

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

radi prodaje u stečajnom postupku



NEKRETNINA: k.č. 1226/1 i k.č.1226/2 k.o. Samobor ukupne površine 267 m²
upisane u ZK uložak broj 112 k.o. Samobor

LOKACIJA: Hamor
Samobor

PROCJENJENA VRIJEDNOST: 34.700,00 kn

NARUČITELJ: ADELSON TRGOVINA d.o.o. u stečaju
Vrtni put 5 - Zagreb

Samobor, travanj 2022.
Ev. broj: 15/22

IZRADILA:
Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.
Stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina

SAŽETAK

Predmet procjene

- k.č. 1226/1 i k.č.1226/2 k.o. Samobor upisane u ZK uložak broj 112 k.o. Samobor - u naravi zemljište površine 267 m² na kojem se nalaze trafostanica i crpna stanica, u ulici Hamor u Samoboru

Svrha procjene

- Procjena tržišne vrijednosti radi prodaje u stečajnom postupku

Dokumentacija

- ZK uložak br. 112 k.o. Samobor
- Posjedovni list br. 5710 k.o. Samobor
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/1 k.o. Samobor
- Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/2 k.o. Samobor

Datum vrednovanja

- 8. travanj 2022. godine

Tržišna vrijednosti nekretnine procjenjuje se na

- **34.700,00 kn**
(cca 4.590,00 EUR, tečaj 1EUR=7,553594 kn, HNB, 12.04.2022.)

Napomena:

Nekretnina je procijenjena poredbenom metodom.

Građevine na čestici nisu obuhvaćene procjenom jer su u posjedu elektrodistributera odnosno komunalnog poduzeća.

Samobor, 12. travanj 2022. godine

IZRADILA:

Jasmina Šokman Matulić
dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ

*** PODACI O PROCJENITELJU

1.0. UVOD

2.0. OPĆE INFORMACIJE

- 2.1. Podaci o predmetu procjene
- 2.2. Legalitet nekretnine

3.0. LOKACIJA NEKRETNINE

- 3.1. Makrolokacija
- 3.2. Mikrolokacija/Položaj i prilaz
- 3.3. Buka, zagađenje

4.0. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.0. OPIS NEKRETNINE

- 5.1. Zemljište i zgrade
- 5.2. Planski status
- 5.3. Iskaz površina i volumena
- 5.4. Fotografije

6.0. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

- 6.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 6.2. Procjena vrijednosti poredbenom metodom
- 6.3. Zaključak - tržišna vrijednost nekretnine

7.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

8.0. PRILOZI

- 8.1. ZK uložak broj 112 k.o. Samobor
- 8.2. Posjedovni list broj 5710 k.o. Samobor
- 8.3. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/1 k.o. Samobor
- 8.4. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/2 k.o. Samobor

PODACI O PROCJENITELJU



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-4/2021-4
Velika Gorica, 8. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Jasmine Šokman Matulić, dipl. ing. arh., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 8. veljače 2021.

riješio je

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh., OIB: 26243870107, iz Samobora, Petra Katančića 34, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja od odgovornosti, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata, uvjerenje Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja o položenom stručnom ispitu, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-737/16-4 od 8. veljače 2017. ponovno imenovana stalnom sudskom vještaknjom za arhitekturu i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U prethodnom razdoblju obavljala je vještačenja u kojima bi bila angažirana od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMU AK

Vrijeme potpisivanja:

08-02-2021

08:49:09



DN:
C=HR
O=UPRAVNI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97#136048523136353830303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMU AK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMU AK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Jasmina Šokman Matulić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-fe521**

Kontrolni broj: **02b5a-b815b-e5d63**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.0. UVOD

Ovaj Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine radi se na zahtjev tvrtke ADELISO TRGOVINA d.o.o. u stečaju, a njime je potrebno ustanoviti tržišnu vrijednost k.č. 1226/1 i k.č. 1226/2 k.o. Samobor, u naravi zemljište ukupne površine 267 m² na kojem se nalazi trafostanica i crpna stanica, u ulici Hamor u Samoboru. Čestice su upisane u ZK uložak broj 112 k.o. Samobor.

Dana 8. travnja 2022. godine je obavljen očevid na predmetnoj nekretnini, tijekom kojeg je ista pregledana i fotografirana. Dan kakvoće je 8. travanj 2022. godine, a dan vrednovanja je 12. travanj 2022. godine.

Procjena je napravljena prema zatečenom stanju te na temelju utvrđenih činjenica.

Svrha procjena vrijednosti je prodaja u stečajnom postupku. Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

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. (čl. 4 točka 76 Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.

• **Popis primijenjenih propisa i literature**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

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)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)

Građevinska regulativa i pravila struke

Priopćenje *Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021.* - DZS

Priopćenje *Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.* - DZS

Uhlir Ž, Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina - DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

2.0. OPĆE INFORMACIJE

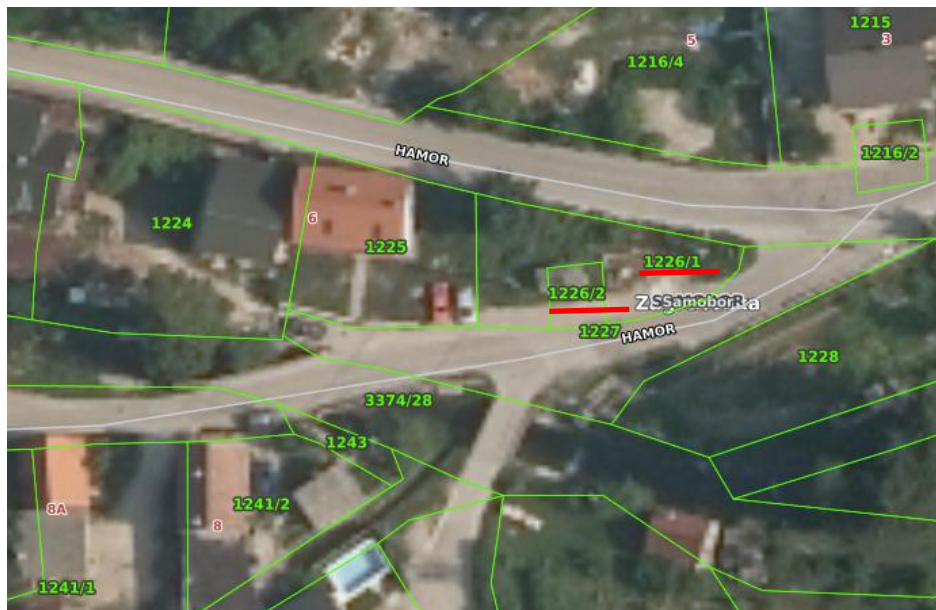
2.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene su:

- k.č. 1226/1 k.o. Samobor - *Dio gospodarske zgrade površine 54 m² i oranica površine 177 m² - ukupne površine 231 m²,*
- k.č. 1226/2 k.o. Samobor - *zgrada trafostanica - površine 9 m² i dvorište površine 27 m² - ukupne površine 36 m².*

Ukupna površina čestica iznosi 267 m². Čestice se upisane ZK uložak broj 112 k.o. Samobor.

U naravi česticu čine cjelinu na kojoj se nalaze infrastrukturni objekti: trafostanica i crpna stanica. U ove objekte nije dozvoljen ulaz neovlaštenim osobama. Na čestici se nalaze i dva betonska stupa javne rasvjete i drveni stup dalekovoda.



enekretnine.ispu.hr 4/2022

Čestice se nalaze u ulici Hamor u Samoboru, pored zgrade na adresi Hamor 6, Samobor.

2.2. Legalitet nekretnine

U ZK uložak broj 112 k.o. Samobor upisana je:

- k.č. 1226/1 *gospodarska zgrada i oranica površine 231 m²
dio gospodarske zgrade površine 54m², oranica površine 177 m²*
- k.č. 1226/2 *zgrada trafostanice i dvorište površine 231 m²
zgrada trafostanica površine 9 m², dvorište površine 27 m²*

Čestice su upisane u Posjedovni list broj 5710 k.o. Samobor. Površine i korištenje čestica je identično prema ZK i prema Posjedovnom listu.

Zk izvadak i Posjedovni list su u prilogu.

