
PROCJEMBENI ELABORAT



-
- NARUČITELJ • D.P. NEKRETNINE d.o.o.
Ćirilometodska 26
Samobor
- PREDMET • [STAN, Ćirilometodska 26, Samobor](#)
- SVRHA • Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine
- NADNEVAK • 04.03.2024.

IZRADILA: KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ.



SADRŽAJ

1. Rješenje o imenovanju
2. Popis primijenjenih propisa i literature
3. Zadatak
4. Očevid
5. Kakvoća nekretnine
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
8. Zaključak
9. Prilozi
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/398
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 13. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Katarine Brebrić Sudić, inženjerke građevinarstva iz Samobora, Mala Rakovica, Stara cesta 20a, OIB: 64351546171, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Katarina Brebrić Sudić, inženjerka građevinarstva iz Samobora, Mala Rakovica, Stara cesta 20a, OIB: 64351546171, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Katarina Brebrić Sudić, inženjerka građevinarstva iz Samobora, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu o završenom studiju više sprema Općeg smjera kojom je stekla stručni naziv inženjer građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, potvrdu poslodavaca o vrsti poslova koje je obavljala i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



Bbr-T110fEGa6roShu29-Q

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovcg Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI;

1. Katarina Brebrić Sudić, Samobor, Mala Rakovica, Stara cesta 20a
2. Pismohrana-ovdje



Bbr-T110fEGa6roShu29-Q

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

GRAĐEVINSKI PROPISI:

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, N.N. 20/17, N.N. 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, N.N.65/17, N.N.114/18, N.N.39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13, N.N.65/17, N.N.14/19)

PROPISI O VREDNOVANJU:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N.100/14)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (N.N.59/10)

PROPISI O VLASNIŠTVU:

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

OSTALI PROPISI I PRAVILNICI:

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995, 70/1997, 128/1999, 57/2000, 129/2000, 59/2001, 150/2002, 26/2003, 82/2004, 108/2004 i 178/2004)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13p)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. iz ožujak 2009.)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 79/14, 48/14)
- Propisi iz zemalja članica EU
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

3. ZADATAK

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine stana s nusprostorijama u stambenoj zgradi na adresi Ćirilometodska 26 u prizemlju stambene zgrade, površine 39,50 m² prema Izvatku iz Zemljišne knjige od 04.03.2024. godine. Stan je upisan u ZK ul. br. 3782 kao 27. Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27).

Uzimajući u obzir prostorno plansku dokumentaciju, svojstva i karakteristike nekretnine.

Datum procjene vrijednosti 04.03.2024.

Datum procjene kvalitete 04.03.2024.

Datum očevida 04.03.2024.

Opseg obilaska Obavljen je pregled objekta izvana i iznutra. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.

Korištena dokumentacija Podatci iz Zemljišnoknjižnog odjela
Posjedovni list
Preslik katastarskog plana
Tlocrt stana

Pri izradi procjene su se koristili dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...) i podacima sa portala eNekretnine; Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena i Hedonistički indeks cijena.

PREDMET PROCJENE:

Predmet procjene je stan u stambenoj zgradi na adresi Ćirilometodska ulica 26 u Samoboru sagrađenoj na k.č.br. 2563/2 k.o. Samobor, sve upisano u ZK ul. br. 3782 k.o. Grad Samobor, prema kopiji Izvatka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

27. Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

Stan oznake BLOK A-STAN 3/1, jednosoban stan u prizemlju neto korisne površine 39,5 m².

POSEBNE NAPOMNE:

Nekretnina je zakonita.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Na zahtjev naručitelja potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjemenog elaborata za potrebe naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE (Procjemeni elaborat) kao što slijedi u daljnjem tekstu.

METODA PROCJENE:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina: troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane u nazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovo elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 04. ožujka 2024. godine, zatekla sam slijedeće:

