Broj elaborata: **47–2022**

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu provođenja stečajnog postupka

Stan i zemljište
(predmet procjene udio vlasništva tvrtke Medijak d.o.o.)

Zagreb, Kalinovica 5 /
Samobor, Obrtnička ulica, Zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo): **384.000,00 EUR**
2.910.000,00 kn

Zagreb, 24.3.2022. godine

CENTAR AKCIJA d.o.o.
ZAGREB, KAČIĆEVA 16

SAŽETAK

Oznaka elaborata	47-2022
Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Adresa	Zagreb, Kalinovica 5 (stan) Samobor, Obrtnička ulica (zemljište)
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 4670/40, k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara k.č.br. 4882, k.o. Trešnjevka - stan zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, k.o. Samobor, a koje odgovaraju istoimenim k.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, k.o. Samobor - zemljište
Ploština nekretnine	253,85 m^2 – ploština cijelog stana i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 2.403 m^2 – ukupna ploština svih čestica prema upisu u zemljišnu knjigu i katastar
Svrha/Uporaba dokumenta	Provođenje stečajnog postupka
Pristup do nekretnine	Direktan pristup na javnu prometnu površinu
Usklađenost stanja u ZK i katastru sa stanjem u naravi	Stanje je usklađeno
Legalitet	Legalna nekretnina
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru – stan 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + manje atraktivne lokacije na moru - zemljište
Naručitelj	MEDIJAK D.O.O. u stečaju, Kalinovica 5, OIB: 53930159824
Vlasnik nekretnine	<u>STAN:</u> MEDIJAK D.O.O. , Nečujanska br. 17, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2 <u>ZEMLJIŠTE:</u> Zk.č.br. 1676, k.o. Samobor – ZK tijelo II, zk uložak 2752:

	MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1675 i 1651, k.o. Samobor, ZK uložak 5937 i 1651: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1652, k.o. Samobor, ZK uložak 7179, 7. Suvlasnički dio: 66/656: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb (izdvojen samo dio u vlasništvu Medijak d.o.o. zbog velikog broja suvlasnika)
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	384.000,00 EUR 2.910.000,00 kn
Dan vrednovanja	24.3.2022.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



SADRŽAJ:

- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA 4
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA 6
- ZADATAK 7
- OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 9
- OČEVID 13
- KAKVOĆA NEKRETNINE 18
- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 27
- PROCJENA 31
- ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE 32
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA 33
- ZAKLJUČAK 48
- PRILOZI 49

POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI 68

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-143/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Tomislav Perković (OIB 56100190415), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 576/2019
Zagreb, 20. svibnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Centar Akcija d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Centar Akcija d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Centar Akcija d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Perkovića, dipl.ing.arh., stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Centar Akcija d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje 2016.), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertertmittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Instititute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)
- Generalni urbanistički plana uređenja grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora broj 1/07, 6/11, 8/11 (ispravak Odluke), 1/12 (ispravak Odluke), 2/17, 7/20, 9/20 (ispravak Odluke) i 1/22 (ispravak Odluke))

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** – stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem sveukupne korisne ploštine 253,85 m^2, prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o..

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** – u naravi zemljišta koje se nalazi na četiri čestice i to na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor, sveukupne ploštine 2.403 m^2, a koje se nalaze u gradu Samoboru, na adresi Obrtnička ulica. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o..

Dan vrednovanja: 24.3.2022.
Dan kakvoće: 24.3.2022.

Predmet procjene:
stan

z.k. uložak:	18265
suvlasnički dio:	29.
zk.č. br.	4670/40
k.o.:	Grad Zagreb
k.č.br.	4882
k.o.	Trešnjevka
opis nekretnine prema upisu u ZK:	29. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) stan oznake 15 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a ukupne korisne vrijednosti 211,30 čm, te terase prema ulici (tlocrtne pov. 30,10 čm, terase sa stubama prema dvorištu tloc.pov. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, kao i terase nad potkrovljem (tloc. pov. 123,11 čm), koji su pripaci, u nacrtu označeno crnim obostranim kosim-dijagonalnim linijama
ploština	253,85 m^2 – ploština stan i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
vlasnik	MEDIJAK D.O.O.ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, KALINOVICA 5, ZAGREB, udio 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB, udio 1/2
tereti	Vidljivo iz upisa u zemljišne knjige!

IDENTIFIKACIJA STAN:

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TREŠNJEVKA 4882		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	4670/40	

Identifikacijom čestica utvrđeno je da zemljišnoknjižna čestica br. 4670/40, k.o. Grad Zagreb odgovara katastarskoj čestici br. 4882, k.o. Trešnjevka.

IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠTE:

zemljište

z.k. uložak:	2752, 5937, 3576 i 7179
zk.č.br.	1676, 1675, 1651 i 1652
k.o.	Samobor
kat.č.br	1676, 1675, 1651 i 1652
k.o.	Samobor
opis nekretnine prema upisu u zk	KUĆA OBRTNIČKA ULICA, GOSPODARSKA ZGRADA OBRTNIČKA ULICA I DVORIŠTE, ORANICA STRAŽNIK, ORANICA U OBRTNIČKOJ ULICI, KUĆA BR. 18, SAGRAĐENA NA ČKBR. 1676, SAMOBOR, OBRTNIČKA
ploština zemljišta	2.403 m^2 – ukupna ploština
vlasnik	Zk.č.br. 1676, k.o. Samobor – ZK tijelo II, zk uložak 2752: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1675 i 1651, k.o. Samobor, ZK uložak 5937 i 1651: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1652, k.o. Samobor, ZK uložak 7179: 7. Suvlasnički dio: 66/656: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb (izdvojen samo dio u vlasništvu Medijak d.o.o. zbog velikog broja suvlasnika)
tereti	Vidljivo iz upisa u zemljišne knjige!

IDENTIFIKACIJA ZEMLJIŠTE:

Identifikacijom čestica utvrđeno je da zemljišnoknjižne čestice br. 1676, 1675, 1651 i 1652, k.o. Samobor, odgovaraju istoimenim katastarskim česticama br. 1676, 1675, 1651 i 1652, k.o. Samobor.

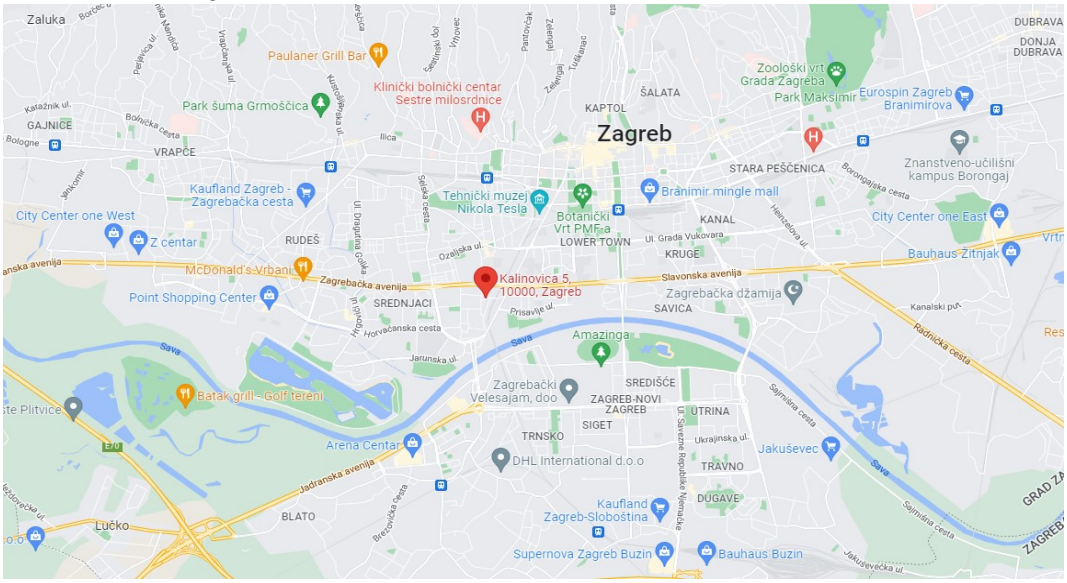
OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

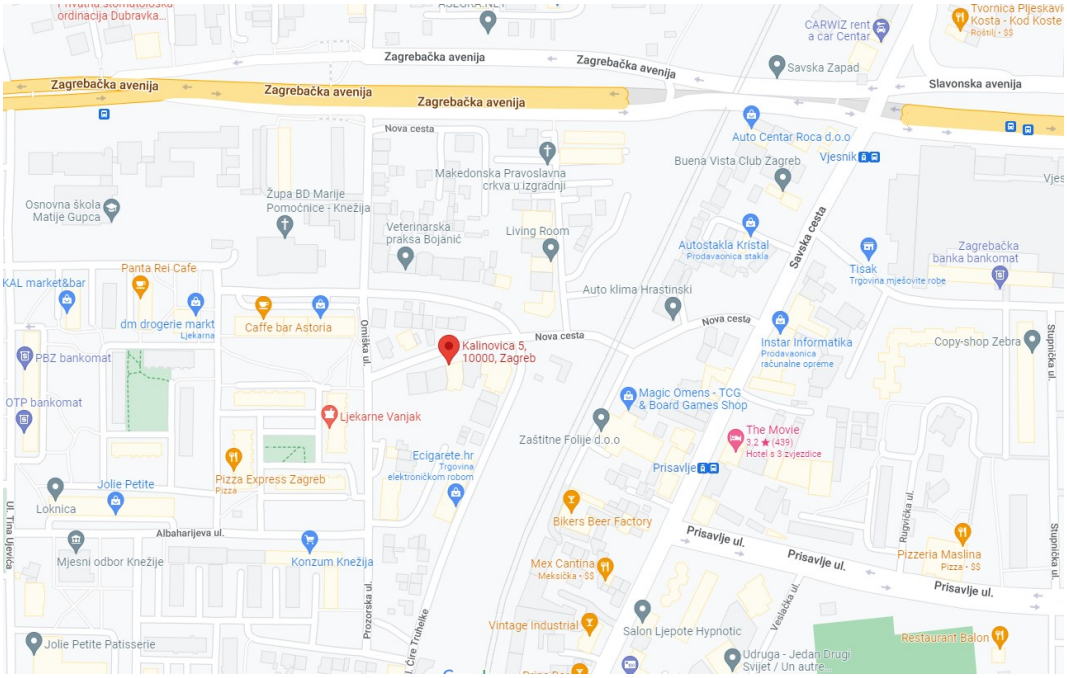
STAN

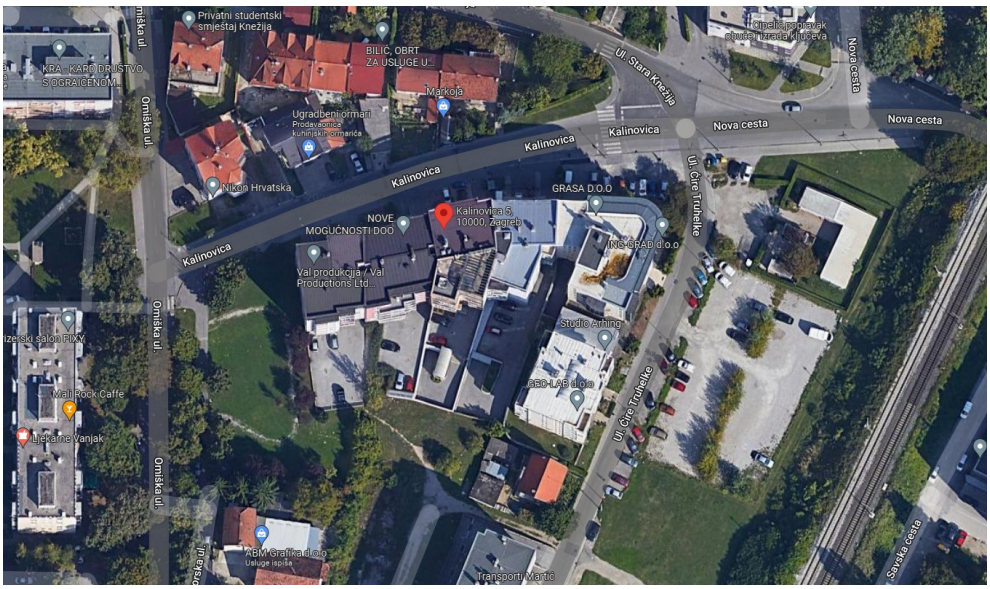
Stan koji je predmetom ove procjene nalazi se na adresi Kalinovica 5, u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, mjesni odbor Knežija.

Nekretnina je okružena stambenim i stambeno-poslovnim zgrada. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena, a udaljenost od glavnog gradskog trga iznosi cca 3,3 km južno.

