

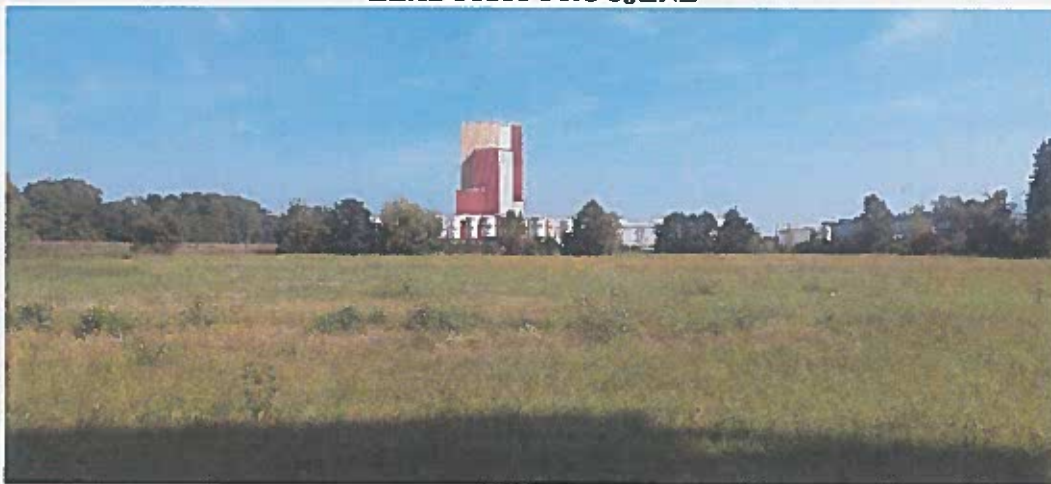
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI ŽELJKO ŠIMANOVIĆ dipl. ing. grad.
Kostel Pribički 5, 10454 Krašić; ured: Dr. Franje Tuđmana 75b, 10450 Jastrebarsko
tel/fax 01 6283 185; mob. 099 668 94 93; e-mail: zeljko.simanovic@zgd-com.hr

Naručitelj: **IMES d.o.o.** (OIB: 90091420648)
Katarine Zrinske 9, 10430 Samobor

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
k.č.br. 297/2, 326/3, 300/1, 300/2 i 299/20, k. o. Samobor

Lokacija: **UL. Nikole Šubića Zrinskog, 10430 Samobor**
k.č.br. 297/2, 326/3, 300/1, 300/2 i 299/20, k. o. Samobor

ELABORAT PROCJENE



PROMETNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

981.900,00 eur.

Zagreb, 31. siječanj 2024. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI



SADRŽAJ:

A/ OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B/ PROCJENA

1. UVODNI DIO

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Opis nekretnine i geometrijski podaci

2.2. Poredbene čestice

3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- zemljišno knjižni izvadak

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Općenito

4.2. Izračun prometne vrijednosti

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE



A/ OPĆENITO





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

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, 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), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio 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 podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov 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 RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=613004852313435383030357753134
L=VELIKA GORICA
E=RAMUSČAK
O=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

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.

B/ PROCJENA



1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja IMES d.o.o. u stečaju (OIB: 98977696676) Katarine Zrinske 9, 10430 Samobor, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti neizgrađenog neuređenog građevinskog zemljišta kat. čest. broj 297/2, 326/3, 300/1, 300/2 i 299/20, k. o. Samobor u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor, uknjižene u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 3998, k. o. Samobor.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetnih nekretnina izvršenom u studenom 2023. godine, odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene građevinske i prometne vrijednosti.

Kao dan kakvoće i dan vrednovanja predmetne nekretnine određen je dan očevida 29. studeni 2023. godine.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 32. stavku (1) Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je poredbena metoda. Prilikom primjene poredbene troškovne metode uzeti su u obzir normalni troškovi gradnje umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje,
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada



2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Opis nekretnine

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor, zemljište kat. čest. broj 297/2, 299/20, 300/1 i 300/2, k. o. Samobor uknjiženo je u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 7184, k. o. Samobor i isto u naravi predstavlja jedan međusobno povezani zemljišni kompleks nepravilnog oblika ukupne površine 20.978 m² kako je prikazano slijedećom tabelom:

tabela 1

kat. čest. br.	k. o.	posj list	z. k. ul.	naziv	pobvršina (m ²)
297/2	Samobor	pl 3768	7184	livada ul. Katarine Zrinske	16.682
300/1	Samobor	pl 3768	7184	livada ul. Katarine Zrinske	3.960
300/2	Samobor	pl 3768	7184	nasip	227
326/3	Samobor	pl 3768	(*)	oranica ul. N. Š. Zrinskog	109
					20.978

(*) Kat. čest. br. 326/3, k.o. Samobor površine je 109 m² i u katastarskom operatu upisana je u posjedovni list p.l. 3768, k. o. Samobor, što u zemljišnim knjigama nije provedeno.