4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Prilaz ulazu u zgradu





4.2. LOKACIJA NEKRETNINE: k.č.br. 2563/2 k.o. Samobor

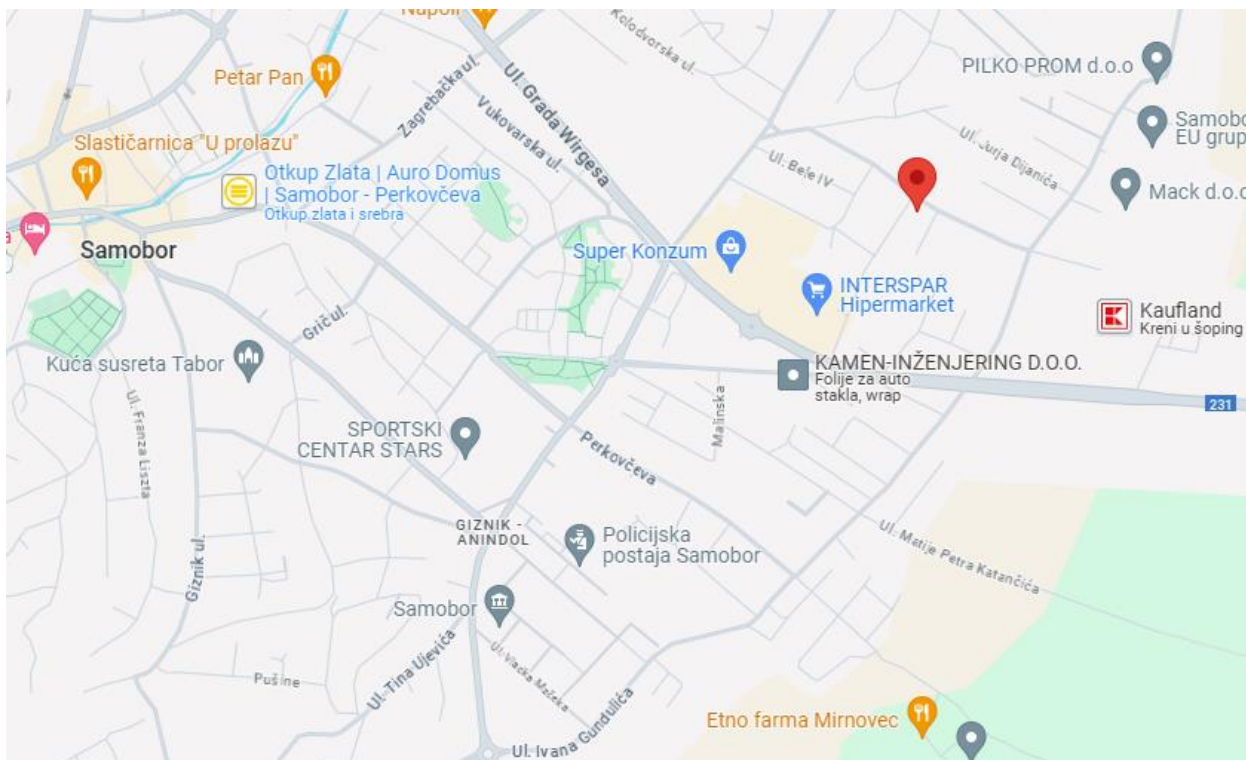
a) REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Samobor je grad u Hrvatskoj. Smješten je na istočnim obroncima Samoborskog gorja (dio Žumberačke gore), na izlazu rijeke Gradne u savsku nizinu. Od davnina ima bitno prometno značenje, između ostalog i zbog hrvatsko-slovenske granice koja se nalazi samo 5 kilometara od centra grada, i nije se mijenjala od sredine 12. stoljeća. Jedno je od najomiljenijih i najstarijih izletničkih odredišta u Hrvatskoj. U Samoboru živi oko 37.500 stanovnika od kojih je 16.000 u samom Samoboru, a 21.500 živi u okolnim mjestima koja spadaju pod lokalnu samoupravu Samobor.

Grad je na istoku omeđen rijekom Savom, na jugu seže do Rakovog Potoka i obronaka Plešivice, na zapadu seže do središnjeg Žumberka, a krajnja zapadna točka je naselje Gornja Vas, na sjeveru granica grada je državna granica sa Slovenijom sve do Bregane. Oko jedne trećine površine grada Samobora pokriveno je šumom. Na području grada nalazi se i mnogo zaštićenih prirodnih predjela, među kojima je najvažniji Park prirode Žumberak – Samoborsko gorje. U Samoboru i Samoborskom gorju postoji oko 200 km obilježanih planinarskih staza.

Samobor je udaljen od grada Zagreba samo 20 kilometara, a od graničnog prijelaza sa Slovenijom u Bregani samo četiri kilometra. Izgradnjom autoceste Zagreb - Ljubljana Samobor je postao još pristupačnije odredište mnogih turista i izletnika. Grad Samobor je dio Zagrebačke županije.

Lokacija je vrlo povoljna.



Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps

b) LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Predmetni stan se nalazi u okruženju sličnih višestambenih zgrada i obiteljskih kuća. Stan se nalazi u Samoborskoj gradskoj četvrti Podložnice. Podložnice je samoborska gradska četvrt u jugoistočnom dijelu grada. To je novija četvrt i u njoj se nalazi većina novosagrađenih višestambenih zgrada. U gradskoj četvrti se nalazi četiri trgovačka centra, autoškola, niz kafića i restorana.

Lokacija je vrlo povoljna.



Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps

4.3. VRSTA I STANJE NEKRETNINE

Vrsta predmetne nekretnine je jednosoban stan u stambenoj zgradi na adresi Ćirilometodska ulica 26 u prizemlju stambene zgrade. Stan se sastoji od ulaznog hodnika, kupatila, dnevnog boravka koji je ujedno spavaća soba, blagovaona i loggie.

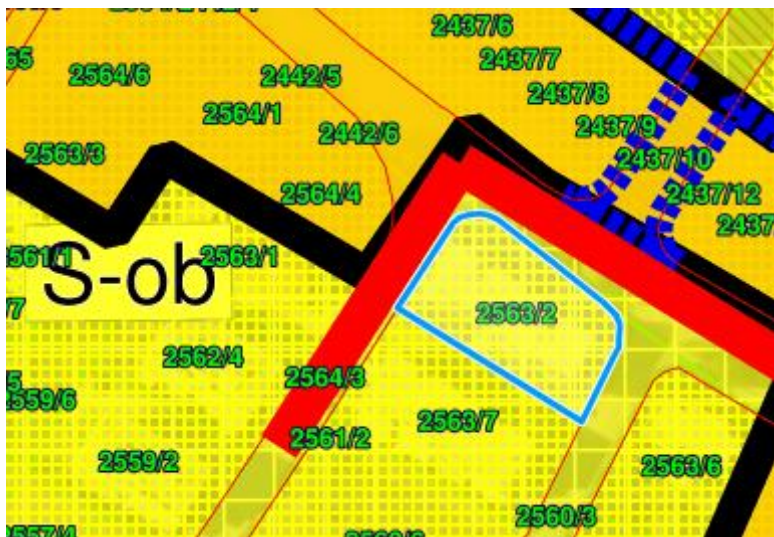
Stan je standardne razine opremljenosti no zapušten i djelomično devastiran.

Stan je jednostrano orijentiran, prema sjeveroistoku.

Zgrada u kojoj se stan nalazi sagrađena je 2007. godine. Predmetni stan je u funkciji življenja.

Stan je u zapuštenom stanju, nije redovito uređivan (čišćen), u kupatilu je došlo do prodiranje vode na zidu kupatila prema hodniku, sve vidljivo na fotografiji.

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Samobora stan se nalazi u zgradi koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja, mješovite namjene – pretežno stambene.



Izvor podataka : Generalni urbanistički plan Grada Samobora(GUP)

a) Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost :

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Podložnice u Gradu Samoboru. Ćirilometodska ulica je smještena istočno u odnosu na centar Grada Samobora. Javni prijevoz – autobus, te osobnim automobilom.

Lokacija nekretnine je dobro prometno povezana sa samim središtem Grada Samobora i sa Gradom Zagrebom.

Ulice koje omeđuju zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan asfaltirane, sa nogostupima sa jedne strane. Naselje je dobro povezano s centrom i s komunikacijom izlaska i ulaska u grad.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stan priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture: električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, antenski sustav, portafon, plinsko etažno grijanje i klima uređaj.

Parkiranje

Parkiranje je riješeno na javnim parkirnim površinama i u podrumu stambene zgrade nalaze se garaže i parkirna mjesta.

b) Buka i zagađenje

Buka Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

c) Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmetna nekretnina je stan u stambenoj zgradi, stambene namjene.
Pretpostavka ove procijene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevina.

5. KAKVOĆA NEKRETNINE

a) Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o građevinama su u okvirima obilaska terena.
Opis građevina je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednost zgrade.
Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

b) Tehnički opis zgrade

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan sastoji se od dvije dilatacije.
Orijentirana je na sve četiri strane svijeta, glavna orijentacija je sjeveroistok – jugozapad.
Visinski zgrada ima 4 etaža (podrum + prizemlje + 2 kata). Jedan je zajednički ulaz sa stubištem.

