

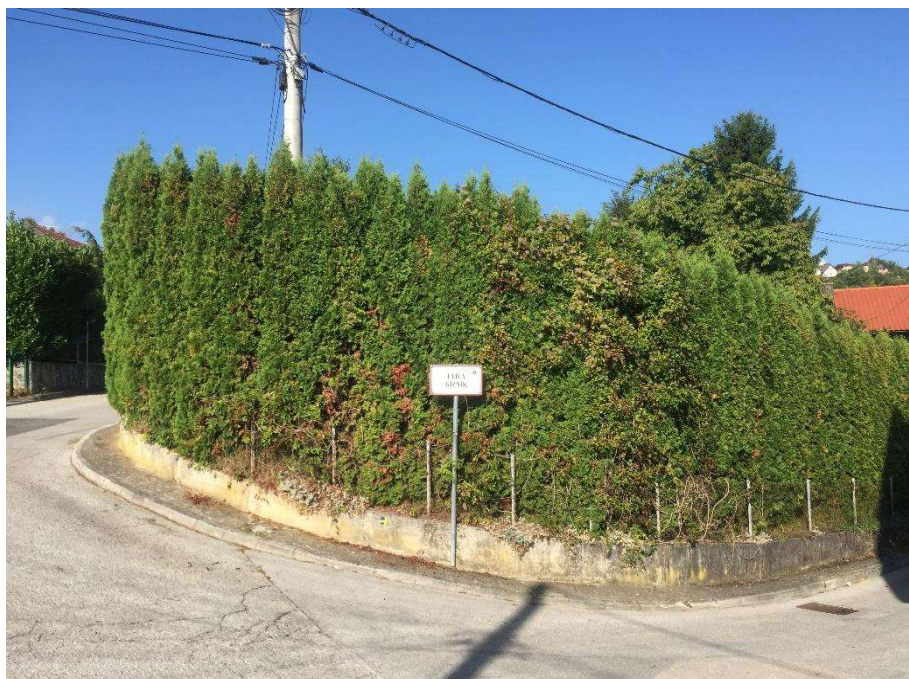
Naručitelj: CONNECTORS INTERNATIONAL d.o.o. u stečaju
Zagreb, Ulica Antuna Šoljana 12
OIB: 94460346615

Predmet: KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
Samobor, Ulica Giznik (pokraj kućnog broja 78)

Identifikacija: k.o. Samobor
zk.ul.br. 10707
zk.č.br. 3248, 3250

Površina zemljišta: 676 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2025.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

139.000,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija:	k.o.	Samobor
	zk.ul.br.	10707
	zk.č.br.	3248, 3250

nekretnina:	KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEML
na lokaciji:	Samobor, Ulica Giznik (pokraj kućnog broja 78)

Datum kakvoće:	08.09.2025.
Datum vrednovanja:	09.09.2025.
Datum očevida:	08.09.2025.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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 prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