Navedena čestica k.č.br. 326/3, sastavni je dio z.k.č. br. 326/1, k. o. Samobor, od koje je nastala a koja je u zemljišnim knjigama uknjižena u z.k.ul. br. 1818, k. o. Samobor kao oranica Brodovnica površine 616 m²

Zemljište kat. čest. broj 299/20, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor, uknjiženo je u zemljišno knjižni uložak z. k. ul. broj 7184, k. o. Samobor, u naravi potpuno zasebna samostalna katastarska čestica nepravilnog oblika površine 891 m².

Tabela 2

kat. čest. br.	k. o.		z. k. ul.	naziv	pobvršina (m ²)
299/20	Samobor	pl 3768	7184	voćnjak Mlinska ul.	891
					891

U naravi predmetne parcele su neizgrađeno neuređeno građevinsko zemljište smješteno u gradu Samobor uz ulicu Nikole Šubića Zrinskog i Katarine Zrinske te se po prostorno planskoj dokumentaciji GUP-u grada Samobor nalaze u građevinskoj zoni mješovite namjene unutar urbanističkog plana uređenja UPU IMES.



2.2. Poredbene čestice

Zemljište kat. čest. broj 3832/1, k. o. Samobor, ul. Hrvatskih branitelja, Samobor

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1290341
Datum pregleda	7.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4285760
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.07.2020
Površina u prometu	1.150,00
Vrijednost nekretnine (KN)	250.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	32.986,73 (28,68 eur/m ²)
Datum ugovora	28.05.2020

POREZI:

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

- | | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DR. ANTE STARČEVIĆ - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S1 - STAMBENA NAMJENA - OBITELJSKE KUĆE

Zemljište kat. čest. broj 3844/2, k. o. Samobor, ul. Hrvatskih branitelja, Samobor

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1348339
Datum pregleda	4.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4373359
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2020
Površina u prometu	3.066,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.300.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	172.110,39
Datum ugovora	27.11.2020

POREZI:

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

- | | |
|------------------------------------|----|
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOLODVORSKO NASELJE - SAJMIŠTE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA



Zemljište kat. čest. broj 3846/2, k. o. Samobor, ul. Hrvatskih branitelja, Samobor