GODINA IZGRADNJE:	2007. g
BROJ ETAŽA:	podrum + prizemlje + 2 kata
TEMELJI:	armiranobetonska temeljna ploča
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA:	armiranobetonska ploča
KROVNA KONSTRUKCIJA:	ravna armiranobetonska ploča
PROČELJE:	Termo fasada
SVJETLA VISINA PROSTORIJE:	2,56 m
OBRADA PODOVA stubišta:	Keramičke pločice
OBRADA UNUTRAŠNJIH ZIDOVA:	ožbukani i obojani
STOLARIJA VANJSKA:	PVC, ostakljena izo staklom sa aluminijskim roletama na struju
STOLARIJA UNUTARNJA:	drvena, puna i djelomično ostakljena; ulazna protuprovalna vrata
GRIJANJE:	Plinsko etažno - radijatori
INSTALACIJE:	svi komunalni priključci (vodovod i odvodnja, struja, plin)
POKROV:	Ravni krov
LIMARIJA:	izvedena, pocinčana
ODRŽAVANJE:	Redovito održavana,
ENERGETSKI RAZRED:	Nepoznat (energetski certifikat nije predöčen)

c) Opis predmetnog stana

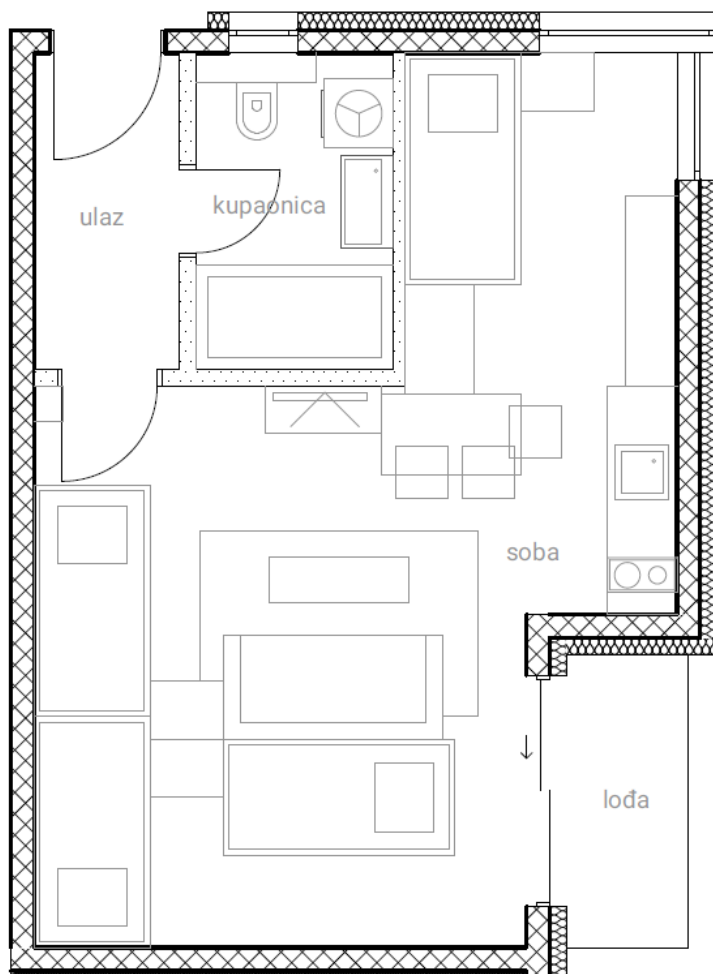
NGP (neto korisna površina):	39,50 m ²
POLOŽAJ STANA:	prizemlje
PODOVI:	keramičke pločice u kuhinji, wc-u, kupaonici i na loggi; parket ulaznom hallu, blagovanju, dnevnom boravku i spavaćim sobama
ZIDOVI:	ožbukani, obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u u punoj visini, u kuhinji između elemenata
STROPOVI:	ožbukani, obojani
SVJETLA VISINA PROSTORIJE:	2,60 m
STOLARIJA VANJSKA:	PVC, ostakljena izo staklom sa aluminijskim roletama na struju
STOLARIJA UNUTARNJA:	drvena, puna i djelomično ostakljena; ulazna protuprovalna vrata
GRIJANJE:	Plinsko etažno
SANITARNA OPREMA:	ugrađena
INSTALACIJE / PRIKLJUČCI:	električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, antenski sustav, portafon, plinsko etažno grijanje, klima uređaj
ODRŽAVANJE:	Loše, prodor vode u kupaonici, zid prema hodniku

