UPU područja istočno od autoceste Zagreb-Macelj i UPU Jablanovec - Pesačica, a za ostala područja neposrednom provedbom ovog Plana.

(5) Na području naselja Zaprešić za gradnju i uređenje površina izdvojenog građevinskog područja gospodarske-proizvodne namjene primjenjuje se GUP Zaprešića.

2.3.3. Gospodarska namjena – poslovna, pretežito uslužna (K1), pretežito trgovačka (K2) i komunalno-servisna (K3)

Članak 43.

(1) Izdvojena građevinska područja gospodarske namjene sa pretežitim učešćem poslovnih, uslužnih (K1), trgovačkih (K2) ili komunalno-servisnih (K3) djelatnosti, osim u naselju Zaprešić, smještena su na područjima naselja Šibice, Ivanec Bistranski, Jablanovec, Pojatno, Hruševec Kupljenski i Kupljenovo.

(2) Unutar područja poslovne namjene (K1, K2, K3) može se u slučaju potrebe realizirati i proizvodna namjena (I1, I2) samo ako su djelatnosti u tim zonama kompatibilne sa drugim namjenama, odnosno nemaju negativan utjecaj na druge okolne zone.

3.1.2. Gospodarske djelatnosti I1, I2, K1, K2, K3

Članak 62.

(1) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja za izgradnju građevina iz članka 61. stavka 1. koja su predviđena Prostornim planom, građevine se grade na slijedeći način:
- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš;
- moguća je izgradnja složene građevine koja se sastoji od više pojedinih građevina koje zajedno čine građevinsku, funkcionalnu ili tehničko tehnološku cjelinu, a sve na jednoj građevnoj čestici,
- sve građevine moraju biti tako građene da se spriječi izazivanje požara, eksplozije, ekoakcidenta;
- na građevinskoj čestici gospodarske građevine treba osigurati pristup do izgrađene javno prometne površine (ukoliko nije locirana uz postojeću javnu prometnu površinu) minimalne širine kolnika od 9,0 m.
- parkirališni prostor osigurava se u okviru građevne čestice za pojedinog korisnika prostora s brojem parkirališno/garažnih mjesta prema standardu iz članka 73. ovih Odredbi.

(2) Uvjeti gradnje građevina **gospodarske djelatnosti – proizvodne** (I1, I2) obuhvaćaju:
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 2.000 m², dok maksimalna veličina nije ograničena,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice Kig = 0,60, a najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice Kis = 2,0,
- broj etaža i ukupna visina građevine ograničava se sa maksimalno 4 nadzemne etaže ili 15,0 m od terena do vijenca,
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine (do 50% ukupne tlocrtne površine) može biti i viši od navedenog u prethodnim alinejama (dimnjaci, silosi i sl.), ali ne viši od 25,0 m,
- unutar naprijed ograničene visine građevine se mogu realizirati sa više podzemnih – podrumskih etaža, koje se ne uračunavaju u obračun iskorištenosti građevne čestice (Kis) ukoliko se koriste za parkiranje vozila te stoga nije dozvoljena njihova prenamjena.
- krovišta mogu biti kosa, ravna ili drugog oblika,
- oblikovanje građevina i vrsta pokrova trebaju biti u skladu s njihovom namjenom i funkcijom;
- najmanje 20% površine građevinske čestice potrebno je ozeleniti;
- najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijskog pravca iznosi h/2 ukupne visine građevine, ali ne manje od 7,0 m;
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša,
- primjenjuju se odredbe članka 101. stavak (2).

(3) Rekonstrukcija postojećih proizvodnih građevina i/ili zamjenska gradnja realizira se u okviru postojeće površine građevne čestice (bez obzira na njezinu veličinu) prema uvjetima iz stavka (2) ovog članka pri čemu se kod rekonstrukcije građevine mogu zadržati postojeće udaljenosti od rubova građevne čestice.

(4) Uvjeti gradnje **građevina gospodarske djelatnosti** – poslovne (K1, K2, K3) obuhvaćaju:
- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1.000 m² dok maksimalna veličina nije ograničena,
- najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice Kig = 0,60, a najveća dopuštena iskorištenost građevne čestice Kis = 2,4,
- broj etaža i ukupna visina građevine ograničava se sa maksimalno 5 nadzemnih etaža ili 18,0 m od terena do vijenca,
- unutar naprijed ograničene visine građevine se mogu realizirati sa više podzemnih – podrumskih etaža, koje se ne uračunavaju u obračun iskorištenosti građevne čestice (Kis) ukoliko se koriste za parkiranje vozila te stoga nije dozvoljena njihova prenamjena,
- krovišta mogu biti kosa, ravna ili drugog oblika,
- oblikovanje građevina i vrsta pokrova trebaju biti u skladu s njihovom namjenom i funkcijom,
- najmanje 20% površine građevinske čestice potrebno je ozeleniti,
- najmanja udaljenost građevine od međa i regulacijskog pravca iznosi h/2 ukupne visine građevine, ali ne manje od 5,0 m,
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti što se obavljaju u gospodarskim zonama, uvjetuju se Zakonom propisane sigurnosne mjere te mjere za zaštitu okoliša,
- primjenjuju se odredbe članka 101. stavak (2).

(5) Rekonstrukcija postojećih poslovnih građevina i/ili zamjenska gradnja realizira se u okviru postojeće površine građevne čestice (bez obzira na njezinu veličinu) prema uvjetima iz stavka (4) ovog članka pri čemu se kod zamjenske gradnje mogu zadržati postojeće udaljenosti od rubova građevne čestice.

SAŽETAK ODREDBI ZA PROVOĐENJE

UVJETI GRADNJE	
Kategorija zemljišta	z.k.č. br. 1090/1, 1080/19, 1080/20, 1096/2, 1096/3, 1090/4, 1094/1, k.o. Brdovec, su 1. kategorije - unutar građevinskog područja
Mogućnost gradnje	da, doneseni prostorni planovi
Namjena	građevinsko područje proizvodne namjene - oznake I1 (pretežito proizvodne) i I2 (pretežito zanatske).
Izvor podataka	https://zapresic.hr/dokument-kategorija/prostorni-planovi/
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti čestice (kis)	200%
Izgrađenost čestice	60%
najmanja površina čestice	2000,00 m2
najveća površina čestice	nije određena
maksimalni broj etaža	4. nadzemne ili vmax= 15,0 m
STANJE ZEMLJIŠNIH ČESTICA	
Vrijeme čekanja	ispunjeni uvjeti za ishođenje građevinske dozvole,
	zemljište je građevinsko, moguća gradnja
Utjecaj vremena čekanja	nema utjecaja vremena čekanja
Mikrolokacija	naselje Lužnica, zapadno od središta Zaprešića
Ocjena položaja	dobra lokacija
Okoliš	uređeno i održavano,
Okolni objekti	obiteljski stambeni objekti, neizgrađeno zemljište, industrijski objekti
Ostali bliski sadržaji	dvorac Lužnica
Prometna dostupnost	dobra povezanost sa okolnim područjem,
Prostup nekretnini	nerazvrstana javna cesta - asfaltirana,
uređenost urbane infrastrukture	dobra,
odstupanje u kakvoći arondacijskih	predmetna čestica je samostalna - nema arondacije
Utjecaj buke	cestovni promet
Utjecaj onečišćenja zraka	cestovni promet
Izgrađenost čestice	zemljište je izgrađeno

5.3.2. Pregled aktualnih transakcija iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina e-Nekretnine

Pri određivanju jedinične cijene zemljišta koristiti će se podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta dobivenih od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području.

USPOREDBA 1

Lokacija: **k.o. Zaprešić, k.č.br. 5846/2**

ID ZKC	2508165
Datum prijenosa	[illegible]
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5771196
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2026
Površina u prometu	1.511,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.120.175,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	18.03.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladu sa ciljem prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobođenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Vrijeme transakcije:		3Q2026 3.03.202
Površina: m2		1.511,00 ######
Jed. cijena: EUR/m2		**99,27** 99,27
Namjena:	I2	**K**
Kategorija:	1.	**1.**
Cjenovni blok:		**stari centar - poslovno 5**
Ki max	**2,4**	**2,4**

USPOREDBA 2

Lokacija: **k.o. Podgorje Bistransko, k.č.br. 4276**

ID ZKC	1995415
Datum prijenosa	[illegible]
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5078853
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2023
Površina u prometu	5.615,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.750.092,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	365.000,00
Datum ugovora	20.06.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladu sa ciljem prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobođenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JABLANOVEC - TRGOVAČKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO TRGOVAČKA



Vrijeme transakcije:		2Q2023 0.06.202
Površina: m2		5.615,00 ######
Jed. cijena: EUR/m2		**65,00** 65,00
Namjena:	K2	**K2**
Kategorija:	2.	**2.**
Cjenovni blok:		**Jablanovec - trgovačko**
Ki max	**2,4**	**2,40**

USPOREDBA 3

Lokacija: **k.o. Zaprešić, k.č.br. 478/1**

ID ZKC	2509639
Datum prijenosa	[illegible]
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5772104
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.05.2026
Površina u prometu	235,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.690,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	11.03.2026
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladu sa ciljem prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oslobođenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Vrijeme transakcije:		1Q2026 1.03.202
Površina: m2		235,00 235,00
Jed. cijena: EUR/m2		**85,11** 85,11
Namjena:	K2	**K2**
Kategorija:	1.	**1.**
Cjenovni blok:		**stari centar - poslovno 2**
Ki max	**2,4**	**2,40**

USPOREDBA 4

Lokacija: **k.o. Zaprešić, k.č.br. 348**

ID ZKC	1960096
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5126955
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	2.912,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.845.952,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	245.000,00
Datum ugovora	29.09.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Vrijeme transakcije:		3Q2023	3.09.202
Površina: m2		2.912,00	######
Jed. cijena: EUR/m2		84,13	84,13
Namjena:	K2	K2	
Kategorija:	1.	1.	
Cjenovni blok:		stari centar - poslovno 3	
Ki max	2,4	2,40	

USPOREDBA 5

Lokacija: **k.o. Zaprešić, k.č.br. 347**

ID ZKC	1784986
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4875477
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	6.286,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.931.634,96
Vrijednost nekretnine (EUR)	521.738,00
Datum ugovora	14.09.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Vrijeme transakcije:		3Q2022	1.09.202
Površina: m2		6.286,00	######
Jed. cijena: EUR/m2		83,00	83,00
Namjena:	K2	K2	
Kategorija:	1.	1.	
Cjenovni blok:		stari centar - poslovno 3	
Ki max	2,4	2,40	

USPOREDBA 6

Lokacija: **k.o. Zaprešić, k.č.br. 349/1**

ID ZKC	1784987
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4875477
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.11.2022
Površina u prometu	4.358,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.725.334,13
Vrijednost nekretnine (EUR)	361.714,00
Datum ugovora	14.09.2022

POREZI:

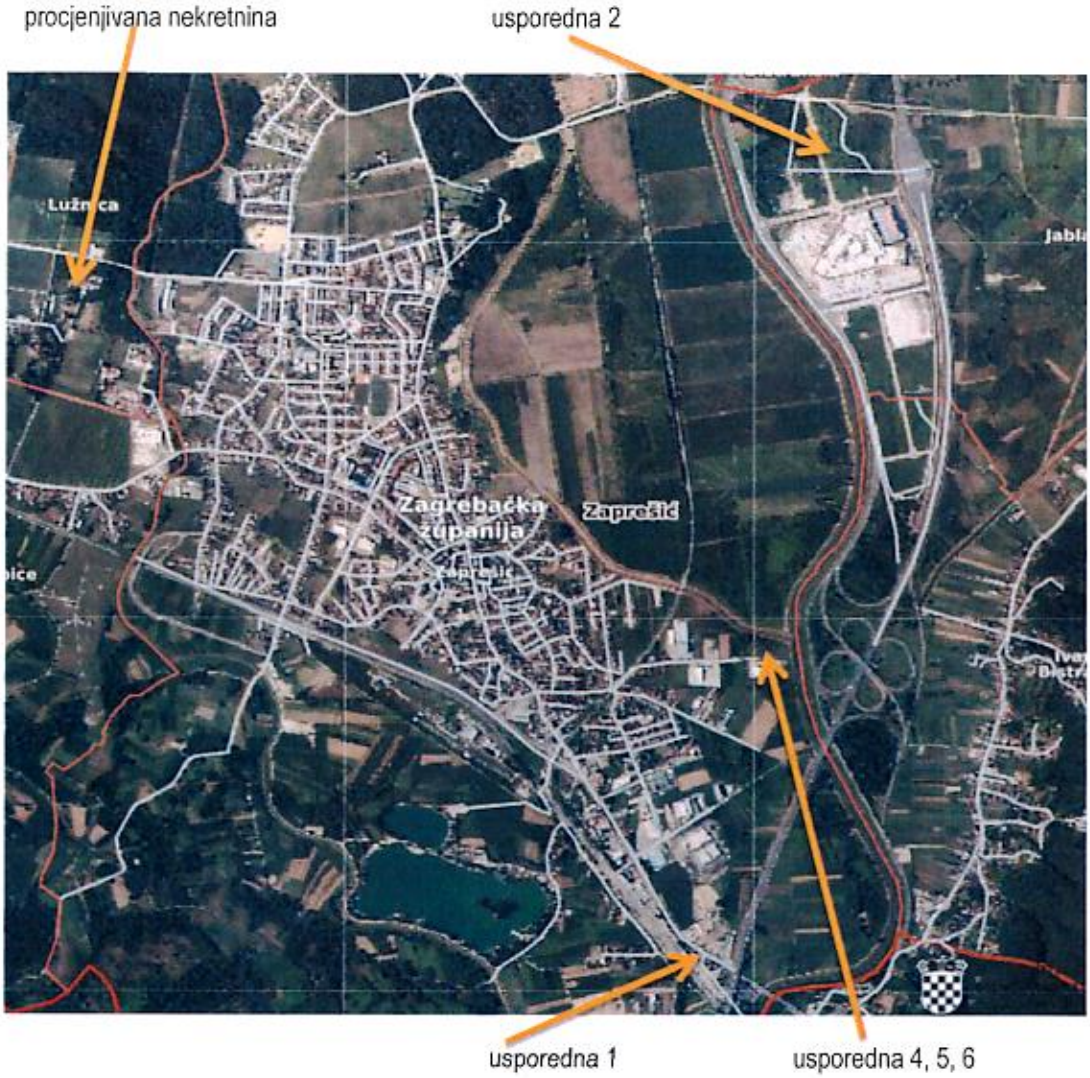
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Oporezivanje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



Vrijeme transakcije:		3Q2022	1.09.202
Površina: m2		4.358,00	######
Jed. cijena: EUR/m2		83,00	83,00
Namjena:	K2	K2	
Kategorija:	1.	1.	
Cjenovni blok:		stari centar - poslovno 3	
Ki max	2,4	2,40	

LOKACIJE USPOREDNIH NEKRETNINA



7.2.2. Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	Povr. (m2)	Površina za procjenu (m2)	Dan vrednov.	Namjena / pravila	kis	Cjenovni blok	Kat. Zemlj.	Dan kakvoće
1080/19	Brdovec	1.874,0	1.874,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.
1080/20	Brdovec	2.190,0	2.190,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.
1090/1	Brdovec	85.810,0	85.810,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.
1096/2	Brdovec	396,0	396,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.
1096/3	Brdovec	2.374,0	2.374,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.
1094/1	Brdovec	9.958,0	9.958,00	18.07.25.	građevinsko zemljište	2	Šibice - industrijsko	1	18.07.2026.

7.2.3. Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u izračunu

r.br. iz Izvatka	Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	Povr. (m2)	Jed. cijena na dan prodaje (eur/m2)	Datum ugovora	Namjena / pravila	kis	Cjenovni blok	Kat. Zemlj.	korigirana jed. cijena (eur/m2)
1.	5846/2	Zaprešić	1.511	99,27	18.03.26.	građevinsko zemljište	2,4	stari centar - poslovno 5	1	99,27
2.	4276	Podgorje Bistransko	5.615	65,00	20.06.23.	građevinsko zemljište	2,4	Jablanovec - trgovačko	2	65,00
3.	478/1	Zaprešić	235	85,11	11.03.26.	građevinsko zemljište	2,4	stari centar - poslovno 2	2	85,11
4.	348	Zaprešić	2.912	84,13	29.09.23.	građevinsko zemljište	2,4	stari centar - poslovno 3	1	84,13
5.	347	Zaprešić	6.286	83,00	14.09.22.	građevinsko zemljište	2,4	stari centar - poslovno 3	1	83,00
6.	349/1	Zaprešić	4.358	83,00	14.09.22.	građevinsko zemljište	2,4	stari centar - poslovno 3	1	83,00
		prosječno:		**83,25**						

NAPOMENA:
Iz daljnjeg razmatranja izuzima se čestica pod red. brojem 2. jer ne spada u 1. kategoriju kako je navedeno u izvadku iz ZKC. Parcela je izduženog oblika te nema propisanu širinu i ne može se za istu ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. (čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). Također parcela i cjenovno odudara od ostalih poredbenih parcela.

Iz daljnjeg razmatranja izuzima se čestica pod red. brojem 3. jer ne spada u 1. kategoriju kako je navedeno u izvadku iz ZKC. Parcela je površinom manja od minimalne površine na kojoj je dozvoljena gradnja i ne može se za istu ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. (čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).
Pri tome koristimo objavljene indekse cijena za građevinsko zemljište za područje Zagrebačke Županije za 2025. godinu, koji nisu obrađeni po kvartalima unutar godina te ne daju prave odnose, ali su jedino dostupni.