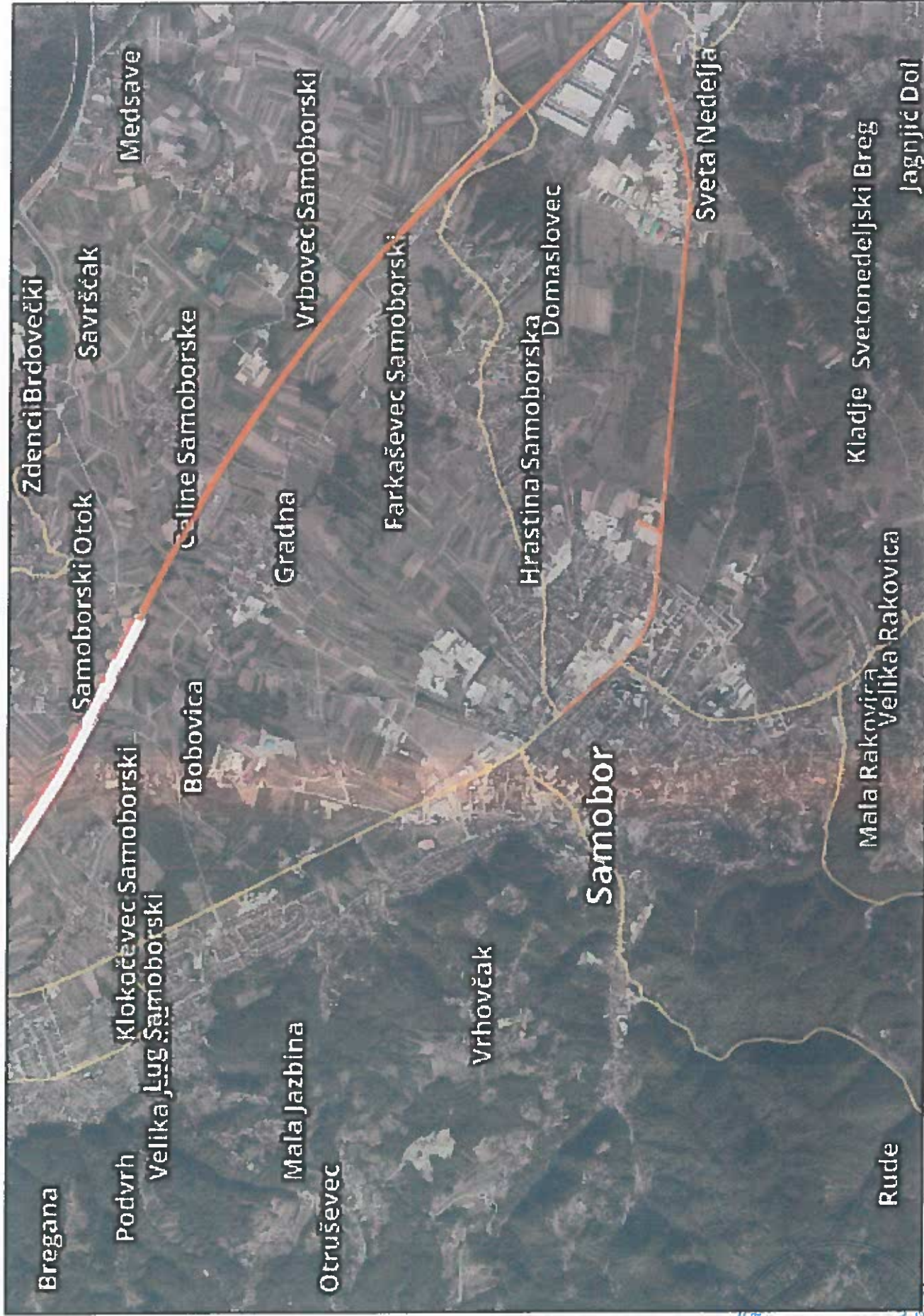
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1969562
Datum pregleda	4.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5113258
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2023
Površina u prometu	1.527,00
Vrijednost nekretnine (KN)	678.105,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.000,00
Datum ugovora	21.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOLODVORSKO NASELJE - SAJMIŠTE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA



3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- zemljišno knjižni izvadak







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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMOBOR
k.č.br.: 297/2