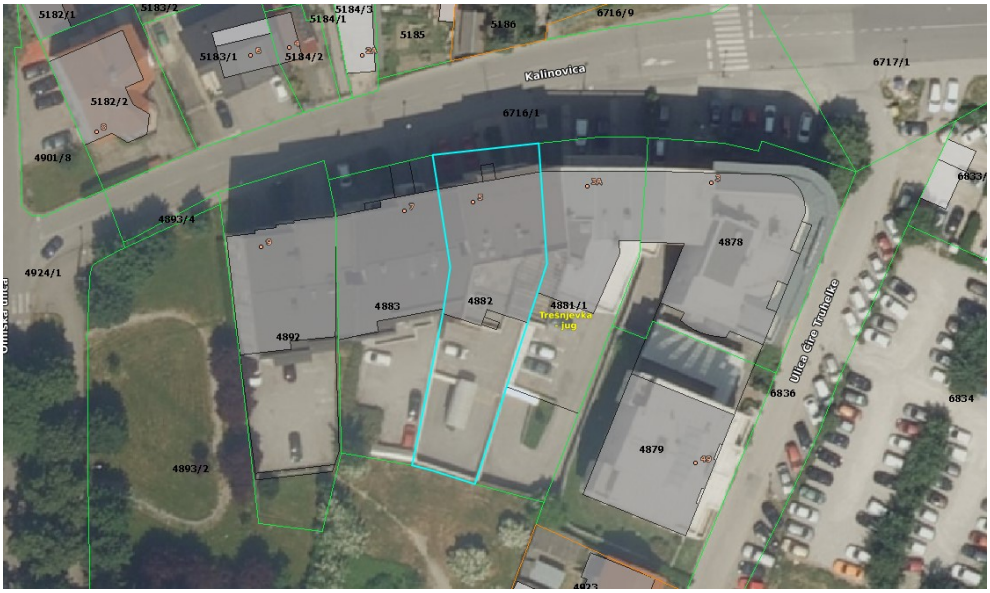
kartografski prikaz







izvor: www.googlemaps.com



izvor: https://geoportal.zagreb.hr/Karta

POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENIH ZGRADA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		**X**		
lokacija na prestižnoj adresi			**X**	
velika potražnja		**X**		
infrastruktura		**X**		
imisije uslijed prometa			**X**	
ZAKLJUČAK	***VRLO DOBRA LOKACIJA***			

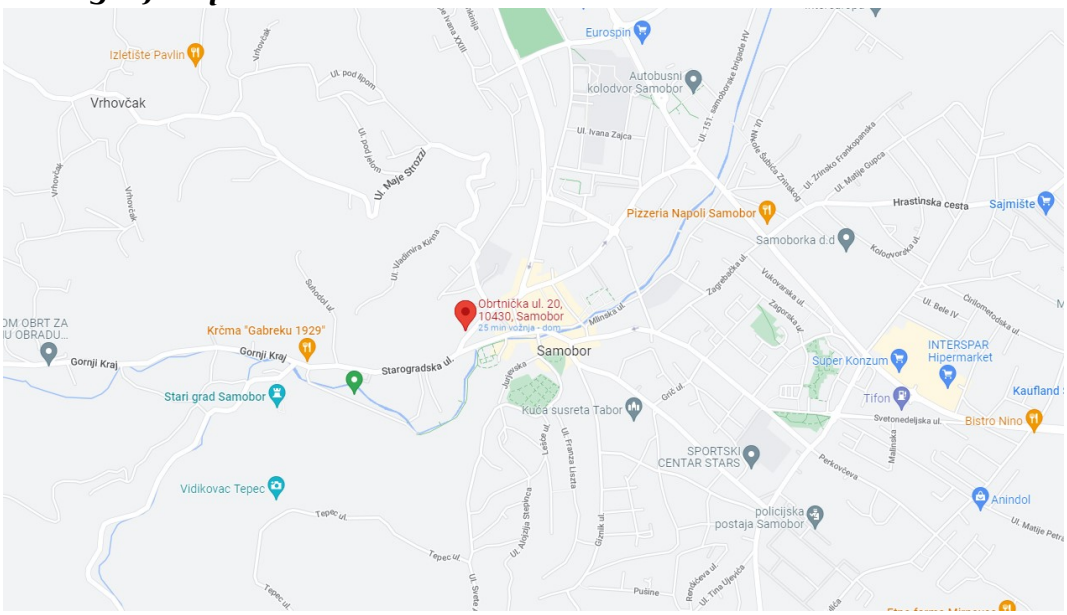
Nekretnina se nalazi na vrlo dobroj lokaciji, koja je vrlo dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima i javnim gradskim prijevozom – autobusom i tramvajem. U blizini nekretnine nalaze se svi javni sadržaji potrebni za život. Predmetna nekretnina okružena je stambenim i stambeno-poslovnim zgrada. Okolna infrastruktura je vrlo dobra, nekretnina se nalazi na mirnoj lokaciji. Parkiranje je moguće na parkirnom mjestu u dvorištu zgrade.

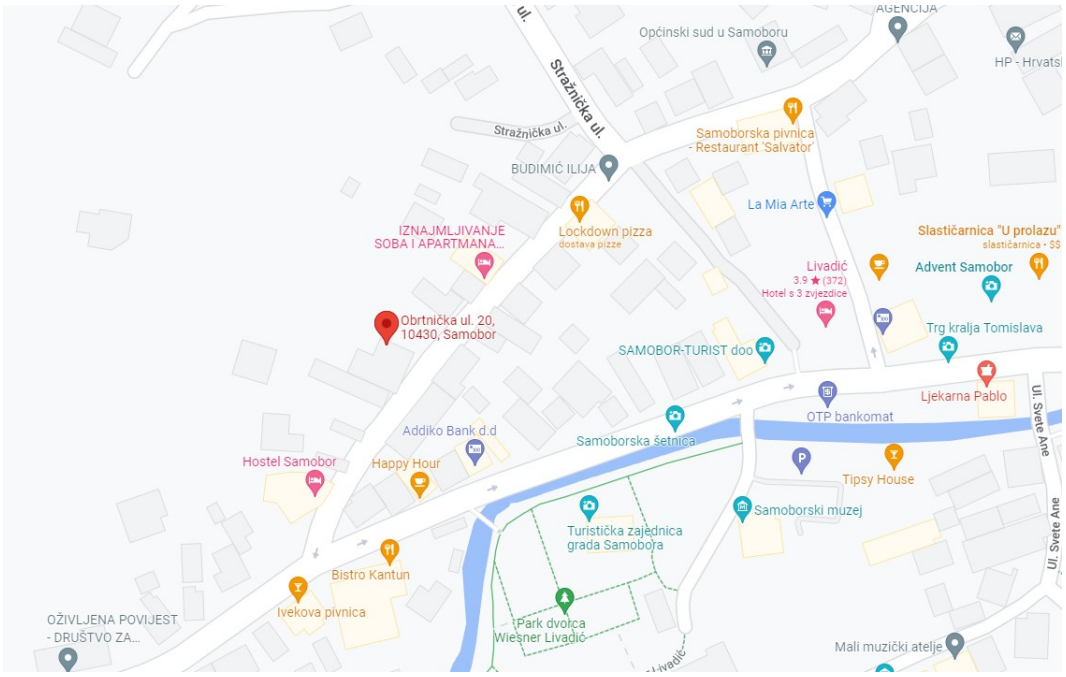
ZEMLJIŠTE

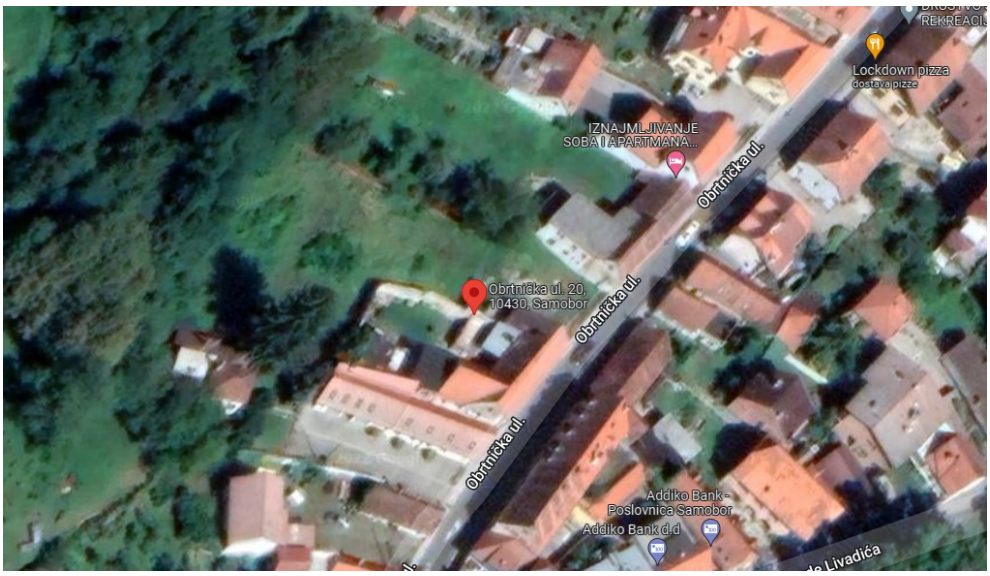
Predmetno zemljište se nalazi u centru grada Samobora, a prilaz je moguć iz Obrtničke ulice koja je asfaltirana i komunalno opremljena. Od strogog centra grada Samobora lokacija je udaljena oko 200 m.

Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Samoboru, u njegovom samom centru, te je okružena neizgrađenim parcelama, stambenim zgradama i obiteljskim kućama.

kartografski prikaz







izvor: www.googlemaps.com



izvor: https://geoportal.dgu.hr/

OČEVID

STAN

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o stanu oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem, sveukupne korisne ploštine 253,85 m^2 prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambenoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5.

Stan se nalazi u stambenoj zgradi u potkrovlju. Srednjeg standarda je opremljenosti, u vrlo dobrom stanju i redovito održavan. Stan je u potpunosti namješten te se u njemu stanuje.

Obzirom na potres u Zagrebu (22. ožujak 2020.) i Petrinji (29. prosinca 2020.) te nakon brzog pregleda, na predmetnoj nekretnini nisu uočena oštećenja. Uvidom u bazu u potresu oštećenih nekretnina, dostupnu na stranici "ZAGREB POTRES 2020", utvrđeno je da predmetna nekretnina nema oznaka, odnosno da nije pregledana od strane statičara. Obzirom da se radi o zgradi koja je projektirana i građena primjenom suvremenijih metoda, može se zaključiti da ne postoje oštećenja koja imaju utjecaja na nosivost i daljnju uporabivost.

Zgrada se nalazi u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena, okružena je stambenim zgradama i obiteljskim kućama, a parkiranje je moguće na parkirnom mjestu u dvorištu zgrade. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o..

ZEMLJIŠTE

Očevidom na terenu utvrđeno je da je nekretnina koja je predmet procjene u naravi zemljište, ukupne ploštine 2.403 m^2 koje se nalazi na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o. , koji su izračunati na 882 m^2.

Zemljište je u naravi nepravilnog oblika a nalazi se uz Obrtničku ulicu. Predmetne parcele su ograđene i nalaze se na terenu u padu prema jugoistoku. Zemljište je prekriveno niskim raslinjem i travnatim površinama. Predmet procjene je i pripadajući udio zk.č.br. 1652, k.o. Samobor, koji nije opisan u zk, a na kojoj čestici se nalazi starija kuća koja nije u upotrebi. Stoga je u obzir kod procjene uzet i približno izračunat navedeni udio samog objekta. U obzir prilikom procjene uzeti su u obzir i pripadajući udijeli komunalnog i vodnog doprinosa uklonjenih legalnih (upisanih i ucrtanih) zgrada na zk.č.br. 1676 i 1652, a za koje je priložen projekt uklanjanja.

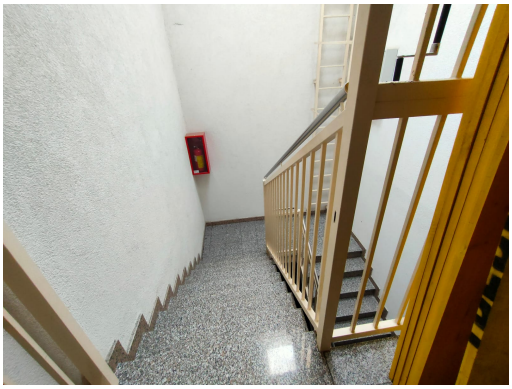
Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Samoboru, u njegovom samom centru, te je okružena neizgrađenim parcelama, stambenim zgradama i obiteljskim kućama. Lokacija ima izravan izlaz na javnu prometnu površinu. Na parcelama je moguće parkirati vozila.