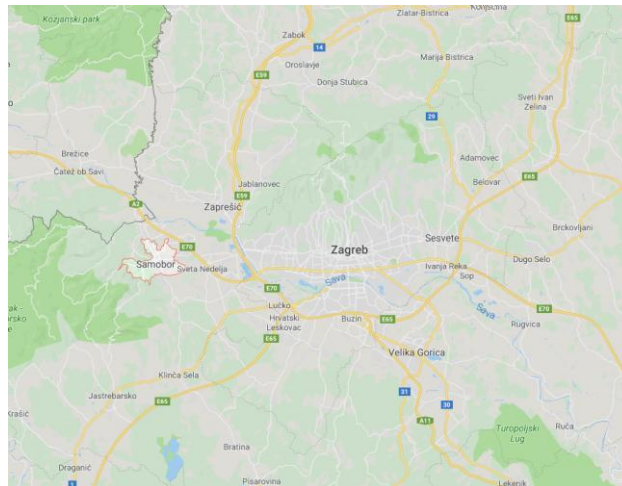
Stanje u naravi ne odgovara stanju u ZK i u katastru. Čestice na terenu čine cjelinu na kojoj se nalazi trafostanica, te ograđeni dio dimenzija cca 3,5m x 5m (crpna stanica). Gospodarske zgrade (odnosno dijela gospodarske zgrade) na čestici nema, kako je vidljivo na gornjoj ortofotosnimci sa preklapom na katastarski plan (*enekretnine.ispu.hr*), te na fotografijama sa očevida. Prilikom očevide čestice su identificirane putem lokatora na *www.katastar.hr*.

3.0. LOKACIJA NEKRETNINE

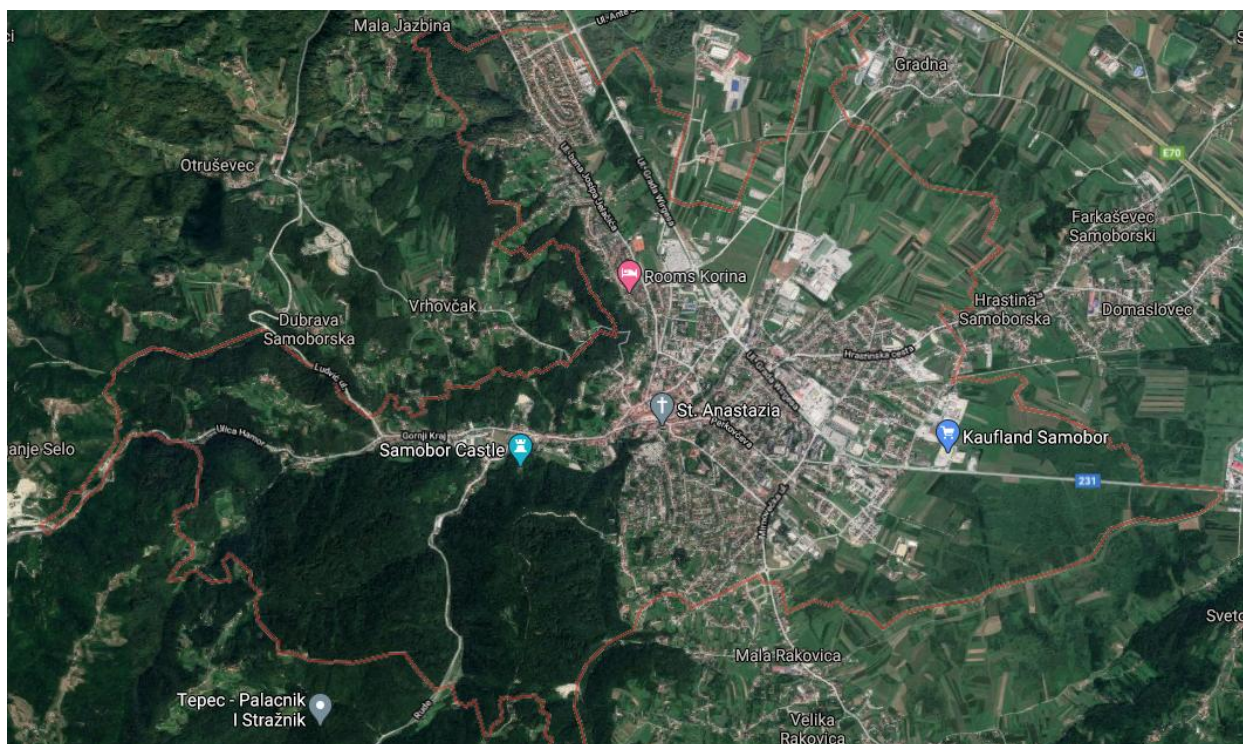
3.1. Makrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Samoboru.

Samobor je smješten cca 20 km zapadno od Zagreba te cca 5 km istočno od granice sa Republikom Slovenijom, na istočnim obroncima Samoborskog gorja, u kontaktnom području Savske nizine. Administrativno područje Grada Samobora obuhvaća cca 250 km², na kojem se nalazi 78 naselja, u kojima ukupno živi 37481 stanovnik, od čega 16914 u samom Samoboru, a 20567 u drugim naseljima, prema popisu stanovništva iz 2021. godine (izvor: dzs.hr). Područje Grada Samobora je dio zagrebačke aglomeracije, a administrativno je u sastavu Zagrebačke županije.



Samobor - google.maps 4/2022.



Samobor je smješten na izlazu rječice Gradne u Savsku nizinu. Povijesna jezgra grada je područje oko samoborskog trga, koji se nalazi na ulazu u dolinu između dva brda. Okolne ulice prateći reljef formiraju nepravilne blokove (inzule) i ulijevaju se na trg. Naselje se širi od jezgre prema istoku.

Područje Samobora je naseljeno od davnina, a status grada ima od 13. stoljeća. Sadašnji izgled najstarijih dijelova grada datira od sredine 19. stoljeća (najstariji dijelovi, izuzev crkva koje su starije). Današnji izgled Samobor poprima u drugoj polovici 20. stoljeća kada dolazi do intenzivnijeg doseljavanja i građeni su razni industrijski pogoni, stambena naselja sa raznim

tipovima stanovanja, od obiteljskih kuća do višestambenih zgrada, zajedno sa društvenim sadržajima i tzv. pratećim sadržajima stanovanja (škole, vrtići, trgovine, dom zdravlja i sl.). Gradnja se nastavlja do danas. Samobor je sa Zagrebom povezan auto-cestom i županijskom cestom. Samobor je oduvijek najpopularnije izletišta u okolici Zagreba. Grad je privlačan i za stanovanje.

3.2. Mikrolokacija - položaj i prilaz

Mikrolokacija nekretnine je na samom zapadnom rubu Samobora, u kvartu Gornji Kraj - Hamor. Ovo je stariji dio grada, a formiran je oko ulice Hamor, koja kasnije mijenja ime u Gornji Kraj pa u Starogradska, i dolazi na glavni trg Ulica Hamor - Gornji Kraj prolazi uskom dolinom između obronaka, prateći reljef, sa sjeverne strane rječice Lipovečka Gradna. Ovom ulicom se iz Samobora izlazi prema zapadu, prema naseljima koja su smještena u gorju zapadno i sjeverno od Samobora (Dubrava, Otruševac, Slani dol, Gregurić Breg, Smerovišće i dr.)

Mikrolokacija nekretnine je na samom početku ulice Hamor, a udaljena je cca 2,5 km od glavnog trga. Dostupna je javnim gradskim prijevozom - autobusima koji prolaze ulicom Hamor. Područje Hamora je u sastavu naselja Samobor, no sama mikrolokacija ne djeluje urbano.

U okolini su obiteljske kuće a kvart je deficitarn sa raznim trgovačkim i uslužnim sadržajima. Pristup lokaciji je ulicom Hamor koja je asfaltirana, ali bez nogostupa.



google.maps 04/2022.

3.3. Buka, zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke niti drugih vrsta zagađenja.



4.0. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Početkom 2020. godine svijet je zahvatila pandemija bolesti COVID-19 koja u vrijeme izrade ovog nalaza još traje (iako je oslabljena), ali pandemiju je "zasjenila" ruska vojna intervencija u Ukrajini.

Izvještaj Državnog zavoda za statistiku (DZS) *Učinci epidemije bolesti COVID-9 na društveno-ekonomske pokazatelje*, vezano na BDP kaže:

Zbog pandemije bolesti COVID-19 mnoge su države morale poduzeti mjere za ublažavanje njezinih ekonomskih posljedica. Mjere ograničavanja gospodarskih aktivnosti i kretanja ljudi utjecale su i na agregate tromjesečnih nacionalnih računa te na kvalitetu i dostupnost mnogih izvora podataka koji se uobičajeno primjenjuju u procjeni bruto domaćeg proizvoda (BDP-a). Podaci pokazuju da je pandemija u velikoj mjeri utjecala na usporavanje hrvatskoga gospodarstva od sredine ožujka 2020.

U ekonomskoj aktivnosti u prvom tromjesečju 2021. usporen je pad realnog BDP-a, dok je u ostalim tromjesečjima 2021. ostvaren znatan rast u odnosu na ista razdoblja prethodne godine. Tako je u posljednjem tromjesečju 2021. BDP bio realno veći za 9,7% nego u istom tromjesečju 2020. Djelomično je to rezultat baznog efekta, s obzirom na to da je realni pad BDP-a u četvrtom tromjesečju 2020. bio znatan (-7,4%). Gotovo dvoznamenkastim rastom razina realnog BDP-a u četvrtom tromjesečju 2021. nadmašila je onu iz istog razdoblja 2019. te je on u četvrtom tromjesečju ove godine bio veći za 1,6% u odnosu na isto tromjesečje 2019.