Stanje na dan: 24.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

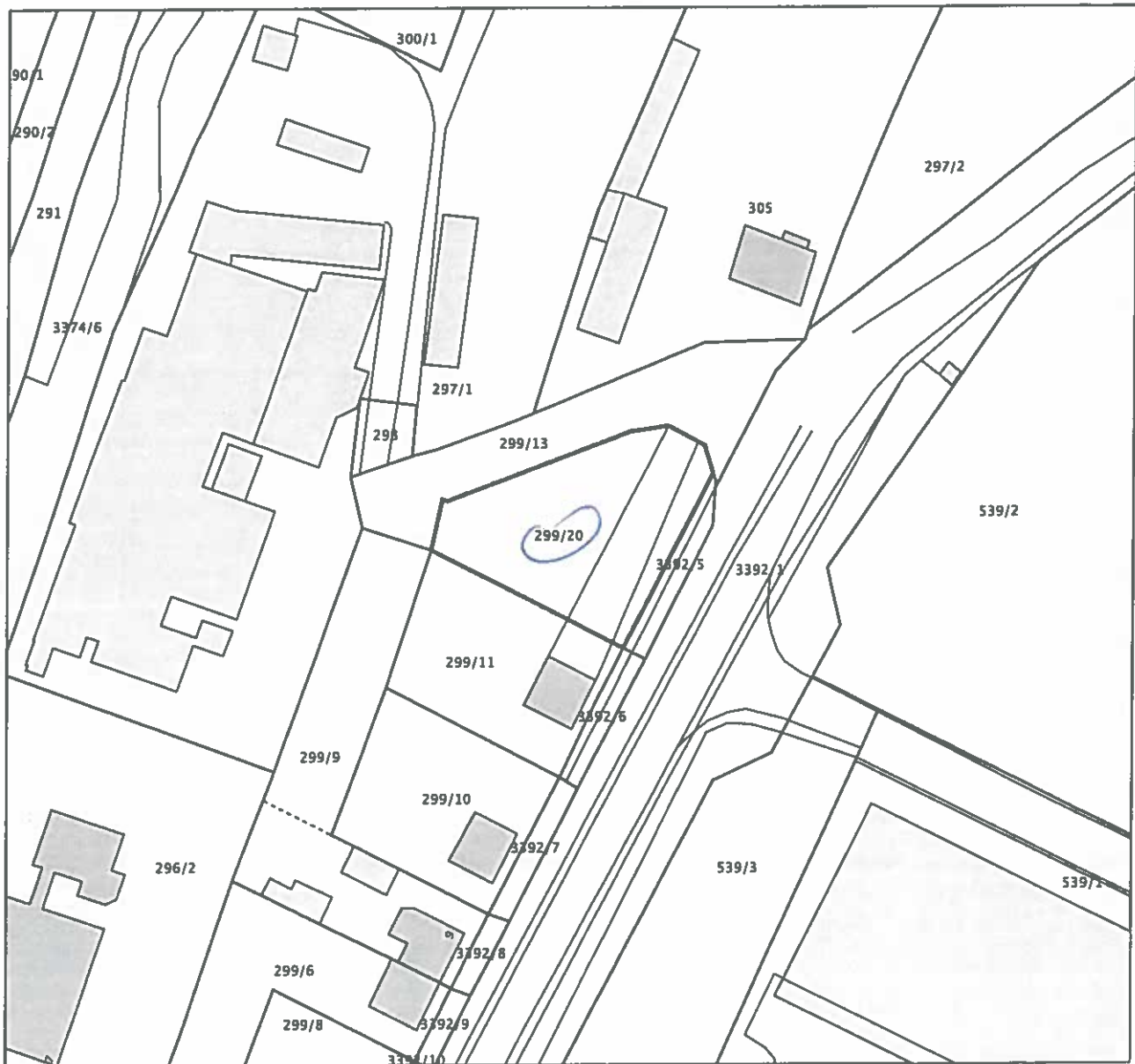
Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000





Stanje na dan: 24.01.2024.

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 24.01.2024. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 7184

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30757/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1. ✓	297/2	ULICA KATARINE ZRINSKE LIVADA			16682	
2. ○	299/20	VOČNJAK MLINSKA UL. VOČNJAK MLINSKA UL.			891 891	
3. ✓	300/1	ULICA KATARINE ZRINSKE LIVADA			3960 3960	
4. ✓	300/2	GRADNA NASIP			227 227	
5.	303	LIVADA BRODOVNICA LIVADA BRODOVNICA			711 711	
		UKUPNO:			22471	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 IMES D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98977696676, ULICA KATARINE ZRINSKE 9, 10430 SAMOBOR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-2863/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 15.07.2010. broj Z-2863/10 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 12. srpnja 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se pravo zalogu na opisanim nekretninama u A, za iznos od 1.725.000,00 EUR (slovima: jedanmilijun sedamstodvadesetpettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	1.725.000,00 EUR	Sporedni uložak
1.2	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3998 k.o SAMOBOR		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 08.08.2019.g. pod brojem Z-17360/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 17.07.2019, POTVRDA -IZJAVU 17.07.2019, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu od 1.725.000,00 EUR upis pod posl. br. Z-3533/18 (u prvenstvenom redu upisa pod Z-2863/10) sa dosadašnjeg nositelja založnog prava MOSLAVKA d.o.o., OIB: 58967222855, Matice Hrvatske 6/1, Bjelovar, za korist: KVESUS D.O.O., OIB: 55910336130, RUDEŠKA CESTA 3A, 10000 ZAGREB		na 1.3
2.			
2.1	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-3139/2010 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK Zaprimljeno 06.08.2010. broj Z-3139/10. Temeljem rješenja Opć. građanskog suda u Zagrebu br. Z-36736/10. od 28. srpnja 2010.zabilježuje se zajednička hipoteka hipoteci upisanoj pod Z-2863/10, s time da je ovaj uložak sporedni, a glavni uložak u z.k. ul. 6635 k.o. Remete.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-2804/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 26.05.2014. br. OV-2571/14., uknjižuje se založno pravo za iznos od 3.000.000,00 kuna (trimilijunakuna) zajedno sa svim sporednim pravima (kamatama i troškovima), za korist: STOČAR D.O.O. , OIB: 59568841532, TRG IVANA PERKOVCA 24, 42000 VARAŽDIN	3.000.000,00 KN	Z-2804/14 stupa iza prava pod Z-19994/16
3.2	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3998 k.o SAMOBOR		