Fotodokumentacija

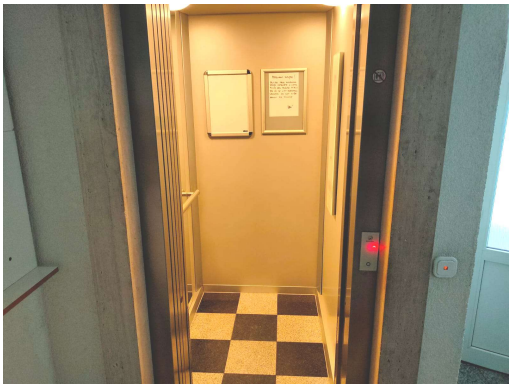
- Stan


pročelje zgrade

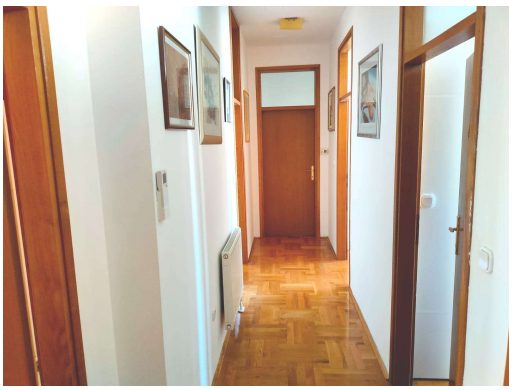

pročelje zgrade


stubište


prilaz stanu


dizalo

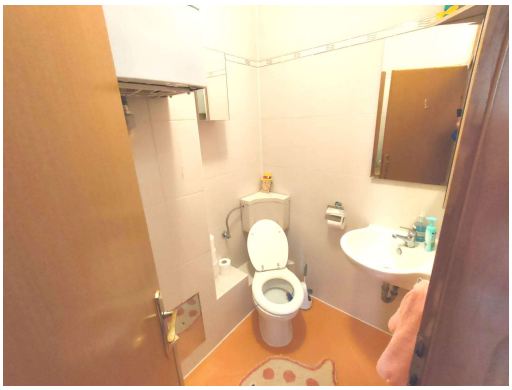

hodnik


hodnik


dnevni boravak i blagovaonica


dnevni boravak

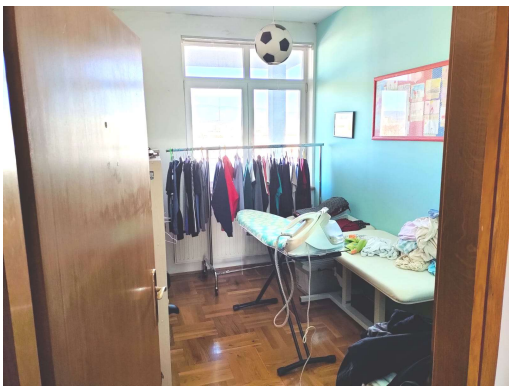

kuhinja


wc


kupaonica


soba 1


soba 2


soba 3


soba 4


terasa


terasa sa stubištem


terasa nad potkrovljem

- Zemljište


pogled na lokaciju


pogled na k.č.br. 1676 i u pozadini 1675



pogled na k.č.br. 1676 i u pozadini 1675



pogled na k.č.br. 1676



pogled na objekt na k.č.br. 1652



pristupna prometnica

KAKVOĆA NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	stan s pripadcima
opis nekretnine:	stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem
ploština:	253,85 m^2 – ploština stana i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
kat/katnost:	potkrovlje / Po+P+4+Pk
orijentacija:	dvostrano
godina građenja:	2008. godine
stanje nekretnine:	vrlo dobro
opremljenost/stanje:	srednji standard opreme
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	zidani od opeke
pročelje:	ožbukano, obojano
krovište:	kosi krov blagog nagiba
obrada zidova:	ožbukani i obojani u svim prostorijama, obloženi keramičkim pločicama u kupaonicama, wc-u i kuhinji
obrada stropova:	ožbukani i obojani
podne obloge:	keramičke pločice, parket
prozori:	PVC, ostakljeni izo staklom
vrata:	drvena, puna i djelomično ostakljena
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, grijanje etažno plinsko, klima uređaj

energetski razred: -

onečišćenje: onečišćenje nije utvrđeno

vrsta nekretnine: zemljište

status: neizgrađeno građevinsko zemljište

namjena: prema PPUG Samobor, u prostorno planskoj oznaci stambena namjena

opis čestice: riječ je o četiri čestice, ukupne površine 2.403 m^2, a predmet procjene je pripadajući udio vlasnika Medijak d.o.o. od 882 m^2, zemljište je većim dijelom neizgrađeno, ograđeno, nalazi se na terenu u blagom padu, prekriveno je niskim raslinjem i travnatim površinama, čestice imaju pristup na javnu prometnu površinu, te je na njima moguće parkiranje vozila

kategorija zemljišta: 2. kategorija (zbog negativnog obilježja – nemogućnosti raspolaganja cijelom nekretninom, odnosno vlasništvu zemljišta samo u udjelu, odnosno neraščišćenim imovinsko – pravnim odnosima, utvrđena 2. kategorija zemljišta)

Prva kategorija zemljišta *obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Druga kategorija zemljišta *obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Treća kategorija zemljišta *obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.*

Četvrta *kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.*

PRIKAZ PLOŠTINE STANA

STAN
ZAGREB
Kalinovica 5, Zagreb

Potkrovlje

PLOŠTINA	komada	NP neto ploština (m^2)	koef.	KP korisna ploština (m^2)
Potkrovlje				
stubište	1,00	13,83	0,00	0,00
okno dizala	1,00	2,10	0,00	0,00
hodnik	1,00	7,29	1,00	7,29
dnevni boravak i blagovaonica	1,00	81,49	1,00	81,49
kuhinja	1,00	9,81	1,00	9,81
izba	1,00	2,53	1,00	2,53
hodnik	1,00	6,13	1,00	6,13
degažman	1,00	6,32	1,00	6,32
kupaonica 1	1,00	3,41	1,00	3,41
wc	1,00	2,33	1,00	2,33
kupaonica 2	1,00	8,39	1,00	8,39
soba 1	1,00	17,33	1,00	17,33
garderoba	1,00	4,64	1,00	4,64
soba 2	1,00	10,52	1,00	10,52
soba 3	1,00	16,16	1,00	16,16
soba 4	1,00	19,02	1,00	19,02
terasa	1,00	30,10	0,50	15,05
terasa sa stubištem	1,00	37,62	0,50	18,81
terasa	1,00	123,11	0,20	24,62
UKUPNO PREMA IZMJERI:		402,13		253,85
PLOŠTINA STANA PREMA UPISU U ZK:	402,13			

PLOŠTINA	kom.	NP neto ploština (m^2)	**KP korisna ploština (m^2)**	PLOŠTINA STANA PREMA UPISU U ZK:	BP bruto ploština (m^2)	OG obujam građevine (m^3)
stan br. 15	1,00	211,30	**195,37**	211,30	264,13	686,73
terasa	1,00	30,10	**15,05**	30,10	0,00	30,10
terasa sa stubištem	1,00	37,62	**18,81**	37,62	0,00	37,62
terasa	1,00	123,11	**24,62**	123,11	0,00	0,00
SVEUKUPNO:		402,13	**253,85**	402,13	264,13	754,45

U ovoj procjeni kao mjerodavnu ploštinu uzimamo onu koja je navedena u priloženom planu etažiranja i upisana u izvadak iz zemljišne knjige, te izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.
Prostorije koje u naravi pripadaju zajedničkim dijelovima zgrade, zajedničko stubište i okno lifta, nisu promatrani u izračunu ploštine, iako su u naravi upisani u izvatku iz zemljišne knjige.

Ploštine prostorija izračunate su nakon kontrole dimenzija nekretnine prilikom obilaska na terenu laserskim metrom Leica DISTO D2, te uz primjenu koeficijenata za obračun ploštine prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST ČESTICA KOD ZEMLJIŠTA

zk.č.br.	k.o.	zk. uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	ploština u m^2 prema zk. izvatku	ploština u m^2 prema posj. listu
dio 1676	Samobor	2752		dio 1676	Samobor	610	610
1675	Samobor	5937		1675	Samobor	607	607
1651	Samobor	3576		1651	Samobor	530	530
1652	Samobor	7179		1652	Samobor	656	656
					ukupno:	2.403	2.403

Uvidom u zemljišne knjige i katastar, te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da vrijednosti iz zemljišnih knjiga odgovaraju onima u katastarskom operatu što se tiče ploštine.

Površine zemljišta u katastru i zemljišnim knjigama su usklađene. Eventualni tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvadka.

Izračun udjela nekretnine koji pripada tvrtki Medijak d.o.o.:

k.č.br.	k.o.	ploština u m^2 prema posj. listu	ploština dijela nekretnine koja je predmet procjene u m^2	dio nekretnine u vlasništvu MEDIJAK d.o.o.	dio nekretnine u vlasništvu MEDIJAK d.o.o. u m^2
dio 1676	Samobor	610	494	1/2	247
1675	Samobor	607	607	1/2	304
1651	Samobor	530	530	1/2	265
1652	Samobor	656	656	66/656	66
	ukupno:	2.403	2.287		**882**

Predmet procjene k.č.br. 1676 je samo u dio od 494 m^2, jer drugi dio čestice pripada privatnoj osobi, odnosno riječ je samo o ZK tijelu II.
Ploština od 494 m^2 dobivena je iz upisa ploština izgrađenih kuća na čestici u posjedovnom listu, te njihovom razdvajanju izmjerom na mrežnom pretraživaču geoportal, te preuzimanja udjela od cijele čestice prema dobivenim omjerima ploština kuća na čestici (229 m^2 i 54 m^2, u odnosu na ploštinu cijel čestice iznose 494 m^2 i 116 m^2).





1676	**OBRTNIČKA**	**610**
	DVORIŠTE	327
	KUĆA BR.18 I 20	283

PROSTORNO UREĐENJE

Predmetne čestice se nalaze unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora broj 1/07, 6/11, 8/11 (ispravak Odluke), 1/12 (ispravak Odluke), 2/17, 7/20, 9/20 (ispravak Odluke) i 1/22 (ispravak Odluke)).

Predmetna čestica se prema GUP-u grada Samobora nalazi unutar područja mješovite namjene – M.

Grafički dio GUP-a grada Samobora:





Tekstualni dio GUP-a grada Samobora:

1.2.2. Mješovita namjena – M

Članak 11.

Na površinama mješovite namjene (M) postojeće i planirane građevine su stambene, pretežito stambene (stambeno-poslovne) i poslovne te one proizvodno obrtničke, koje nisu bučne i koje ne onečišćuju zrak, tlo ili vode.

Zone mješovite namjene su u odnosu na način gradnje stambenih, odnosno pretežito stambenih (stambeno-poslovnih) građevina označene kao:

- M - mogući svi tipovi gradnje
- M-ob - moguća je gradnja obiteljskih ~~kuća~~ zgrada
- M~~+~~V-1 - moguća je gradnja manjih višestambenih građevina
- M~~+~~V-2 - moguća je gradnja većih višestambenih građevina.

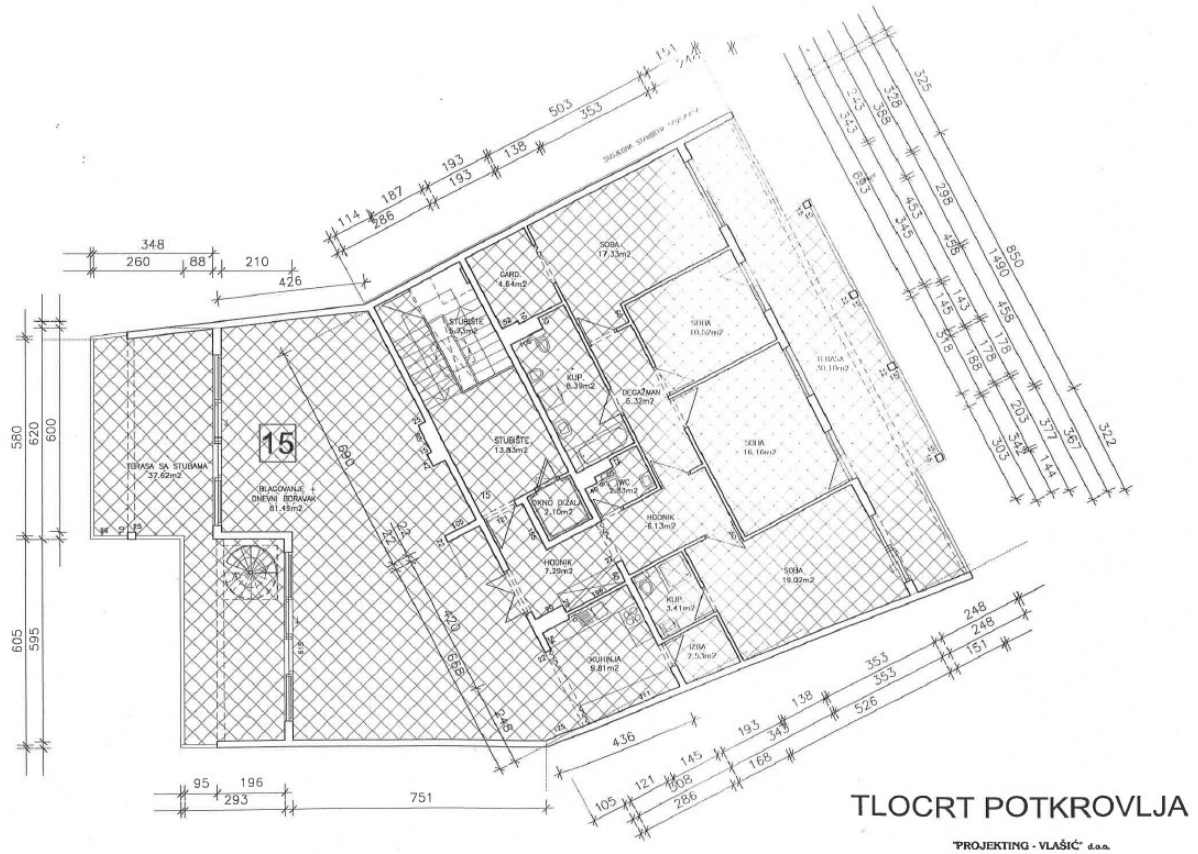
UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA ~~Tablica 1~~