3.26 Zagrebačka županija

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	100.00	182.90	239.24	254.81	291.45	310.69	330.08	308.70	354.66	390.58	451.50
Poljoprivredno zemljište		100.00	236.67	283.33	283.33	340.00	373.00	456.67	396.67	453.33	543.99
Šumsko zemljište		100.00	138.71	138.71	154.84	200.00	164.52	216.13	241.94	293.55	319.35
Stanovi/apartmani	100.00	130.84	140.73	140.02	146.11	162.77	180.22	187.81	202.94	255.09	291.90
Poslovni prostori						100.00	97.48	122.58	125.22	144.43	178.76

**Preuzeto: 07. travnja 2026. godine, indeksni_nizovi_zagrebacka_zupanija_2026.pdf*

***Izvješće o tržištu nekretnina za 2025. godinu za područje – Zagrebačka županija, 31. ožujka 2026. godine.*
izvjesce_o_trzistu_nekretnina_zagrebacka_zupanija_2025_.pdf

r.br. Iz Izvatka	Indeks* na dan prodaje	Indeks* na dan vrednovanja	Faktor korekcje	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)	koef. Korekcije ovisno o Kis (procjenjivana)	koef. Korekcije ovisno o Kis (poredbena)	koef. Korekcije	Interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)
	a	b	b/a				Prilog 11.	
1.	431,30	431,30	1,0000	99,27	1,45	1,61	0,90	89,40
4.	354,66		1,2161	102,31	1,45	1,61	0,90	92,14
5.	308,70		1,3971	115,96	1,45	1,61	0,90	104,44
6.	308,70		1,3971	115,96	1,45	1,61	0,90	104,44

5.3.5. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna kupoprodajna cijena €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
89,40	97,61	-8,20	-8,40	zadovoljava
92,14		-5,46	-5,60	zadovoljava
104,44		6,83	7,00	zadovoljava
104,44		6,83	7,00	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	89,40	92,14	104,44	104,44		
prosječna kupoprodajna cijena	97,61					
Standardna devijacija	6,90					
Dvostruka standardna devijacija	13,80					
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	-8,20	-5,46	6,83	6,83		
Relativno odstupanje od pros. cijene	-8,40%	-5,60%	7,00%	7,00%		
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	8,20	5,46	6,83	6,83		
Pravilo 2-sigma	zadovoljava		zadovoljava			

5.3.6. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m2)	površina (čhv)	Jedinična vrijednost eur/m2	vrijednost zemljišta eur
1080/19	986	ORANICA U ŠIBICAMA, Lužnički odvojak	1874	521	97,61	182.914,29
1080/20	986	ORANICA U ŠIBICAMA, Lužnički odvojak	2190	609	97,61	213.757,90
1090/1	986	ZGRADA-AMBAR, ZGRADA-SKLADIŠTE GOTOVE ROBE, ZGRADA-SKLADIŠTE REPROMATERIJALA, ZGRADA-SKLADIŠTE ALATA, ZGRADA-SKALDIŠTE KALUPA, ZGRADA OPĆE SKLADIŠTE, ZGRADA-KOTLOVNICA SA HIDROFOROM I DIMNJAKOM, ZGRADA-SPREMNIK ENERGENATA, ZGRADA-REZAONA, ZGRADA-STARA TRAFOSTANICA, ZGRADA- NOVA TRAFOSTANICA, PROSTOR ZA PLIN I PAROVOD, TVORNIČKO DVORIŠTE	85810	23859	97,61	8.375.600,48
1096/2	986	LIVADA LUŠĆIĆ UZ POTOK	396	110	97,61	38.652,11
1096/3	986	LIVADA LUŠĆIĆ UZ POTOK	2374	660	97,61	231.717,46
1094/1	5157	ORANICA	9958	2769	97,61	971.963,99
			102602		**UKUPNO eur:**	**10.014.606,23**

6. Zgrada 1 KAPELICA

6.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

6.1.1. Općenito

Zgrada je jednokatna, građena u 18. stoljeću, pravokutnog oblika, tlocrtnih dimenzija 11,65 x 18,60 m, objekt je u cijelosti urušen, bez modućnosti obnove. Obnova je neracionalna.

6.1.2. Priključci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	nije prilključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena,
plin	-	nije priključen

6.1.3. Zgrada 1

Godina gradnje	18. stolječe
Katnost	P+1
Namjena:	kapelica
Položaj:	južni rub čestice k.č.br. 1090/1, k.o. Brdovec,
Temelji	zidano, kamen,
Nosiva konstr.	zidovi od pune opeke u vapnenom mortu, sve urušeno,
Međukatna konstr.	drveni grednik, svodovi i lukovi od opeke,
Krovna k. + pokrov	drvena, pokrov crijep, potpuno urušeno,
Limarija	nema,
Pročelje	vapnena žbuka, sve dotrajalo,
Vanjska stolarija	drvena, dotrajala,
Unutarnja stolarija	drvena,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	opeka puna,
Obrada zidova	ožbukano, sve dotrajalo,
Obrada stropova	ožbukano, sve dotrajalo,
Obrada podova	drvo, opeka,
Grijanje	klasično,
Instalacije	nema,
Posebno:	objekt pod zaštitom konzervatora,
Stanje:	objekt je u cijelosti urušen, bez mogućnosti obnove.

6.1.4. Način korištenja

Objekt je urušen i ne koristi se.

6.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti uz cjelovitu obnovu koja nije izgledna, sve uz velika ulaganja.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, uz uvjete konzervatora.

6.1.6. Utrživost građevine

Nije moguće trženje - samo u sklopu cijelog kompleksa.

6.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 1 KAPELICA

PRIZEMLJE

zgrada - kapelica	303,36	x	1,00	=	303,36 m^2
					303,36 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	303,36	m2
Brutto građevinska površina (BKP) =	433,38	m2
Volumen objekta (BV) =	1.733,52	m3

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - zgrada 1

6.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

a) Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo likvidacijski postupak kojim će se utvrditi trošak uklanjanja objekta, a komunalni doprinos obračunati kao preostala vrijednost.

Obrazloženje: zgrada nije namijenjena stvaranju prihoda - ista je urušena, bez mogućnosti obnove.

6.3.2. Likvidacijski postupak - izračun troškova rušenja građevine

Zgrada je većim dijelom urušena i istu je potrebno ukloniti na propisani način: isto uključuje rušenje, utovar i odvoz otpadnog materijala na legalnoj deponiji.
Trošak se definira kroz troškovnik radova uklanjanja zgrade kojim su obuhvaćeni radovi rušenja, utovara, odvoza i zbrinjavanja na legalnoj deponiji.

Kao vrijednost zgrade obračunava se komunalni doprinos. Priključci na komunalnu i energetsku infrastrukruru ne postoje.

a/

Priključci						
struja	nije priključena		Cp=		0,00	€
vodovod	nije priključen		Cp=		0,00	€
plin	nije priključen		Cp=		0,00	€
kanalizacija	nije priključena		Cp=		0,00	€
Vrijednost priključaka					**0,00**	**€**

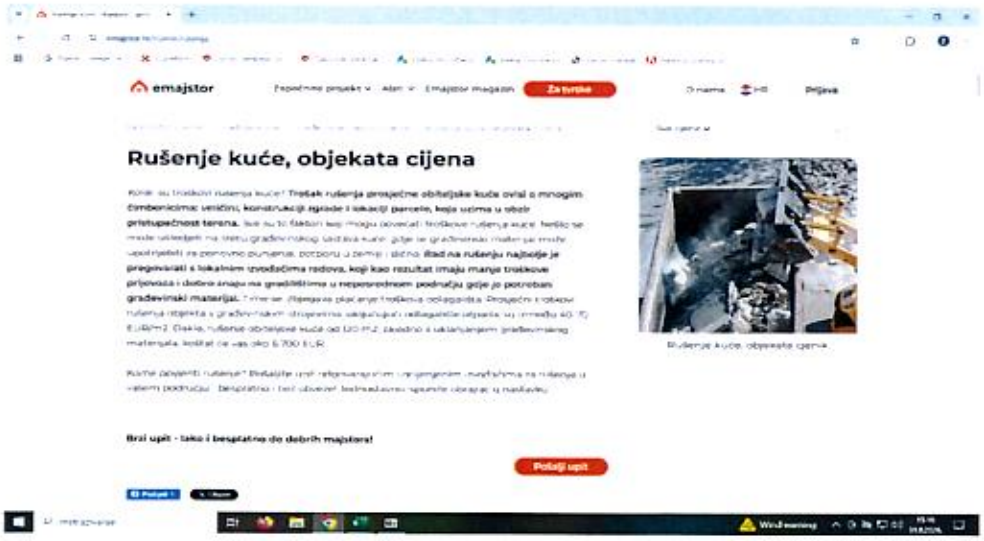
b/

Komunalni doprinos (Grad Zaprešić)		
Prema Odluci o izmjenama i dopunama odluke o komunalnom doprinosu Grada Zaprešića, Klasa: 350-06/19-01/02, Urbroj: 238-33-01-21-6. od 21.12.2021. za građevine kulturne namjene komunalni doprinos iznosi 1,0 kn/m3 građevine ukoliko se ista gradi na čestici koja je opremljena komunalnom infrastrukturom (struja, voda, cesta)		
BV =	1.733,52	m3
Kd =	0,1327	€/m3 BV
KD =	**230,04**	**€**

c/ **Troškovnik uklanjanja građevine**

1.	Strojno rušenje zgrade, zidovi od opeke u vapnenom mortu, utovar i odvoz na deponiju.Trošak deponije je uključen u cijenu.	m2	433,4	20,00	8.667,60
	UKUPNO: eur				**8.667,60**
	PDV 25%: eur				2.166,90
	SVEUKUPNO: eur				**10.834,50**

Podaci o jediničnoj cijeni rušenja zgrade preuzeti su sa portala https://www.emajstor.hr/cijene/rusenja
Cijena rušenja se prema navedenom izvoru kreće od 40,0 do 70,0 eur/m2 zgrade.
Kako se u ovom slučaju radi o manje zahtjevnom objektu za rušenje, već urušenom cca 50 %, uzima se jedinična cijena od 20,0 eur/m2 BGP.





REKAPITULACIJA

a/	Vrijednost priključaka	0,00	eur
b/	Komunalni doprinos	230,04	eur
c/	trošak uklanjanja zgrade	-10.834,50	eur
	ukupno:	-10.604,46	eur

6.4. FOTOGRAFIJE



pogled - jugoistok



pogled jugozapad



unutrašnjost



unutrašnjost

7. Zgrada 2 PORTIRNICA

7.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1.1. Općenito

Poslovna zgrada - stara portirnica izgrađena je 1980 godine, prizemna, pravokutnog tlocrtnog oblika, unutar tlocrtnih dimenzija 3,50 x 3,0 m, koristi se kao skladišni prostor.

7.1.2. Priključci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	nije prilključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena,
plin	-	nije priključen

7.1.3. Zgrada 2

Godina gradnje	1980
Katnost	P
Namjena:	portirnica, ne koristi se,
Položaj:	k.č.br. 1090/1, k.o. Brdovec, južni dio parcele
Temelji	AB trakasti temelji
Nosiva konstr.	zidana konstrukcija od fasadne opeke,
Međukatna konstr.	nema, krovište sa termoizolacijom i podgledom obloga salonit,
Krovna k. + pokrov	drvena, pokrov trapezni lim,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	opeka, fasadna,
Vanjska stolarija	drvena, ličena lazurnom bojom,
Unutarnja stolarija	nema,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	nema,
Obrada zidova	ožbukani i obojeni,
Obrada stropova	spušteni strop,
Obrada podova	drveni,
Grijanje	elektro peći,
Instalacije	struja, sve devastirano,
Posebno:	nema,
Stanje:	objekt je bio u cijelosti dovršen, ne koristi se duže vrijeme, devastiran, za ponovno korištenje potrebno ulaganje.

7.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao portirnica, ne koristi se. Objekt nije održavan.

7.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je teško prenamijeniti za različite djelatnosti, zbog male površine.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, potražnja za sličnim prostorima je slaba, moguće koristiti u sklopu lokacije.

7.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je u sklopu proizvodne lokacije MONTKEMIJE DD, u Zaprešiću. Zgrada je osrednje kvalitete građenja, slabo održavana, ne koristi se duže vrijeme.
Utrživost je osrednja, u sklopu cijelog kompleksa tvornice.

7.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 2 PORTIRNICA

portirnica	7,5	x	1,00	=	7,50 m^2
					7,50 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**7,50**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**10,50**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x 6m =	**26,25**	**m3**

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

7.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

a) Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je poslovne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.
Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

7.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

7.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka



Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180c**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka



Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka



Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	(bez PDV-a)

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180c	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

7.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

7.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	7,50	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	porta u funkciji proizvodnje	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	proizvodnja
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

7.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

7.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

PORTIRNICA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	3	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	45 god
relativna starost G/OVK	75 %

OVK	60 god
postotak OVK	20 %
OOVK	12 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	48 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,80

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		7 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska sitaucija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	8,0 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m²	eur/m²		eur
PORTIRNICA	7,50	4,45		33,38
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				33,38
Godišnji brutto prihod				400,50
Rizik gubitka najamnine	15%			60,08
Troškovi investicijskog održavanja	4%			16,02
Troškovi upravljanja	1%			4,01
Modernizacija	1,00%			4,01
Ukupni troškovi gospodarenja	*21,00%*		(-)	84,11
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00%		(-)	0,00
Godišnji netto prihod nekretnine				316,40
stopa kapitalizacije	8,00			
Starost građevine G	45			
održivi vijek korištenja OVK	60			
Relativna starost Rs	0,75			
Faktor korištenja FK	3			
OOVK	12,00			
Multiplikator	*1,080*			
Faktor kapitalizacije	*7,54*			
Vrijednost zgrade				2.384,38
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2				0,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**2.384,38**

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*317,92*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp = 2.384,38 eur

TV/NGP = 317,92 EUR/M2

7.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



pogled sjeveroistok



unutrašnjost



temelj porte - kontejnera koji je demontiran

8. Zgrada 3 UPRAVNA ZGRADA

8.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

8.1.1. Općenito

Upravna zgrada građena je 1989. godine, prizemna, pravokutnog tlocrtnog oblika, unutar tlocrtnih dimenzija 28,70 x 9,90 m, koristila se kao upravna zgrada. Zgrada se ne koristi duže vrijeme.

8.1.2. Priključci

vodovod	-	izveden
kanalizacija	-	izveden
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	izveden
plin	-	nema

8.1.3. Zgrada 3

Godina gradnje	1989
Katnost	P
Namjena:	uredski prostor
Položaj:	na središnjem južnom dijelu parcele
Temelji	AB trakasti temelji
Nosiva konstr.	drvena, montažna skeletna konstrukcija,
Međukatna konstr.	drvena,
Krovna k. + pokrov	drveni rogovi, pokrov valoviti salonit,
Limarija	pocinčana, dotrajala,
Pročelje	salonit ploče, obojeno,
Vanjska stolarija	drvena, IZO staklo,
Unutarnja stolarija	drvena, furnirana,
Bravarija	nema,
Pregradni zidovi	drveni, montažni, obloga gips kartonske ploče,
Obrada zidova	obloga gips kartonske ploče, obojani,
Obrada stropova	spušteni strop gips kartonske ploče,
Obrada podova	keramika, parket,
Grijanje	centralno, radijatori, sve demontirano, nije u funkciji
Instalacije	struja, vodovod, odvodnja, grijanje, sve demontirano,
Posebno:	nema,
Stanje:	objekt je devastiran, ne koristi se duže vrijeme, za ponovno korištenje potrebna

8.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao uredski, ne koristi se, devastiran i neodržavan.

8.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je teško prenamijeniti za druge namjene zbog načina gradnje, konstrukciju, raspored prostorija.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, uz veća ulaganja.

8.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrada je osrednje kvalitete, neodržavana, ne koristi se duže vrijeme.
Utrživost je osrednja, u sklopu cijele lokacije.

8.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 3 UPRAVNA ZGRADA

PRIZEMLJE

uredi	254,62	x	1,00	=	254,62 m^2
					254,62 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	254,62	m2
Brutto građevinska površina (BKP) =	284,13	m2
Volumen objekta (BV) = BKP x 6m =	1.250,17	m3

8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

8.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima:

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za odredivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

8.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

8.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

8.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).
Budući da su ugovori o zakupu poslovnih prostora još uvijek na snazi međuvremensko izjednačenje se ne provodi.