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-3091/2014 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišno- knjižni odjel od 29.08.2014. posl. br. Z-35347/14. zabilježuje se da je založno pravo upisano pod posl. br. Z- 2804/14. za iznos od 3.000.000,00 kuna za korist Stočar d.o.o., Trg Ivana Perkovca 24, Varaždin, zajedničko založno pravo, time da je z.k. ul. 6635 k.o. Remete kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, glavni uložak, a z.k. ul. 3998 k.o. Samobor sporedni uložak.		ZABILJEŽBA GLAVNOG I SPOREDNOG ULOŠKA na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-2805/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 26.05.2014. br. OV-2572/14., uknjižuje se založno pravo za iznos od 4.000.000,00 kuna (četir milijunakuna) zajedno sa svim sporednim pravima (kamata i troškovima), za korist: VETERINARSKA STANICA D.D. VARAŽDIN, OIB: 41540201755, TRG IVANA PERKOVCA 24, 42000 VARAŽDIN	4.000.000,00 KN	Z-2805/14 stupa iza Z-19994/16
4.2	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3998 k.o SAMOBOR		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 11.12.2015.g. pod brojem Z-27229/2015 Prvenstveni red upisa: Z-3105/2014 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel od 29.08.2014. posl. br. Z-35256/14. zabilježuje se da je založno pravo upisano pod posl. br. Z-2805/14. zajedničko založno pravo, time da je z.k. ul. 6635 k.o. Remete kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu glavni uložak, a z.k. ul. 3998 k.o. Samobor sporedni uložak.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 10.08.2016.g. pod brojem Z-17770/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 02.08.2016, temeljem navedene isprave uknjižuje se zajedničko založno pravo na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 2.230.000,00 Kuna, uvećano za ugovorene kamate:	2.230.000,00 KN	Z-17770/16 stupa iza Z-19994/16
5.2	Zaprimljeno 07.09.2016.g. pod brojem Z-19301/2016 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK Odjel, posl.br. Z-35845/16 od 30.08.2016.g. zabilježuje se da je hipoteka upisana pod Z-17770/16 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k.uložak broj 6635 k.o. Remete kao glavni uložak.		
5.4	Zaprimljeno 08.08.2019.g. pod brojem Z-17360/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI POTRAŽIVANJA 17.07.2019, POTVRDA -IZJAVU 17.07.2019, uknjižuje se prijenos založnog prava u iznosu od 2.230.000,00 KN upis pod posl. br. Z-17770/16 sa dosadašnjeg nositelja založnog prava MOSLAVKA d.o.o., OIB: 58967222855, Matice Hrvatske 6/1, Bjelovar, za korist: KVESUS D.O.O., OIB: 55910336130, RUDEŠKA CESTA 3A, 10000 ZAGREB		na 5.1



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-19994/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 15.09.2016, temeljem navedene isprave uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj: MSPD-219/2016 sa Prilozima 1 i 2, za kredit u iznosu od 7.959.446,00 Kn, uvećano za redovnu kamatu po stopi od 3% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB	7.959.446,00 KN	Z-19994/16 stupa naprijed ispred Z-2804/14, Z-2805/14 i Z-17770/16
6.2	Zaprimljeno 16.09.2016.g. pod brojem Z-19994/2016 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Temeljem istog zabilježu se da je ovaj ZK uložak određen kao glavni uložak, a sporedni uložak je ZK uložak 3998 k.o. Samobor.		na 6.1
6.3	Zaprimljeno 20.09.2016.g. pod brojem Z-20226/2016 UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA 16.09.2016, Temeljem Sporazuma o ustupu reda prvenstva od 16.09.2016.g., uknjižuje se ustup reda prvenstva založnog prava na način da založno pravo uknjiženo ovosudnim rješenjem Z-19994/16 u iznosu od 7.959.446,00 kn u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, OIB:26702280390, Trg Josipa Jurja Strossmayera 9, 10000 Zagreb, Hrvatska stupa naprijed u drugi red prvenstva ispred založnih prava uknjiženih pod brojem Z-2804/14, Z-2805/14 i Z-17770/16, dok založna prava upisana pod brojem Z-2804/14, Z-2805/14 i Z-17770/16 stupaju natrag u prvenstvenom redu iza prava uknjiženog pod Z-19994/16.		na 6.1
6.5	Zaprimljeno 30.09.2016.g. pod brojem Z-21231/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, POSL. BROJ:Z-41907/16 26.09.2016, za založno pravo upisano pod posl. br. Z-19994/16. za iznos od 7.959.446,00 kuna za korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, sporedni uložak 8036, 6635, 4938 k.o. Remete, kod Zemljišnoknjižnog odjela Novi Zagreb		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 04.11.2016.g. pod brojem Z-23996/2016 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Temeljem Izjave IMES d.o.o. od 02.11.2016.g. zabilježu se obveza brisanja hipoteke pod posl.br. Z-2863/10 upisane u korist Erste & Steiermärkische bank d.d. nakon prestanka tražbine osigurane istom.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 12.04.2018.g. pod brojem Z-7766/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o založnom pravu od 11. travnja 2018. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo za iznos od 837.522,08 kuna (slovima: osamstotridesetsedamstisućapetstodvadesetdvjekuneosamlipa), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 26, 10000 ZAGREB	837.522,08 KN	