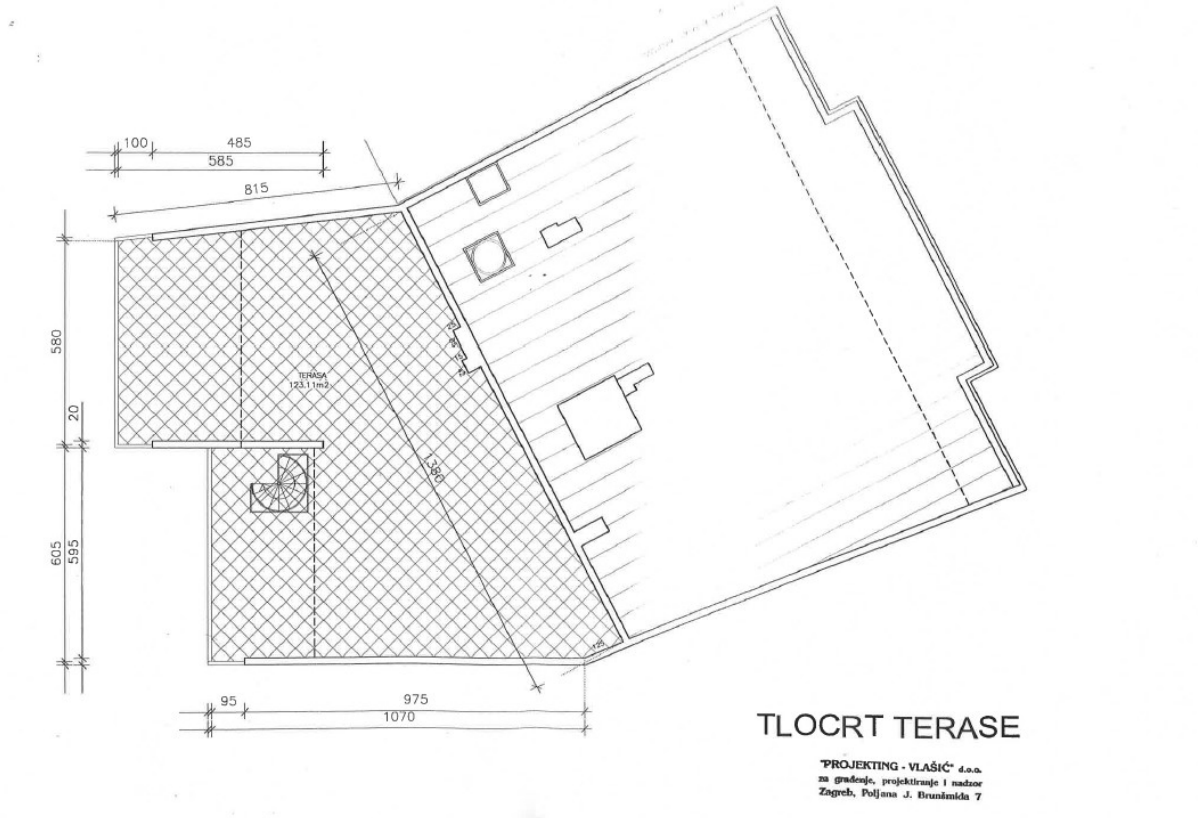
oznaka	vrsta građevine	način gradnje	kig maks.	kis maks.	GBP maks. m^2	broj etaža E maks.	visina građevine h	ukupna visina m	Ukupna visina kod uvučene zadnje etaže – ravni krov m	zelenilo na prirodnom terenu min. %	broj stanova	udaljenost od međa susjednih (bočnih) građevnih čestica ~~kuća~~ min. m	parkiranje (min. 50% u garaži)	površina građevne čestice min. m^2	širina građevne čestice min. m
S-ob	obiteljska stambena zgrada	S D N	0,3	-	S 400 D 300 N 200 + 50 za povećanje građevne čestice za svakih 100 m^2	nagib <20% ~~Po+S+P+K+Pk~~ ~~Po+S+P+2K~~ Po+P+K+Pk Po+P+2K Po+S+P+Pk Po+S+P+K nagib >20% Po+S+P+Pk Po+S+P+K	8,5	12	11	40	1-3	S-3 D-5 N-0	Kod niza udaljenost zadnjeg objekta od međe mora biti min 3 m. 2 GPM/1stan (2GM ili 1GM+1PM ili 2PM)	S 400 D 300 N 150	S-14 D-12 N-6
S~~+~~V1	manja višestambena građevina	S D N	0,25	1,0		nagib <20% Po+S+P+K+Pk Po+S+P+2K nagib >20% Po+S+P+Pk Po+S+P+K	8,5	12	11	40	ne određuje se	(h/2) min 4	2 GPM/1stan	800 700 600	20
S~~+~~V2	veća višestambena građevina	S D N	0,25	1,0		nagib <20% Po+S+P+2K+Pk Po+S+P+3K nagib >20% Po+S+P+K+Pk Po+S+P+2K	11,5	15	14	40	ne određuje se	(h/2) min 5	2 GPM/1stan	1000 800 700	25
SP	stanovanje u perivoju	S	~~0,3~~ 0,2	-	400 + 100 za povećanje građevne čestice za svakih 1000 m^2	nagib <20% ~~Po+S+P+K+Pk~~ ~~Po+S+P+2K~~ Po+P+K+Pk Po+P+2K Po+S+P+Pk Po+S+P+K nagib >20% Po+S+P+Pk Po+S+P+K	7,5	11	8	60	3 na čestici do 4000 m^2, a 4 na čestici većoj od 4000 m^2.	min 5	2 GPM/1stan	~~3000~~ 2000	30
SP	stanovanje u perivoju na građevnim česticama većim od 20.000 m^2	S	0,1	0,2	~~nije određen~~	~~Po+S+P+K+Pk~~ Po+P+K+Pk S+P+K+Pk	10	12	11	60	nije određen	min 5	2 GPM/1 stan	20000	30

S - samostojeća zgrada
D - poluugrađena (dvojna)
N - ugrađena (niz)

TLOCRT STANA

(iz dostavljenog plana etažiranja, od strane Naručitelja)





LEGALITET NEKRETNINE

STAN

U sadašnji izvadak iz Zemljišne knjige nije upisana zabilježba koja se odnosi na legalitet nekretnine. U povijesnom izvadku iz zemljišne knjige vidljivo je kako je izbrisana zabilježba o nepriloženoj uporabnoj dozvoli.

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
*1.1	Z-14285/2008	Zabilježuje se da za upis stambeno poslovne zgrade br. 5 sagrađene na čkbr. 4670/40 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA
1.2		Zaprimljeno 06.03.2008. broj Z-14285/08 Na temelju Uvjerenja za uporabu građevine Klasa: 361-05/08-04/11, Urbroj: 251-13-22/607-08-3 Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Peti područni odsjek za graditeljstvo (Trešnjevka) od 13. veljače 2008. g. briše se zabilježba da za upis stambeno poslovne zgrade br. 5. sagrađene na k.č.br. 4670/40 nije priložena uporabna dozvola.	

Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina i temeljem obavljenog očevida utvrđeno je da izgradnja objekta u kojem se nalazi predmetna nekretnina nije u suprotnosti sa urbanističkim uvjetima.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine. U slučaju da se dokaže suprotno, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

S obzirom na kakvoću i zabilježbama u zk izvatku, nekretnina se smatra legalnom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog Zemljišnoknjižnog izvatka. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,9 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 8,5 - 10,8 % (prognoza HNBa)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,4 %
Stopa inflacije:	2,6 % - prosječna godišnja stopa inflacije 5,5 % - godišnja stopa inflacije
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prema Propćenju Savjetu HNB-a iz prosinca 2021. godine**, realni BDP u cijeloj 2021. mogao bi porasti za 10,8%**, ako se uzmu u obzir ostvarenja u prvih devet mjeseci te godine te kretanje indikatora mjesečne gospodarske aktivnosti dostupnih za četvrto tromjesečje.
U 2022. očekuje se rast od 4,1%, dominantno podržan inozemnom potražnjom, uz pozitivan doprinos i ostalih sastavnica. Projekcija BDP-a u 2022. izložena je brojnim rizicima, pri čemu pretežu oni negativni, a poglavito su povezani s nepovoljnim razvojem epidemiološke situacije i porastom neizvjesnost

Rast prihoda od turizma tijekom glavnog dijela sezone gotovo je u potpunosti približio višak na tekućem i kapitalnom računu rekordnom ostvarenju iz trećeg tromjesečja 2019., pa bi njegova razina u ovoj godini mogla premašiti 4% BDP-a te se dodatno i povećati na 5% BDP-a u 2022. **Rast viška na tekućem i kapitalnom računu uz turizam snažno podupiru i neto priljevi sredstava iz fondova EU−a**.

Inflacija se potrošačkih cijena ubrzala, na što je uz povećanje cijena naftnih derivata utjecao i rast cijena prehrambenih proizvoda. **U 2022. očekuje se zadržavanje prosječne stope inflacije potrošačkih cijena na istoj razini**, pri čemu bi inflacijski pritisci mogli biti naglašeniji u prvoj, a prigušeniji u drugoj polovini godine. Kada je riječ o komponentama, u 2022. **prognozirano je povećanje doprinosa hrane i temeljne inflacije, dok bi se doprinos energije mogao smanjiti**.

Kreditiranje stanovništva nastavilo je jačati, čemu je najviše pridonio nastavak višegodišnjeg ubrzavanja rasta stambenih kredita, dok je rast plasmana poduzećima ostao prigušen.

U monetarnoj sferi projekcija HNB-a počiva na stabilnome tečaju kune prema euru i kontinuirano visokom višku likvidnosti koji podupire povoljne uvjete financiranja, dok bi **kreditiranje u 2022. moglo rasti podjednako kao 2021. godine, ali uz usporavanje rasta plasmana stanovništvu i jačanje kreditiranja poduzeća**.
(izvor: Priopćenje - Savjet HNB-a od 15.12.2021)

Procjena DZS-a pokazuje da je tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2021. realno veći za 15,8% u odnosu na isto tromjesečje 2020.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2021. iznosila je 7,4%, a za žene 8,7%.
U 2022. očekuje se godišnji porast broja zaposlenih i smanjenje stope nezaposlenosti, pri čemu bi rast proizvodnosti rada te snažna potražnja za radnicima mogli podržavati nastavak rasta plaća, osobito u dinamičnim segmentima gospodarstva.

2021. godina prošla je u znaku osjetnog porasta cijena, ali i velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima, posebno za onima u novogradnji.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju prošle godine bile su za devet posto više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Najviše prosječne tražene cijene stanova oglašavanih tijekom 2021. godine putem Crozilla.com zabilježene su u gradovima na obali, dok na drugom kraju zemlje, u unutrašnjosti, cijene nekretnina ipak bilježe druge krajnosti.
Najskuplji stambeni kvadrati u kontinentalnom dijelu zemlje i dalje ostaju u Zagrebu gdje se **prosječna cijena stanova popela na iznos od 2271 euro po metru kvadratnom**. Navedeni je iznos 6 posto viši no 2020. godine.
Najviša prosječna tražena cijena kvadrata, među najtraženijim je gradovima zabilježena **u Splitu** gdje je prešla „granicu" od 3000 eura, te je tijekom 2021. godine **iznosila 3063 eura**, što je 2,1 posto veći iznos nego godinu ranije.

U 2022. godini očekuje se nastavak ekonomskog oporavka.



Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti i usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedica toga, ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m2, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m2. To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire.
izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike

Stanje tržišta prema podacima DZS–a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)* [2]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

***izvor**: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 17. SIJEČNJA 2022., BROJ: 13.1.2/3.*

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosna na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.
Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine**.
Kao pomoćna metoda korištena je **troškovna metoda,** jer na zk.č.br. 1676 se nalazi starija legalna kuća, te je u procjeni preuzet pripadajući udio vrijednosti.

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da je predmet ove procjene **stan i zemljište** koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

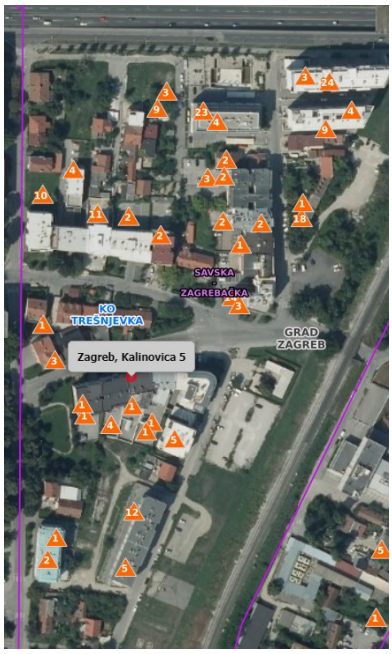
PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA – STAN U ZAGREBU, KALINOVICA 5

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.