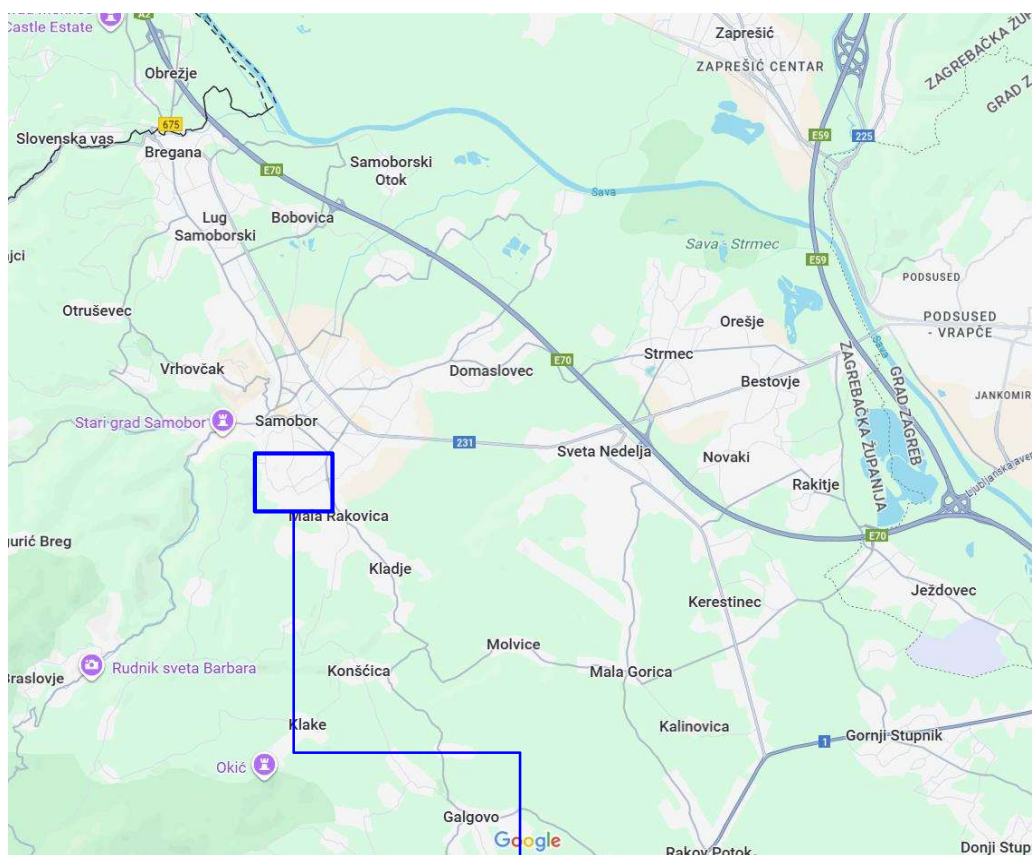
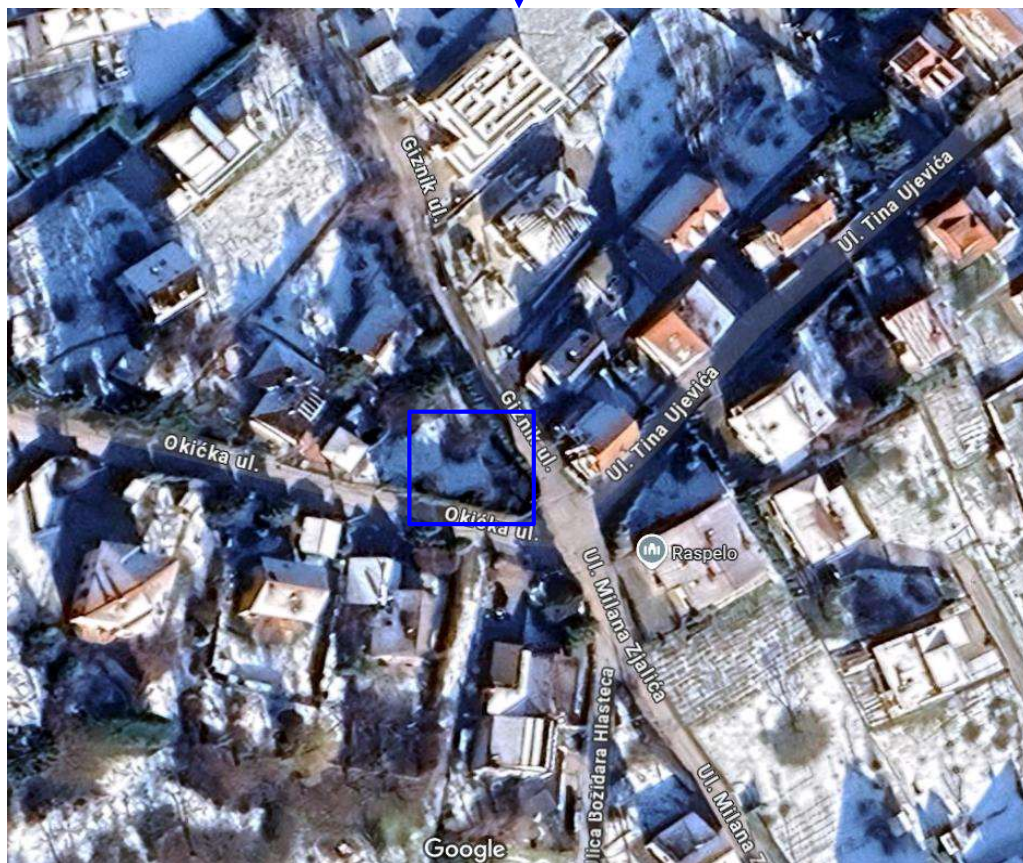
1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