8.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)				
- neto površina (m2)	254,62	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	uredi u funkciji proizvodnje	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	skladište u funkciji proizc
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

8.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena	4,45		
Standardna devijacija	0,52		
Dvostruka standardna devijacija	1,05		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	**zadovoljava**	**zadovoljava**	**zadovoljava**

8.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

UPRAVNA ZGRADA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	4	odabrano FK = 4

starost građevine G	35 god
relativna starost G/OVK	58 %

OVK	60 god
postotak OVK	31 %
OOVK	19 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	41 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,69

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	uredska	5,5% - 7,0%		7 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska sitaucija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	7,5 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina		m²	eur/m²	eur
UREDSKI PROSTOR		254,62	4,45	1.133,06
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**1.133,06**
Godišnji brutto prihod				**13.596,71**
Rizik gubitka najamnine		15%		2.039,51
Troškovi investicijskog održavanja		4%		543,87
Troškovi upravljanja		1%		135,97
Modernizacija		1,00%		135,97
Ukupni troškovi gospodarenja		*21,00%*	(-)	**2.855,31**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		7,50%	(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**10.741,40**
stopa kapitalizacije		7,50		
Starost građevine G	35			
održivi vijek korištenja OVK	60			
Relativna starost Rs	0,58			
Faktor korištenja FK	4			
OOVK		18,60		
Multiplikator		*1,075*		
Faktor kapitalizacije		*9,86*		
Vrijednost zgrade				**105.910,64**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2		trošak obnove		-69.701,35
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**36.209,29**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.
Učešće pojedinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 21,50 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.141,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada		1 Poslovne zgrade		2 Obiteljske kuće - jednostavni standard		3 Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4 Obiteljske kuće, niz/ovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5 Višestambene zgrade - srednji standard		6 Stambeno-poslovne zgrade (83% stambene namjene) - srednji standard	
	%	- grad	- ukupno	- grad	- ukupno	- grad	- ukupno	- grad	- ukupno	- grad	- ukupno	- grad	- ukupno
300	Zgrada - građevinska konstrukcija												
310	Građevna jama	2,6	1,9	1,3	1,3	4,6	3,9	3,8	2,4	4,2	3,5	3,1	1,7
320	Temeljenje	10,2	8,1	15,3	12,7	8,0	6,8	7,2	5,0	8,1	6,9	13,1	7,1
330	Vanjski zidovi	33,2	25,1	37,3	30,9	33,4	28,3	30,9	24,4	27,8	22,2	36,8	23,3
340	Unutarnji zidovi	18,2	13,8	11,6	9,6	14,0	11,9	13,8	12,6	18,3	13,0	16,2	14,4
350	Stropovi	17,4	13,2	18,4	15,2	21,9	18,5	24,5	20,0	22,1	17,6	14,1	14,7
360	Krovovi	11,1	8,5	10,6	8,8	16,4	14,0	14,1	11,4	10,4	8,1	13,5	9,0
380	Građevinske ugradnje	1,3	1,0	-	-	0,6	0,5	2,1	0,5	1,1	1,4	1,2	1,0
390	Ostale građevinske konstrukcije	6,0	3,1	4,4	4,0	1,0	1,4	3,4	4,3	9,4	7,5	3,4	5,3
	Ukupno	100,0	75,0	100,0	82,3	100,0	85,3	100,0	81,1	100,0	80,0	100,0	78,1
400	Instalacije												
410	Odvodnja, vodovod, plin	12,4	3,0	32,7	5,1	36,0	5,1	36,2	6,7	36,1	5,3	32,4	5,1
420	Grijanje	22,8	5,6	43,9	7,5	46,0	6,6	39,8	6,6	39,4	6,3	39,5	5,4
430	Instalacije za obradu zraka	10,5	2,6	6,8	1,2	0,9	0,1	2,7	0,5	3,1	0,5	5,2	0,8
440	Jaka struja	32,0	8,2	15,4	2,7	16,3	2,6	22,1	4,4	26,4	5,2	20,8	5,0
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	13,1	3,4	3,4	0,6	3,8	0,5	3,4	0,8	6,8	1,2	4,8	1,1
460	Transportni uređaji	2,8	0,8	-	-	-	-	-	-	7,4	1,5	3,5	0,8
470	Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480	Automatska zgrade	3,9	1,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
490	Ostale instalacije	0,1	-	-	-	-	-	-	-	0,6	0,1	-	-
	Ukupno	100,0	25,0	100,0	17,5	100,0	14,7	100,0	18,9	100,0	20,0	100,0	21,9

	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a		€	€	€	€	€	€
Republika Hrvatska		od	2.044	1.141	1.133	1.481	1.479	1.421
		srednji	**2.426**	**1.258**	**1.241**	**1.714**	**1.649**	**1.709**
		do	2.807	1.528	2.087	2.018	1.893	2.068

- Površina zgrade koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova i etaža zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunavaju svi zatvoreni i otvoreni (terase, balkoni, lođe/lođe i sl.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21. 24.) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Efektivne cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste efektivne cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = 284,13 x 1.141,00 x 0,2150= -69.701,35 eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*142,21*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp =	36.209,29	eur

TV/NGP = 142,21 EUR/M2

8.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



pogled zapad



hodnik



ured



ured



ured



kotlovnica



sanitarije

9. Zgrada 4 MALOPRODAJA I SKLADIŠTE GOTOVE ROBE

9.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

9.1.1. Općenito

Poslovno proizvodna zgrada građena 1950. godine, prizemna, pravokutnog tlocrtnog oblika, tlocrtnih dimenzija 57,26 x 13,35 i nadstrešnica 60,0 x 22,0 m, koristila se kao skladište gotove robe i maloprodaja. Zgrada je u potpunosti urušena, bez mogućnosti obnove i rekonstrukcije.

9.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	ima,
plin	-	nema

9.1.3. Zgrada 4

Godina gradnje	1950 obnovljena bivša gospodarska zgrada
Katnost	P
Namjena:	poslovno - skladišna,
Položaj:	središnji južni dio parcele,
Temelji	kameni, trakasti temelji,
Nosiva konstr.	zidana, puna opeka, zidovi urušeni,
Međukatna konstr.	drveni grednik,
Krovna k. + pokrov	drvena, pokrov crijep, veći dio urušen,
Limarija	pocinčana, dotrajalo,
Pročelje	ožbukano, obojeno,
Vanjska stolarija	metalni prozori i vrata,
Unutarnja stolarija	drvena vrata, ličena,
Bravarija	vanjski prozori i vrata,
Pregradni zidovi	zidani, puna opeka,
Obrada zidova	ožbukani i obojeni,
Obrada stropova	ožbukani i obojeni,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	klasično,
Instalacije	sve devastirano,
Posebno:	nema,
Stanje:	objekt je urušen, neupotrebljiv u cijelosti.

9.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao skladišno poslovna zgrada - skladište gotove robe, zgrada je u cijelosti urušena, ne koristi se.

9.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt nije moguće prenamijeniti jer je urušen. Obnova nije racionalna i opravdana s ekonomskog aspekta.

9.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrada je urušen ai ne koristi se.
Utrživost u sklopu cijele lokacije.

9.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 4 MALOPRODAJA I SKLADIŠTE GOTOVE ROBE

PRIZEMLJE					
skladište	682,46	x	1,00	=	682,46 m^2
nadstrešnica	1440	x	0,50	=	720,00 m^2
					1402,46 m^2

Netto građevinska površina (NKP) = 1.402,46 m2

Brutto građevinska površina (BKP) = 2.204,42 m2

Volumen objekta (BV) = BKP x 6m = 5.094,00 m3

9.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

9.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.
S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrade) koristiti ćemo likvidacijski postupak kojim će se utvrditi trošak uklanjanja objekta, a komunalni doprinos obračunati kao preostala vrijednost.
Obrazloženje: zgrada nije namijenjena stvaranju prihoda - ista je urušena, bez mogućnosti obnove.

9.3.2. Likvidacijski postupak - izračun troškova rušenja građevine

Zgrada je većim dijelom urušena i istu je potrebno ukloniti na propisani način: isto uključuje rašenje, utovar i odvoz otpadnog materijala na legalnu deponiju.
Trošak se definira kroz troškovnik radova uklanjanja zgrade kojim su obuhvaćeni radovi rušenja, utovara, odvoza i zbrinjavanja na legalnoj deponiji.

Kao vrijednost zgrade obračunava se komunalni doprinos. Priključci na komunalnu i energetsku infrastrukruru ne postoje.

a/

Priključci							
struja	nije priključena		Cp=		0,00	0	€
vodovod	nije priključen		Cp=		0,00	0	€
plin	nije priključen		Cp=		0,00	0	€
kanalizacija	nije priključena		Cp=		0,00	0	€
Vrijednost priključaka					**0,00**	**0**	**€**

b/

Komunalni doprinos (Grad Zaprešić)		
Prema Odluci o izmjenama i dopunama odluke o komunalnom doprinosu Grada Zaprešića, Klasa: 350-06/19-01/02, Urbroj: 238-33-01-21-6. od 21.12.2021. za građevine kulturne namjene komunalni doprinos iznosi 1,0 kn/m3 građevine ukoliko se ista gradi na čestici koja je opremljena komunalnom infrastrukturom (struja, voda, cesta)		
BV =	5.094,00	m3
Kd =	0,1327	€/m3 BV
KD =	**675,97**	**€**

c/ **Troškovnik uklanjanja građevine**

1.	Strojno rušenje zidanog dijela zgrade, zidovi od opeke u vapnenom mortu, utovar i odvoz na deponiju. Trošak deponije je uključen u cijenu.	m2	853,07	30,00	25.592,10
2.	Strojno rušenje drvene nadstrešnice, utovar i odvoz na deponiju. Trošak deponije je uključen u cijenu.	m2	1.440,00	3,00	4.320,00
	UKUPNO: eur				**29.912,10**
	PDV 25%: eur				7.478,03
	SVEUKUPNO: eur				**37.390,13**

Podaci o jediničnoj cijeni rušenja zgrade preuzeti su sa portala https://www.emajstor.hr/cijene/rusenja
Cijena rušenja zidanog dijela zgrade se prema navedenom izvoru kreče od 40,0 do 70,0 eur/m2 zgrade.
Kako se u ovom slučaju radi o manje zahtjevnom objektu za rušenje, većim dijelom već urušenom, uzima se jedinična cijena od 30,0 eur/m2 BGP.
Rušenje nadstrešnice se uzima u iznosu od 10% od cijene rušenja zgrade (samo krovište).





REKAPITULACIJA

a/	**Vrijednost priključaka**	**0,00**	**eur**
b/	**Komunalni doprinos**	**675,97**	**eur**
c/	**trošak uklanjanja zgrade**	**-37.390,13**	**eur**
	ukupno:	**-36.714,15**	**eur**

9.4. FOTOGRAFIJE



pogled jgoistok



pogled istok



pogled sjeveroistok



pogled sjever



unutrašnjost



nadstrešnica



nadstrešnica



nadstrešnica

10. Zgrada 5 PROIZVODNA HALA 1

10.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

10.1.1. Općenito

Proizvodna zgrada izgrađena je 1978. godine, prizemna, razvedenog tlocrtnog oblika, tlocrtnih dimenzija 70,0x12,50 + 10,36 x 4 + 9,50x 7,0 m, i nadstrešnica 36,0x 6,0 m.

10.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

10.1.3. Zgrada 5

Godina gradnje	1978
Katnost	P
Namjena:	proizvodna, uredi,
Položaj:	jugoistočni dio parcele
Temelji	AB trakasti temelji i temeljne stope,
Nosiva konstr.	AB nosiva skeletna konstrukcija,
Međukatna konstr.	nema, vidljiv pokrov,
Krovna k. + pokrov	AB nosači, pokrov valovite salonit ploče,
Limarija	pocinčana, dotrajala,
Pročelje	ožbukano i obojeno,
Vanjska stolarija	metalna vrata, prozori betonski,
Unutarnja stolarija	drvena,
Bravarija	vrata,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukani i obojeni, sanitarije opločene,
Obrada stropova	vidljiva krovna konstrukcija,
Obrada podova	beton u proizvodnji, parket u uredima, keramika
Grijanje	nema,
Instalacije	struja,voda, odvodnja, sve dotrajalo,
Posebno:	objekt se koristi kao skladište kalupa i manji dio uredski,
Stanje:	objekt je neodržavan, koristi se kao skladište kalupa.

10.1.4. Način korištenja

Objekt je graden kao proizvodna zgrada, sada se koristi kao skaldište kalupa. U slabijem je stanju, slabije održavan.

10.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za neku proizvodnju.

10.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrada je slabije kvalitete, slabo održavana, koristi se kao skladište.
Utrživost je osrednja, u sklopu cijelog kompleksa.

10.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 5 PROIZVODNA HALA 1

skladište	814,27	x	1,00	=	814,27 m^2
uredi	86,09	x	1,00	=	86,09 m^2
					900,36 m^2
nadstrešnica - dotrajala	216	x	0,50	=	108,00 m^2 ne uzima se u izračun

Netto građevinska površina (NKP) = 900,36 m2

Brutto građevinska površina (BKP) = 982,94 m2

Volumen objekta (BV) = 3.931,76 m3

10.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

10.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

10.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

10.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

10.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Budući da su ugovori o zakupu poslovnih prostora još uvijek na snazi međuvremensko izjednačenje se ne provodi.

10.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00	
- neto površina (m2)	900,36	3.306,00	389,00	542,50	
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69	
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.	
EKONOMSKI ASPEKTI					
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor	
- prilagodba		1	1	1	
3. vlasnička prava					
- prilagodba		1	1	1	
FIZIČKI ASPEKTI					
1. namjena	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	skladište u funkciji proizc	
- prilagodba		1	1	1	
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra	
- prolagodba		1	1	1	
3. Buka	nema	nema	nema	nema	
- prilagodba		1	1	1	
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	
-prilagodba		1	1	1	
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema	
- prilagodba		1	1	1	
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00	<40%
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69	
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**	

10.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena eur/m2	prosječna kupoprodajna cijena eur/m2	odstupanje eur/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,05	**zadovoljava**
4,76	4,45	0,31	6,43	**zadovoljava**
3,69	4,45	-0,76	-20,71	**zadovoljava**

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,05%	6,43%	-20,71%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	**zadovoljava**	**zadovoljava**	**zadovoljava**

10.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

PROIZVODNA HALA 1

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	3	odabrano FK = 4

starost građevine G	46 god	OVK	80 god
relativna starost G/OVK	58 %	postotak OVK	31 %
		OOVK	25 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	55 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,69

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		6,5 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska sitaucija		0,5 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	8,0 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina		m²	eur/m²	eur
PROIZVODNI PROSTOR		900,36	4,45	4.006,60
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**4.006,60**
Godišnji brutto prihod				**48.079,22**
Rizik gubitka najamnine		15%		7.211,88
Troškovi investicijskog održavanja		4%		1.923,17
Troškovi upravljanja		1%		480,79
Modernizacija		1,00%		480,79
Ukupni troškovi gospodarenja		*21,00%*	(-)	**10.096,64**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		8,00%	(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**37.982,59**
stopa kapitalizacije		8,00		
Starost građevine G	46			
održivi vijek korištenja OVK	80			
Relativna starost Rs	0,58			
Faktor korištenja FK	4			
OOVK		24,80		
Multiplikator		*1,080*		
Faktor kapitalizacije		*10,65*		
Vrijednost zgrade				**404.380,27**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2		trošak obnove		-341.119,50
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**63.260,77**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.

Učešće pojedinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 24,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada		19 Industrijski, proizvodni objekti		20 Podzemne garaže		21 Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22 Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice		23 Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		24 Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
%		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno								
300	Zgrada - građevinska konstrukcija												
310	Građevna jama	1,2	1,4	11,3	10,2								
320	Temeljenje	23,1	16,5	19,1	17,4								
330	Vanjski zidovi	29,0	20,4	16,5	15,0								
340	Unutarnji zidovi	6,3	4,5	5,4	5,0								
350	Stropovi	7,4	5,2	-	-								
360	Krovovi	21,1	15,0	39,6	36,0								
380	Građevinske ugradbe	3,1	2,1	-	-								
390	Ostale građevinske konstrukcije	8,8	6,1	7,9	7,2								
	Ukupno	100,0	69,0	100,0	92,7								
400	Instalacije												
410	Odvodnja, vodovod, plin	7,6	5,2	41,3	2,5								
420	Grijanje	9,2	6,3	-	-								
430	Instalacije za obradu zraka	17,5	12,0	20,4	2,5								
440	Jaka struja	9,1	6,2	31,1	2,5								
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,4	3,7	5,8	0,5								
460	Transportni uređaji	6,9	4,7	-	-								
470	Posebna postrojenja za korištenje	17,3	11,9	-	-								
480	Automatika zgrade	4,0	2,8	-	-								
490	Ostale instalacije	3,9	2,7	-	-								
	Ukupno	100,0	68,8	100,0	7,3								

	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a		€	€	€	€	€	€
Republika Hrvatska		od	1.446	980	81	59	220	84
		srednji	1.886	1.028	111	147	428	101
		do	2.640	1.228	140	235	835	118

- Površine zgrada koje se koriste u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova i etaža zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunavaju svi zatvoreni i otvoreni (terase, balkoni, trijemovi i sl.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenom prostoru iz stavki 21 -24 je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Elaborske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju okvirno za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste elaborske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = 982,94 x 1.446,00 x 0,24 = 341.119,50 eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	70,26	eur/m² nkp

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp = 63.260,77 eur

TV/NGP = 70,26 EUR/M2

10.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugoistok



pogled jugozapad



pogled jug



pogled sjever

11. Zgrada 6 PROIZVODNA HALA 2

11.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

11.1.1. Općenito

Prizemna proizvodna zgrada građena je 1982. godine, pravokutnog je tlocrtnog oblika, tlocrtnih dimenzija 25,80x10,37 m + 5,35x7,0 m + 2,5x2,45m i nadstrešnice 30,0x6,0 + 18,90x5,35 m. Hala se koristila kao proizvodna.

11.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

11.1.3. Zgrada 6

Godina gradnje	1982
Katnost	P
Namjena:	proizvodna zgrada,
Položaj:	istočni dio parcele,
Temelji	AB temeljne trake,
Nosiva konstr.	zidana,
Međukatna konstr.	nema,
Krovna k. + pokrov	čelična rešetkasta konstrukcija, pokrov valoviti salonit,
Limarija	nema,
Pročelje	ožbukano, žbuka otpada,
Vanjska stolarija	metalna,
Unutarnja stolarija	drvena,
Bravarija	vrata,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	djelomično ožbukani, obojeni,
Obrada stropova	vidljiva krovna konstrukcija i krovni pokrov,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	struja,nadžbukna, sve dotrajalo,
Posebno:	nadstrešnice dotrajale, bez pokrova,
Stanje:	objekt je dijelom dovršen, u lošem stanju, neodržavan,

11.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao proizvodna zgrada, danas se koristi kao spremište.