Tablica površina prema izmjeri

STAN							
Ćirilometodska 26, Samobor				prizemlje			
neto površina					NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	visina	površina	komada	m ²	koeficijent	m ²
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
1	hodnik 1	2,56	3,06	1,00	3,06	1,00	3,06
3	kupatilo	2,56	4,38	1,00	4,38	1,00	4,38
4	d.boravak sa kuhinjom i sobom	2,56	30,00	1,00	30,00	1,00	30,00
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR					37,44		37,44
OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
9	lođa	2,56	3,00	1,00	3,00	0,75	2,25
OTVORENI STAMBENI PROSTOR					3,00		2,25
dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene							
REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA		P površina upisana u ZK			NP neto površina		KP korisna površina
		m2			m2		m2
STAN		40,44			40,44		39,69
		40,44			40,44		39,69

Prema izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011 evidentirana je površina stana sa 39,69 m², ali će se kao mjerodavna uzeti površina koja je upisana u Izvadak iz zemljišne knjige.

Tlocrt stana



6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

BN Komentar 22.11.2023.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

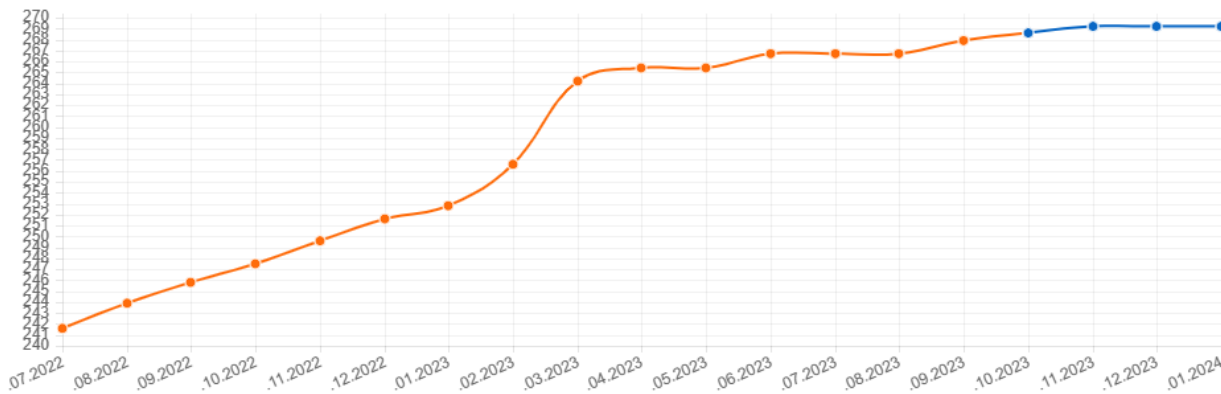
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

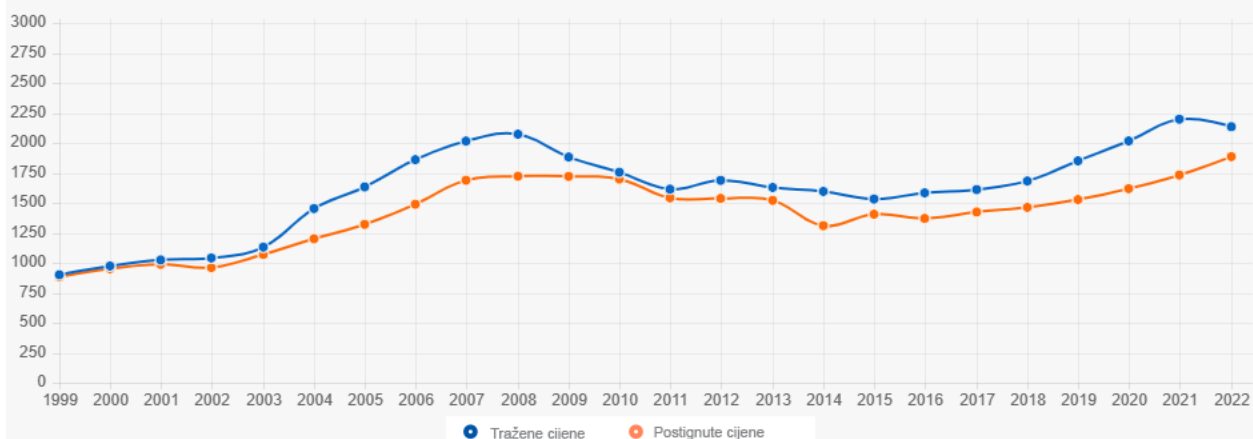
8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