**ZEMLJOPISNNA KARTA****DETALJNA SITUACIJA**

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz BZP-a iskazano je:

k.o.	Samobor		
zk.ul.br.	10707		
zk.č.br.	3248	oranica	471 m2
	3250	oranica	205 m2
	Ukupno:		676 m2

Vlasnik:

4. Vlasnički dio: 1/1

CONNECTORS INTERNATIONAL d.o.o. u stečaju
Zagreb, Ulica Antuna Šoljana 12
OIB: 94460346615

b. Katastarsko stanje

S obzirom da se nekretnina nalazi u BZP-a, podaci su istoglasni:

k.o.	Samobor		
k.č.br.	3248	oranica	471 m2
	3250	oranica	205 m2
	Ukupno:		676 m2

c. Usvojena površina zemljišta

Identifikacija predmetnih zk. čestica u katastarskom operatu izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju, te podatke raspoložive u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni.

Z-k. operat:

k.o.	Samobor	P (m2)
zk.č.br.	3248	471
	3250	205
Ukupno:		676

odgovara

Katastarski operat:

k.o.	Samobor	P (m2)
k.č.br.	3248	471
	3250	205
Ukupno:		676

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 676 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 10707, MB 325171 k.o.
SAMOBOR

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. 3250

Katastarska općina 325171 SAMOBOR

Adresa GIZNIK

Površina (m2) 205

Map showing parcel 3250 (yellow outline) and surrounding parcels 3248 and 3412/2. The area is labeled SAMOBOR.

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 10707, MB 325171 k.o.
SAMOBOR

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. 3248

Katastarska općina 325171 SAMOBOR

Adresa GIZNIK

Površina (m2) 471

Map showing parcel 3248 (yellow outline) and surrounding parcels 3250 and 3412/2. The area is labeled SAMOBOR. The map also shows 'Okrička ulica' and 'Giznik'.

izvor: (<https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



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

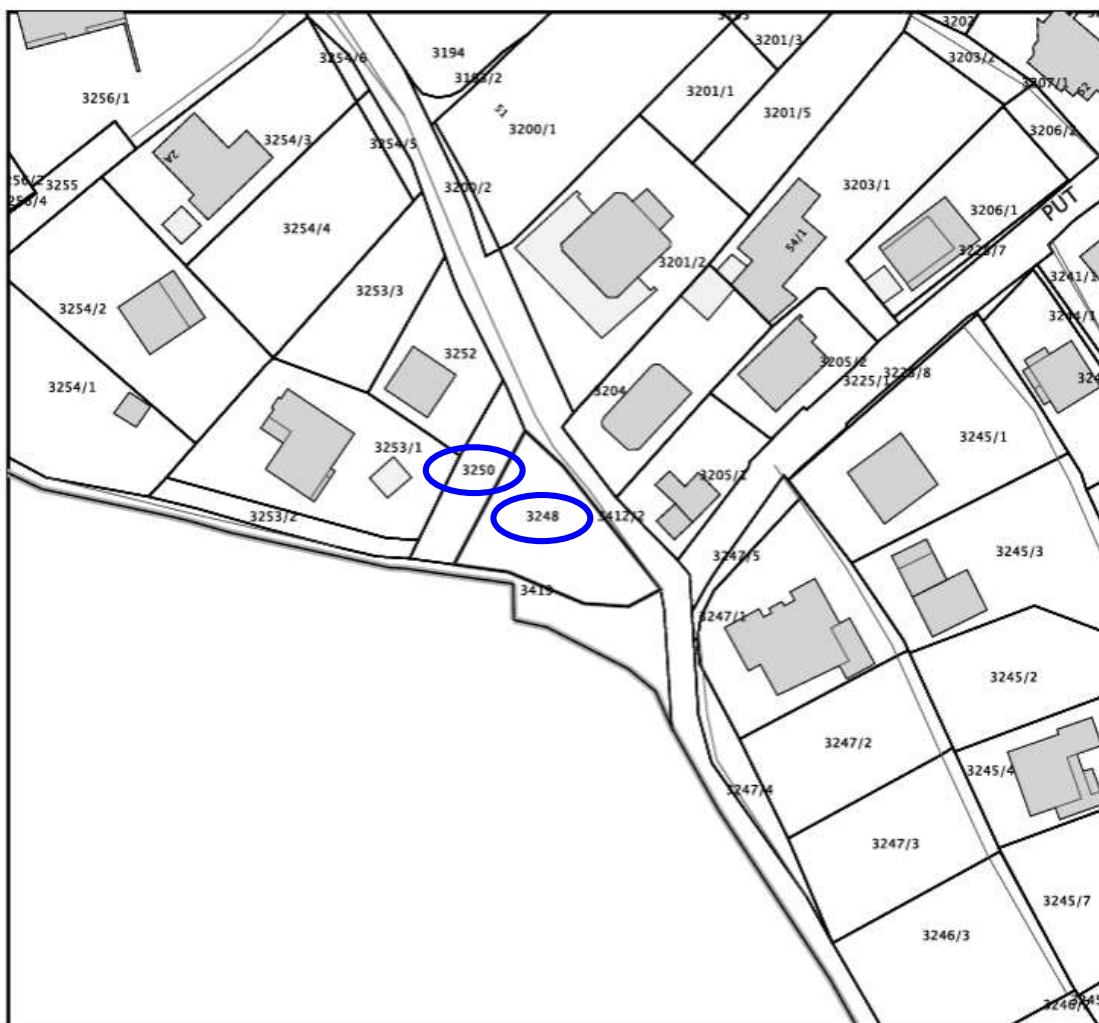
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SAMOBOR
k.č.br.: 3248