11.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za različite proizvodne djelatnosti, uz značajnija ulaganja.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, potražnja za sličnim prostorima je slaba.

11.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrada je slabije kvalitete, slabo održavana, koristi se kao spremište.
Utrživost je osrednja, u određenom vremenskom razdoblju, kao dio kompleksa.

11.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 6 PROIZVODNA HALA 2

proizvodna hala	281,31	x	1,00	=	281,31	m^2	
					281,31	m^2	
nadstrešnice dotrajale	226,72	x	0,50	=	113,36	m^2	ne uzima se u izračun

Netto građevinska površina (NKP) =	**281,31**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**311,78**	**m2**
Volumen objekta (BV) =	**1.247,12**	**m3**

11.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

11.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.

Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

. **Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA**

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

11.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3	- ugovor o najmu, u arhivi vještaka		
Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

11.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

11.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	281,31	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	skladište u funkciji proizc
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

11.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	**zadovoljava**	**zadovoljava**	**zadovoljava**

11.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne

PROIZVODNA HALA 2

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	4	odabrano FK = 4

starost građevine G	42 god
relativna starost G/OVK	70 %

OVK	60 god
postotak OVK	33 %
OOVK	20 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	40 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,67

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		7 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska sitaucija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	8,0 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m²	eur/m²		eur
PROIZVODNI PROSTOR	281,31	4,45		1.251,83
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				1.251,83
Godišnji brutto prihod				**15.021,95**
Rizik gubitka najamnine	15%			2.253,29
Troškovi investicijskog održavanja	4%			600,88
Troškovi upravljanja	1%			150,22
Modernizacija	1,00%			150,22
Ukupni troškovi gospodarenja	***21,00%***		(-)	**3.154,61**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00%		(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**11.867,34**
stopa kapitalizacije	8,00			
Starost građevine G	42			
održivi vijek korištenja OVK	60			
Relativna starost Rs	0,70			
Faktor korištenja FK	4			
OOVK	19,80			
Multiplikator	*1,050*			
Faktor kapitalizacije	*9,78*			
Vrijednost zgrade				**116.021,66**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2	trošak obnove			-108.200,13
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**7.821,53**

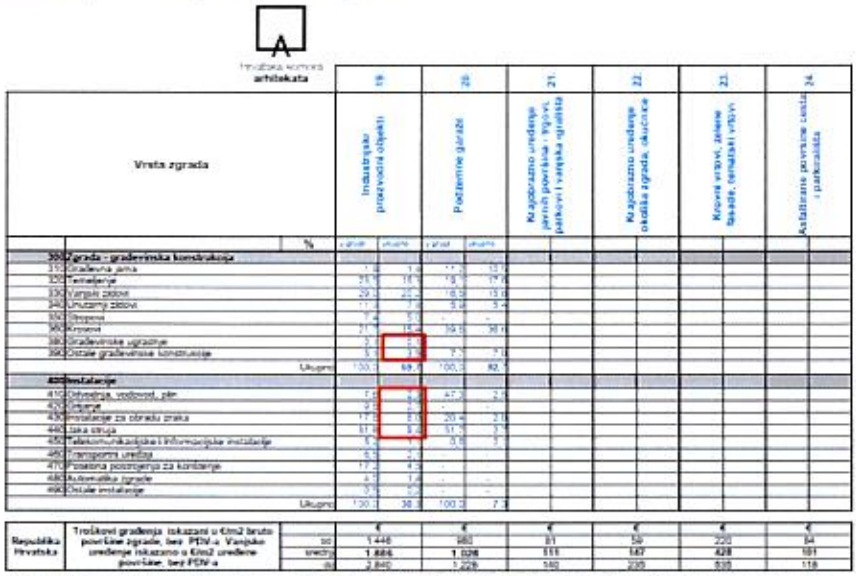
OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne gradevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.

Učešće pojededinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 24,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada		19 Industrijske proizvodne objekti		20 Poljoprivredne građevine		21 Klizgodarno uređenje javnih površina i trgovi, parkovi i vanjska rasvjeta		22 Klizgodarno uređenje okoliša zgrada, rekultivacija		23 Krovni vrtovi, zelene fasade, (ekološki vrtovi)		24 Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
	%	udjel	učešće	udjel	učešće								
300	građevinska konstrukcija												
310	Građevna jama	1,8	1,4	11,1	10,1								
320	Fundiranje	15,1	10,5	10,1	7,6								
330	Vanjski zidovi	29,4	22,4	6,0	13,6								
340	Unutarnji zidovi	11,1	7,8	5,8	5,4								
350	Stropovi	11,4	8,0	-	-								
360	Krovovi	21,1	15,0	59,5	36,6								
380	Građevinske ugradbe	2,1	1,5	-	-								
390	Ostale građevinske konstrukcije	9,1	6,4	7,7	7,1								
	Ukupno	100,1	69,1	100,3	80,7								
400	instalacije												
410	Ohrvatnja, vodovod, plin	7,1	4,9	47,1	2,8								
420	Struja	9,5	6,6	-	-								
430	Instalacije za obradu zraka	17,5	8,1	20,4	2,8								
440	Jaka struja	31,6	8,2	31,5	2,1								
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,2	3,6	0,8	5								
460	Transportna uređaja	0,5	0,3	-	-								
470	Posebna postrojenja za kondenje	11,2	4,3	-	-								
480	Automatika zgrade	2,5	1,4	-	-								
490	Ostale instalacije	0,5	0,3	-	-								
	Ukupno	130,1	38,1	100,3	7,3								

Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a		€	€	€	€	€	€
		sr	1.446	980	81	58	220	84
		uvećano	1.884	1.026	111	167	428	181
		do	2.840	1.229	160	235	535	118

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu (integralnim površina u razini poslova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunavaju svi zatvoreni i otvoreni tlocrti, balkoni, lođe/loggie i sl.) objekti zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvata na otvorenim područjima (skupci 21. 24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Efektivne cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na procjenama cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste stalnosnice cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = **311,78 x 1.446,00 x 0,24 = 108.200,13 eur**

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*27,80*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp = 7.821,53 eur

TV/NGP = 27,80 EUR/M2

11.4. FOTOGRAFIJE



pogled jug



pogled jugoistok



pogled sjeveroistok

12. Zgrada 7 TEHNIČKA SLUŽBA I ALATNICA

12.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

12.1.1. Općenito

Poslovna zgrada je izgrađena 1950. godine, prizemnica. Zgrada je bivši gospodarski objekt - štala koji je dijelom prenamijenjen za potrebe tehničke službe. Oblik je pravokutni, tlocrtne površine 22,80 x 9,60 m. Koristila se kao alatnica i prostor tehničke službe.

12.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

12.1.3. Zgrada 7

Godina gradnje	1950.
Katnost	P
Namjena:	alatnica - skladišna,
Položaj:	istočni dio parcele,
Temelji	kameni temelji
Nosiva konstr.	zidovi od opeke, puna NF,
Međukatna konstr.	drveni grednik,
Krovna k. + pokrov	drveno krovište, pokrov valoviti salonit,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	ožbukano, otpada žbuka,
Vanjska stolarija	drvena,
Unutarnja stolarija	drvena,
Bravarija	vrata,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojeno, žbuka otpada zbog vlage,
Obrada stropova	bneožbukano,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	struja,voda, odvodnja, dotrajalo
Posebno:	
Stanje:	objekt je u ruševnom stanju, ne koristi se duže vrijeme,

12.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao štala ali je prenamijenjen za potrebe tehbičke službe i održavanje. Objekt je u lošem stanju, slabo održavan.

12.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti u radionicu bilo kojeg tipa. Potreba su veća ulaganja u obnovu i uređenje.

12.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrada je slabije kvalitete, slabo održavana, koristi se kao spremište. Utrživost je osrednja, u određenom vremenskom razdoblju, kao dio kompleksa.

12.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 7 TEHNIČKA SLUŽBA I ALATNICA

kotlovnica	178,88	x	1,00	=	178,88 m^2
					178,88 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**178,88**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**218,88**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x 5m =	**1.094,40**	**m3**

12.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

12.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.
Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**
Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

12.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

12.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	(bez PDV-a)

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

12.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su
Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

12.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	16.000,00	2.000,00
- neto površina (m2)	178,88	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	skladište u funkciji proizc
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
5. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
7. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

12.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena	4,45		
Standardna devijacija	0,52		
Dvostruka standardna devijacija	1,05		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

12.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

TEHNIČKA SLUŽBA I ALATNICA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	74 god
relativna starost G/OVK	93 %

OVK	80 god
postotak OVK	20 %
OOVK	16 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	64 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,80

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		7,5 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska situacija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	8,5 %

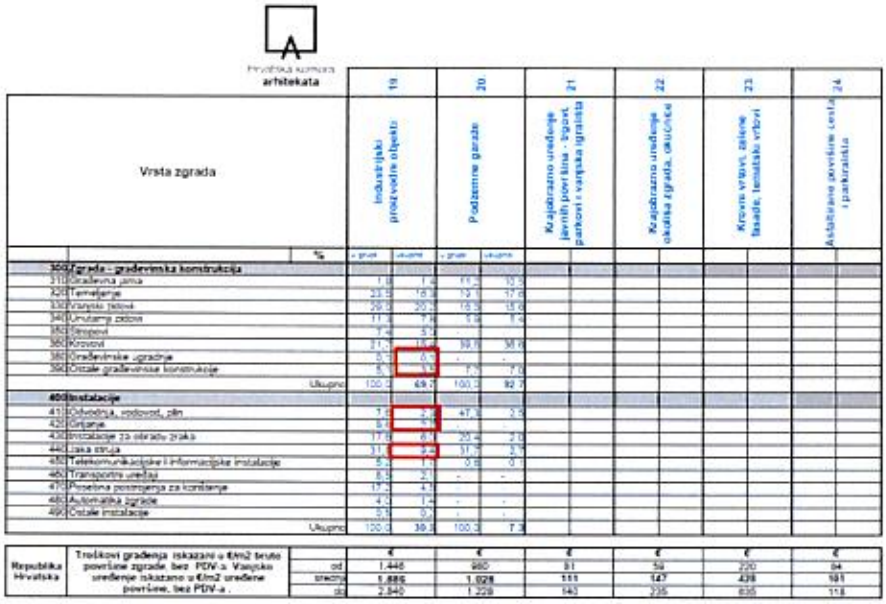
PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m²	eur/m²		eur
PROIZVODNI PROSTOR	178,88	4,45		796,02
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**796,02**
Godišnji brutto prihod				**9.552,19**
Rizik gubitka najamnine	15%			1.432,83
Troškovi investicijskog održavanja	4%			382,09
Troškovi upravljanja	1%			95,52
Modernizacija	1,00%			95,52
Ukupni troškovi gospodarenja	***21,00%***		(-)	**2.005,96**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,50%		(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**7.546,23**
stopa kapitalizacije	8,50			
Starost građevine G	74			
održivi vijek korištenja OVK	80			
Relativna starost Rs	0,93			
Faktor korištenja FK	5			
OOVK	16,00			
Multiplikator	*1,085*			
Faktor kapitalizacije	*8,58*			
Vrijednost zgrade				**64.711,45**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2	trošak obnove			-56.970,09
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**7.741,36**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.
Učešće pojedinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 18,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Vrsta zgrada	19 Industrijski proizvodne objekti		20 Podzemne garaže		21 Kolektivno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22 Kolektivno uređenje okućnica zgrada, okućnice		23 Krovne vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		24 Adaptirane površine cesta i parkirališta	
%	u grad	ukupno	u grad	ukupno								
300 Građevinska konstrukcija												
310 Građevinska jama	1.8	1.4	11.3	10.5								
320 Temeljenje	23.5	18.8	12.1	11.6								
330 Vanjski zidovi	29.3	23.5	16.9	15.6								
340 Unutarnji zidovi	11.3	7.6	5.8	5.4								
350 Stropovi	7.4	5.9	-	-								
360 Krovovi	31.1	13.8	39.8	36.6								
380 Građevinske ugradbe	5.3	0.3	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije	5.3	1.3	7.5	7.0								
Ukupno	100.0	69.7	100.0	92.7								
400 Instalacije												
410 Odvodnja, vodovod, plin	1.7	2.4	41.3	2.9								
420 Grijanje	8.2	6.1	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka	17.8	6.1	20.4	2.8								
440 Jaka struja	31.1	9.4	31.3	2.9								
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5.1	1.1	0.8	0								
460 Transportni uređaji	8.5	2.1	-	-								
470 Posebna postrojenja za kondenje	17.5	4.3	-	-								
480 Automatika zgrade	4.3	1.4	-	-								
490 Ostale instalacije	5.1	0.7	-	-								
Ukupno	100.3	30.3	100.3	7.3								

Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a .		€	€	€	€	€	€
		od	1.446	980	81	58	220	84
		srednji	1.885	1.028	111	147	439	101
		do	2.340	1.229	143	235	835	118

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova etaža zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunaju svi zatvoreni i otvoreni tlocrtni, bakovi (stepenice) i ili dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21. 24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Efektivne cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prikazani procjene troškova gradnje koje se kalkuliraju i prikazuju u različitu glavnog projekta, projektanti koriste efektivne cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uračunavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = 218,88 x 1.446,00 x 0,18 = 56.970,09 eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*43,28*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:

TV pp =	7.741,36	eur

TV/NGP = 43,28 EUR/M2

12.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugoistok



unutrašnjost





unutrašnjost



urušeni dio objekta - bivše štale

13. Zgrada 8: KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA I PUMPNA STANICA GORIVA

13.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

13.1.1. Općenito

Poslovno proizvodna zgrada građena 1989. godine, prizemna, pravokutnog tlocrtnog oblika, tlocrtnih dimenzija 30,0 x 40,1 m, koristi se kao lakirnica.

13.1.2. Priključci

vodovod	-	ima
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	ima
telefon	-	nema
el. struja	-	ima
plin	-	nema

13.1.3. Zgrada 8:

Godina gradnje	1989.
Katnost	P
Namjena:	poslovna - kotlovnica, kompresorska stanica i pumpna stanica goriva
Položaj:	središnji dio parcele,
Temelji	AB temeljne trake,
Nosiva konstr.	zidovi od blok opeke, VS,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	ravni krov, hidroizolacija,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	ožbukano,
Vanjska stolarija	metalna,
Unutarnja stolarija	metalna,
Bravarija	vrata, prozori,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojano,
Obrada stropova	ožbukano,
Obrada podova	AB ploča, keramika,
Grijanje	nema, instalacije demontirane,
Instalacije	struja, voda, odvodnja, demontirano,
Posebno:	
Stanje:	objekt je u cijelosti dovršen, ne koristi se, sustav grijanja ne radi.

13.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao poslovno proizvodna zgrada - kotlovnica i kompresorska stanica te pumpna stanoica goriva za kotlovnicu. Objekti se koriste kao spremišta. U osrednjem je stanju, slabo održavani. Rezervoar goriva je demontiran kao i nadstrešnica iznad rezervoara.

13.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za različite proizvodne djelatnosti, uz veća ulaganja.
Prenamjena je malo vjerojatna, jer se radi o manjim prostorima, potražnja za sličnim prostorima je slaba.

13.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrade su slabije kvalitete, manjih površina, slabo održavane.
Utrživost je osrednja, u određenom vremenskom razdoblju, kao dio cijelog kompleksa.

13.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 8: KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA I PUMPNA STANICA GORIVA

kotlovnica i kompr.	142,66	x	1,00	=	142,66 m^2
pumpna stanica	13,65	x	1,00	=	13,65 m^2
					156,31 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**156,31**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**179,25**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x 4m =	**716,98**	**m3**

13.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

13.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.
Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**
Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

12.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

13.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

13.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

13.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	156,31	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.1.1905	25.6.1901
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	kotlovnica u funkciji proizv	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	skladište u funkciji proizv
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

13.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	**zadovoljava**	**zadovoljava**	**zadovoljava**

13.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA I PUMPNA STANICA GORIVA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	3	odabrano FK = 4

starost građevine G	35 god
relativna starost G/OVK	58 %

OVK	60 god
postotak OVK	31 %
OOVK	19 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	41 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,69

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		7 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska situacija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	8,0 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m²	eur/m²		eur
PROIZVODNI PROSTOR	156,31	4,45		695,58
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				695,58
Godišnji brutto prihod				**8.346,95**
Rizik gubitka najamnine	15%			1.252,04
Troškovi investicijskog održavanja	4%			333,88
Troškovi upravljanja	1%			83,47
Modernizacija	1,00%			83,47
Ukupni troškovi gospodarenja	***21,00%***		(-)	**1.752,86**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00%		(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**6.594,09**
stopa kapitalizacije	8,00			
Starost građevine G	35			
održivi vijek korištenja OVK	60			
Relativna starost Rs	0,58			
Faktor korištenja FK	3,5			
OOVK	18,60			
Multiplikator	*1,060*			
Faktor kapitalizacije	*9,51*			
Vrijednost zgrade				**62.729,93**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2	trošak obnove			-46.665,19
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**16.064,74**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.
Učešće pojedinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 18,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina

Hrvatska komora arhitekata



Vrsta zgrada		19. Industrijski proizvodni objekti		20. Podzemne garaže		21. Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22. Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okucnica		23. Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		24. Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
	%	u anal.	u ukupno	u anal.	u ukupno								
300	Zgrada - građevinska konstrukcija												
310	Građevna jama	1,3	1,4	11,5	10,5								
320	Temeljenje	21,5	18,3	16,1	17,8								
330	Vanjski zidovi	29,3	20,3	16,3	15,8								
340	Unutarnji zidovi	11,3	7,8	5,9	5,4								
350	Stropovi	1,4	5,3	-	-								
360	Krovovi	21,3	15,4	39,6	36,6								
380	Građevinske ugradnje	0,1	0,3	-	-								
390	Ostale građevinske konstrukcije	5,1	5,3	1,7	7,0								
	Ukupno	100,0	69,7	100,0	92,7								
400	Instalacije												
410	Odvodnja, vodovod, plin	7,6	2,2	47,8	2,5								
420	Grijanje	9,5	2,1	-	-								
430	Instalacije za obradu zraka	17,5	8,4	20,4	3,0								
440	Jaka struja	11,8	2,2	11,7	2,1								
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,2	1,7	6,6	2,1								
460	Transportni uređaji	5,3	2,1	-	-								
470	Posebna postrojenja za korištenje	17,2	4,5	-	-								
480	Automatika zgrade	4,0	1,4	-	-								
490	Ostale instalacije	2,5	0,2	-	-								
	Ukupno	100,0	30,3	100,0	7,8								

Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a		€	€	€	€	€	€
		od	1.446	960	81	59	220	84
		srednji	1.886	1.028	111	147	428	101
		do	2.840	1.228	140	235	635	118

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunaju sve zatvorene i otvorene (terase, balkoni, trijemovi i dr.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21 -24) se ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Etalonske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na procjeđnim cijenama građenja odvarenim na podnužju Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te th. po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = 179,25 x 1.446,00 x 0,18 = 46.665,19 eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*102,77*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp =	16.064,74	eur

TV/NGP = 102,77 EUR/M2

13.4. FOTOGRAFIJE



pogled sjeveroistok



kotlovnica - unutrašnjost



unutrašnjost



pumpna stanica

14. Zgrada 9 i 10 - TRAFOSTANICE

14.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

14.1.1. Općenito

Na lokaciji se nalaze dvije zgrade trafostanice: stara TS je zidane građe, tlocrtne površine 5,20x5,13 m i novija TS, tlocrtne površine 7,60x4,26 m. Novija TS ima tipsko, montažno kućište. Obje stanice nemaju opremu i nisu u funkciji.