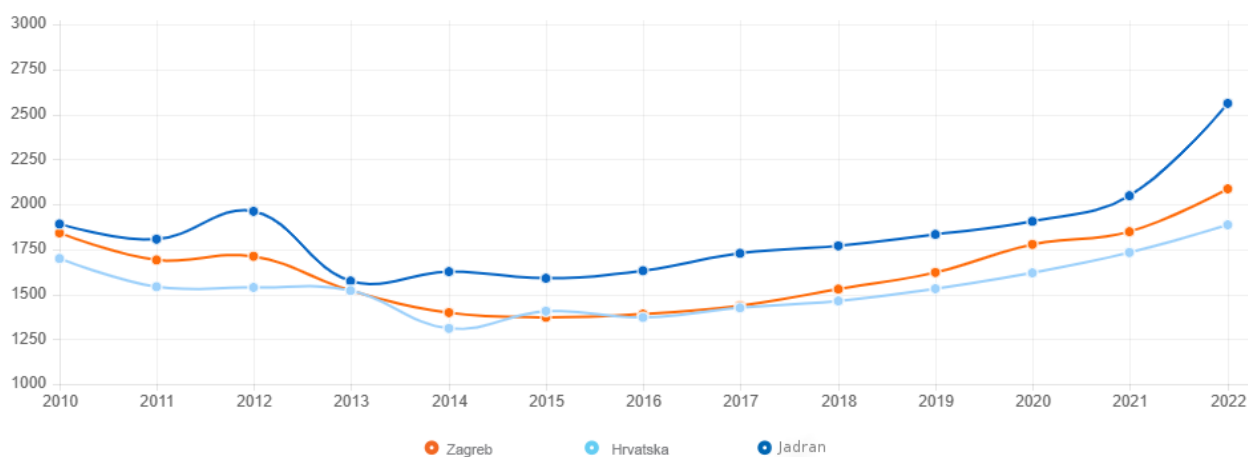
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze 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.



7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Opis metode procjenjivanja

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.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

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

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Buduće da se usporedne nekretnine razlikuju od predmetne, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na fizičku mjeru, što je obično 1 m³ površine (građevine ili zemljišta).

Jedinična cijena određuje se temeljem pribavljenog privremenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, preko aplikacije eNekretnine.

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine čija kupoprodaja je realizirana.

7.2. Odabir metode procjenjivanja


Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda procjene i izrađen je troškovnik sanacije predmetnog stan. Predpostavlja se da stanovi iz odabranih kupoprodaja su u funkciji življenja, te je potrebno umanjiti dobivenu tržišni vijenu dobivenu usporednom metodom za vrijednost radova prema troškovniku u prilogu.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Vrijednost nekretnine odrediti će se poredbenom metodom iz dostupnih podataka. Dostupni podaci za predmetno područje su preko portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU

Izvor: www.dzs.hr

13.1.4.							
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 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

7.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - STANA

ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (stanova), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina iste S - namjene koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona, s obzirom da su ostale transakcije u izvadku S - namjene prema GUP-u Grada Zagreba, izbačene iz daljnje obrade.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st. 1. podst. 18., međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku te interkvalitativno izjednačavanje prema obilježju mjere građevinskog korištenja odnosno koeficijenata iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

U cijenu nije uračunat PDV.

A) POREDBENE NEKRETNINE

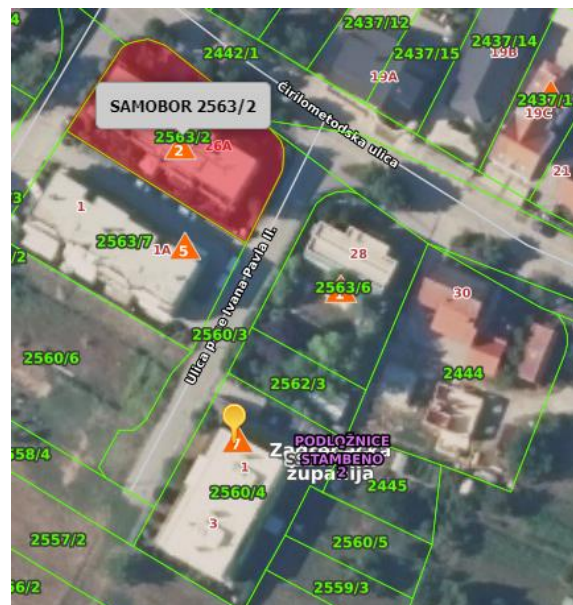
KUPOPRODAJA - 1

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2025685
Datum pregleda		6.3.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5183999
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.01.2024
Površina u prometu		39,72
Vrijednost nekretnine (KN)		791.122,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		105.000,00
Datum ugovora		21.09.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PODLOŽNICE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