Prva procjena, prema izvornim podacima, pokazuje da je tromjesečna bruto dodana vrijednost (BDV) u četvrtom tromjesečju 2021. realno veća za 9,3% u odnosu na isto tromjesečje 2020. Tromjesečni rast BDV-a vidljiv je u svim djelatnostima, a na njega su najviše utjecale djelatnosti Trgovina na veliko i na malo, Prijevoz i skladištenje i Djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane.

Potrošnja kućanstava realno je porasla za 7,7% u četvrtom tromjesečju 2021. i na to je najviše utjecao porast prometa ugostiteljskih usluga, prometnih usluga te prometa u trgovini na malo.

Potrošnja države u četvrtom tromjesečju 2021. realno je porasla za 14% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

U četvrtom tromjesečju 2021. izvoz roba i usluga ostvario je znatan realni rast za 31,7%, a uvoz roba i usluga ostvario je realni rast za 16,4%.

S prvom procjenom BDP-a za posljednje tromjesečje 2021. ujedno je obračunana preliminarina procjena BDP-a za 2021. koja upućuje na rast od 10,4%, što je ujedno i najveći realni rast od 1995., kad se počela provoditi tromjesečna procjena BDP-a. Prošlogodišnjim realnim rastom nadmašena je realna razina BDP-a iz 2019., i to za 1,5%. BDV je u prošloj godini također realno porastao, za 8,9%, i ujedno je najveći od 1995., kao što je porastao i realni BDV, za 2,1%, u odnosu na onaj iz 2019.

Izvještaj je dostupan na web stranici dzs.hr.

Prema podacima DZS-a prva procjena tromjesečnoga BDP-a za četvrto tromjesečje 2021. pokazuje da je tromjesečni BDP realno veći za 9,7 % u odnosu na isto tromjesečje 2020. Sezonski prilagođeni tromjesečni BDP u odnosu na prethodno razdoblje pokazuje pozitivnu stopu promjene od 0,1 %, a u odnosu na isto tromjesečje 2020. realno je veći za 9,9 % (www.dzs.hr Priopćenje 12.1.1/4 od 25.02.2022.)

Priopćenje **Indeksi cijena stambenih nekretnina za četvrto tromjesečje 2021.** (CIJ-2021-2-1/4) Državnog zavoda za statistiku od 11.04.2022. godine objavljeno na www.dzs.hr navodi:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,9%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 15,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. za 8,4%

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2021. u odnosu na treće tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,4%, za Jadran za 3,1%, a za Ostalo za 1,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,8%, za Jadran za 11,7% i za Ostalo za 4,1%.

www.dzs.hr - 4/22

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	X. – XII. 2021. ¹⁾ Ø 2015.	X. – XII. 2021. VII. – IX. 2021.	X. – XII. 2021. X. – XII. 2020.	Ø 2021. Ø 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	144,99	2,5	9,1	7,3
Novi stambeni objekti	124,98	3,9	15,0	8,9
Postojeći stambeni objekti	148,97	2,3	8,4	7,2
Grad Zagreb ²⁾	158,32	2,4	8,8	7,2
Jadran ²⁾	142,51	3,1	11,7	8,2
Ostalo ²⁾	124,37	1,4	4,1	5,9

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na [poveznici Statistika u nizu](#).

Priopćenje **Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.** (Broj 3.1.5/2) Državnog zavoda za statistiku od 08. 03. 2022. godine objavljeno na www.dzs.hr navodi :

U drugom polugodištu 2021. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 14130 kuna. Ta cijena veća je za 10,3% u odnosu na drugo polugodište 2020.

Prosječna cijena 1 m² stanova POS-a (na temelju Programa društveno poticane stanogradnje) u drugom polugodištu 2021. iznosila je 7 904 kune.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 14 038 kuna.

U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u drugom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 1,5% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 98,5%.

Prema istom priopćenju je na području Zagreba u drugom polugodištu 2021. godine prodano sveukupno 1185 novih stanova ukupne korisne površine 76543 m² po prosječnoj cijeni od

15302 kn/m² (cca 2040 €/m² - tečaj 1€ = 7,5), kod čega su trgovačka društva i druge pravne osobe prodavatelji 1160 stanova (74692 m²) po prosječnoj cijeni od 15484 kn/m² (cca 2065€/m²), dok je u programu POS -a prodano 25 stanova (1851m²), po prosječnoj cijeni od 7934 kn/m² (1058 €/m²).

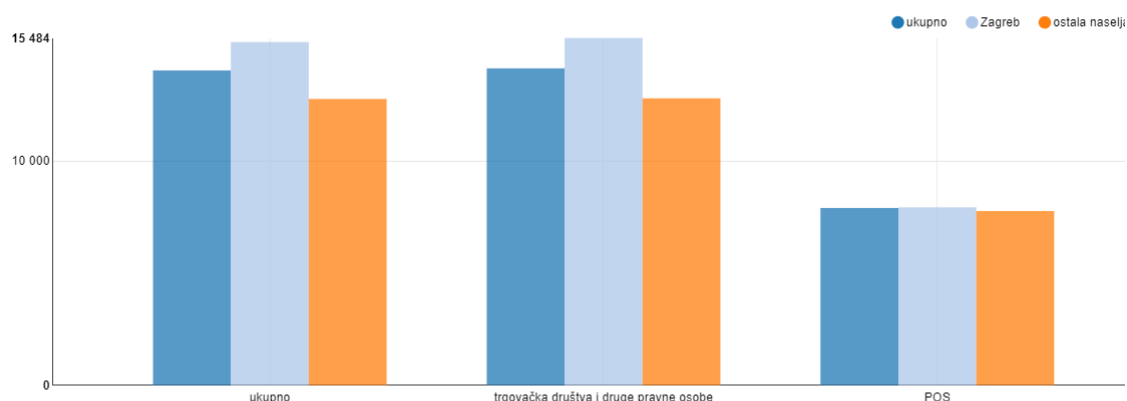
Na području *Ostala naselja* je u drugom polugodištu 2021. godine prodano sveukupno 1128 novih stanova (ukupne korisne površine 76122 m²) po prosječnoj cijeni od 12767 kn/m² (cca 1703 €/m²) kod čega su trgovačka društva i druge pravne osobe prodavatelji 1124 stanova (75716 m²) po prosječnoj cijeni od 12794 kn/m² (cca 1706 €/m²), dok su u programu POS -a prodano 4 stana (406m²), po prosječnoj cijeni od 7769 kn/m² (1036 €/m²).

www.dzs.hr 04/2022

3. BROJ I POVRŠINA NOVIH STANOVA I STRUKTURA CIJENE U DRUGOM POLUGODIŠTU 2021. I CIJELOJ 2021.

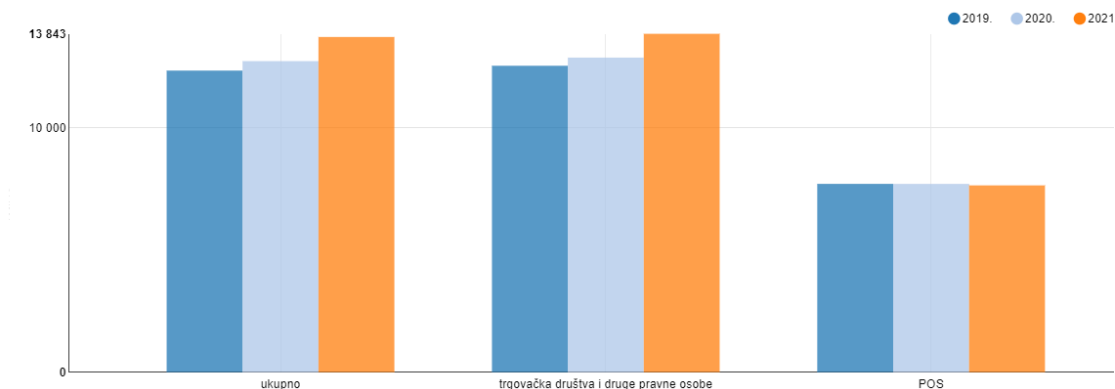
	Prodani stanovi		Prosječna cijena po 1 m ² , kune			
	broj	korisna površina, m ²	ukupno	troškovi građevinskog zemljišta	troškovi građenja i dobit izvođača	ostali troškovi
VII. – XII. 2021.						
Republika Hrvatska	2 313	152 665	14 038	1 964	8 528	3 546
Zagreb	1 185	76 543	15 302	2 131	9 089	4 082
Ostala naselja	1 128	76 122	12 767	1 796	7 963	3 008
Prema prodavatelju stanova						
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a						
Republika Hrvatska	2 284	150 408	14 130	1 974	8 573	3 583
Zagreb	1 160	74 692	15 484	2 148	9 175	4 161
Ostala naselja	1 124	75 716	12 794	1 801	7 981	3 012
POS						
Republika Hrvatska	29	2 257	7 904	1 305	5 467	1 132
Zagreb	25	1 851	7 934	1 413	5 607	914
Ostala naselja	4	406	7 769	810	4 834	2 125

G-1. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU I NASELJU U DRUGOM POLUGODIŠTU 2021.