14.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

14.1.3. Zgrada 9 i 10

Godina gradnje	1950. stara TS i 1969 novija trafostanica
Katnost	P
Namjena:	trafostanice
Položaj:	na središnjem dijelu parcele,
Temelji	AB trakasti temelji kod stare TS i ab kabelsko podnožje kod nove TS
Nosiva konstr.	stara TS: zidana, a nova montažnl ab elementi,
Međukatna konstr.	nema,
Krovna k. + pokrov	AB ploča i montažni elemnti krova, hidroizolacija,
Limarija	nema,
Pročelje	star TS: ožbukano, sve otpada, nova izedena u glatkom betonu,
Vanjska stolarija	nema,
Unutarnja stolarija	nema,
Bravarija	vrata,
Pregradni zidovi	u novoj TS od montažnih AB elemenata zida,
Obrada zidova	stara TS ožbukani, sve otpada, nova TS glatki betoni,
Obrada stropova	star TS ožbukano, otpada žbuka, nova TS glatki betoni,
Obrada podova	betonska ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	nema, sve demontirano kompletno bez opreme,
Posebno:	
Stanje:	zgrade su van funkcije, u ruševnom stanju,

14.1.4. Način korištenja

Objekti su građeni kao TS i ne mogu se prenamijeniti; oba su u lošem stanju, van funkcije, potpuno devastirani.

14.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt nije moguće prenamijeniti.

14.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa. Zgrade su dotrajale.
Utrživost moguća u sklopu cijele lokacije, u određenom vremenskom razdoblju.

14.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 9 i 10 - TRAFOSTANICE

stara trafostanica	29,23	x	1,00	=	29,23 m^2
novija trafostanica	21,76	x	1,00	=	21,76 m^2
					50,99 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**21,76**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**32,38**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x 3,0 m =	**97,12**	**m3**

14.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

14.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

14.3.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih usluga kod građenja uz primjenu koeficjenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj a rađena je prema važećim standardima i zakonima.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa primjenom FK matrice.

U izračun se uzima samo novija TS, budući je stara ruševna, bez mogućnosti obnove. Novija se može iskoristiti kao pomoćni objekt.

NOVIJA TRAFOSTANICA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	3	3	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	56,00 god
relativna starost G/OVK	93 %

OVK	60 god
postotak OVK	20 %
OOVK	12 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	48 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,80

Nova vrijednost objekta									
NGP=	21,76	m2	Cizg=	400	€/m2NGP		NV=	8.704,00	€
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	400	€/m2NGP				
Godina procjene	2025	Godina izgradnje		1969	Starost n=	56	Trajnost N=		60

Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	-0,80	=	-6.963,20

Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)				1.740,80	€
Projekti i nadzor gradnje (Intelektualne usluge)	% od NV		3,0%	261,12	€
Okoliš	% od NV		0,0%	0,00	€
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)				2.001,92	€

REKAPITULACIJA

trafostanica	2.001,92	eur
sadašnja građevinska vrijednost: (SGV) =	2.001,92	eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	92,00	eur/m² nkp

14.4. FOTOGRAFIJE



stara trafostanica



stara trafostanica



novija trafostanica



unutrašnjost novija TS



unutrašnjost novija TS

15. Zgrada 11 GLAVNA PROIZVODNA ZGRADA

15.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

15.1.1. Općenito

Glavna proizvodna zgrada je izgrađena na središnjem dijelu parcele i sastoji se od tri međusobno povezane zgrade; sjeverno i južno krilo koje su rekonstruirane gospodarske zgrade i na istočnoj strani povezane novim centralnim dijelom zgrade. Zgrada je rekonstruirana i dograđena 1980 godine. Zgrada je u cijelosti dovršena i u istoj se odvijala proizvodnja. Sjeverno krilo je tlocrtnih dimenzija 47,10x 12,15 m sa dogradnjama veličine 4,25x2,70 m + 9,50x4,25 m + 16,5x 5,90 m i nadstrešnica 12,65x8,00 m .
Južno krilo je tlocrtnih dimenzija 47,10x 12,15 m sa dogradnjam veličine 11,85x5,20 m.
Centralni dio je tlocrtnih dimenzija 28,70x 20,20 m sa nadstrešnicom 29,20x8,33 m + 6,40x5,10 m.

15.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

15.1.3. Zgrada 11

Godina gradnje	1980
Katnost	P
Namjena:	proizvodna zgrada,
Položaj:	središnji dio parcele,
Temelji	AB trakasi i temeljne stope,
Nosiva konstr.	stariji dijelovi zidana konstrukcija, noviji dio AB montažna konstrukcija,
Međukatna konstr.	nema, vidljiva krovna konstrukcija i pokrov,
Krovna k. + pokrov	stari dio čelična rešetka, novi dio AB montažni glavni i sekundarni nosači,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	stiropor fasada, SEP žbuka,
Vanjska stolarija	stariji dio metalna, noviji dio AL profili i IZO staklo,
Unutarnja stolarija	metalna i AL profili,
Bravarija	vrata, stariji dijelovi zgrade,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	žbukani i obojeni, stariji dijelovi vidljiva vlaga,
Obrada stropova	vidljiva krovna konstrukcija, podgled pokrov,
Obrada podova	AB ploča, završno Durolit podovi,
Grijanje	nema,
Instalacije	stuja, voda i odvodnja,
Posebno:	zgrada očuvana, koristi se kao skladište robe,
Stanje:	objekt je dovršen, koristi se,

15.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao prozvodna zgrad, sada se koristi kao skladište.

15.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za bilo koju proizvodnju i za skladište.

15.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa, za potrebe proizvodnje.
Utrživost moguća u sklopu cijele lokacije, u određenom vremenskom razdoblju.

15.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 11 GLAVNA PROIZVODNA ZGRADA

sjeverno krilo	671,84	x	1,00	=	671,84 m^2
južno krilo	582,38	x	1,00	=	582,38 m^2
centralni dio	536,92	x	1,00	=	536,92 m^2
nadstrešnice	428,25	x	0,50	=	214,13 m^2
					2005,27 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**2.005,27**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**2.293,79**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x v =	**9.705,41**	**m3**

15.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

15.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.

Obrazloženje: zgrada je proizvodne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.
Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

15.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

15.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

15.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).
Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

15.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	2.005,27	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	proizvodnja	poslovno proizvodna	poslovno proizvodna	ladište u funkciji proizvod
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
5. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

15.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

15.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

GLAVNA PROIZVODNA ZGRADA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	4	odabrano FK = 4

starost građevine G	44 god
relativna starost G/OVK	55 %

OVK	80 god
postotak OVK	32 %
OOVK	26 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	54 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,68

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		7,5 %
prilagodavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska situacija		0 %
		razvojni potencijal		0,0 %
			odabrano	7,5 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina		m²	eur/m²	eur
PROIZVODNI PROSTOR		2.005,27	4,45	8.923,43
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**8.923,43**
Godišnji brutto prihod				**107.081,15**
Rizik gubitka najamnine		15%		16.062,17
Troškovi investicijskog održavanja		4%		4.283,25
Troškovi upravljanja		1%		1.070,81
Modernizacija		1,00%		1.070,81
Ukupni troškovi gospodarenja		**21,00%**	(-)	**22.487,04**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		8,50%	(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**84.594,11**
stopa kapitalizacije		7,50		
Starost građevine G	44			
održivi vijek korištenja OVK	80			
Relativna starost Rs	0,55			
Faktor korištenja FK	4			
OOVK		25,60		
Multiplikator		1,075		
Faktor kapitalizacije		11,24		
Vrijednost zgrade				**950.819,98**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2				
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**950.819,98**

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:

TV pp = 950.819,98 eur

TV/NGP = 474,16 EUR/M2

15.4. FOTOGRAFIJE

sjeverno krilo



pogled jug



pogled jugozapad



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



južno krilo



pogled jugoistok



pogled - jugozapad



pogled - sjeverozapad



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost

centralni dio



pogled jugoistok



pogled - zapad



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



nadstrešnica

16. Zgrada 12 SKLADIŠTE

16.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

16.1.1. Općenito

Zgrada je preuređena gospodarska zgrada, slabije gradnje, unutar tlocrta vel. 47,30x12,70 m i nadstrešnice 7,15x4,10 m. Izvedena je nosiva konstrukcija od opeke i betonskih blokova. Krovna konstrukcija je čelična rešetkasta, sekundarni nosači drveni. Izgradnja je dovršena 1950, kada je izvedena rekonstrukcija gospodarske zgrade.

16.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

16.1.3. Zgrada 12

Godina gradnje	1950
Katnost	P
Namjena:	skladište repromaterijala,
Položaj:	na sjevernom dijelu parcele,
Temelji	AB trakasti temelji,
Nosiva konstr.	zidovi od opeke NF i betonskih blokova,
Međukatna konstr.	nema, vidljiva krovna konstrukcija i podgled pokrova,
Krovna k. + pokrov	čelična konstrukcija, pokrov valoviti salonit, dotrajalo,
Limarija	nema,
Pročelje	djelomično ožbukano,
Vanjska stolarija	metalna,
Unutarnja stolarija	nema,
Bravarija	prozori,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	djelomično ožbukano, otpada žbuka zbog starosti i vlage
Obrada stropova	vidljiva krovna konstrukcija i salonit ploče,
Obrada podova	AB ploča,
Grijanje	nema,
Instalacije	nema,
Posebno:	-
Stanje:	objekt je slabo održavan, u lošem stanju, koristi se kao skladište,

16.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao skladište i tako se i koristi. Kvaliteta gradnje slaba.

16.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za različite proizvodne djelatnosti, uz veća ulaganja, što nije racionalno s obzirom na starost zgrade i tip gradnje.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, potražnja za sličnim prostorima je slabija.

16.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa, za potrebe lokacije skladištenja repromaterijala.
Utrživost moguća u sklopu cijele lokacije, u određenom vremenskom razdoblju.

16.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 12 SKLADIŠTE

skladište	524,94	x	1,00	=	524,94 m^2
nadstrešnica	29,31	x	0,50	=	14,66 m^2
					539,60 m^2

Netto građevinska površina (NKP) =	**539,60**	**m2**
Brutto građevinska površina (BKP) =	**630,03**	**m2**
Volumen objekta (BV) = BKP x v =	**2.672,44**	**m3**

16.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

16.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je poslovne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

16.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).
U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

16.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	(bez PDV-a)

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	(bez PDV-a)

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

16.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

16.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	539,60	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	skladište u funkcii proizv	proizvodnja	proizvodnja	skladište u funkcii proizv
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
7. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

16.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	**zadovoljava**	**zadovoljava**	**zadovoljava**

16.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.Predmetni prostor se koristi, te će obzirom na navedeno za proračun koristiti uprosječena vrijednost očekivane ostvarive cijene najma u aktualnim tržišnim uvjetima, aktualne ili slične namjene.

SKLADIŠTE

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	74 god
relativna starost G/OVK	93 %

OVK	80 god
postotak OVK	20 %
OOVK	16 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	64 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,80

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		8 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska sitaucija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	9,0 %

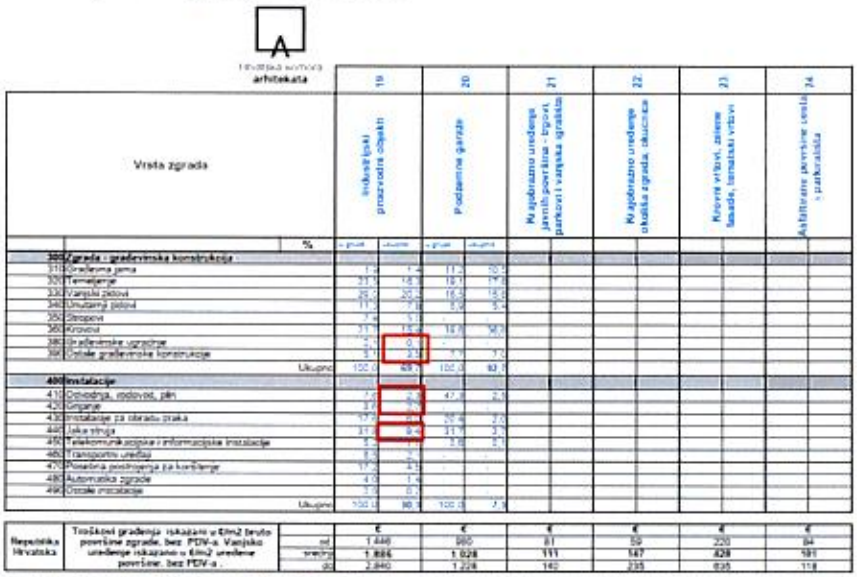
PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina		m²	eur/m²	eur
PROIZVODNI PROSTOR		539,60	4,45	2.401,20
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**2.401,20**
Godišnji brutto prihod				**28.814,37**
Rizik gubitka najamnine		15%		4.322,16
Troškovi investicijskog održavanja		4%		1.152,57
Troškovi upravljanja		1%		288,14
Modernizacija		1,00%		288,14
Ukupni troškovi gospodarenja		**21,00%**	(-)	**6.051,02**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta		9,00%	(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**22.763,35**
stopa kapitalizacije		9,00		
Starost građevine G	74			
održivi vijek korištenja OVK	80			
Relativna starost Rs	0,93			
Faktor korištenja FK	5			
OOVK		16,00		
Multiplikator		*1,090*		
Faktor kapitalizacije		*8,31*		
Vrijednost zgrade				**189.221,71**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2		trošak obnove		-164.062,30
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**25.159,41**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.
Učešće pojedinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 18,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina



Vrsta zgrada		19 Industrijski proizvodni objekti		20 Podzemne garaže		21 Kulturno-umjetničke građevine, javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta	22 Kulturno-umjetničke građevine, obrtnička zgrada, zdravstvo	23 Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi	24 Asfaltirane površine cesta i parkirališta
	%								
300	Zgrada - građevinska konstrukcija								
310	Građevna jama	1,4	1,4	11,1	10,1				
320	Temeljenje	21,1	16,5	18,1	14,6				
330	Vanjski zidovi	20,2	20,2	16,0	14,5				
340	Unutarnji zidovi	11,2	11,2	5,6	5,4				
350	Stropovi	1,4	1,4	-	-				
360	Krovovi	11,1	11,1	18,1	16,3				
380	Građevinske uzgradnje	0,1	0,1	-	-				
390	Ostale građevinske konstrukcije	3,1	3,1	1,1	1,1				
	Ukupno	100,0	89,1	100,0	83,0				
400	Instalacije								
410	Cjevovodna, vodovod, plin	1,1	5,4	47,8	29,1				
420	Grijanje	3,7	5,4	-	-				
430	Instalacije za obradu zraka	17,1	5,4	25,8	7,0				
440	Jaka struja	31,1	5,4	21,1	3,5				
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije	5,1	5,4	3,6	3,5				
460	Transportni uređaji	3,1	3,1	-	-				
470	Posebna postrojenja za korištenje	17,1	3,1	-	-				
480	Automatska zgrada	4,1	1,4	-	-				
490	Ostale instalacije	1,1	0,1	-	-				
	Ukupno	100,0	90,9	100,0	73,0				
Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a .		€		€	€	€	€	€
		od	1.446		980	81	59	220	84
		srednji	1.886		1.028	111	147	428	101
		do	2.840		1.228	142	235	835	118

- Površina zgrade koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama. U površinu se uračunavaju svi zatvoreni i otvoreni terase, balkoni, lođe/lođe i sl.) dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenom prostoru (stupci 21 i 24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Elaborske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju okvirne za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prilikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u okviru glavnog projekta, preporučeni koriste ekstremne cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući okolne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = 630,33 x 1.446,00 x 0,18 = 164.062,30 eur

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	46,63	eur/m² nkp

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:
IZRAČUN PRIHODOVNOM METODOM (PDV se ne obračunava)

TV pp = 25.159,41 eur

TV/NGP = 46,63 EUR/M2

16.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



pogled jugozapad



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost



unutrašnjost

17. Zgrada 13 STOLARSKA I BRAVARSKA RADIONICA

17.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

17.1.1. Općenito

Zgrada je preuređena gospodarska zgrada, slabije gradnje, unutar tlocrta vel. 47,30x12,70 m, aneksa 9,95x6,75 m i 8,85x5,90 m. Uz zgradu su izvedene i nadstrešnice veličine 19,66x9,15 m i 13,0x5,20 m. Nadstrešnice su drvene u cijelosti dotrajale. Izvedena je nosiva konstrukcija zgrade je od opeke i betonskih blokova. Krovna konstrukcija je čelična rešetkasta, sekundarni nosači drveni. Izgradnja je dovršena 1950, kada je izvedena rekonstrukcija gospodarske zgrade.