KUPOPRODAJA - 2

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1972075
Datum pregleda		6.3.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5116477
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.10.2023
Površina u prometu		60,63
Vrijednost nekretnine (KN)		1.077.433,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		143.000,00
Datum ugovora		07.06.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PODLOŽNICE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



KUPOPRODAJA - 3

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2042532
Datum pregleda		6.3.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		5204042
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.02.2024
Površina u prometu		51,75
Vrijednost nekretnine (KN)		857.049,38
Vrijednost nekretnine (EUR)		113.750,00
Datum ugovora		11.12.2023
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PODLOŽNICE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



KUPOPRODAJA - 4

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1822465
Datum pregleda		6.3.2024.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4922797
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.02.2023
Površina u prometu		48,12
Vrijednost nekretnine (KN)		671.750,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		89.156,55
Datum ugovora		20.09.2022
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		DA
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		DA
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		PODLOŽNICE - STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



B) UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI - POREDBENA METODA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
	ADRESA	Čirilometodska 26	Ul.Ivana Pavla I 1	Ul.Dobriše Cesarića 15D	Ul. Baščanske ploče 7				
	k.č.br.	2563/2	2560/4	2443/2	2561/1				
	KATASTRARSKA OPĆINA	Samobor	Samobor	Samobor	Samobor				
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST				
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE STANA	39,72 m2	60,63 m2	51,75 m2	48,12 m2				
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	105.000,00 €	143.000,00 €	113.750,00 €	89.156,55 €				
	JEDINIČNA CIJENA	2643,50 €/m2	2358,57 €/m2	2198,07 €/m2	1852,80 €/m2				
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.09.2023.	07.06.2023.	11.12.2023.	20.09.2022.				
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	2007	2010	2023	2013.				
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	5	4	3	5				
	ETAŽA	1. kat	1. kat	1. kat	2. kat				
	SOBNOST STANA	1-sobni	2,5-sobni	2-sobni	2-sobni				
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	184,39	184,58	184,39	166,69				
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,11				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08				
	Korektivni faktor (PN/UN)	0,85	0,85	0,85	0,85				
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.251,87 kn/m2	2.007,08 kn/m2	1.872,43 kn/m2	1.745,90 kn/m2				
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.969,32 €/m2							
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	282,55 €/m2	37,76 €/m2	-96,89 €/m2	-223,42 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	14,35%	1,92%	-4,92%	-11,35%				
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA				
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	2.251,87 €/m2	2.007,08 €/m2	1.872,43 €/m2	1.745,90 €/m2				
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	282,55 €/m2	37,76 €/m2	-96,89 €/m2	-223,42 €/m2				
	RELATIVNO ODSTUPANJE	14,35%	1,92%	-4,92%	-11,35%				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	79.836,11	1.425,92	9.388,33	49.916,83				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	140.567,18			216,46	10,99%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	432,92	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.969,32 €/m2							

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.969,32 €/m ²
Površina predmetnog stana		39,50 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		77.788,19 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_p		
Koeficijent orijentacije stana - k _o		
Jednostrano: 0,92		0,92
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k _{gps}		
S, SZ ili SI: 0,92		0,92
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k _{uo}		
Prosječni standard: 1,00		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k _{sks}		
Nije pod utjecajem: 1,00		1,00
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K_p		0,96
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Neodržavano: od - 5 % do -10 %	10,00%
UKUPNO ODBICI		-7.778,82
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		0,00%
Novoadaptirano: ≤5 %		0,00%
UKUPNO DODACI		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA		67.271,23 €
JEDINIČNA CIJENA STANA (kn)		1.703,07 €/m²

8. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine, stan na k.č.br. 2563/2 k.o. Samobor upisan u ZK.ul.br. 3782 na adresi Ćirilometodska ulica 26 u Samoboru, koji je bio predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