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 12.04.2018.g. pod brojem Z-7766/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao glavni, a z.k. ul. 3998, 6952, 1818 k.o. Samobor kao sporedni uložci.		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 05.12.2018.g. pod brojem Z-24661/2018 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE PRIJENOSOM PRAVA VLASNIŠTVA NA POKRETNINAMA 30.11.2018, za korist: VETERINARSKA STANICA D.D., OIB: 41540201755, VARAŽDIN, TRG IVANA PERKOVCA 24		PRAVO PRVOKUPA
10.			
10.2	Zaprimljeno 19.10.2020.g. pod brojem Z-21753/2020 Prvenstveni red upisa: Z-8888/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNE SLUŽBE U SAMOBORU POSL.BR. OVR-495/2020 19.10.2020, PRIJEDLOG 27.04.2020, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa ovrhovoditelja Mikanović Vinka, OIB: 35110458988, Podvrško 113, Podvrško, 35400 Nova Gradiška.		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-14020/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru posl. br. Z-14020/2020 od 10. 12. 2020. predlagatelja IMES Mesna industrija d.o.o., na rješenje ovoga suda posl. br. Z-8888/20 od 15. 06. 2020.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 01.02.2021.g. pod brojem Z-2277/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja posl. br. Z-2277/21 od 03.03.2021. predlagatelja IMES Mesne industrije d.o.o., na rješenje ovog suda poslovne oznake Z-21753/20 od 04.siječnja 2021.		
14.			



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 29.09.2022.g. pod brojem Z-26447/2022	210.775,00 HRK	Sporedni uložak
	<p>PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL.BR. OVR-896/22 28.09.2022, predbilježuje se založno pravo prethodnom mjerom, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Agro-Bos d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 30714909209, Osječka 7, Vuka 31403, zastupano po direktoru i z.z. Mirjani Sak, OIB: 80827576912, Osječka 7, Vuka 31403, u iznosu od 210.775,00 kn sa pripadajućim zateznim kamatama po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope Hrvatske narodne banke na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a koje teku: – na iznos od 80.000,00 kn od 02. rujna 2017. – na iznos od 130.775,00 kn od 31. listopada 2017. kao i radi osiguranja troška ovršnog postupka u iznosu od 6.197,18 kn sa zateznim kamatama od 20. veljače 2020. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope Hrvatske narodne banke na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist:</p> <p>AGRO-BOS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 30714909209, OSJEČKA 7, VUKA 31431 ČEPIN</p>		
15.			
15.2	Zaprimljeno 27.10.2022.g. pod brojem Z-30757/2022		na 15.1
	<p>Prvenstveni red upisa: Z-26838/2022</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, PRIJEDLOG ZA OVRHU 28.09.2022, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL. BR. SSS 85. OVR-1436/2022 14.10.2022, po ovrhovoditelju RETRA d.o.o., Zagreb, Lastovska 6, OIB: 45077584438 u prvenstvenom redu upisane zabilježbe pokretanja postupka pod posl. br. Z- 26838/2022,</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2024.