17.1.2. Priključci

vodovod	-	nema
kanalizacija	-	nema
toplovod	-	nema
telefon	-	nema
el. struja	-	nema
plin	-	nema

17.1.3. Zgrada 13

Godina gradnje	1950
Katnost	P
Namjena:	stolarska i bravarska radionica,
Položaj:	na sjevernom dijelu parcele,
Temelji	AB trakasti temelji,
Nosiva konstr.	zidovi od opeke NF i betonskih blokova,
Međukatna konstr.	nema, vidljiva krovna konstrukcija i podgled pokrova, dio uređen u urede,
Krovna k. + pokrov	čelična konstrukcija, pokrov valoviti salonit, dotrajalo,
Limarija	nema,
Pročelje	djelomično ožbukano,
Vanjska stolarija	metalna, PVC zapadni dio,
Unutarnja stolarija	drvena,
Bravarija	prozori, na hali
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	djelomično ožbukano, otpada žbuka zbog starosti i vlage, dio uređen,
Obrada stropova	vidljiva krovna konstrukcija i salonit ploče, gips ploče dio
Obrada podova	AB ploča, keramika
Grijanje	nema,
Instalacije	nema,
Posebno:	-
Stanje:	objekt je slabo održavan, u lošem stanju, koristi se kao skladište,

17.1.4. Način korištenja

Objekt je građen kao radionica i tako se i koristi veći dio; dio je novije uređen, uredski. Kvaliteta gradnje slaba.

17.1.5. Mogućnost prenamjene

Objekt je moguće prenamijeniti za različite proizvodne djelatnosti, uz veća ulaganja, što nije racionalno s obzirom na starost zgrade i tip gradnje.
Prenamjena je moguća unutar postojećih gabarita, potražnja za sličnim prostorima je slabija.

17.1.6. Utrživost građevine

Lokacija zgrade je gospodarska zona u naselju Lužnica, unutar proizvodnog kompleksa MONTKEMIJE, u sklopu cjelovitog poslovno proizvodnog kompleksa, za potrebe lokacije radionica i ureda.
Utrživost moguća u sklopu cijele lokacije, u određenom vremenskom razdoblju.

17.2. GEOMETRIJSKI PODACI

Zgrada 13 STOLARSKA I BRAVARSKA RADIONICA

radionica	411,23	x	1,00	=	411,23	m^2
uredi	197,1	x	1,00	=	197,10	m^2
					608,33	m^2
nadstrešnica dotrajale	247,48	x	0,50	=	123,74	m^2 ne uzima se u izračun
					123,74	m^2

Netto građevinska površina (NKP) = 608,33 m2

Brutto građevinska površina (BKP) = 720,08 m2

Volumen objekta (BV) = BKP x v = 3.030,57 m3

17.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

17.3.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

poredbeni pokazatelji,
koeficijenti za prilagodbu,
koeficijenti za preračunavanje

kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se sa dostupnim podacima.

Kod procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (zgrada) koristiti ćemo prihodovnu metodu.
Obrazloženje: zgrada je poslovne namjene i kao takova služi za stvaranje prihoda, a postoje poznati podaci o visini najma sličnih objekata.

Obzirom da nema podataka o tržištu prodanih sličnih poslovnih jedinica kao cjelina, na bliskoj lokaciji, a koje bi bile predmetom uobičajene transakcije, u uobičajenim uvjetima, niti koeficijenta prilagodbe troškovne metode tržišnoj vrijednosti, odabire se **procjena vrijednosti poslovnog prostora prihodovnom metodom kao glavnom procjembenom metodom.**

Za određivanje tržišne vrijednost za cijenu zakupa koristi se poredbena metoda.
Podatak o tržišnoj vrijednosti cijene zakupa koristi se u sklopu Prihodovne metode koja se koristi u procjeni vrijednosti poslovnog prostora.

17.3.2. Izračun tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora - POREDBENA METODA

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovno proizvodnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina (čl.24, st.1., ZPVN).

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata zatraženi su podaci o ostvarenim cijenama zakupa proizvodnih poslovnih prostora na području grada Zaprešića, ali je dana 03. lipnja 2026. dostavljen odgovor Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Zagrebačke Županije da ne raspolažu poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina na traženom području. (Zahtjev za izdavanjem Izvadka iz ZKC i odgovor u prilogu Elaborata).

17.3.3. Pregled javno dostupnih podataka o cijenama najma

Temeljem poznatih podataka o realiziranim ugovorima o najmu poslovnih prostora slične namjene odrediti će se cijena najma za predmetnu nekretninu.
Ugovori su pohranjeni u arhivi vještaka i dostupni za pregled i provjeru. Ugovori su važeći.

USPOREDBA 1 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Oroslavje, Mokrice 180C**		
datum ugovora	31.01.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	16.000,00	€	
površina	3306	m2	
cijena najma	4,84	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 2 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.**		
datum ugovora	23.06.2024.		ugovor na snazi,
Iznos najma	1.850,00	€	
površina	389	m2	
cijena najma	4,76	€/m2	**(bez PDV-a)**

USPOREDBA 3 - ugovor o najmu, u arhivi vještaka

Lokacija:	**Zabok, Radničko naselje 21A**		
datum ugovora	01.01.2023.		ugovor na snazi,
Iznos najma	2.000,00	€	
površina	542,5	m2	
cijena najma	3,69	€/m2	**(bez PDV-a)**

PREGLED OSNOVNIH PODATAKA USPOREDNIH NAJMOVA PREMA POZNATIM PODACIMA

Mjesto	opis / namjena	Cijena najma(€)	površina (m²)	€/m²
Oroslavje, Mokrice 180C	proizvodni prostor	16.000,00	3.306,00	4,84
Zabok, ul. Prof. Ivana Vrančića 2.	proizvodni prostor	1.850,00	389,00	4,76
Zabok, Radničko naselje 21A	proizvodni prostor	2.000,00	542,50	3,69
PROSJEČNO		6.616,67	1.412,50	4,43

17.3.4. Međuvremensko izjednačenje cijene najma

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Međuvremensko izjednačenje se ne provodi jer su ugovori na snazi.

17.3.5. Interkvalitativno izjednačenje cijene najma

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti pojedinih cijena najma, odnosno poredbenih pokazatelja prostora do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na prostor koji je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- cijena najma (eur)		16.000,00	1.850,00	2.000,00
- neto površina (m2)	608,33	3.306,00	389,00	542,50
- cijena najma eur/m2		4,84	4,76	3,69
- datum transakcije		31.01.2024.	23.06.2024.	01.01.2023.
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta podatka		ugovor	ugovor	ugovor
- prilagodba		1	1	1
2. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. namjena	proizvodnja	proizvodnja	proizvodnja	skladište u funkciji proizv
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prolagodba		1	1	1
3. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
4. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
-prilagodba		1	1	1
. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		1,00	1,00	1,00
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		4,84	4,76	3,69
PROSJEČNA VRIJEDNOST			4,43	
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			**4,45**	**eur/m2**

17.3.6. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena €/m2	prosječna cijena najma €/m2	odstupanje €/m2	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
4,84	4,45	0,39	8,76	zadovoljava
4,76	4,45	0,31	6,87	zadovoljava
3,69	4,45	-0,76	-17,15	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

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

Jedinične cijene nakon prilagodbe	4,84	4,76	3,69
prosječna kupoprodajna cijena		4,45	
Standardna devijacija		0,52	
Dvostruka standardna devijacija		1,05	
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	0,39	0,31	-0,76
Relativno odstupanje od pros. cijene	8,76%	6,87%	-17,15%
Aspolutna vrijedn. aps. odstupanja	0,39	0,31	0,76
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

17.3.7. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg

STOLARSKA I BRAVARSKA RADIONICA

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	3	4	5	odabrano FK = 5

starost građevine G	74 god
relativna starost G/OVK	93 %

OVK	80 god
postotak OVK	20 %
OOVK	16 god

zamjenska starost zgrade	OVK*-OOVK	64 god
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade		-0,80

Odabir stope kapitalizacije (IY)				
kategorija:	proizvodne zgrade	6,5% - 8,0%		8 %
prilagođavanje stope kapitalizacije :		položaj		-0,5 %
		kvaliteta građevine		0,5 %
		rizik naplate		0,5 %
		gospodarska situacija		0 %
		razvojni potencijal		0,5 %
			odabrano	9,0 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
NKP / najamnina	m²	eur/m²		eur
PROIZVODNI PROSTOR	608,33	4,45		2.707,07
Mjesečni brutto prihod prema uprosječenom najmu				**2.707,07**
Godišnji brutto prihod				**32.484,82**
Rizik gubitka najamnine	15%			4.872,72
Troškovi investicijskog održavanja	4%			1.299,39
Troškovi upravljanja	1%			324,85
Modernizacija	1,00%			324,85
Ukupni troškovi gospodarenja	***21,00%***		(-)	**6.821,81**
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	9,00%		(-)	**0,00**
Godišnji netto prihod nekretnine				**25.663,01**
stopa kapitalizacije	9,00			
Starost građevine G	74			
održivi vijek korištenja OVK	80			
Relativna starost Rs	0,93			
Faktor korištenja FK	5			
OOVK	16,00			
Multiplikator	*1,090*			
Faktor kapitalizacije	*8,31*			
Vrijednost zgrade				**213.325,26**
Vrijednost zemljišta				-
Potencijali ili odbici eur/m2	trošak obnove			-187.422,42
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (eur) :				**25.902,84**

OBRAZLOŽENJE TROŠKOVA OBNOVE:

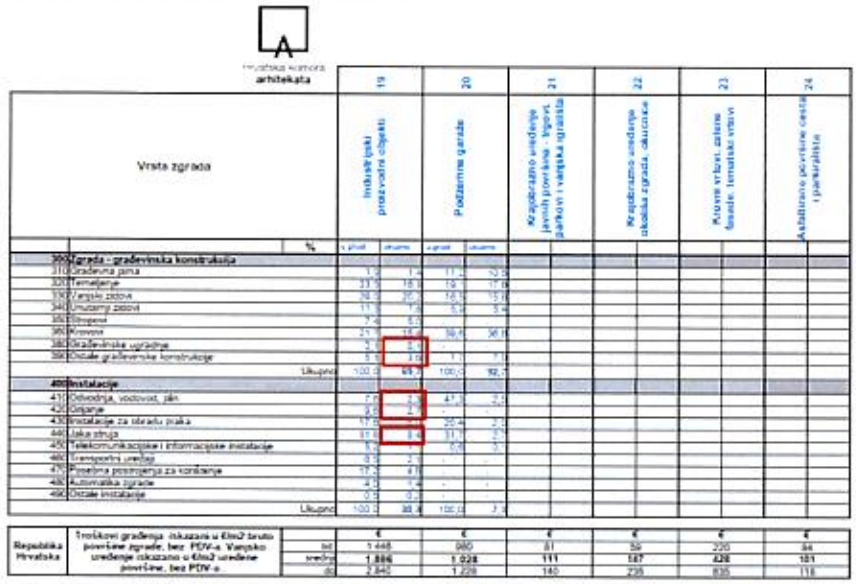
Kako bi se zgrada mogla koristiti, potrebno je provesti adaptaciju i obnovu iste. Zgradu je potrebno u cijelosti obnoviti iznutra: potrebno je obnoviti sve završne građevinsko obrtničke radove, instalacije zgrade, pokrov te vanjsku stolariju.

Ućešće pojededinih radova u ukupnoj jediničnoj vrijednosti 1m2 zgrade iznosi 18,0 %.

Jedinična cijena gradnje iznosi 1.446,00 eur/m2 bruto površine. (Cijena je bez PDV-a).
Izvor podataka: Hrvatska komora arhitekata - pokazatelji troškova građenja 2025. godine.

Pokazatelji troškova građenja – 2025. godina

A
Hrvatska komora arhitekata



Vrsta zgrada		19 Industrijski proizvodni objekti		20 Podzemne garaže		21 Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta	22 Krajobrazno uređenje okolika zgrada, okucnice	23 Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi	24 Asfaltirane površine cesta i parkirališta
	%	s.prod.	ukupno	s.prod.	ukupno				
300 Zgrada - građevinska konstrukcija									
310 Građevna jama		1,9	1,4	11,2	10,8				
320 Temeljenje		33,5	18,9	19,1	17,6				
330 Vanjski zidovi		39,3	20,1	16,5	15,6				
340 Unutarnji zidovi		11,8	7,6	5,9	5,4				
350 Stropovi		7,4	6,0						
360 Krovovi		21,1	15,4	39,6	36,8				
380 Građevinske ugradnje		2,1	0,1	-	-				
390 Ostale građevinske konstrukcije		5,1	3,6	1,7	7,1				
	Ukupno	100,0	69,3	100,0	92,7				
400 Instalacije									
410 Odvodnja, vodovod, plin		7,6	2,3	47,3	2,1				
420 Grijanje		9,6	2,1	-	-				
430 Instalacije za obradu zraka		17,6	2,4	20,4	2,1				
440 Jaka struja		31,8	9,4	31,7	2,7				
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,9	1,1	0,6	0,1				
460 Transportni uređaji		8,9	2,1	-	-				
470 Posebna postrojenja za korištenje		17,2	4,1	-	-				
480 Automatika zgrade		4,3	1,4	-	-				
490 Ostale instalacije		0,5	0,2	-	-				
	Ukupno	100,0	30,8	100,0	7,3				

Republika Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine zgrade, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2 uređene površine, bez PDV-a		€	€	€	€	€	€
		bd	1.446	980	81	59	220	84
		sredna	1.886	1.028	111	187	428	101
		dd	2.840	1.228	140	235	835	118

- Površina zgrada koja se koristi u tablici odnosi se na bruto površinu obračunatu zbrajanjem površina s razim podova svih dijelova (etaža) zgrade određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s obloganja. U površinu se uračunaju svi zatvoreni i otvoreni (terase, balkoni, trijemovi) i/i dijelovi zgrade. Površina se obračunava za sve namjene i za sve podzemne i nadzemne dijelove zgrade bez umanjenja. Površina za zahvate na otvorenim prostorima (stupci 21, 24) je ukupna površina tih zahvata u prostoru.
- Etalonske cijene građenja za 2025. godinu predstavljaju osnovu za izračun cijena projektiranja i temelje se na prosječnim cijenama građenja ostvarenim na području Republike Hrvatske tijekom 2025. godine.
- Prikom procjene troškova gradnje, koji se kalkuliraju i prikazuju u sastavu glavnog projekta, projektanti koriste etalonske cijene građenja te ih, po potrebi, korigiraju koeficijentima uvažavajući lokalne i druge specifične uvjete.