Izvor: Državni zavod za statistiku

G-2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m² PREMA PRODAVATELJU U 2019., 2020. I 2021.



Izvor: Državni zavod za statistiku

Komentar Burze nekretnina objavljen na www.burza-nekretnina.com od 21.01.2022. godine (pristup 4/ 2022. godine) navodi:

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

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

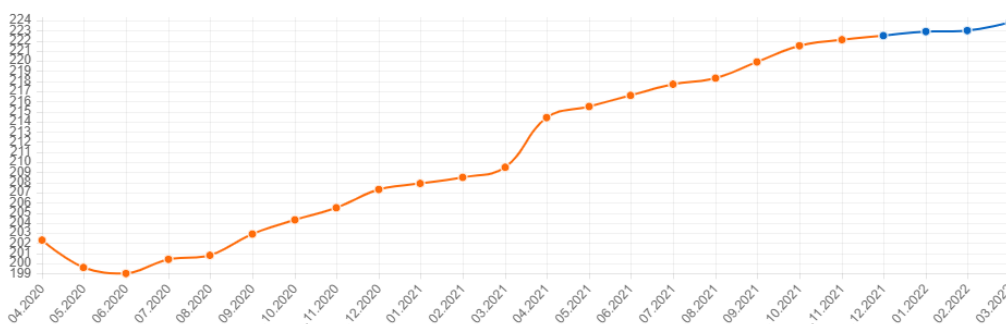
Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/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. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

www.burza.nekretnina.hr -4/2022.

Burza nekretnina djeluje na hrvatskom tržištu od 1996.g., organizirana je kao servis članova - poslovnih subjekata u djelatnostima vezanim za poslovanje nekretninama s područja Hrvatske, kojima pruža potporu u svakodnevnom poslovanju, te istovremeno omogućuje da se njihova međusobna suradnja odvija na najbrži i najjednostavniji način.

Komentar Burze nekretnina objavljen na www.burza-nekretnina.com od 30.06.2021. godine (pristup 1/ 2022. godine) navodi:

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

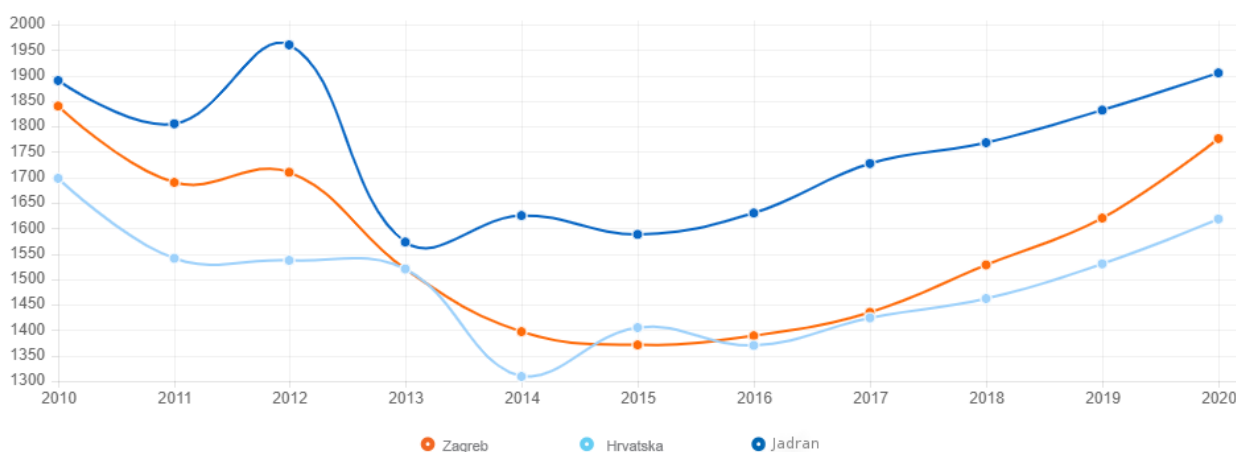
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



www.burza.nekretnina.hr -1/2022.

Burza nekretnina djeluje na hrvatskom tržištu od 1996.g., organizirana je kao servis članova - poslovnih subjekata u djelatnostima vezanim za poslovanje nekretninama s područja Hrvatske, kojima pruža potporu u svakodnevnom poslovanju, te istovremeno omogućuje da se njihova međusobna suradnja odvija na najbrži i najjednostavniji način.

5.0. OPIS NEKRETNINE

5.1. Zemljište i zgrade

katastar.hr, 04/2022

Čestice 1226/1 i 1226/2 k.o. Samobor čine cjelinu nepravilnog "trokutastog" oblika dimenzija cca 28 m x 14-2m, koja je izdužena u smjeru istok-zapad. Čestica k.č. 1226/2, dimenzija cca 6m x 6m je smještena unutar k.č. 1226/1, i to u njezinom središnjem dijelu.

Ova cjelina je smještena na račvanju ulice Hamor, te je sa sjevera, juga i istoka omeđena ulicom, dok je sa zapada omeđena susjednom k.č. 1225 k.o. Samobor.

Prirodni teren pada relativno strmo prema jugu a blago prema istoku, pa se sjeverni krak ulice Hamor uspinje a južni pada prema zapadu.

Teren čestice je u nivou južnog kraka prometnice, a deniveliran u odnosu na sjeverni krak. Denivelacija je do cca 2 m. Na međi je izgrađen potporni zid, uz koji je na čestici dijelom izveden uski pokos.

Pristup čestici je sa juga.



Na k.č. 1226/2 k.o. Samobor se nalazi trafostanica tlocrtne površine 9 m², prema ZK i PL. Trafostanica je masivno građena, sa ravnim krovom. Čestica nije ograđena. *sa očevida*

Na istočnom dijelu k.č.1226/1, pored trafostanice, je crpna stanica. Podzemni objekti stanice nisu predmet očevida. Na terenu je ogradom od žičanog pletiva na betonskim stupovima ograđena površina dimenzija cca 5m x 3,5m.

Prema zapadnom susjedu je čestica manjim dijelom ograđena ogradom od žičanog pletiva.

Neizgrađeni dio čestice je livada.

Područje ulice Hamor je opremljeno komunalnim instalacijama struje, odvodnje i vode.



5.2. Planski status

GUP Samobor - izvor: www.samobor.hr 04/2022

Prema GUP-u Grada Samobora (Sl. vijesti Grada Samobora 1/07, 6/11, 8/11, 1/12, 2/17, 07/20) se krajnji istočni dio k.č. 1226/1, cca 10-15% površine, nalazi u zoni prometnice, dok se preostali dio k.č. 1226/1 i cijela k.č. 1226/2 nalaze u zoni stambene namjene S, unutar detaljnih pravila 2A. Čestice se nalaze unutar obuhvata UPU Gornji Kraj-Hamor, koji nije donešen, i nije u procesu donošenja.

U zoni namjene S su postojeće i planirane građevine pretežno stambene. Dozvoljena je gradnja i uređivanje prostora i za prateće sadržaje stanovanja (prodavaonice robe dnevne potrošnje, poslovni prostori - uredi, ugostiteljstvo, manji sportski sadržaji i sl, parkovi i dječja igrališta, vrtići i osnovne škole). Unutar zone S dozvoljena je izgradnja obiteljskih stambenih zgrada, te manjih i većih višestambenih građevina.