Područje pretrage unutar predmetnog cjenovnog bloka Savska - Zagrebačka

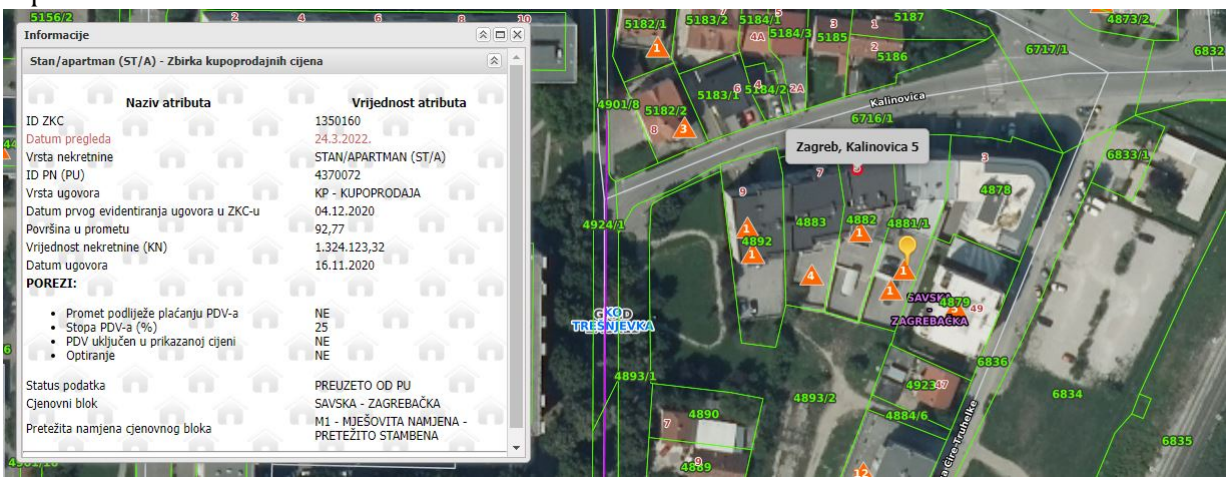
U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o stanovima koji se nalaze u obližnjim zgradama unutar istog cjenovnog bloka, te su iste ili slične katnosti, godine građenja, udaljenosti od središta grada, te su traženih što većih ploština (predmetni stan je izrazito velike ploštine, kakva nije dostupna u transakcijama na lokaciji pa su promatrane najveće dostupne ploštine koje su ipak manje od predmetne, te je pretraga stoga usmjerena na niži cjenovni rang), pa su tako usporedivi s nekretninom koja je predmet ove procjene.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku. Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina:

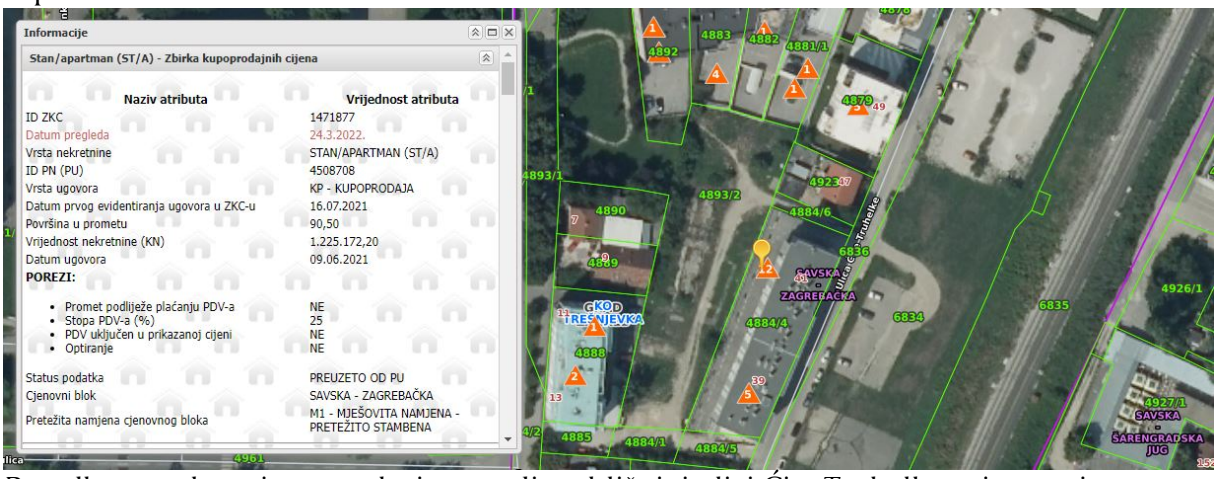
Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Kalinovica 5, Zagreb	**24.3.2022.**	**253,85 m²**	**Potkrovlje**	**po+pr+5**	**oko 2005.**	**5**

1. poredbena nekretnina



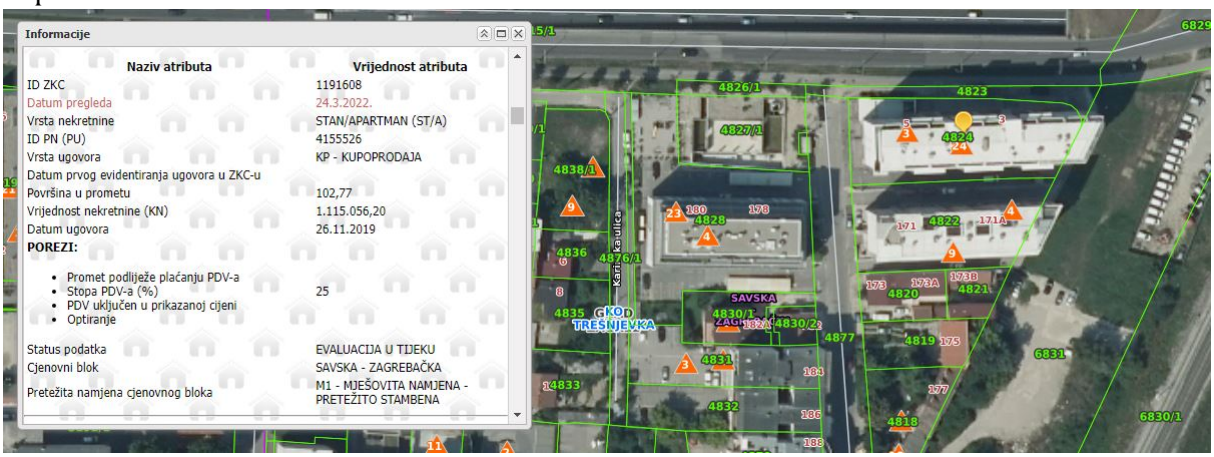
Poredbena nekretnina se nalazi u susjednoj zgradi, na adresi Kalinovica, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, iste je katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poredbeni stan usporedive ploštine jer je među najvećim dostupnim ploštinama na lokaciji, te nižeg cjenovnog ranga (jer nije moguće pronaći transakcije stana odgovarajuće velikih ploština).

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u zgradi u obližnjoj ulici Ćire Truhelke, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, iste je katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poredbeni stan usporedive ploštine jer je među najvećim dostupnim ploštinama na lokaciji, te nižeg cjenovnog ranga (jer nije moguće pronaći transakcije stana odgovarajuće velikih ploština).

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u zgradi u obližnjoj ulici Nova cesta, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, iste je slične katnosti, te iste starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poredbeni stan usporedive ploštine jer je među najvećim dostupnim ploštinama na lokaciji, te nižeg cjenovnog ranga (jer nije moguće pronaći transakcije stana odgovarajuće velikih ploština).

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Poredbena metoda - stan

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Kalinovica 5, Zagreb	**24.3.2022.**	**253,85 m²**	**Potkrovlje**	**po+pr+5**	**oko 2005.**	**5**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	Kalinovica, Zagreb	stu-20	92,77 m²	-	pod+pr+5	oko 2005.	1.886
2	Ćire Truhelke, Zagreb	lip-21	90,50 m²	-	pod+pr+5	oko 2005.	1.807
3	Nova cesta, Zagreb	stu-19	102,77 m²	1. kat	pod+pr+8	oko 2005.	1.460

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Kalinovica, Zagreb	stu-20	1.886	154,60	154,60	1,00	1.886
2	Ćire Truhelke, Zagreb	lip-21	1.807		152,55	1,01	1.831
3	Nova cesta, Zagreb	stu-19	1.460		137,38	1,13	1.643

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**		
1	Kalinovica, Zagreb	1.886	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.886
2	Ćire Truhelke, Zagreb	1.831	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.831
3	Nova cesta, Zagreb	1.643	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.643

K_p= Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

K_p= **0,28xk_k+ 0,09xk_o+ 0,22xk_{gps}+ 0,27xk_{uo}+ 0,14xk_{sks}**

k_k = Koeficijent katnosti stana

k_o = Koeficijent orjentacije stana

k_{gps} = Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)

k_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja
(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost EUR/m2	**1.787**

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	*Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosjeka*	*Relativno odstupanje od prosjeka*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosjeka*
1	*1.886*	*99,78*	*6%*	*99,78*	*9.956*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*1.831*	*44,30*	*2%*	*44,30*	*1.963*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*1.643*	*-144,08*	*-8%*	*144,08*	*20.760*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosjek	*1.786,60*
Standardna devijacija	*80,84*
Dvostruka standardna devijacija	*161,69*
Prosječno apsolutno odstupanje	*96,06*

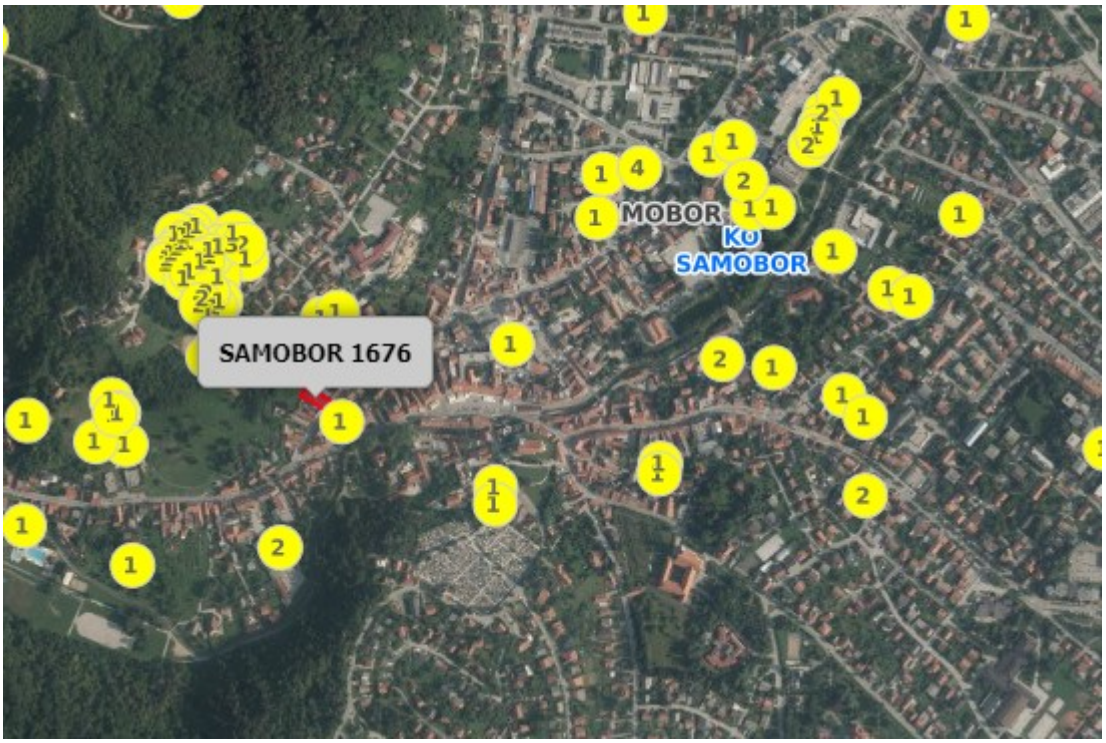
Tržišna vrijednost cijelog stana	253,85 m²	**x**	1.786,60 €/m2	=	453.533,18 €
			13.528,34 kn/m²		3.434.195,45 kn
Tržišna vrijednost cijelog stana (zaokruženo)					454.000,00 €
					3.440.000,00 kn

Tržišna vrijednost udijela stana u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o., udio 1/2	226.766,59 €
	1.717.097,72 kn

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA – ZEMLJIŠTE U SAMOBORU

Podatci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.



Područje pretrage

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom po tome što je riječ o zemljištima iste ili slične namjene, koja se nalaze unutar sličnih uvjeta gradnje, sličnih ploština, te unutar traženog područja i sličnih karakteristika mikrolokacije.