Trošak adaptacije iznosi: BGP x Jcg x % U = **720,08 x 1.446,00 x 0,18 = 187.422,42 eur**

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	*42,58*	*eur/m² nkp*

VRIJEDNOST NEKRETNINE - POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE:

TV pp =	25.902,84	eur

17.4. FOTOGRAFIJE



pogled jugozapad



pogled jugozapad



pogled zapad



unutrašnjost



nadstrešnica na sjeveru



unutrašnjost uređenog dijela

18. Okoliš OGRADA I PROMETNICE

18.1. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Lokacija je ograđena tipskim čeličnim elementima od okruglih cijevi i čeličnog istega.
Na lokaciji su izvedeni asfaltirani putevi do svih objekata. Prometnice su neodržavane, asfalt je znatno oštećen

Izračun vrijednosti okoliša:

	opis stavke		jed. mjere	jedinična cijena	ukupno (eur)
1.	Izrada ograda visine 2,0 m, od čeličnog istega, veličine 2,70x2,0 m sa stupovima fi 5/4.	m1	1170	100,00	117.000,00
	ukupno:				**117.000,00**
	amortizacija: 50,00%				58.500,00
	sadašnja vrijednost:				**58.500,00**

	opis stavke		jed. mjere	jedinična cijena	ukupno (eur)
1.	izrada asfalta deb. 8,0 cm	m2	5800	22,00	127.600,00
2.	izrada kamenog tampona deb. 40,0 cm sa skidanjem humusa	m3	2320	30,00	69.600,00
3.	izrada cestovnog rubnjaka	m1	200	30,00	6.000,00
4.	izrada kanalizacije i odvodnje ceste	m1	270	60,00	16.200,00
5.	izrada cestovnih slivnika	kom	3	400,00	1.200,00
	ukupno:				**220.600,00**
	amortizacija: 50,00%				110.300,00
	sadašnja vrijednost:				**110.300,00**

SVEUKUPNO OKOLIŠ:	eur	=	**168.800,00**

19. Ostalo: RUŠEVNE ZGRADE

Na lokaciji je izgrađeno nekoliko zgrada koje su u ruševnom stanju i nemaju vrijednosti: štala na sjevernoj strani čestice, baraka, kuružnjak.
Lokacija je zapuštena, neodržavana više godina, zarasla u gusto žbunje i raslinje.



staja



baraka



cesta



slivnik

20. REKAPITULACIJA

Zgrada 1	KAPELICA	-10.604,46	€
Zgrada 2	PORTIRNICA	2.384,38	€
Zgrada 3	UPRAVNA ZGRADA	36.209,29	€
Zgrada 4	MALOPRODAJA I SKLADIŠTE GOTOVE ROBE	-36.714,15	€
Zgrada 5	PROIZVODNA HALA 1	63.260,77	€
Zgrada 6	PROIZVODNA HALA 2	7.821,53	€
Zgrada 7	TEHNIČKA SLUŽBA I ALATNICA	7.741,36	€
Zgrada 8:	KOTLOVNICA, KOMPRESORSKA I PUMPNA STANICA GC	16.064,74	€
Zgrada 9 i 10	- TRAFOSTANICE	2.001,92	€
Zgrada 11	GLAVNA PROIZVODNA ZGRADA	950.819,98	€
Zgrada 12	SKLADIŠTE	25.159,41	€
Zgrada 13	STOLARSKA I BRAVARSKA RADIONICA	25.902,84	€
	OKOLIŠ	168.800,00	€
		1.258.847,61	€

VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM :	=	1.258.847,61	€

NKP = 6.608,98 m2 ukupna korisna površina svih objekata

pokazatelj vrijednosti nekretnine :	V =	190,48	eur/m² nkp

21. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti **POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**

na adresi: **10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.**
z.k.č. br. 1080/19; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1080/20; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/2; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1096/3; k.o. Brdovec; z.k.ul. 986,
z.k.č. br. 1094/1; k.o. Brdovec; z.k.ul. 5157,

predloženih od : **MONTKEMIJA D.D. U STEČAJU, OIB:76924477381.**
10290 ZAPREŠIĆ, Lužnički odvojak 2.

utvrđuje se da:

a/ Tržišna vrijednost (TV) poslovno proizvodnih zgrada i zemljišta k.č.br. 1090/1, z.k.ul. 986, k.o. Brdovec iznosi:

9.634.000,00 € **srednji tečaj konverzije: 1 € = 7,5345 kn**

zaokruženo prema čl. 68. st.5. Pravilnika,

b/ Tržišna vrijednost (TV) zemljišta u z.k.ul. 986, k.o. Brdovec iznosi:

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	z.k.ul.	Površina za procjenu (m2)	Tržišna vrijednost (eur)
1080/19	Brdovec	986	1.874,00	182.914,29
1080/20	Brdovec	986	2.190,00	213.757,90
1096/2	Brdovec	986	396,00	38.652,11
1096/3	Brdovec	986	2.374,00	231.717,46
ukupno:				667.000,00

zaokruženo prema čl. 68. st.5. Pravilnika,

c/ Tržišna vrijednost (TV) zemljišta u z.k.ul. 5157, k.o. Brdovec iznosi:

Oznaka kat. Čestice	Katastarska Općina	z.k.ul.	Površina za procjenu (m2)	Tržišna vrijednost (eur)
1094/1	Brdovec	5157	9.958,00	972.000,00

zaokruženo prema čl. 68. st.5. Pravilnika,

NAPOMENA: **POREZI I DOPRINOSI VEZANI UZ PROMET NEKRETNINA NISU UKLJUČENI U TRŽIŠNU VRIJEDNOST OBJEKTA**

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK Zvonko Benjak dipl. ing. građ. Područje Zabočki 119A ZABOK za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

Izradio:
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zaboku, 28. kolovoza 2025. godine

Zvonko Benjak, dipl.ing.grad.

22. P R I L O Z I

1. E - Izvadak iz zemljišne knjige
2. E - Kopija katastarskog plana
3. E - Posjedovni list

22. PRILOZI

1. E-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 18.07.2026. 12:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj ZK uloška: 986

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8020/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1080/19	ORANICA U ŠIBICAMA, LUŽNIČKI ODV.		521	1874	
2.	1080/20	ORANICA U ŠIBICAMA, LUŽNIČKI ODV.		609	2190	
3.	1090/1	UPRAVNA ZGRADA, DVIJE PORTIRNICE, ČETIRI PROIZVODNE HALE, ZGRADA-AMBAR, ZGRADA-SKLADIŠTE GOTOVE ROBE, ZGRADA-SKLADIŠTE REPROMATERIJALA, ZGRADA-SKLADIŠTE ALATA, ZGRADA-SKLADIŠTE KALUPA, ZGRADA-OPĆE SKLADIŠTE, ZGRADA-KOTLOVNICA SA HIDROFOROM I DIMNJAKOM, ZGRADA-SPREMNIK ENERGENATA, ZGRADA-REZAONA, ZGRADA-STARA TRAFOSTANICA, ZGRADA-NOVA TRAFOSTANICA, PROSTOR ZA PLIN I PAROVOD, TVORNIČKO DVORIŠTE	14	1458	85810	
4.	1096/2	LIVADA LUŠČIĆ UZ POTOK		110		
5.	1096/3	LIVADA LUŠČIĆ UZ POTOK		660		
		UKUPNO:	14	3358	89874	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 MONTKEMIJA D.D., ZAPREŠIĆ		
2.1	Primljeno: 03. travnja 1997. Z-8676/97 Temeljem napisa tužbe zaprimljene kod ovog suda 03. 4. 1997. god. zabilježuje se spor tužitelja "Montkemija" d.d. Zaprešić protiv Stjepana Kralja iz Donje Pušće, Magdalenska 28, radi brisanja prava zaloga uknjiženog na teretnom listu pod Z-14245/1992 (I-2892/92) u iznosu od 600.000,00 DEM.	ZABILJEŽBA
7.1	Primljeno: 16. kolovoza 2004. Z-2203/04 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-61/04 od 13. 08. 2004. ispravka istog od 22. rujna 2004., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja osiguranja Zagrebačke Provincije Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba, protiv protivnika osiguranja "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u AI (jedan).	ZABILJEŽBA

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **18.07.2026. 13:04:40** Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3198/09 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-31/09-22. od 30. srpnja 2009., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba protiv "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja novčane tražbine zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u A I (jedan).	ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 17.11.2009. broj Z-4533/09 Na temelju Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju klasa: UP/I-943-06/06-01/28, urbroj: 563-03-01/01-2009-15 od 11. studenog 2009., na nekretninama u AI(jedan), zabilježuje se spor odnosno postupak po čl. 47. Zakona o privatizaciji.	ZABILJEŽBA
10.1	Zaprimljeno 18.12.2009. broj Z-4978/09 Temeljem Rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zaprešiću br. Ovr-413/09 od 17. prosinca 2009. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A I (jedan) utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Štrkalj Jadranka, Zaprešić, Savska 36B iz novčanog iznosa dobivenog prodajom navedenih nekretnina.	ZABILJEŽBA
20.3	Zaprimljeno 06.09.2011. broj Z-3119/11 Temeljem Zahtjeva za mirno rješenje spora od 28. srpnja 2011. s nacrtom tužbe od 27. srpnja 2011., na nekretninama u AI(jedan), zabilježuje se postupak povodom zahtjeva Republike Hrvatske za mirno rješenje spora.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 31.12.2015.g. pod brojem Z-28691/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, NEPRAVOMOĆNA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ P-303/2012 OD 14.01.2014., tužitelja Družba sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulinskog, OIB: 54453702438, Zagreb, Frankopanska 17 protiv tuženika Montkemija d.d. u stečaju, OIB: 76924477381, Zaprešić, Lužnički odvojak 2A radi utvrđenja prava vlasništva i brisanja zemljišnoknjižnih upisa.	
1.8	Zaprimljeno 14.11.2024.g. pod brojem Z-30820/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, zabilježuje se rješenje o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika MONTKEMIJA d.d., OIB: 76924477381, Lužnički odvojak 2, Lučko.	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 13.03.2025.g. pod brojem Z-8020/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA I BRISANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA PRED OPĆINSKIM SUDOM U ZAPREŠIĆU POSL.BR. P-2174/11 11.11.2011, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU O STVARNOJ NENADLEŽNOSTI POSL.BR. P-2741/11 18.11.2011, PRESUDA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU KOJIM SE ODBIJA KAO NEOSNOVAN TUŽBENI ZAHTJEV POSL.BR. P-303/2012 14.01.2014, PRESUDA VISOKOG TRGOVAČKOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 16. STUDENOG 2021. GODINE POSL.BR. PŽ-185/2021 16.11.2021, PRESUDA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 13. STUDENOG 2020. GODINE POSLOVNI BROJ P-1024/2018 13.11.2020, RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 13. STUDENOG 2024. GODINE 13.11.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14. STUDENOG 2024. GODINE POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, REV 1095/2022-2 14.11.2023, Dopis revizijskom sudu elektronički potpisana revizija od 16. siječnja 2025. godine na poslovni broj P-1024/2018 od 16.01.2025., upis zabilježbe pokretanja postupka podnošenja revizije pred Vrhovnim sudom R. Hrvatske pod br: Revd-785/2022, podnesene protiv presude Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, br: Pž-185/2021, od 16. studenog 2021., u kojem parničnom postupku je tužbu podnio predlagatelj kao tužitelj Družba sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskog, Zagreb, Frankopanska 17, OIB: 09456474627 protiv protustranke kao tuženika MONTKEMIJA d.d. – u stečaju, Zaprešić, Lužnički dvojak 2a, OIB: 76924477381	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 04. prosinca 1992. br. Z-14245/1992 (I-2892/92) Temeljem pravomoćnog i izvršnog rješenja Općinskog suda Zagreb od 11. studenog 1992. br. I-2892/92 uknjižuje se pravo zaloga na čkbr. 1090/1 u A I (jedan) za iznos od dinarske protuvrijednosti od 600.000,00 DEM prema tečaju na dan 11. kolovoza 1992. godinu sa 24% na dinarsku protuvrijednost mjesečno tekuće od 11. kolovoza 1992. do isplate, a kao nositelj tog prava upisuje se: **KRALJ STJEPAN, JMBG: 2711940334307, DONJA PUŠĆA, MAGDALENSKA 28**	600.000,00 DEM	
2.			
2.1	Primljeno: 24.10.1997. g. Z-31092/97 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zagrebu od dne 21.10.1997. g. br. P-283/97 zabilježuje se privremena mjera zabrane tuženiku Kralj Stjepanu iz Donje Pušće, Magdalenska br 28, namirenja potraživanja po Ugovoru o kratkoročnom kreditu od 22.07.1992. g. u iznosu od protuvrijednosti od =600.000,00 DEM sa tekućim zateznim kamatama po stopi od 24% mjesečno, iz vrijednosti založenih nekretnina na kčbr. 1090/1 ove k.o. na kojima postoji založno pravo tuženika do okončanja postupka c/a tužitelja "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2.		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Primljeno: 22. prosinca 2006. Z-222/07 ozn. Z-5296/06 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu od 22. prosinca 2006. godine solemnizirano po Javnom bilježniku Branku Jakić pod br. OU-2548/2006 istog dana, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.191.574,00 Kuna s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6**	3.191.574,00 KN	
4.			
4.1	Primljeno: 22. prosinca 2006. Z-224/07 ozn. Z-5297/06 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 22. prosinca 2006. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Branku Jakić pod br. OU-2547/2006 istog dana, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.200.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju PBZ d.d.važećem na dan plaćanja s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, a kao nositelj tog prava upisuje se: **PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOGA 6**	1.200.000,00 EUR	
5.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Primljeno: 01. veljače 2008. Z-465/08 Temeljem ugovora o zemljišno-knjižnom zalogu br. 01/08 od 02. siječnja 2008. godine solemniziranom po Javnom bilježniku Ivanu Adžija pod br. OV-2170-2008 dana 29. siječnja 2008. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I (jedan) radi osiguranja tražbina: a) po Ugovoru o kratkoročnom okvirnom kreditu po poslovnom računu na principu tekućeg računa br. 6010000591/2006 od 12.12.2006. i I. dodatka istome od 13.12.2007. za iznos kredita do 500.000,00 kuna uvećano za redovnu kamatu 8,9 % godišnje, promjenjiva i kamatu po dospijeću 15% godišnje, promjenjiva, te b) po Ugovoru o kratkoročnom kreditu br. 6111000125/2007 od 31.12.2007. za iznos kredita 1.500.000,00 kuna uvećano za redovnu kamatu 8,5 % godišnje, promjenjiva i kamatu po dospijeću 15% godišnje, promjenjiva, sve sukladno Odluci o kamatnim stopama Vjerovnika, naknade, troškove provedbe postupka osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenim kreditima, a kao nositelj tog prava upisuje se: **KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 84**		
6.			
6.1	Zaprimljeno 22.05.2009. broj Z-2273/09 Temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 08. veljače 2008. godine i Aneksa br. 1 istome od 31. ožujka 2009. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I (jedan), za glavnicu od 2.000.000,00 kuna uvećano s 8,8 % kamata koje teku od 11. veljače 2008. godine, a kao nositelj tog prava upisuje se: **VISOKA ŠKOLA ZA POSLOVANJE I UPRAVLJANJE S PRAVOM JAVNOSTI "BALTAZAR ADAM KRČELIĆ", ZAPREŠIĆ, VLADIMIRA NOVAKA 23**	2.000.000,00 KN	
7.			
7.1	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3199/09 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću od 29. srpnja 2009. Posl. br. Ovr-513/09-2.,uknjižuje se založno pravo na nekretninama z.k. vlasnika Montkemija d.d. Zaprešić, a radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 1.549.804,18 kn i to na ime glavnice iznosa od 1.490.668,55 kn, te na ime kamata u iznosu od 59.135,63 kn, a kao nositelj toga prava upisuje se: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA**	1.549.804,18 KN	
7.2	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3199/09 zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine u A I (jedan)		ZABILJEŽBA
8.			
8.1	Zaprimljeno 21.10.2009. broj Z-4152/09 Na temelju Rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br.Ovr-836/2009-3 od 27. listopada 2009., na nekretninama u A(jedan), predbilježuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja utvrđene nepravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu br.P-2774/2008 od 30. prosinca 2008.g. u iznosu od =656.310,46 KN sa zakonskom zateznom kamatom tekućom i radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja utvrđene nepravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu br.P-4108/08 od 28.travnja 2009. u iznosu od =646. 074,01 KN sa zakonskim zateznim kamatama, a kao nositelj tog prava upisuje se: **SCOTT BADER D.O.O., OIB: 70432852701, RADNIČKA CESTA 173I, 10000 ZAGREB**		"PREDBILJEŽBA"
14.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 18.06.2014.g pod brojem Z-2036/2014 ZABILJEŽBA. PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU POSLOVNI BROJ: BROJ: 3 OVR-912-13-14 OD 17. LIPNJA 2014., predlagatelja osiguranja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, OIB: 54453702438, zastupanog po punomoćniku Damiru Pokupcu, odvjetniku u Zagrebu, protiv protivnika osiguranja Montkemija d.d. u stečaju iz Zaprešića, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanoga po stečajnom upravitelju Mironu Markičeviću iz Zagreba, Kneza Borne 1, a on po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi i optereti nekretnine u A I (jedan)		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 18.07.2026. 13:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj ZK uloška: 3609