Procijenjivana nekretnina	Tržišna vrijednost nekretnine	
	€/m ²	Tržišna vrijednost (€)
Predmet procjene je jednosoban stan u prizemlju stambene zgrade na adresi Ćirilometodska ulica 26 u Samoboru, sagrađen na k.č.br. 2563/2 k.o. Samobor, sve upisano u ZK ul. br. 3782 k.o. Samobor.	1.703,07 kn	67.271,23 €
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST	1.700,00 kn	67.300,00 €



Izradila:

KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

9. PRILOZI

- Kopija izvotka iz zemljišne knjige - zk.ul. 3782, k.o. Samobor



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 11.03.2024. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 3782

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27781/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2563/2	ZGRADA-VIŠESTAMBENA BR. 26. I BR. 26 A, ČIRIOMETODSKA UL. I DVORIŠTE			1070	
		DVORIŠTE			657	
		ZGRADA-VIŠESTAMBENA BR. 26 I 26 A, ČIRIOMETODSKA UL.			413	
		UKUPNO:			1070	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.03.2016.g. pod brojem Z-5387/2016	
4.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174 Zakona o gradnji (N.N. 153/13) zabilježuje se da je za zgradu sagrađenu na kčbr 2563/2 priloženo Uvjerenje za uporabu građevine, Ureda državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Samobor, klasa: 361-03/07-01/10, urbroj: 238-04-04-07-3 od 28.12.2007.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) BLOK A- STAN 3/1 U PRIZEMLJU NETTO KORISNE POVRŠINE 39,50 M2 INFOGO INSTALACIJE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46381816411, VITEZIĆEVA ULICA 1C, 10000 ZAGREB	
27.2	Zaprimljeno 10.11.2023.g. pod brojem Z-27781/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU POSL.BR. ST-2395/2023-8 10.11.2023	na 27 (1.3), 27 (27.1)

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3782

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 27 (4/100)			
2.1	Zaprimljeno 08.04.2008. broj Z-1795/08 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 111-42/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 02. travnja 2008., solemniziranog pod br. OV-6792/2008 dana 08. 04. 2008. uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 900.000,00 HRK, uvećano za pripadajuću kamatu i ostale troškove, na nekretninama upisanim u A, za korist: HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	900.000,00 KN	
3. Na suvlasnički dio: 27 (4/100)			
3.1	Zaprimljeno 26.01.2010. broj Z-317/10 Temeljem Ugovora o izdavanju garancije broj:111-58009813 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 21. siječnja 2010., solemniziranog dana 25. siječnja 2010. pod br. OV-930/2010 i OV-967/2010 uknjižuje se pravo zalogu (simultana hipoteka) za iznos od 2.000.000,00 KN (dva milijuna kuna), uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u skladu s Odlukom Kreditora, te s krajnjim rokom dospelosti 01. siječnja 2012 godine, na nekretninama upisanim u A, za korist: HYPO ALPE ADRIA BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB	2.000.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 26.01.2010. broj Z-317/10 Temeljem istog zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao glavni uložak, a z.k. uložak broj 4096 ove k.o. kao sporedni uložak.		
4. Na suvlasnički dio: 27 (4/100)			
4.1	Zaprimljeno 26.03.2010. broj Z-1279/10 Temeljem Ugovora o kreditu broj:111-51006841 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 24.ožujka 2010.g., javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se založno pravo i to radi osiguranja tražbine iz označenog ugovora u iznosu glavnice od 535.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, u skladu s odlukama kreditora, s rokom vraćanja 01.07.2013.g., od dana stavljanja kredita u otplatu, za korist:	535.000,00 EUR	
4.2	Zabilježuje se ovršnost tražbine		
4.4	Zaprimljeno 08.05.2018.g. pod brojem Z-9661/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 11.10.2017 GRA-PO GRAĐENJE D.O.O., OIB: 06643910975, GOSPODARSKA ULICA 5B, DONJI STUPNIK 10255 GORNJI STUPNIK		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 27 (4/100)			
5.1	Zabilježuje se da je ovaj uložak označen kao SPOREDNI ULOŽAK, kao i zk.ul. 729, 4096 (E-3 i E-6), 5661sve k.o.Samobor, dok je kao GLAVNI ULOŽAK označen zk.ul.5660 k.o.Samobor		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2024.

- Kopija digitalnog katastarskog plana sa www.katastar.hr k.č.br. 2563/2, k.o. Samobor



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

Stanje na dan: 04.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMOBOR
k.č.br.: 2563/2

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost



KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