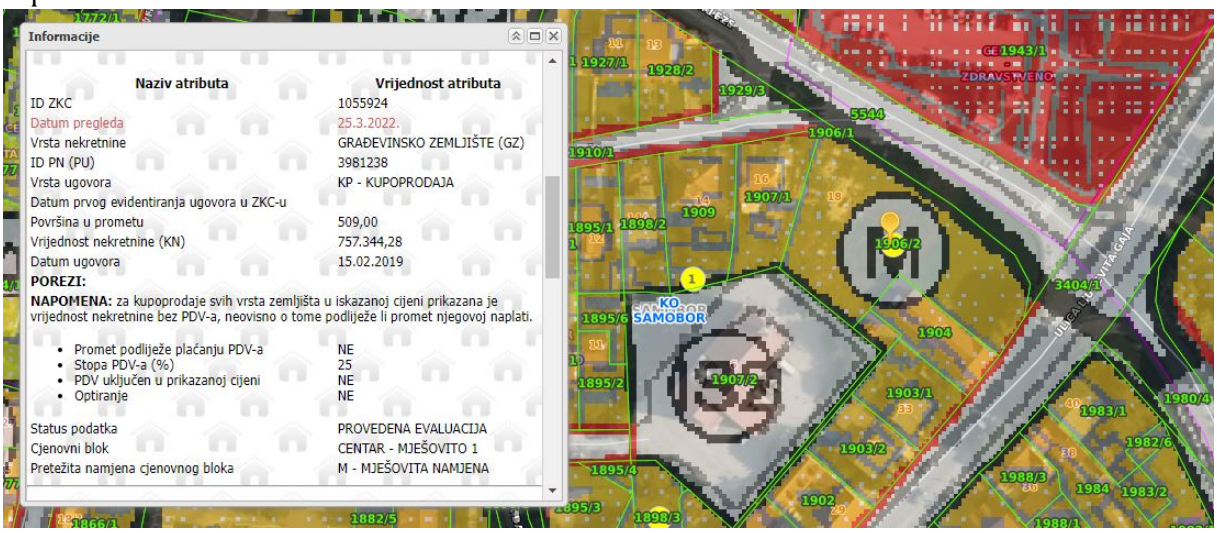
Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene po jednom od sljedećih kriterija: transakcije starije od 4 godine, različite namjena zemljišta, izrazito različitih uvjeta gradnje, neusporedivih ploština i mikrolokacija nekretnine, te preniske/previsoke cijena transakcija koja značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih čestica te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje kako slijedi.

Procjenjivana nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, udio čestica u vlasništvu Medijak d.o.o.	**24.3.2022.**	**882 m²**	**1,00**	**M**	**2.**

1. poredbena nekretnina



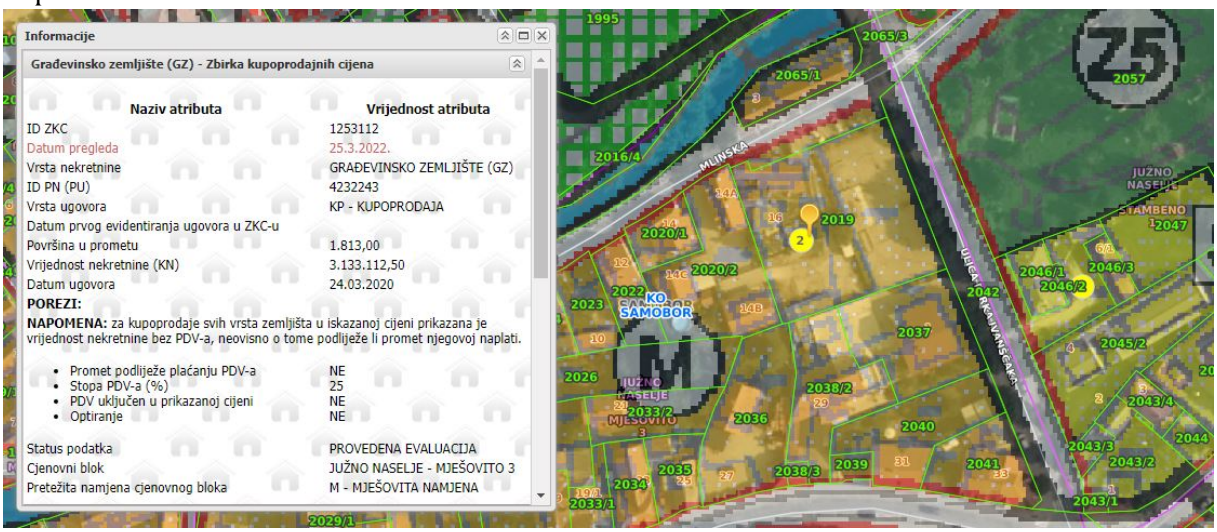
Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar iste namjene zemljišta M i istih uvjeta gradnje. Mikrolokacija je odgovarajuća, a čestica je nešto manje ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična da bude usporediva.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar slične namjene zemljišta M1 i istih uvjeta gradnje. Mikrolokacija je odgovarajuća, a čestica je nešto veće ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična ukupnom obuhvatu čestica da bude usporediva.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar iste namjene zemljišta M i istih uvjeta gradnje. Mikrolokacija je odgovarajuća, a čestica je nešto veće ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična ukupnom obuhvatu čestica da bude usporediva.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.
Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, udio čestica u vlasništvu Medijak d.o.o.	**24.3.2022.**	**882 m²**	**1,00**	**M**	**2.**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Cijena kn	Cijena kn/m2
1	**k.č. br. 1906/2, k.o. Samobor**	vlj-19	509 m²	1,00	M	757.344	1.487,91
2	**k.č. br. 1956, k.o. Samobor**	ruj-21	2.549 m²	1,00	M1	4.642.173	1.821,17
3	**k.č. br. 2019, k.o. Samobor**	ožu-20	1.813 m²	1,00	M	3.133.113	1.728,14

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena kn/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m2
1	k.č. br. 1906/2, k.o. Samobor	vlj-19	1.487,91	154,60	125,02	1,24	1.839,95
2	k.č. br. 1956, k.o. Samobor	ruj-21	1.821,17		154,60	1,00	1.821,17
3	k.č. br. 2019, k.o. Samobor	ožu-20	1.728,14		140,79	1,10	1.897,65

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju							
		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
Redni broj	katastarska čestica	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	**2.**	**65%**		**1,00**	**1,00**	
1	k.č. br. 1906/2, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	1.195,97
2	k.č. br. 1956, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	1.183,76
3	k.č. br. 2019, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	1.233,47

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) kn/m2	koeficijent iskoristivosti (k_{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta kn/m2	Konačno izjednačena cijena kn/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**			
1	k.č. br. 1906/2, k.o. Samobor	1.195,97	1,00	1,00	1195,97	**1.195,97**
2	k.č. br. 1956, k.o. Samobor	1.183,76	1,00	1,00	1183,76	**1.183,76**
3	k.č. br. 2019, k.o. Samobor	1.233,47	1,00	1,00	1233,47	**1.233,47**

Srednja vrijednost kn/m2	**1.204,40**

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	*Konačno izjednačena cijena kn/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*1.196*	*-8,43*	*-1%*	*8,43*	*71*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*1.184*	*-20,64*	*-2%*	*20,64*	*426*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*1.233*	*29,07*	*2%*	*29,07*	*845*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*1.204,40*
Standardna devijacija	*21,15*
Dvostruka standardna devijacija	*42,30*
Prosječno apsolutno odstupanje	*19,38*

VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG UDJELA NEKRETNINE U KN:

Tržišna vrijednost nekretnine	882 m²	**x**	1.204,40 kn/m²	=	**1.061.678,98 kn**
Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)					**1.060.000,00 kn**

VRIJEDNOST PRIPADAJUĆEG UDJELA NEKRETNINE U EUR:

Tržišna vrijednost dijela	882 m²	**x**	159,06 €/m2	=	**140.209,45 €**
Tržišna vrijednost cijele nekretnine (zaokruženo)					**140.000,00 €**

Predmetnom je zemljištu zbog negativnog obilježja – nemogućnosti raspolaganja cijelom nekretninom (vlasništvo zemljišta je samo u udjelu), odnosno neraščišćenim imovinsko – pravnim odnosima, utvrđena 2. kategorija zemljišta, te je za nju prema Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (udjel vrijednosti zemljišta 2. kategorije u zemljištu 1. kategorije 50 - 80%) izabran srednji udio vrijednosti od 65%.

TROŠKOVNA METODA

Kao pomoćna metoda korištena je troškovna metoda, jer se na zk.č.br. 1676, k.o. Samobor nalazi starija legalna kuća, te je u procjeni preuzet pripadajući udio vrijednosti.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda (nekretnina koje nisu namijenjene stvaranju prihoda), a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive odnosno za nekretnine za koje ne postoje tržišni podaci.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.
Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu troškovne metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine koja nije namijenjena stvaranju prihoda/ odnosno da nam na raspolaganju nije bio dovoljan broj prikladnih poredbenih nekretnina/ da procjenjivana nekretnina prema svojim obilježjima nije usporediva s nekretninama čije transakcije imamo na raspolaganju, odabrali smo troškovnu metodu.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto površina - m^2	320,00	
jedinična cijena - kn/m^2	5.357,14	
dovršenost objekta - %	100,00%	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		**1.714.285,71 kn**
približni bruto volumen građevine m^3	896,00	
cijena komunalnog doprinosa kn/m^3	138,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		123.648,00 kn
cijena vodnog doprinosa kn/m^3	5,63	
vrijednost vodnog doprinosa		5.044,48 kn
priključci - kn		-

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
		2	4/5	5
ODABRANI FK		5,00		

G - starost građevine :	92
OVK - održivi vijek korištenja:	100
FK - faktor korištenja:	5,0
relativna starost (G/OVK %) :	92
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 20% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	80
linearni otpis = 80 / 100	80%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 1.714.285,71 kn x 20% = **342.857,14 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	342.857,14 kn
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	128.692,48 kn
PRIKLJUČCI:	-
UKUPNO	471.549,62 kn

PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	471.549,62 kn
UKUPNO	**471.549,62 kn**

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti utvrđena vrijednost koeficijenta od stane ovog procjenitelja.

Tf= 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE:

TV = 471.550 kn x 1,00 = 471.549,62 kn

62.274,67 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELA NEKRETNINE U VLASNIŠTVU MEDIJAK D.O.O. , udio 66/656:

47.442,49 kn

6.265,44 €

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA ZA LEGALNE UKLONJENE OBJEKTE NA k.č.br. 1676, k.o. Samobor

približni bruto volumen građevina A, B i udijela C (66/656) prema projektu uklanjanja, u m^3	1.171,09	
cijena komunalnog doprinosa, u kn/m^3	138,00	
vrijednost komunalnog doprinosa		161.609,91 kn
cijena vodnog doprinosa, u kn/m^3	5,63	
vrijednost vodnog doprinosa		6.593,22 kn

---

procjenjena vrijednost doprinosa	168.203,12 kn
	22.213,56 €
procjenjena vrijednost doprinosa, udio u vlasništvu Medijak d.o.o., udio 1/2	**84.101,56 kn**
	11.106,78 €

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA LOKACIJI SAMOBOR	
	vrijednost - kn/€
vrijednost zemljišta,dijelovi k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., pripadajući udio	1.061.678,98 kn
	140.209,45 €
vrijednost građevine na k.č.br. 1652, k.o. Samobor, vrijednost dijela nekretnine u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 66/656	47.442,49 kn
	6.265,44 €
vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za legalno ulonjene objekte na k.č.br. 1676, k.o. Samobor, vrijednost dijela u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	84.101,56 kn
	11.106,78 €
SVEUKUPNO:	**1.193.223,03 kn**
	157.581,67 €
SVEUKUPNO (zaokruženo):	**1.190.000,00 kn**
	158.000,00 €

1.353,63 kn/m²
178,77 €/m²

REKAPITULACIJA SVEUKUPNO	
	vrijednost - kn/€
vrijednost stana na adresi Kalinovica 5, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	1.717.097,72 kn
	226.766,59 €
vrijednost zemljišta, dijelovi k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., pripadajući udio	1.061.678,98 kn
	140.209,45 €
vrijednost građevine na k.č.br. 1652, k.o. Samobor, vrijednost dijela nekretnine u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 66/656	47.442,49 kn
	6.265,44 €
vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za legalno ulonjene objekte na k.č.br. 1676, k.o. Samobor, vrijednost dijela u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	84.101,56 kn
	11.106,78 €
SVEUKUPNO:	**2.910.320,75 kn**
	384.348,26 €
SVEUKUPNO (zaokruženo):	**2.910.000,00 kn**
	384.000,00 €

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u Zemljišne knjige kao:
- 29. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)
stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem sveukupne korisne ploštine 253,85 m^2, prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o..
- zemljišta koje se nalazi na četiri čestice i to na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor, sveukupne ploštine 2.403 m^2, a koje se nalaze u gradu Samoboru, na adresi Obrtnička ulica. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o..

PROCIJENJENA VRIJEDNOST	**2.910.000,00 kn**
(zaokruženo)	**384.000,00 EUR**

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 24.3.2022. te iznosi 7,572093 kn/€.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Slobodan Cerovac, ing. građ.,
suradnik

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Zagreb, Kačićeva 16
TOMISLAV PERKOVIĆ dipl.ing.arh.