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8020/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1090/4	ORANICA U LUŽNICI		1462	5257	
		UKUPNO:		1462	5257	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTKEMIJA D.D., ZAPREŠIĆ		
2.1	Primljeno: 15. travnja 2003. Z-9417/03 Na temelju Rješenja od 09. travnja 2003. RH Hrvatski fond za privatizaciju klasa : UP/I-943-06/02-01/125, Urbroj: 563-03-04/06-2003-3, zabilježuje se spor obnove postupka pretvorbe društvenog poduzeća "Agroposavlje" s.p.o. Velika Gorica po čl. 47 Zakona o privatizaciji (NN 21/96, 71/97, 73/00) protiv "Montkemija" d.d. Zaprešić na nekretnini označenoj kao kčbr. 1090/4 oranica u Lužnici pov. 1462 čhv ili 5257 čm.	ZABILJEŽBA
6.1	Primljeno: 16. kolovoza 2004. Z-2203/04 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-61/04 od 13. 08. 2004. ispravka istog od 22. rujna 2004., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja osiguranja Zagrebačke Provincije Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba, protiv protivnika osiguranja "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u AI (jedan).	ZABILJEŽBA
7.1	Primljeno: 03. kolovoza 2009. Z-3198/09 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-31/09-22 od 30. srpnja 2009., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba protiv "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja nenovčane tražbine zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u A I (jedan).	ZABILJEŽBA
9.3	Zaprimljeno 06.09.2011. broj Z-3119/11 Temeljem Zahtjeva za mirno rješenje spora od 28. srpnja 2011. s nacrtom tužbe od 27. srpnja 2011., na nekretninama u AI(jedan), zabilježuje se postupak povodom zahtjeva Republike Hrvatske za mirno rješenje spora.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.5	Zaprimljeno 31.12.2015.g. pod brojem Z-28691/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, NEPRAVOMOĆNA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ P-303/2012 OD 14.01.2014., tužitelja Družba sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulinskog, OIB: 54453702438, Zagreb, Frankopanska 17 protiv tuženika Montkemija d.d. u stečaju, OIB: 76924477381, Zaprešić, Lužnički odvojak 2A radi utvrđenja prava vlasništva i brisanja zemljišnoknjižnih upisa.	
1.8	Zaprimljeno 14.11.2024.g. pod brojem Z-30820/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, zabilježuje se rješenje o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika MONTKEMIJA d.d., OIB: 76924477381, Lužnički odvojak 2, Lučko.	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 13.03.2025.g. pod brojem Z-8020/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA I BRISANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA PRED OPĆINSKIM SUDOM U ZAPREŠIĆU POSL.BR. P-2174/11 11.11.2011, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU O STVARNOJ NENADLEŽNOSTI POSL.BR. P-2741/11 18.11.2011, PRESUDA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU KOJIM SE ODBIJA KAO NEOSNOVAN TUŽBENI ZAHTJEV POSL.BR. P-303/2012 14.01.2014, PRESUDA VISOKOG TRGOVAČKOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 16. STUDENOG 2021. GODINE POSL.BR. PŽ-185/2021 16.11.2021, PRESUDA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 13. STUDENOG 2020. GODINE POSLOVNI BROJ P-1024/2018 13.11.2020, RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 13. STUDENOG 2024. GODINE 13.11.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14. STUDENOG 2024. GODINE POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, REV 1095/2022-2 14.11.2023. Dopis revizijskom sudu elektronički potpisana revizija od 16. siječnja 2025. godine na poslovni broj P-1024/2018 od 16.01.2025., upis zabilježbe pokretanja postupka podnošenja revizije pred Vrhovnim sudom R. Hrvatske pod br: Revd-785/2022, podnesene protiv presude Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, br: Pž-185/2021, od 16. studenog 2021., u kojem parničnom postupku je tužbu podnio predlagatelj kao tužitelj Družba sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskog, Zagreb, Frankopanska 17, OIB: 09456474627 protiv protustranke kao tuženika MONTKEMIJA d.d. – u stečaju, Zaprešić, Lužnički dvojak 2a, OIB: 76924477381	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 01. srpnja 2005. Z-2362/05 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. 28/05 dana 30. lipnja 2005. solemniziranom po Jav. bilj. Valić Katici pod br. OU-449/05 dana 30. lipnja 2005. i I (prvi) dodatak sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. 28/05 od 08. srpnja 2005. solem. po Jav. bilj. Valić Katici pod br. OU-477/05 dana 08. srpnja 2005. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine Montkemija d.d. Zaprešić u A I (jedan) u iznosu =7.500.000,00 kn uvećano za kamate po dospijeću 15% godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci o kam. stopama Vjerovnika te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, i to na mjestu u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke Kreditne banke Zagreb upisane pod- Z-11302/00 = Z-16101/00, a kao nositelj tog prava upisuje se: **KREDINA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 74**	7.500.000,00 KN	
1.2	Zabilježuje se, da će nova hipoteka imati pravni učinak ako se izvrši brisanje stare hipoteke upisane pod Z-11302/00 = Z-16101/00 u roku od 1 godine u smislu čl. 348 st. 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01).		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.06.2014.g. pod brojem Z-2036/2014 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU POSLOVNI BROJ: BROJ: 3 OVR-912-13-14 OD 17. LIPNJA 2014., predlagatelja osiguranja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, OIB: 54453702438, zastupanog po punomoćniku Damiru Pokupcu, odvjetniku u Zagrebu, protiv protivnika osiguranja Montkemija d.d. u stečaju iz Zaprešića, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanoga po stečajnom upravitelju Mironu Markičeviću iz Zagreba, Kneza Borne 1, a on po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi i optereti nekretnine u A I (jedan)		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-24821/2015 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU, POSLOVNI BROJ: 33 OVR-441/15-30 06.11.2015, predlagatelja osiguranja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, OIB: 54453702438, zastupanog po punomoćniku Srećku Iliću, odvjetniku u Zagrebu, Eisenhutova 3 protiv protivnika osiguranja Montkemija d.d. u stečaju iz Zaprešića, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanoga po stečajnom upravitelju Mironu Markičeviću iz Zagreba, Kneza Borne 1, a on po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku u Zagrebu, Vinogradska cesta I/II radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi i optereti nekretnine u A I (jedan)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 18.07.2026. 13:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335665, BRDOVEC

Broj ZK uloška: 5157

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8020/2025
Aktivne plombe

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1094/1	ORANICA	1	1169	9958	
		UKUPNO:	1	1169	9958	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTKEMIJA D.D., ZAPREŠIĆ		
5.1	Primljeno: 16. kolovoza 2004. Z-2203/04 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-61/04 od 13. 08. 2004. ispravka istog od 22. rujna 2004., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja osiguranja Zagrebačke Provincije Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba, protiv protivnika osiguranja "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u AI (jedan).	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3198/09 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zaprešiću br. R1-31/09-22. od 30. srpnja 2009., zabilježuje se privremena mjera predlagatelja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, zastupanog po punomoćnici Zvjezdani Znidarčić Begović, odvjetnici iz Zagreba protiv "Montkemija" d.d. Zaprešić, Lužnički odvojak 2, radi osiguranja novčane tražbine zabranom protivniku osiguranja da otuđi ili optereti nekretnine u A I (jedan).	ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 06.09.2011. broj Z-3119/11 Temeljem Zahtjeva za mirno rješenje spora od 28. srpnja 2011. s nacrtom tužbe od 27. srpnja 2011., na nekretninama u AI(jedan), zabilježuje se postupak povodom zahtjeva Republike Hrvatske za mirno rješenje spora.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 31.12.2015.g. pod brojem Z-28691/2015 ZABILJEŽBA, SPOR, NEPRAVOMOĆNA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ P-303/2012 OD 14.01.2014., tužitelja Družba sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulinskog, OIB: 54453702438, Zagreb, Frankopanska 17 protiv tuženika Montkemija d.d. u stečaju, OIB: 76924477381, Zaprešić, Lužnički odvojak 2A radi utvrđenja prava vlasništva i brisanja zemljišnoknjižnih upisa.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 14.11.2024.g. pod brojem Z-30820/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, zabilježuje se rješenje o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika MONTKEMIJA d.d., OIB: 76924477381, Lužnički odvojak 2, Lučko.	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 13.03.2025.g. pod brojem Z-8020/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA TUŽBA RADI UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA I BRISANJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG UPISA PRED OPĆINSKIM SUDOM U ZAPREŠIĆU POSL.BR. P-2174/11 11.11.2011, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU O STVARNOJ NENADLEŽNOSTI POSL.BR. P-2741/11 18.11.2011, PRESUDA PRESUDA I RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU KOJIM SE ODBIJA KAO NEOSNOVAN TUŽBENI ZAHTJEV POSL.BR. P-303/2012 14.01.2014, PRESUDA VISOKOG TRGOVAČKOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 16. STUDENOG 2021. GODINE POSL.BR. PŽ-185/2021 16.11.2021, PRESUDA TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 13. STUDENOG 2020. GODINE POSLOVNI BROJ P-1024/2018 13.11.2020, RJEŠENJE VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE OD 13. STUDENOG 2024. GODINE 13.11.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU OD 14. STUDENOG 2024. GODINE POSL.BR. ST-350/2009 14.11.2024, REV 1095/2022-2 14.11.2023, Dopis revizijskom sudu elektronički potpisana revizija od 16. siječnja 2025. godine na poslovni broj P-1024/2018 od 16.01.2025., upis zabilježbe pokretanja postupka podnošenja revizije pred Vrhovnim sudom R. Hrvatske pod br: Revd-785/2022, podnesene protiv presude Visokog trgovačkog suda u Zagrebu, br: Pž-185/2021, od 16. studenog 2021., u kojem parničnom postupku je tužbu podnio predlagatelj kao tužitelj Družba sestara milosrdnica sv. Vinka Paulskog, Zagreb, Frankopanska 17, OIB: 09456474627 protiv protustranke kao tuženika MONTKEMIJA d.d. – u stečaju, Zaprešić, Lužnički dvojak 2a, OIB: 76924477381	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 01.srpnja 2005. Z-2362/05 Temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. 28/05 dana 30.lipnja 2005. solemniziranom po Jav. bilježniku Valić Katici pod. br. OU-449/05 dana 30. lipnja 2005. i I (prvi) dodatak sporazumu o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. 28/05 od 08. srpnja 2005. solemniziranom po Javnom bilježniku Valić Katici pod br. OU-477/05 dana 08. srpnja 2005. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine "Montkemija" d.d. Zaprešić, upisane u AI (jedan) u iznosu =7.500.000,00 kn uvećano za kamatu po dospijeću 15% god, promjenjiva, sukladno Odluci o kamatnim stopama vjerovnika te prema ostalim uvjetima iz Ugovora i to na mjesto u prvenstvenom redu neizbrisane hipoteke Kreditne banke Zagreb d.d. Zagreb, upisane pod br. Z-11302/00 =-16101/00, a kao nositelj tog prava upisuje se; **KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, UL.GRADA VUKOVARA 74**	7.500.000,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3199/09 Temeljem rješenja Općinskog suda u Zaprešiću od 29. srpnja 2009. Posl. br. Ovr-513/09-2.,uknjižuje se založno pravo na nekretninama z.k. vlasnika Montkemija d.d. Zaprešić, a radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 1.549.804,18 kn i to na ime glavnice iznosa od 1.490.668,55 kn, te na ime kamata u iznosu od 59.135,63 kn, a kao nositelj toga prava upisuje se: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA**	1.549.804,18 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 03.08.2009. broj Z-3199/09 zabilježuje se ovršivost tražbine na nekretnine u A I (jedan)		ZABILJEŽBA
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.06.2014.g. pod brojem Z-2036/2014 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U ZAPREŠIĆU POSLOVNI BROJ: BROJ: 3 OVR-912-13-14 OD 17. LIPNJA 2014., predlagatelja osiguranja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, OIB: 54453702438, zastupanog po punomoćniku Damiru Pokupcu, odvjetniku u Zagrebu, protiv protivnika osiguranja Montkemija d.d. u stečaju iz Zaprešića, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanoga po stečajnom upravitelju Mironu Markičeviću iz Zagreba, Kneza Borne 1, a on po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi i optereti nekretnine u A I (jedan)		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 09.11.2015.g. pod brojem Z-24821/2015 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNA SLUŽBA U ZAPREŠIĆU, POSLOVNI BROJ: 33 OVR-441/15-30 06.11.2015, predlagatelja osiguranja Zagrebačka provincija Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka Paulskog iz Zagreba, Frankopanska 17, OIB: 54453702438, zastupanog po punomoćniku Srećku Iliću, odvjetniku u Zagrebu, Eisenhutova 3 protiv protivnika osiguranja Montkemija d.d. u stečaju iz Zaprešića, Lužnički odvojak 2, OIB: 76924477381, zastupanoga po stečajnom upravitelju Mironu Markičeviću iz Zagreba, Kneza Borne 1, a on po punomoćniku Vinku Knezoviću, odvjetniku u Zagrebu, Vinogradska cesta I/II radi osiguranja novčane tražbine određivanjem privremene mjere zabranom protivniku osiguranja da otuđi i optereti nekretnine u A I (jedan)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.07.2026.

2. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

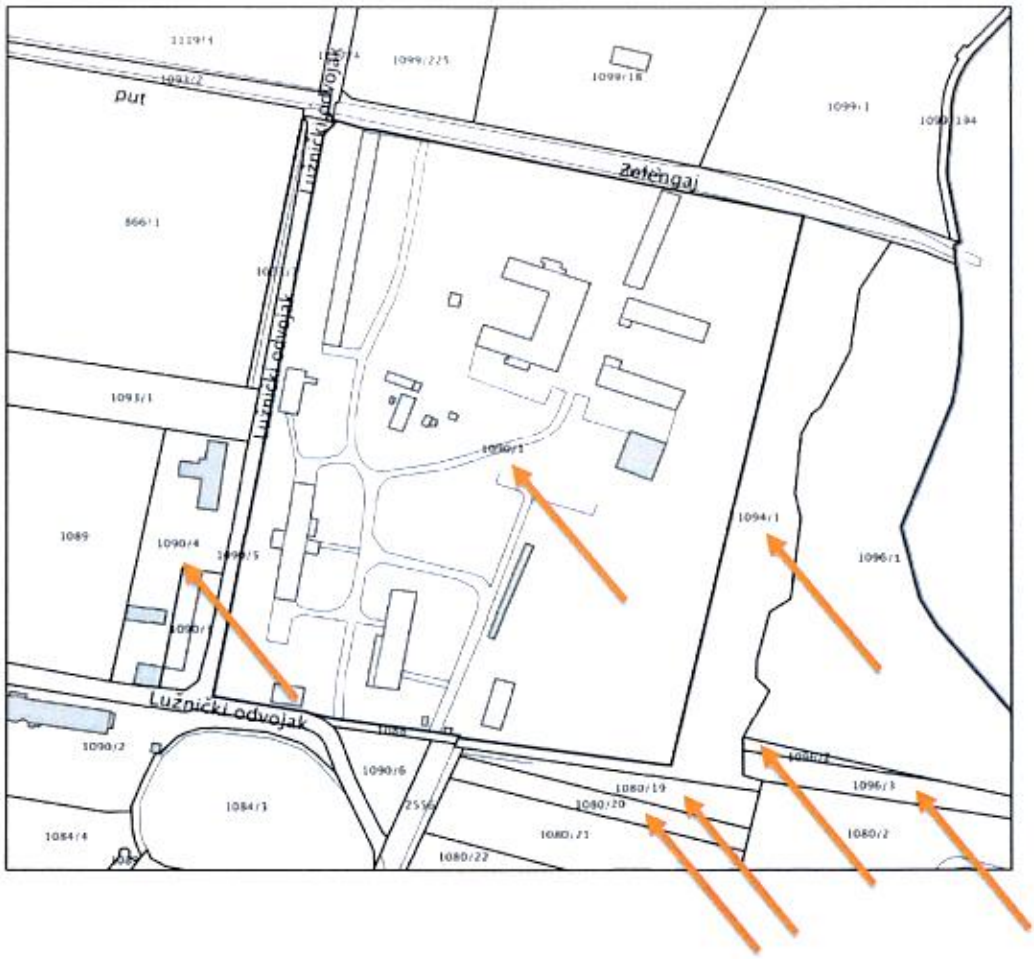
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRDOVEC
k.č.br.: 1090/1

Stanje na dan: 18.07.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:2880



3. E - POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 18.07.2026. 12:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)
Posjedovni list: 3202

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MONTKEMIJA TMP PODUZEĆE S P.O., LUŽNIČKI ODVOJAK 2, ŠIBICE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1090/1	**LUŽNIČKI ODVOJAK**	**85810**	**10**		
			22 OBJEKTA	8175			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	77635			
		1094/1	**LUŽNICA**	**9958**	**10**		
			ORANICA	9958			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**95768**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 18.07.2026. 12:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)

Posjedovni list: 2510

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGROPOSAVLJE VELIKA GORICA,RADNA ORGANIZACIJA ZA, POLJOPRIVREDNU PROIZ, SLAVKA KOLARA 1, VELIKA GORICA (VLASNIK)	41869181010

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1080/1	**ŠIBICE**	**13193**	**10**		
			ORANICA	13193			
		1080/19	**ŠIBICE**	**1874**	**10**		
			ORANICA	1874			
		1080/20	**ŠIBICE**	**2190**	**10**		
			ORANICA	2190			
		1080/31	**U ŠIBICAMA**	**23905**	**10**		
			ORANICA	23905			
		1090/4	**LUŽNICA**	**5257**	**10**		
			ORANICA	5257			
		1096/2	**LUŽNICA**	**396**	**11**		
			ORANICA	396			
		1096/3	**LUŽNICA**	**2374**	**11**		
			LIVADA	2374			
		1099/2	**TREBLJENICA**	**3370**	**10**		
			CESTA	3370			
		1117/116	**RAVNICA**	**6690**	**6**		
			ORANICA	6690			
		1117/133	**RASADNIK**	**809**	**6**		
			ORANICA	809			
		1117/135	**RASADNIK**	**676**	**6**		
			ORANICA	676			
		1119/2	**RASADNIK**	**76673**	**10**		
			ORANICA	76673			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2172/3	**PRAŠINA**	3636	9		
			ŠODER JAMA	3636			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**141043**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 18.07.2026. 12:56

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BRDOVEC (Mbr. 335665)

Posjedovni list: 7266

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI- NEOTUĐIVO VLASNIŠTVO GRADA ZAPREŠIĆA, NOVA ULICA 10, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	92840587889

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		880/2	**Odvojak Ulice braće Bukovina**	**1757**	**10**		
			NERAZVRSTANA CESTA	1757			
		882/69	**Zagrebačka cesta**	**4966**	**10**	**KI**	
			JAVNA ZGRADA, Šibice, Zagrebačka cesta 2	164			
			PARKIRALIŠTE	3028			
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	1579			
			DJEČJE IGRALIŠTE	195			
		1087/5	**Lužnički odvojak**	**919**	**10**		
			NERAZVRSTANA CESTA	919			
		1087/6	**Lužnički odvojak**	**789**	**10**		
			NERAZVRSTANA CESTA	789			
		1090/5	**Lužnički odvojak**	**7155**	**10**		
			NERAZVRSTANA CESTA	7155			
		1117/169	**Zelengaj**	**67190**	**5**	**KI**	
			MRTVAČNICA	428			
			POMOĆNA ZGRADA	95			
			GROBLJE	66667			
		1117/653	**Zelengaj**	**8484**	**6**	**KI**	
			PARKIRALIŠTE	8484			
		1117/654	**ZAPREŠIĆ, GRADSKO ŠETALIŠTE**	**4112**	**6**	**KI**	
			PUT	4112			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**95372**			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KI-KOMUNALNA INFRASTRUKTURA.