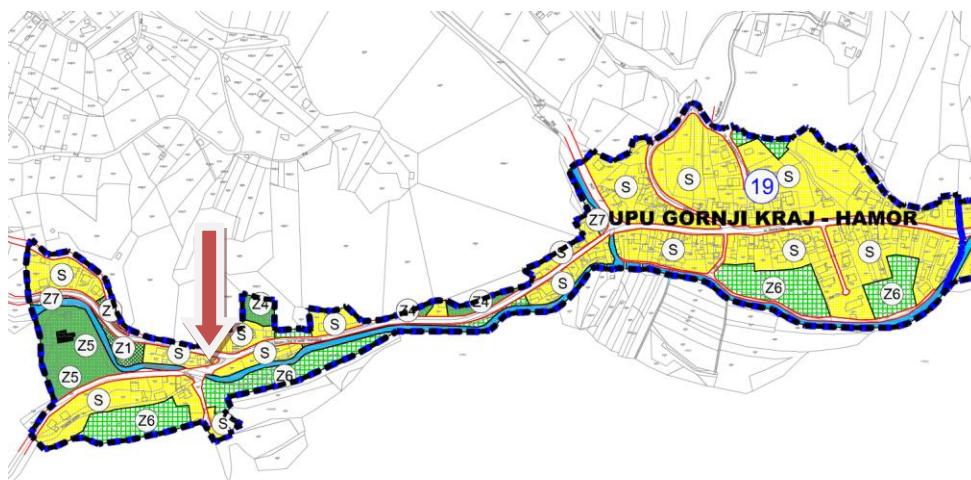
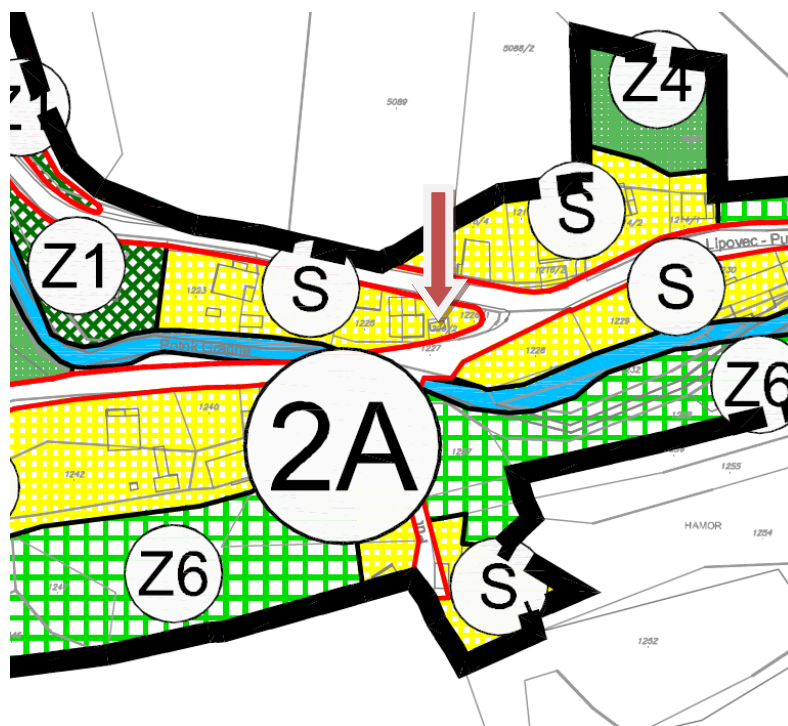
Za gradnju obiteljskih stambenih zgrada propisane su minimalne površine i širine čestica. Minimalna površina za samostojeću zgradu je 400m² a širina čestice je 14m, za poluugrađenu 300m² a širina čestice je 12m, a za ugrađenu 150m² a širina čestice je 6m. Dozvoljeni broj etaža je tri nadzemne etaže, od čega je treća potkrovlje ili uvučeni kat. Unutar dozvoljene ukupne visine dozvoljena je gradnja podruma. Maksimalna GBP iznosi 400m² za samostojeću, 300m² za poluugrađenu, a 200m² za ugrađenu, uz dozvoljeno povećanje GBP-a od 50 m² za povećanje površine čestice za svakih 100 m².

Čestice se ne nalaze unutar područja konzervatorske zaštite.

Čestice se nalaze unutar detaljnih pravila 2A - Održavanje i dogradnja osobito vrijednih prostora

niske gradnje na obroncima za koje je propisano (čl. 76 GUP-a)

Urbana obnova u predjelima Giznik, Anindol, Stražnik, Sv. Helena, Jelenščak odvijat će se prema slijedećim pravilima, opća pravila su:

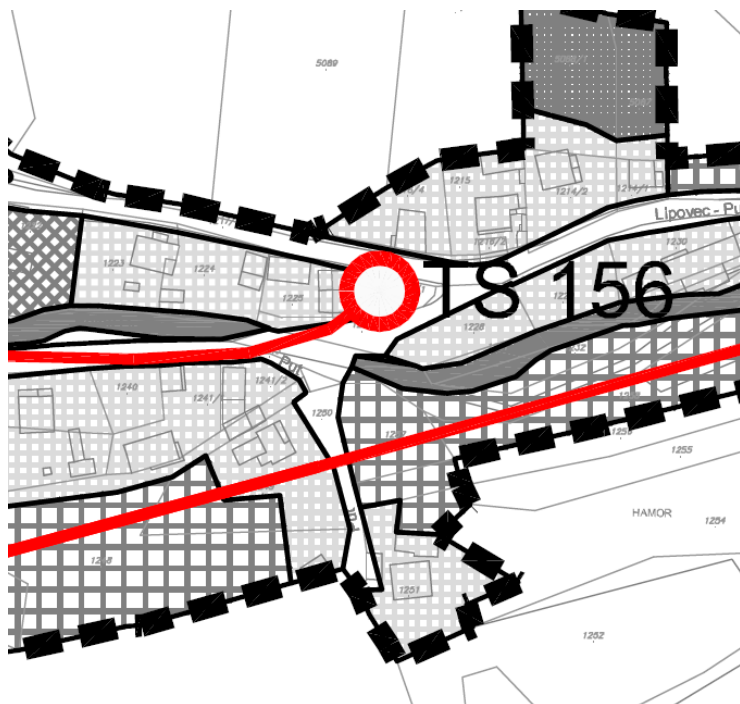


- Nova gradnja moguća je jedino uz ulicu ili pristupni put;
- Prenamjena postojećih građevina u građevine proizvodne i servisne namjene nije moguća, niti je moguća nova gradnja takvih namjena;
- Kvalitetna, pojedinačna stabla obvezno treba očuvati;
- Onemogućuje se prenamjena uređenih javnih zelenih površina.

Detaljna pravila su:

- Obavezna je gradnja samostojećih građevina. Kao dovršetak postojeće strukture, iznimno moguća je gradnja poluugrađenih građevina;
- Za stambene se građevine način i uvjeti gradnje, prostorni pokazatelji i sadržajna struktura utvrđuju prema odredbama u Tablici 1. ovih Odredbi s tim da udio zelenila na građevnoj čestici mora biti najmanje 50%;
- Rekonstrukcija i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, na građevnim česticama većim od 400 m² izvodi se po pravilima za novu gradnju, tako da se postojeći parametri ako su veći od propisanih, mogu zadržati, bez povećanja;
- Rekonstrukcija i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine, na građevnim česticama manjim od 400 m² izvodi se tako da se postojeći parametri, osim etažnosti, mogu zadržati bez povećanja.

Na karti elektroenergetike vidljiva je trafostanica na k.č. 1226/2. Nije predviđeno ukidanje ili izmještanje iste.



Kategorija zemljišta

Čestice se nalaze unutar područja za koje je propisana izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU 19 Gornji Kraj - Hamor, površine 13,80 ha) koji nije donijet i nije u procesu izrade niti donošenja. Međutim čestice imaju pristup sa javne prometne površine pa se radi o uređenom građevinskom području, za koje nije obavezna izrada UPU-a (čl. 79, Zakona o prostornom uređenju), a također su GUP-om propisani uvjeti gradnje sa detaljnošću propisanom za UPU, pa bi se obzirom na planski status o I. kategoriji zemljišta (zemljište za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi). Međutim obzirom na površinu i oblik čestica na njima nije moguća gradnja, pa su one II. kategorija zemljišta (koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom području 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).

Čestice su premale za gradnju. Na česticama manjim od 400 m moguća je rekonstrukcija i građenje nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, međutim ova odredba se ne može primijeniti na k.č. 1226/1, obzirom da zgrada koje su ucrtane u katastarski plan te upisane u PL i ZK u naravi nema.

Obzirom na svoju geometriju, položaj, stanje u naravi itd. čestica 1226/1 je arondacijska površina - ne može biti samostalna građevna čestica, a nije nužna za formiranje građevne čestice (npr. zajedno sa susjednom česticom, obzirom da je susjedna čestica već izgrađena). Ova čestica može biti "od koristi" samo susjednoj k.č. 1225, na kojoj se u naravi nalazi nedovršena kuća.

Sadašnje građevinsko korištenje, potencijal

Na k.č. 1226/2 k.o. Samobor se nalazi trafostanica.

Na istočnom dijelu k.č. 1226/1 k.o. Samobor se nalazi crpna stanica; ograđeno područje je cca 5m x 3,5m. Preostali dio je neizgrađen.

Obzirom na geometriju i površinu čestica te njihovo stanje u naravi, na njima nije moguća gradnja.