Zagreb, 24.3.2022. godine

PRILOZI

KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
https://oss.uredjenazemlja.hr/

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 19.01.2022. 23:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 18265

Broj zadnjeg dnevnika: Z-65757/2021
Aktivne plombe: Z-61666/2021 (E-29)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 29 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4670/40	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA KALINOVICA BR. 5 I DVORIŠTE			650	
		UKUPNO:			650	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
29. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29)		
stan oznake 15 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a ukupne korisne vrijednosti 211,30 čm, te terase prema ulici (tlocrtne pov. 30,10 čm, terase sa stubama prema dvorištu tloc.pov. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, kao i terase nad potkrovljem (tloc. pov. 123,11 čm), koji su pripaci, u nacrtu označeno crnim obostranim kosim-dijagonalnim linijama		
29.2. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
MEDIJAK D.O.O. , NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB		
29.3. Suvlasnički dio etaže: 1/2		
KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
1.1	Zaprimljeno 30.08.2005. broj Z-28404/2005 Na temelju sporazuma broj 104/05 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na neketnini od 25. kolovoza 2005. godine solemiziranog po javnom bilježniku Ivi Hanžeković Živković i Ladi Škaričić-Sinčić iz Zagreba, Gajeva 2 pod brojem OU-916/05-1 dana 29. kolovoza 2005. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.000.000,00 kn, uvećano za ugovorene kamate na tražbinu i eventualne zatezne kamate, koje su promjenjive i obračunavaju se sukladno odluci Banke kao i za eventualne pripadajuće troškove utvrđene u tom ugovoru za korist: **HRVATSKE POŠTANSKE BANKE D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA BR. 4, ZAGREB**	2.000.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **20.01.2022. 11:11:31** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 18265

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
2.1	Zaprimljeno 24.08.2006. broj Z-55805/06 Temeljem Sporazuma br. 326/06 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini solemniziranom po javnom bilježniku Ivi Hanžeković, Zagreb, Gajeva 2 dana 23.kolovoza 2006, posl.br. Ou-744/06, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja potraživanja za iznos 2.000.000,00 kn sa rokom i načinom korištenja do 1.kolovoza 2007, te sa rokom i načinom vraćanja do 15.kolovoza 2007, uvećano za redovnu kamatu na tražbinu po stopi 7.8% godišnje, koja se obračunava i naplaćuje mjesečno i eventualne zatezne kamate koje su promjenjive kao i eventualne pripadajuće troškove utvrđene u Ugovoru sa klauzulom ovrhe za korist: **HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4**	2.000.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2007. broj Z-76333/07 Na temelju Sporazuma br.322/07 o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 28.studenog 2007.g. solemniziranog po javnom bilježniku Nenadu Dolinar, Zagreb, Varšavska br.4, pod posl.br.OV-12000/07-1 od 03.prosinca 2007.g., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema Komitentu u iznosu od 3.000.000,00 kuna uvećana za redovnu kamatu po stopi od 9,00% godišnje, promjenjiva i drugih uvjeta u skladu sa Sporazumom, u korist: **HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA BR. 4, ZAGREB**	3.000.000,00 KN	
5. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
5.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63824/09 Zaprimljeno 16.12.2009. broj Z-63190/09 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Samoboru posl. broje Z-5356/09 od 17. prosinca 2009. godine i isprava pohranjenih u ovosdunoj zbirci isprava pod osl. brojem Z-63190/09 (Sporazuma br. 240/09 o zasnivanju založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15.12.2009. godine uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 410.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR , važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12 % godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakosnke zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru sa klauzulom ovrhe, za korist: **HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA 4**	410.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63824/09 Zabilježuje se da su sporedni ulošci 3576, 5937, 2752 i 2881 k.o. Samobor		ZABILJEŽBA
11. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB **Broj ZK uloška: 18265**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: **KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB**	3.580.000,00 KN	vezano uz B 29 (1.1)
20. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
20.1	Zaprimljeno 29.10.2021.g. pod brojem Z-57610/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, odbačeni prijedlog Renate Kujundžić, OIB: 36727391530 , radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine (Z-63190/09, Z-63824/09).		vezano uz B 29.2 (29.2.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.01.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 2752

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29148/2021
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: II (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
II						
1.		KUĆA BR. 18, SAGRAĐENA NA ČKBR. 1676, SAMOBOR, OBRTNIČKA				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 1/2		
MEDIJAK D.O.O.ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, KALINOVICA 5, ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 22.07.2020.g. pod brojem Z-15037/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2058/17 17.07.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Medijak d.o.o. OIB: 53930159824, Kalinovica 5, Zagreb.	na 2 (2.1)
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 1/2		
KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Uknjiženo je pravo korištenja na nekret. upis. u A- I za korist vlasnika zgrada u A II i A III.		
1. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 1			

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 5937

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29148/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1675	ORANICA STRAŽNIK			607	
		UKUPNO:			607	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2		
MEDIJAK D.O.O.ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, KALINOVICA 5, ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 22.07.2020.g. pod brojem Z-15037/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2058/17 17.07.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Medijak d.o.o. OIB: 53930159824, Kalinovica 5, Zagreb.	na 2 (2.1)
3. Suvlasnički dio: 1/2		
KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-5356/09. Temeljm Sporazuma br. 240/09. o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15. prosinca 2009. solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR (slovima:četristo deset tisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12% godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakonske zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru, za korist:	410.000,00 EUR	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 5937

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010..g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k.uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
1.4	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 **KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28272/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-3 25.11.2019, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-2 21.11.2019, utvrđenjem vrijednosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, OIB: 87939104217, iz Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb iz iznosa dobiven prodajom.		vezano uz B 2 (2.1)
3. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28272/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-3 25.11.2019, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-2 21.11.2019, utvrđenjem vrijednosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, OIB: 87939104217, iz Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb iz iznosa dobiven prodajom.		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 3576

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29148/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1651	ORANICA U OBRTNIČKOJ ULICI			530	
		UKUPNO:			530	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2		
MEDIJAK D.O.O.ZA GRADITELJSTVO I USLUGE, KALINOVICA 5, ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 22.07.2020.g. pod brojem Z-15037/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2058/17 17.07.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Medijak d.o.o. OIB: 53930159824, Kalinovica 5, Zagreb.	na 2 (2.1)
3. Suvlasnički dio: 1/2		
KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-5356/09. Temeljm Sporazuma br. 240/09. o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15. prosinca 2009. solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR (slovima:četristo deset tisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12% godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakonske zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru, za korist:	410.000,00 EUR	
1.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 3576

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010..g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k.uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
1.4	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 **KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB**		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 2 (1/2)			
2.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28272/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-3 25.11.2019, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-2 21.11.2019, utvrđenjem vrijednosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, OIB: 87939104217, iz Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb iz iznosa dobiven prodajom.		vezano uz B 2 (2.1)
3. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)			
3.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28272/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-3 25.11.2019, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-2 21.11.2019, utvrđenjem vrijednosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, OIB: 87939104217, iz Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb iz iznosa dobiven prodajom.		vezano uz B 3 (3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uloška: 7179

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29148/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1652	KUĆA OBRTNIČKA ULICA, GOSPODARSKA ZGRADA OBRTNIČKA ULICA I DVORIŠTE			656	
		UKUPNO:			656	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 66/656		
MEDIJAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 53930159824, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		
7.3	Zaprimljeno 22.07.2020.g. pod brojem Z-15037/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2058/17 17.07.2020, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Medijak d.o.o. OIB: 53930159824, Kalinovica 5, Zagreb.	na 7 (7.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8. Na suvlasnički dio: 7 (66/656)			
8.1	Zaprimljeno 16.04.2019.g. pod brojem Z-8605/2019 Prvenstveni red upisa: Z-21408/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRVENSTVENI RED UPISA: Z-5356/09. Temeljm Sporazuma br. 240/09. o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15. prosinca 2009. solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR (slovima:četristo deset tisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12% godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakonske zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru, za korist:	410.000,00 EUR	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR **Broj ZK uloška: 7179**

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 16.04.2019.g. pod brojem Z-8605/2019 Prvenstveni red upisa: Z-21408/2015 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, PRVENSTVENI RED UPISA: Z-3516/11. GLAVNI ULOŽAK 18265 K.O. GRAD ZAGREB		
8.3	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 **KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB**		na 8.1
10. Na suvlasnički dio: 7 (66/656)			
10.1	Zaprimljeno 04.12.2019.g. pod brojem Z-28272/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-3 25.11.2019, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. OVR-1277/19-2 21.11.2019, utvrđenjem vrijednosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, OIB: 87939104217, iz Jurišićeva ulica 4, 10000 Zagreb iz iznosa dobiven prodajom.		vezano uz B 7 (7.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.

KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA KNJIGE
https://oss.uredjenazemlja.hr

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)
Posjedovni list: 2485

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/4	BUTORAC MARICA, FRANJO, OBRTNIČKA ULICA 20, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	88698019024
3/4	BUTORAC NIKOLA, PETAR, OBRTNIČKA ULICA 18, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	81278377001

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
		1676	**OBRTNIČKA**	**610**	**14**		
			DVORIŠTE	327			
			KUĆA BR.18 I 20	283			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**610**			

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 SAMOBOR

Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 3343

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BUTORAC NIKOLA, PETAR, OBRTNIČKA ULICA 18, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	81278377001

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
		1651	**OBRTNIČKA**	**530**	**14**		
			ORANICA	530			
		1675	**OBRTNIČKA**	**607**	**14**		
			ORANICA	607			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1137**			

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 SAMOBOR

Stanje na dan: 23.02.2022. 23:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 2622
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	69/656	NADA JURKOVIĆ, ULICA DR. VLATKA MAČEKA 31, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36400625021
3	141/656	NADA JURKOVIĆ, ULICA DR. VLATKA MAČEKA 31, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36400625021
2	52/656	NADA JURKOVIĆ, ULICA DR. VLATKA MAČEKA 31, 35000 SLAVONSKI BROD, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	36400625021
4	196/656	ZVJEZDANA BALTIĆ, OBRTNIČKA ULICA 24, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00116235896
6	132/656	MEDIJAK D.O.O., KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53930159824
5	66/656	MARIJAN BALTIĆ, OBRTNIČKA ULICA 24, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50390507423

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
		1652	**OBRTNIČKA**	**656**	18		
			KUĆA, OBRTNIČKA	286			
			GOSP.ZGRADE	124			
			DVORIŠTE	246			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**656**			

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

KOPIJA PROJEKTA UKLANJANJA

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132 GSM: 091 575 6413 & 098 993 7830 e-mail: comting@zg.t-com.hr

Investitor: MEDIJAK d.o.o. Zagreb, Kalinovica 5
Građevina: STAMBENO-POSLOVNI BLOK
Lokacija: SAMOBOR – Obrtnička 18. k.č. 1675,1676 i 1651 k.o. Samobor

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE U
ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA SAMOBOR

OVAJ PROJEKT SASTAVNI
JE DIO DOZVOLE ZA UKLANJANJE
Klasa: UP/I-361-03/06-01/188
Ur.broj: 238-04-04/9-06-5 od 04.10.2006.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE
Mučnjak Tihomil, ing.građ.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI

Faza: PROJEKT UKLANJANJA

comting d.o.o.
Graditeljstvo i trgovina
ZAGREB

Franjo Lončar dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
Comting d.o.o. - Zagreb
br. 1729

Projektant: FRANJO LONČAR, d.i.g.

Suradnik: DALIBOR TATAREVIĆ, d.i.a.

Broj ugovora: 0609-K

Zagreb, lipnja 2006. god.