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.01.2024. 15:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 3768

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	IMES D.O.O., ULICA KATARINE ZRINSKE 9, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	98977696676

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		297/1	ULICA KATARINE ZRINSKE	7583	9		
			POMOĆNA ZGRADA, ULICA KATARINE ZRINSKE	32			
			POMOĆNA ZGRADA, ULICA KATARINE ZRINSKE	58			
			POSLOVNA ZGRADA, BR.9, ULICA KATARINE ZRINSKE	2139			
			DVORIŠTE	5354			
		297/2	ULICA KATARINE ZRINSKE	16835	9		
			LIVADA	16835			
		299/20	UL.N.Š.ZRINSKOG	891	9		
			VOĆNJAK	891			
		300/1	ULICA KATARINE ZRINSKE	3960	9		
			LIVADA	3960			
		300/2	GRADNA	227	8		
			NASIP	227			
		326/3	UL.N.Š.ZRINSKOG	109	9		
			ORANICA	109			
Ukupna površina katastarskih čestica				29605			

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





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 24.01.2024. 15:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 1818

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26447/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	326/1	ORANICA BRODOVNICA			616	
		UKUPNO:			616	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 IMES D.O.O. U STEČAJU, OIB: 98977696676, ULICA KATARINE ZRINSKE 9, 10430 SAMOBOR	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 12.04.2018.g. pod brojem Z-7766/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o založnom pravu od 11. travnja 2018. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo za iznos od 837.522,08 kuna (slovima: osamstotridesetsedamtisućapetstodvadesetdvjekuneosamlipa), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREBAČKA ŽUPANIJA, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 26, 10000 ZAGREB 1.2 Zaprmljeno 12.04.2018.g. pod brojem Z-7766/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni, a z.k. ul. 7184 k.o. Samobor kao glavni zk. uložak.	837.522,08 KN	na 1.1
2.	2.2 Zaprmljeno 19.10.2020.g. pod brojem Z-21753/2020 Prvenstveni red upisa: Z-8888/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNE SLUŽBE U SAMOBORU POSL.BR. OVR-495/2020 19.10.2020, PRIJEDLOG 27.04.2020, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa ovrhovoditelja Mikanović Vinka, OIB: 35110458988, Podvrško 113, Podvrško, 35400 Nova Gradiška.		na 2.1



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-14020/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru posl. br. Z-14020/2020 od 10. 12. 2020. predlagatelja IMES Mesna industrija d.o.o., na rješenje ovog suda posl. br. Z-8888/20 od 15. 06. 2020.</p>		
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno 01.02.2021.g. pod brojem Z-2277/2021</p> <p>ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja posl. br. Z-2277/21 od 03.03.2021. predlagatelja IMES Mesne industrije d.o.o., na rješenje ovog suda poslovne oznake Z-21753/20 od 04.siječnja 2021.</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 29.09.2022.g. pod brojem Z-26447/2022</p> <p>PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL.BR. OVR-896/22 28.09.2022, predbilježuje se založno pravo prethodnom mjerom, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Agro-Bos d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 30714909209, Osječka 7, Vuka 31403, zastupano po direktoru i z.z. Mirjani Sak, OIB: 80827576912, Osječka 7, Vuka 31403, u iznosu od 210.775,00 kn sa pripadajućim zateznim kamatama po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope Hrvatske narodne banke na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a koje teku: – na iznos od 80.000,00 kn od 02. rujna 2017. – na iznos od 130.775,00 kn od 31. listopada 2017. kao i radi osiguranja troška ovršnog postupka u iznosu od 6.197,18 kn sa zateznim kamatama od 20. veljače 2020. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope Hrvatske narodne banke na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist:</p> <p>AGRO-BOS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 30714909209, OSJEČKA 7, VUKA 31431 ČEPIN</p>	210.775,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.01.2024.



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Općenito

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- ☐ **POREDBENA METODA**
- ☐ **PRIHODOVNA METODA**
- ☐ **TROŠKOVNA METODA**

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- ☒ **POREDBENA METODA**
- ☐ **PRIHODOVNA METODA**
- ☐ **TROŠKOVNA METODA**

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine prema vrsti nekretnine odabrana je poredbena metoda.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s nekretninom koja se procjenjuje pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak proračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica, do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.



Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednostikorištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Željka Šimanovića dipl. ing. građ., Krašić, Kostel Pribički 5, OIB: 57602204670 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine. Procjembeni elaborat vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
6. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.