5.3. Iskaz površina i zapremnina

ZK uložak broj 112			PL 486		
k.o. Samobor	Oznaka zemljišta	M2	k.o. Samobor	Adresa/Način uporabe	M2
k.č. 1226/1	Gospodarska zgrada i oranica	231	k.č. 1226/1	Hamor	231
	Dio gospodarske zgrade	54		Dio gosp. zgrade	54
	Oranica	177		Oranica	177
k.č. 1226/2	Zgrada trafostanica i dvorište	36	k.č. 1226/2	Hamor	36
	Zgrada trafostanica	9		Zgr.-Trafostanica	9
	Dvorište	27		dvorište	27
	Ukupno	267		ukupno	267

5.4. Fotografije

Fotografije sa očevida, 08.04.2022.



čestica pogled sa istoka



čestica - pogled sa zapada



čestica - pogled sa juga



pogled na česticu sa juga, okolina



pogled prema istoku, okolina

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.

Stalna sudska vještakinja za arhitekturu i procjenu nekretnina

Samobor - Katančićeve 34 / tel. 098-218-649

e-mail: jasminasokman@gmail.com



trafostanica



crpna stanica





međa prema k.č.1225 k.o. Samobor



6.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) propisane su tri metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

- **poredbena metoda** - temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Propisana je poredba sa minimalno tri nekretnine koje su prodane maksimalno četiri godine unazad od dana procjene, a koje su dovoljno podudarne sa procjenjivanom nekretninom. Ova metoda u prvom je redu 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, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- **prihodovna metoda** - temelji se na prihodu koji nekretnina postiže ili može postići na tržištu. Ova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda
- **troškovna metoda** - temelji se na izračunu troškova građenja nove građevine, sukladne procjenjivanoj građevini. Uračunavaju se svi troškovi vezani uz građenje (zemljište, projekt, doprinosi, priključci, građenje). Uzimaju se u obzir normalni troškovi građenja, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje utječu na vrijednost. Ova metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Unutar troškovne metode vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Temeljem Pravilnika nekretnina će se procijeniti poredbenom metodom. Procjenom će biti obuhvaćeno samo zemljište, obzirom da su trafostanica i crpna stanica infrastrukturne građevine te su u posjedu i vlasništvu HEP-a odnosno Odvodnje Samobor.

6.2. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta - poredbena metoda

- **Poredbene nekretnine, podaci o kupoprodajama**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) propisuju. Podaci o kupoprodajama preuzeti su iz sustava *eNekretnine* sa web-stranice <https://nekretnine.mgipu.hr> u travnju 2022. godine.

Predmetna nekretnina se nalazi u cjenovnom bloku *Gornji Kraj - Hamor - Stambeno 4 - UPU Gornji Kraj - Hamor*. U ovom cjenovnom bloku nema evidentiranih kupoprodaja zemljišta, kao ni u susjednom cjenovnom bloku *Gornji Kraj - Hamor - Stambeno 3- UPU Gornji Kraj - Hamor*. Poredbene nekretnine su neizgrađene čestice u cjenovnom bloku *Vrhovčak - šuma i Gornji Kraj - Hamor - Stambeno - UPU Starogradska Vugrinščak* a prodane su u periodu 2018. do 2020. godine.

Orijentacioni položaj poredbenih nekretnina je prikazan na satelitskoj snimci preuzetoj sa google.com/maps (12/2021).

- **Podaci o kupoprodajama, vremensko izjednačavanje**

Podaci o kupoprodajama prikazani su u tablici 1. Tečaj EUR-a preračunat je prema srednjem tečaju HNB na dan kupoprodaje.

Vremenska prilagodba vrijednosti (vremensko izjednačavanje) je izvršena prema indeksima iz statistike Državnog zavoda za statistiku (DZS) *Indeksi cijena stambenih objekata* za četvrti kvartal 2021. godine. Novijih podataka nema.

- **Interkvalitativno izjednačavanje, statistička obrada**

Poredbene čestice su na maksimalnoj udaljenosti od cca 2,2 km zračne linije od procjenjivane nekretnine, na području k.o. Samobor.

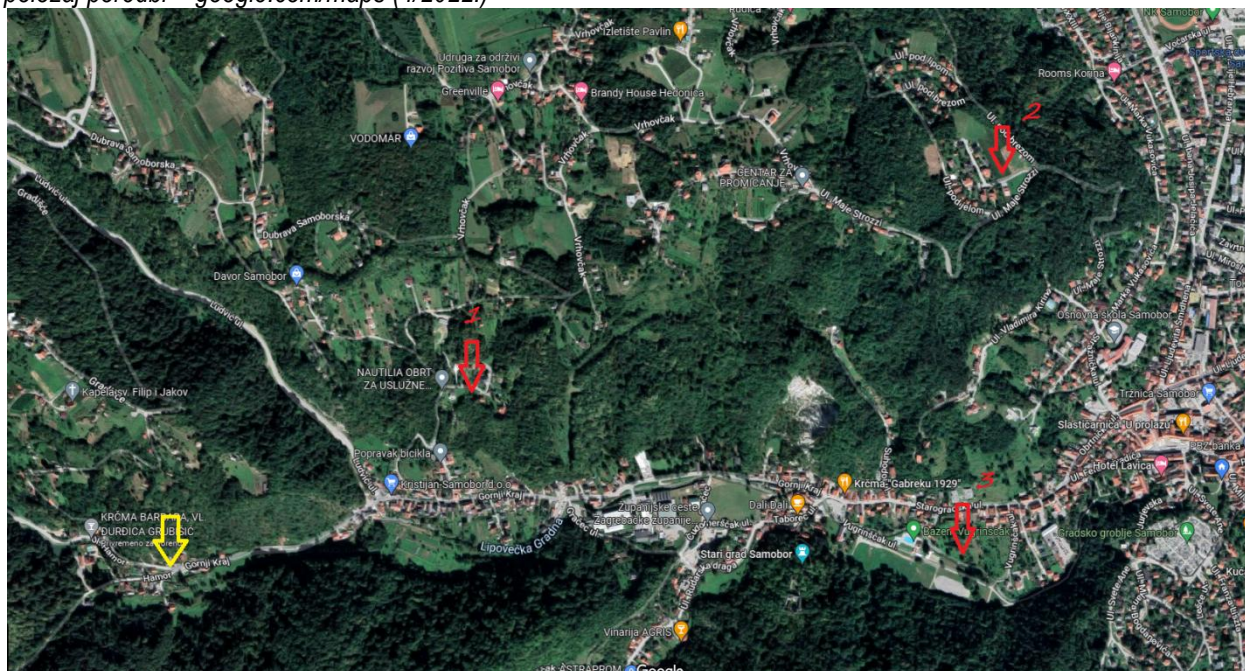
Interkvalitativno izjednačavanje je prikazano u tablici 3.

Prosječna cijena poredbenih čestica nakon provedenog međuvremenskog i kvalitativnog izjednačavanja te nakon provedene statističke obrade (koja je prikazana u tablici 3), iznosi 141,24 kn/m² za zemljište II. kategorije u zoni stambene namjene.

- **Procjena vrijednosti zemljišta**

Vrijednost zemljišta u zoni stambene namjene se procjenjuje na 141,24 kn/m², a u zoni prometnice na 35,31 kn/m².

položaj poredbi - google.com/maps (4/2022.)




TABLICA 1		PODACI O KUPOPRODAJAMA - građevinsko zemljište								
r.br.	k.o.	k.č	ID	datum	m2	kn	kn/m2	tečaj	€	€/m2
1	Samobor	1155	4111287	20/11/2019	709	160,572.54	226.48	7.433914	21600	30.47
2	Samobor	997/11	4219074	12/02/2020	622	198,000.00	318.33	7.447563	26586	42.74
3	Samobor	1538	3840170	11/07/2018	1293	100,000.00	77.34	7.398546	13516	10.45

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	144.99	124.98	148.97	158.32	142.51	124.37

Napomena: a- bazni indeks na dan sklapanja ugovora; b- bazni indeksa na dan vrednovanja

TABLICA 2		VREMENSKO IZJEDNAČAVANJE - građevinsko zemljište								
		Podaci o kupoprodajama				Indeksi			Vremenski Izjed načena cijena	
r.br.	k.o.	k.č.	datum	Kn/m2	€/m2	a	b	b/a	kn/m2	€/m2
1	Samobor	1155	20/11/2019	226.48	30.47	109.64	124.37	1.1184	256.90	34.56
2	Samobor	997/11	12/02/2020	318.33	42.74	109.31	124.37	1.1218	362.19	48.63
3	Samobor	1538	11/07/2018	77.34	10.45	100.51	124.37	1.2200	95.70	12.93