Direktor:
Franjo Lončar, d.i.g.
comting d.o.o.
Graditeljstvo i trgovina
ZAGREB

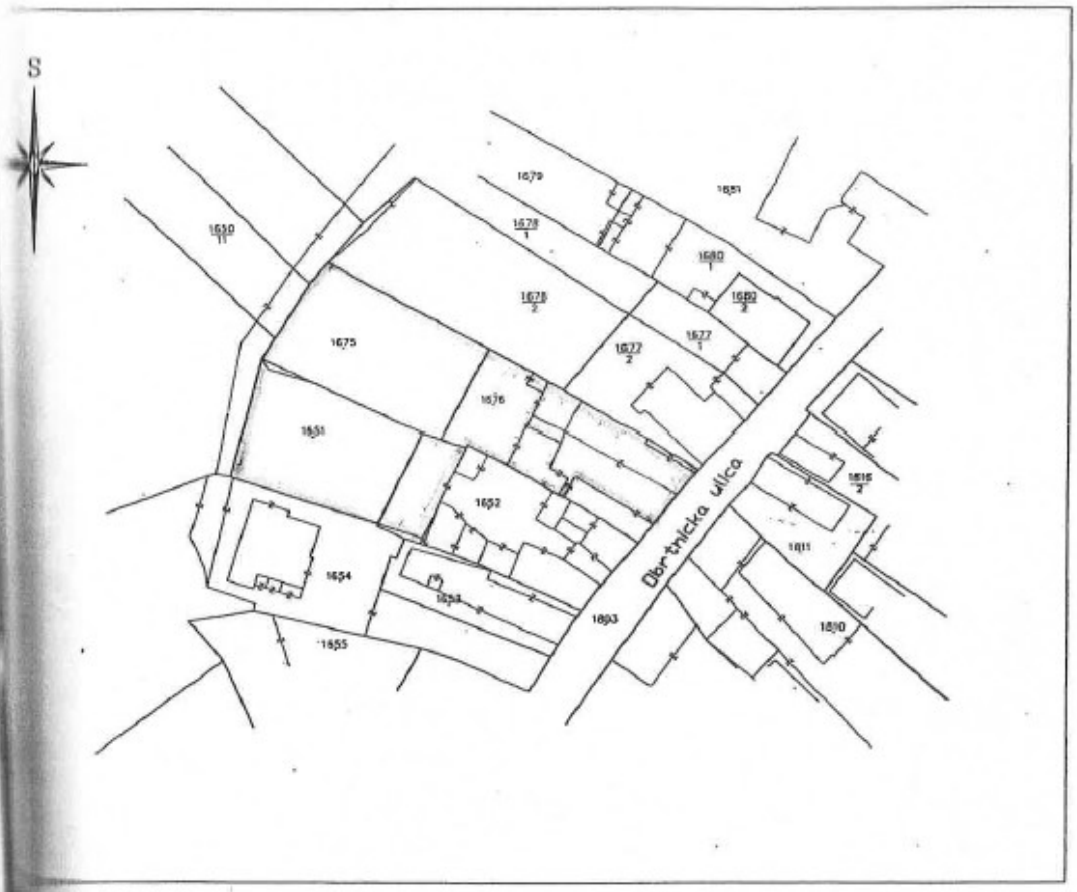
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ISPOSTAVA SAMOBOR
Frankovčeva 20.
Klasa : 935-06/2005-01/2738
Ur. broj: 541-07-2-04/13-05-2

K. O. SAMOBOR
D. L. 14

M 1 : 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj : 1675,1676



IZ BAZA PODATAKA

Upravna pristojba plaćena u iznosu od 40,00 kn. po. Tar. br. 1. i 55. Zakona o upravnim pristojbama (N.N. 8/96, 131/97, 68/98)

U Samoboru 04.10.2005.god.

Izradio: HAVLIČEK LIDIJA

Ovjerava :
VODITELJ ISPOSTAVE :
Jozef Belak, dipl.ing.geod.

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132 GSM: 091 575 6413 & 098 993 7830 e-mail: comting@zg.t-com.hr

4. PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA

4.1 GRAĐEVINA "A"

4.11 DILATACIJA A1

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 8,20/4,90 m
- Visina građevine do vijenca ..... 2,55 m
- Ukupna visina do sljemena krova ..... 5,40 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 37,46 m^2
- Građevinski volumen ..... 153,60 m^3

4.12 DILATACIJA A2

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 11,48/5,60 m
- Visina građevine do vijenca ..... 2,80 m
- Ukupna visina do sljemena krova ..... 6,20 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 60,48 m^2
- Građevinski volumen ..... 332,60 m^3

4.13 DILATACIJA A3

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 5,56/3,10 m
- Visina građevine do vijenca ..... 2,55 m
- Ukupna visina ..... 2,75 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 17,24 m^2
- Građevinski volumen ..... 47,40 m^3

4.2 GRAĐEVINA "B"

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 14,70/6,50+1,64 m
- Visina građevine do vijenca ..... 2,60 m
- Ukupna visina do sljemena krova ..... 7,60 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 98,10 m^2
- Građevinski volumen ..... 568,80 m^3

4.3 GRAĐEVINA "C"

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 12,00+1,20/6,10 m
- Visina građevine do vijenca ..... 2,30 m
- Ukupna visina ..... 2,50 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 73,20 m^2
- Građevinski volumen ..... 183,00 m^3

comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132 GSM: 091 575 6413 & 098 993 7830 e-mail: comting@zg.t-com.hr

4.4 GRAĐEVINA "D"

- Tlocrtne gabaritne mjere ..... 16,72/7,04 m
- Visina građevine do vijenca .....3,14 m
- Ukupna visina do sljemena krova .....8,00 m
- Ukupna brutto razvijena površina (BRP) ..... 117,70 m^2
- Građevinski volumen ..... 682,70 m^3

4.5 REKAPITULACIJA

- **Ukupna brutto razvijena površina (BRP) svih građevina ..... 404,18 m^2**
- **Ukupni volumen svih građevina ..... 1.968,10 m^3**

5. PREDVIDIVA VRIJEDNOST RADOVA

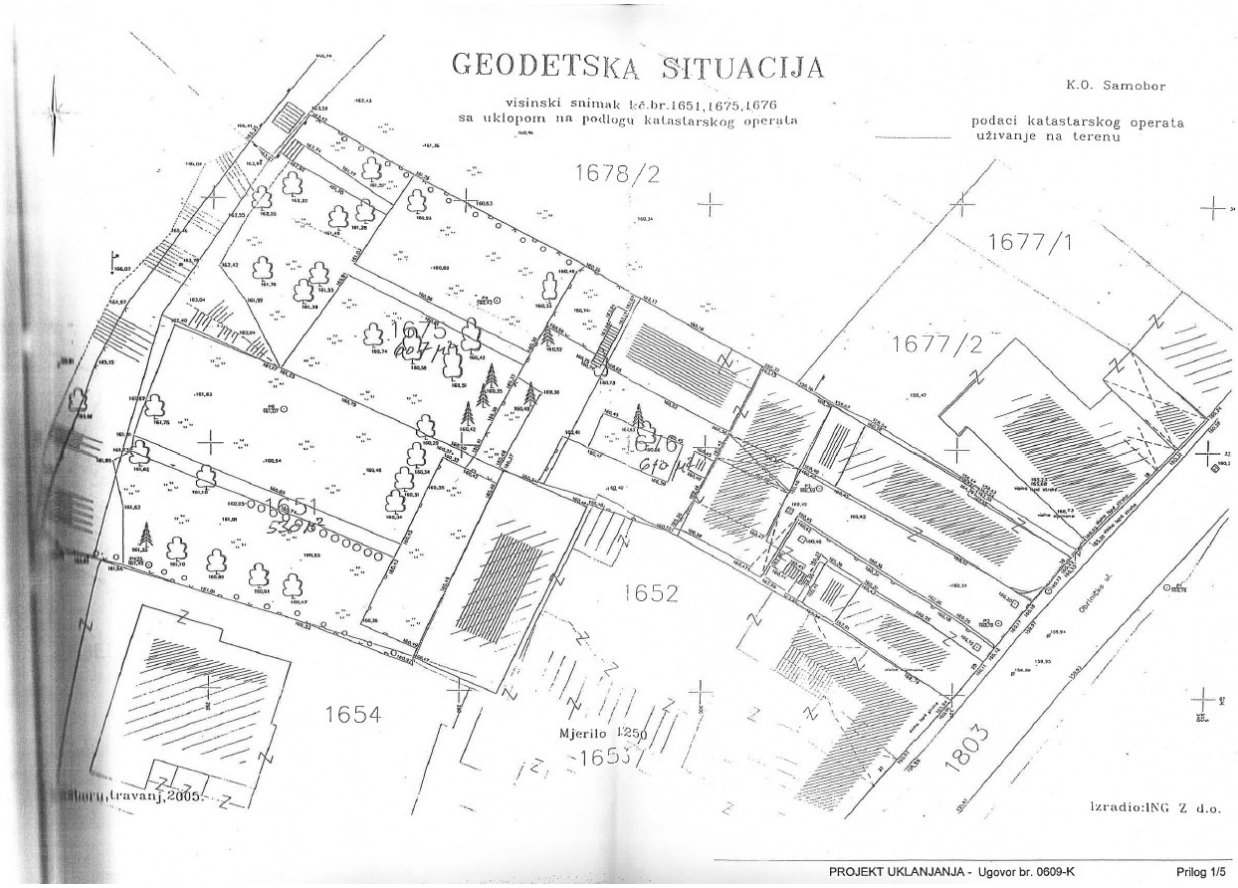
Građevina "A"	45.000 kn
Građevina "B"	36.000 "
Građevina "C"	12.000 "
Građevina "D"	40. 000 "
UKUPNO:	**133.000 kn**

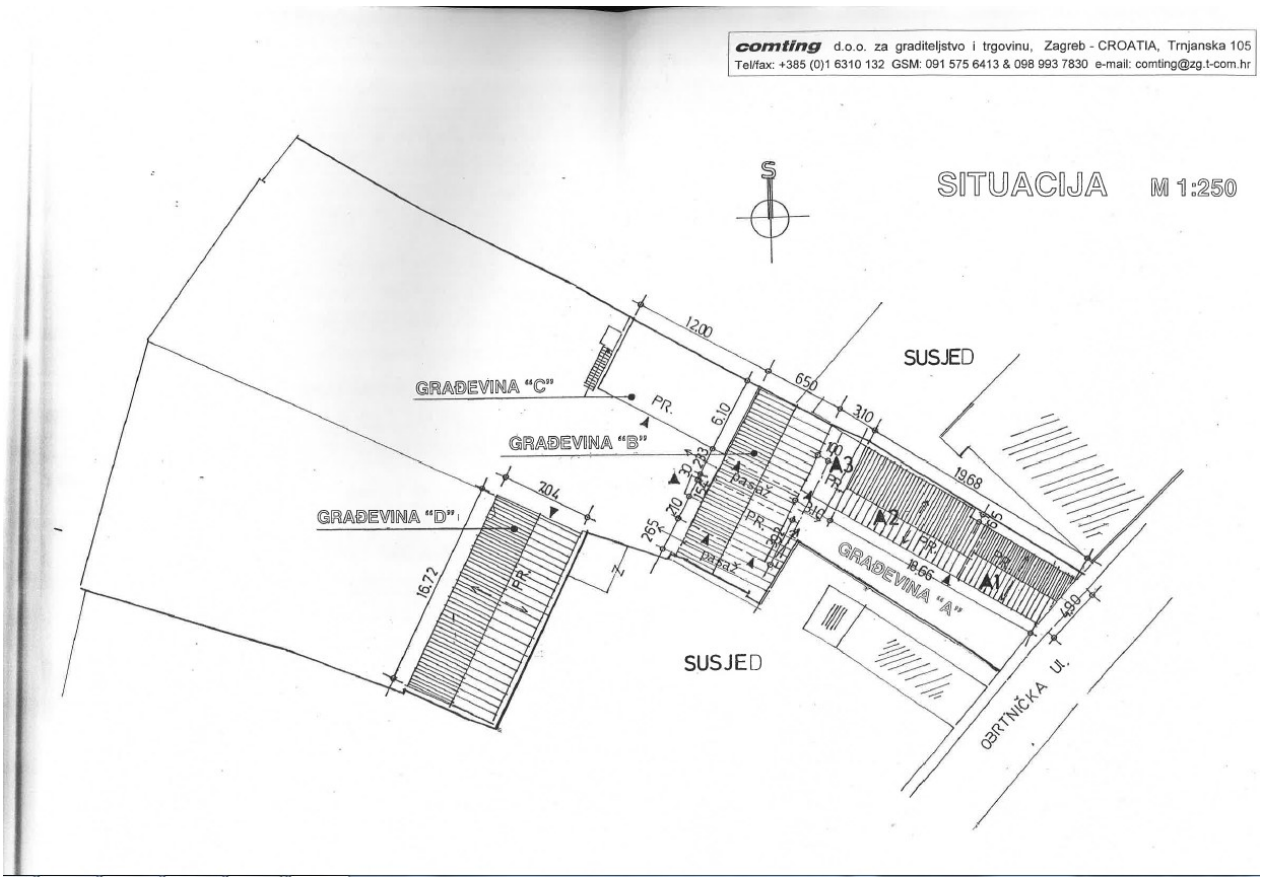
Zagreb, lipnja 2006. god.

Sastavio:

Franjo Lončar, d.i.g.

Franjo Lončar dipl. ing. grad.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
Comting d.o.o. - Zagreb
br. 1729


GEODETSKA SITUACIJA
visinski snimak k.č.br.1651,1675,1676
sa uklopom na podlogu katastarskog operata
K.O. Samobor
podaci katastarskog operata
uživanje na terenu
1678/2
1677/1
1677/2
1675
1676
1651
1652
1654
1653
1803
Mjerilo 1:250
travanj,2005.
Izradio:ING Z d.o.
PROJEKT UKLANJANJA - Ugovor br. 0609-K
Prilog 1/5


comting d.o.o. za graditeljstvo i trgovinu, Zagreb - CROATIA, Trnjanska 105
Tel/fax: +385 (0)1 6310 132 GSM: 091 575 6413 & 098 993 7830 e-mail: comting@zg.t-com.hr
SITUACIJA M 1:250
S
GRAĐEVINA "C"
GRAĐEVINA "B"
GRAĐEVINA "D"
GRAĐEVINA "A"
SUSJED
SUSJED
OBRTNIČKA UL.
PR.
Pasaž
12.00
6.50
3.10
19.68
2.04
16.72
2.65
2.10
19.66
4.90

POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Ni kupac ni prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u jednom primjerku. Stranci se daje jedan primjerak isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
TOMISLAV PERKOVIĆ dipl. ing. arh.
Zagreb, Kačićeva 16

Centar Akcija d.o.o.

CeA
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870