4.2. Izračun prometne vrijednosti zemljišta

Zemljište kat. čest. broj 297/2, 300/1, 300/2 i 326/3, k. o. Samobor

datum prodaje nekretnine		27.10.2023.	02.12.2020.	18.10.2023.
adresa nekretnine	k.č.br. 297/2, 300/1, 300/2 i 326/3 k.o. Samobor	k.č.br. 3832/1, k.o. Samobor	k.č.br. 3844/2, k.o. Samobor	k.č.br. 3846/2, k.o. Samobor
Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za mikrolokaciju grada Samobor na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)
prodajna cijena		103.500,00 €	172.110,39 €	90.000,00 €
površina (m2)		1.752,50	3.066,00	1.527,00
cijena (eur/m2)		59,06	56,14	58,94
tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
veličina zemljišta		0%	0%	0%
lokacija		0%	0%	0%
infrastruktura		0%	0%	0%
oblik		0%	0%	0%
ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%
ukupna prosječna cijena zemljišta	58,04 eur/m2	59,06	56,14	58,94

odabrana cijena (Eur/m2)	58,00
--------------------------	-------

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			odabrano
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			
oblik parcele	18	-	22	19
tlocrtne dimenzije i površina	8	-	12	9
pravac pružanja	13	-	17	14
MORFOLOŠKE				
sastav tla	8	-	12	10
nagib terena	3	-	7	5
URBANISTIČKE				
stanje prostorne dokumentacije	20	-	30	22
namjena/način korištenja	3	-	7	4
komunalna opremljenost	-5	-	5	0
izgradivost i iskoristivost čestice	8	-	12	9
Ukupno				96
koeficijent korekcije				0,92

korigirana cijena (Eur/m2)	53,36
----------------------------	-------

Zemljište k.č.br. 9163/1, k. o. Zabok	Jedinična cijena (eur/m2)	Površina (m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Vrijednost zemljišta (eur)
građevinsko	53,00	20.978	0,95	0,90	950.618,07

Zemljište kat. čest. broj 299/20, k. o. Samobor

datum prodaje nekretnine		27.10.2023	02.12.2020	18.10.2023
adresa nekretnine	k.č.br. 299/20 k.o. Samobor	k.č.br. 3832/1, k.o. Samobor	k.č.br. 3844/2, k.o. Samobor	k.č.br. 3846/2, k.o. Samobor
izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za mikrolokaciju grada Samobor na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)	Porezna Uprava (e - nekretnine)
prodajna cijena		103.500,00 €	172.110,39 €	90.000,00 €
površina (m ²)		1.752,50	3.066,00	1.527,00
cijena (eur/m ²)		59,06	56,14	58,94
tražena cijena / korekcija potražnje		0%	0%	0%
veličina zemljišta		0%	0%	0%
lokacija		0%	0%	0%
infrastruktura		0%	0%	0%
oblik		0%	0%	0%
ostalo (pogled, zona i sl.)		0%	0%	0%
ukupna korekcija		0%	0%	0%
ukupna prosječna cijena zemljišta	58,04 eur/m ²	59,06	56,14	58,94

odabrana cijena (Eur/m ²)	58,00
---------------------------------------	-------

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	18	-	22	18
tlocrtne dimenzije i površina	8	-	12	18
pravac pružanja	13	-	17	13
MORFOLOŠKE				
sastav tla	8	-	12	8
nagib terena	3	-	7	5
URBANISTIČKE				
stanje prostorne dokumentacije	20	-	30	20
namjena/način korištenja	3	-	7	3
komunalna opremljenost	-5	-	5	0
izgradivost i iskoristivost čestice	8	-	12	8
Ukupno				83
koeficijent korekcije				0,83

korigirana cijena (Eur/m ²)	55,68
---	-------

Zemljište k.č.br. 9163/1, k. o. Zabok	Jedinična cijena (eur/m ²)	Površina (m ²)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	Vrijednost zemljišta (eur)
građevinsko	55,00	891	0,80	0,80	31.363,20



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna vrijednost neizgrađenog neuređenog građevinskog zemljišta k.č.br.

k.č.br. 297/2, 326/3, 300/1, 300/2 i 299/20, k. o. Samobor procjenjuje se:

- zemljišni kompleks kat. čest. broj 297/2, 300/1, 300/2 i 326/3, k. o. Samobor procjenjuje se na iznos od 950.600,00 eur
- zemljište kat. čest. broj 299/20, k. o. Samobor procjenjuje se na iznos od 31.300,00 eur

Ukupna prometna vrijednost neizgrađenog neuređenog građevinskog zemljišta k.č.br.

k.č.br. 297/2, 326/3, 300/1, 300/2 i 299/20, k. o. Samobor procjenjuje se na iznos od

981.900,00 eur.

Zagreb, 31. siječanj 2024. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