Tablica 3		INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
k.o. Samobor		Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3	k.č. 1226/1 i 1226/2
k.č.		1155	997/11	1538	
1	adresa	Zaprešićka	Vrhovčak	Vugrinščak	Hamor
2	Cjenovni blok	Vrhovčak - šuma		Gornji Kraj - Hamor - Stambeno - UPU Starogradska Vuginščak	Gornji Kraj - Hamor - Stambeno 4 - UPU Gornji Kraj - Hamor
3	Površina u prometu /M2	709	622	1293	231 36
4	Površina iz ZK uloška	709	622	1293	267
5	Vremenski izjednačena cijena kn/m2	253,29	357,09	94,35	
5a	Vremenski izjednačena cijena €/m2	34,07	47,95	12,75	
6	Važeći plan	PPU	PPU	GUP/UPU	GUP
7	Namjena	Grad-S	Grad-S	Cca 60 % - S 20% - prom 20% - Z	S
8	Detaljna pravila	-	-	1B	2A
9	kig	0,30	0,30	0,40	0,30
10	kis	1,05	1,05	1,20	1,00
11	Koef. - izgrađenost	0,975	0,975	0,91	1,00
12	Kategorija zemljišta	I	I	II	II
13	Koef. - kategorija	0,5	0,5	1	-
14	Uvećanje vrijednosti čestice na ime namjene	-	-	40%	-
15	Kvalitativno izjednačena cijena kn/m2 (5*11*13*14)	125.24	176.57	121.92	-
15a	Kvalitativno izjednačena cijena €/m2	16.85	23.71	16.48	

Napomena:

Koef. izgrađenost - koeficijent za preračunavanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (ovisno o koeficijentima iskoristivosti - kisn) određen je prema Pravilniku Prilog 11 (tablica) - utvrđuje se omjer kisn-a usporedivih zemljišta i procjenjivanog zemljišta

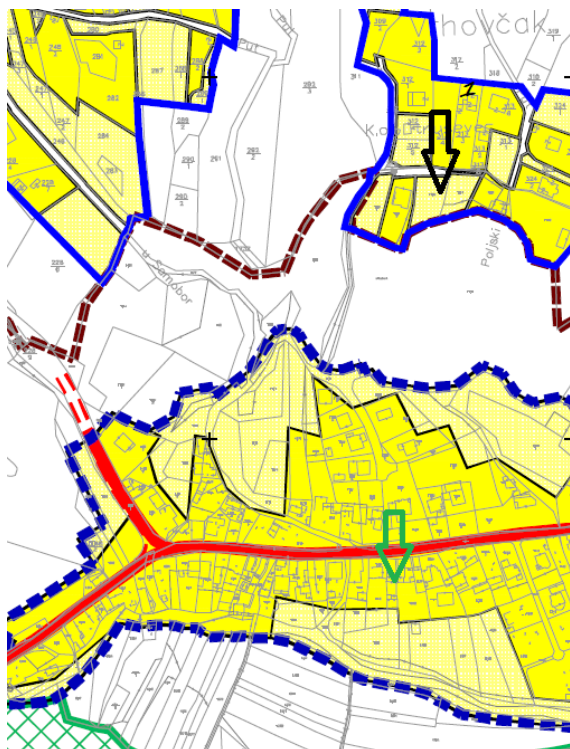
Koef. kategorija - određen je prema Pravilniku, Prilog 4.

PRILOG 4.**ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU**

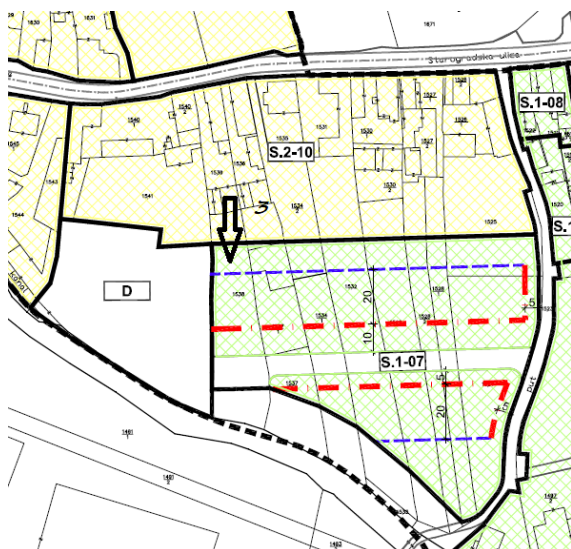
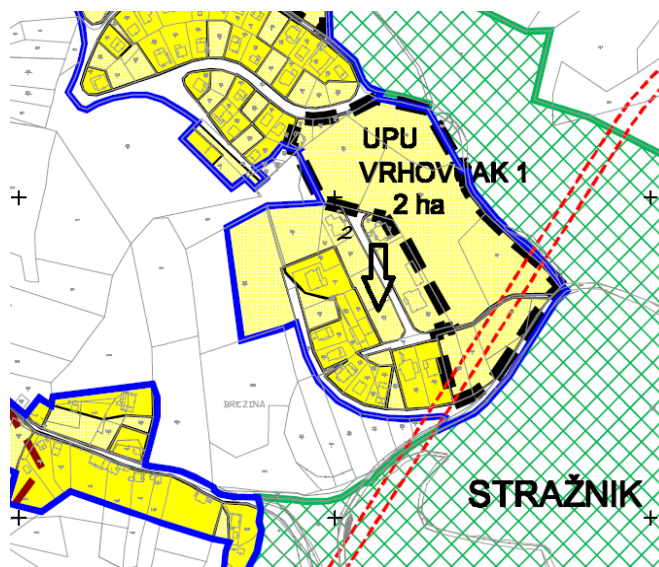
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Uvećanje vrijednosti na ime namjene - cca 45% čestice (Z+prometnica) po m2 vrijedi cca 25% od vrijednosti cca 60% čestice (po m2) → uvećanje cca 40%

poredbe - plan - www.samobor.hr (4/2022)



PPU Grada Samobora



UPU Starogradska - Vugrinščak

TABLICA 4		STATISTIČKA OBRADA - građevinsko zemljište I kategorije						
r.br	k.o.Samobor k.č.	Izjedn. Cijene kn/m2	Odstu panje kn	Odstu panje %	Odstu panje kn	Odstu panje %	Kvadrat odstupanja vi vi	Pravilo 2sigma 2Σ=61,27
1	1155	125.24	-16.00	-11.33	-	-	255.97	da
2	997/11	176.57	35.33	25.01	-	-	1247.87	da
3	1538	121.92	-19.32	-13.68	-	-	373.24	da
							$\Sigma=1877,08$ $2\Sigma = 2 * \sqrt{\Sigma v_i v_i / n - 1}$ $= 2 * 30,64$	
	Prosjek	141.24			-		-	
	Medijan	125.24			-		-	

TABLICA 5		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA PREMA NAMJENI			
	namjena	kategorija	kn/m2	koef	kn
1	S	II	141.24	1,00	141.24
	prometnica	-	141.24	0,25	35.31

Vrijednost zemljišta i zoni prometnice određena je kao za poljoprivredno zemljište, prema Prilogu 4. Pravilnika.

TABLICA 6		PRELIMINARNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				
	k.o. Samobor/k.č.	namjena	m2	kn/m2	kn	1€ = 7,553594 HNB 12.04.2022.
1	1226/1	S - cca 87,5%	Cca 202.1	141.24	28,548.13	
		Prometnica - cca 12,5%	Cca 28.9	35.31	1,019.58	
	<i>ukupno</i>		<i>231</i>	<i>128.00</i>	<i>29,567.71</i>	
	1226/2	S	36	141.24	5,084.64	
	UKUPNO		267	129.78	34,652.35	4.587,53

6.3. Zaključak - tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine upisane ZK uložak broj 112 k.o. Samobor:

- k.č. 1226/1 gospodarska zgrada i oranica površine 231m², dio gospodarske zgrade površine 54m², oranica površine 177 m²

- k.č. 1226/2 zgrada trafostanica i dvorište površine 36 m², zgrada trafostanica površine 9 m² i dvorište površine 27 m²

procjenjuje se na **34.700,00 kn** (preliminarna vrijednost zaokružena prema Pravilniku).

Kupoprodaja ove nekretnine oporeziva je porezom na promet nekretnina.

Zagreb, 12. travanj 2022. godine

Izradila:

Jasmina Šokman Matulić, dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina

7.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovaj elaborat je izrađen nepristrano i neovisno, u skladu sa Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i međunarodnim standardom procjenjivanja (EVS).

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

Samobor, 12. travanj 2022. godine

Jasmina Šokman Matulić, dipl. ing. arh.
Stalna sudska vještakinja za arhitekturu
i procjenu nekretnina

8.0. PRILOZI

- 8.1. ZK uložak broj 112 k.o. Samobor**
- 8.2. Posjedovni list broj 5710 k.o. Samobor**
- 8.3. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/1 k.o. Samobor**
- 8.4. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/2 k.o. Samobor**

8.1. ZK uložak broj 112 k.o. Samobor



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 03.04.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 112

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13592/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1226/1	GOSPODARSKA ZGRADA I ORANICA DIO GOSPODARSKE ZGRADE ORANICA			231 54 177	
2.	1226/2	ZGRADA TRAFOSTANICA I DVORIŠTE ZGRADA TRAFOSTANICA DVORIŠTE			36 9 27	
		UKUPNO:			267	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježeno je da za zgradu-trafostanicu nije priložena građevinska i uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
	ADELSO TRGOVINA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67247311476, VRTNI PUT 5, 10000 ZAGREB	
4.6	Zaprimljeno 06.05.2021.g. pod brojem Z-12120/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR. ST-359/20 04.05.2021, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Adelso trgovina d.o.o. za trgovinu na veliko i malo, OIB: 67247311476, Vrtini put 5, 10000 Zagreb.	na 4 (4.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 05. listopada 1995. Z-2708/95 Uknjiženo je pravo zaloge na nek. upis. u A, za korist: BABOJELIĆ JOSIP, A. BIJANKINIJA 30, SAMOBOR	13.000,00 DEM	
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR**Broj ZK uložka: 112****C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno 29. travnja 1996. Z-956/96 Uknjiženo je pravo zaloge na nek. upis. u A, za korist: ABDURAHMANOVIĆ OMER, UL. KNEZA BORNE 10, SAMOBOR ABDURAHMANOVIĆ SLAVICA, UL. KNEZA BORNE 10, SAMOBOR	70.000,00 DEM	
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.08.2017.g. pod brojem Z-20015/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 14. 07. 2017. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos od 400.000,00 kuna (slovima: četiristo tisuća kuna) uvećano za pripadajuća sporedna potraživanja zakonskih zateznih kamata i svih drugih troškova, za korist:	400.000,00 KN	
3.3	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-13592/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAŽBINE 22.10.2020 E90 D.O.O., OIB: 89040102278, ORIOVAČKA ULICA 17, 10000 ZAGREB		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.11.2018.g. pod brojem Z-24307/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, ZAKLJUČAK OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BROJ: OVR-1800/18-3 27.11.2018, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BROJ: OVR-1800/18-2 12.11.2018, Zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Euro Omega Gradnja d.o.o., OIB: 96996085055, Oriovačka ulica 17, 10000 Zagreb iz iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2022.

8.2. PL broj 5710 k.o. Samobor



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 5710

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PET-PROM D.O.O., VRTNI PUT 5, ZAGREB (VLASNIK)	67247311476

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1226/1	HAMOR	231	16		
			DIO GOSP.ZGRADE	54			
			ORANICA	177			
		1226/2	HAMOR	36	16		
			ZGR. - TRAFOSTANICA	9			
			DVORIŠTE	27			
Ukupna površina katastarskih čestica				267			

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

8.3. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/1 k.o. Samobor



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

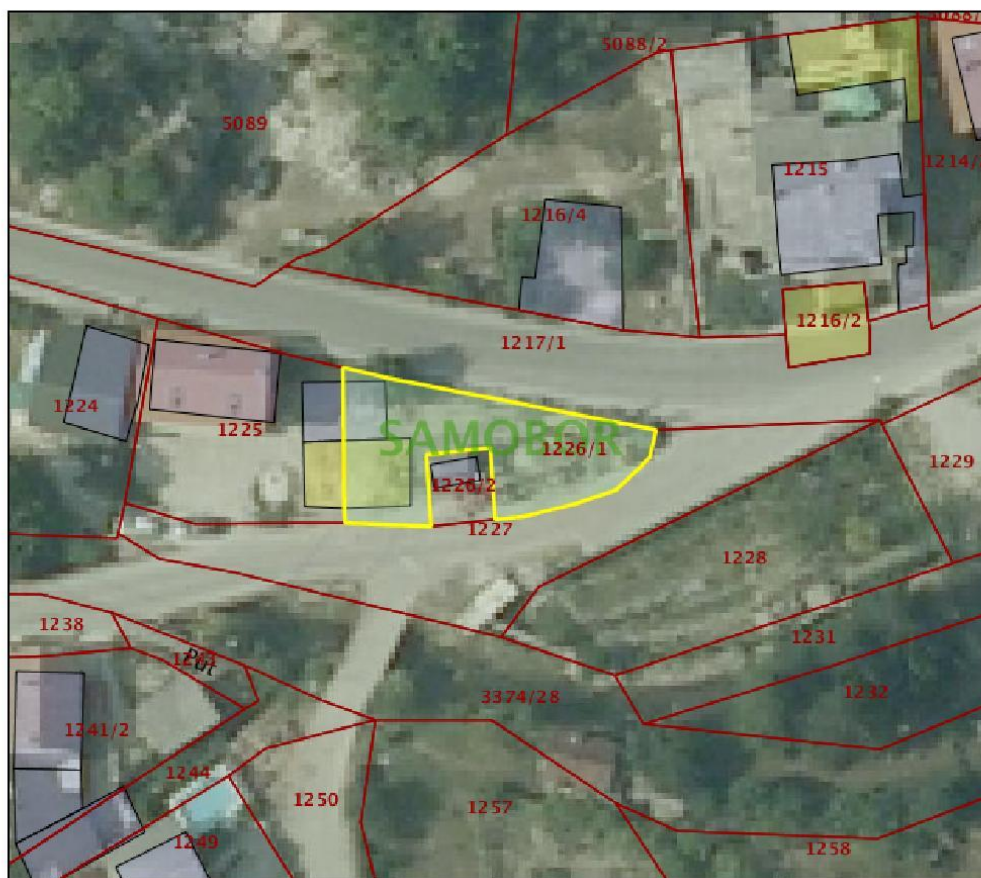
K.o. SAMOBOR, 325171

k.č. br.: 1226/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 11.04.2022

8.4. Izvod iz katastarskog plana za k.č. 1226/2 k.o. Samobor



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

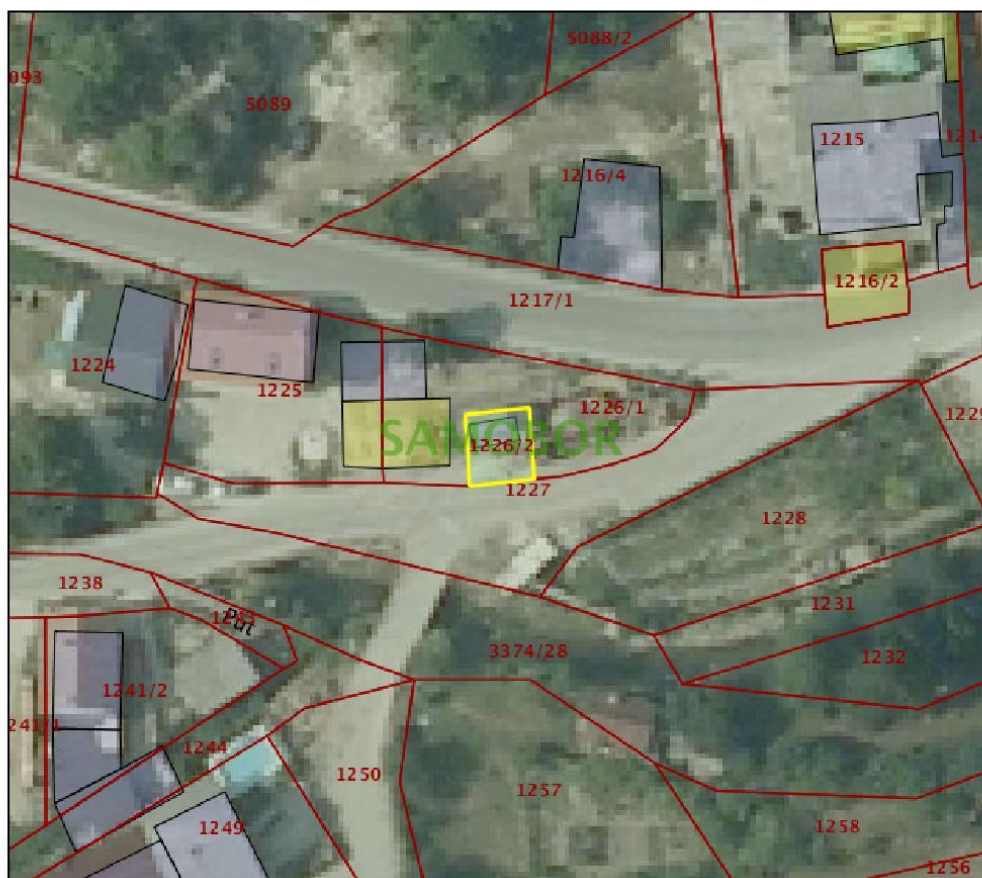
K.o. SAMOBOR, 325171

k.č. br.: 1226/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 11.04.2022