Stanje na dan: 09.09.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)



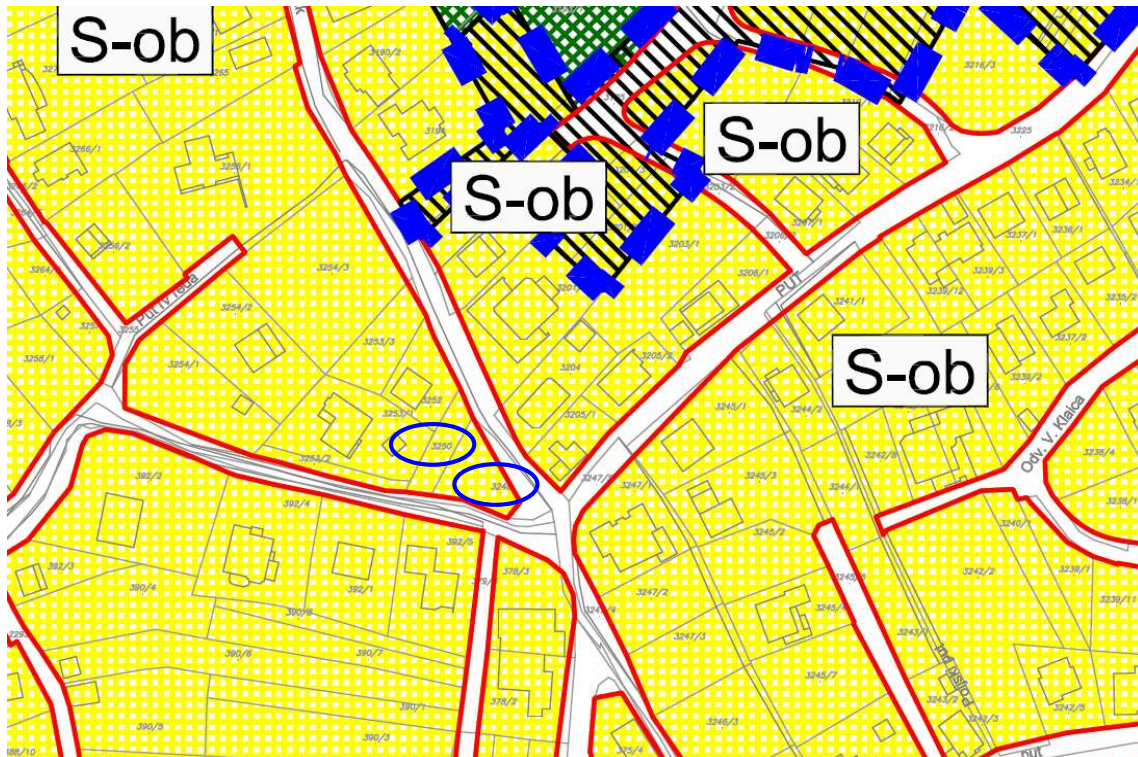
predmetne čestice zemljišta

2.2. Prostorno-planski uvjeti

2.2.1. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan vrednovanja

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći GUP Grada Samobora dostupan na web stranici: <https://www.samobor.hr/dokumenti?catID=20>.

Izvod iz GUP-a grada Samobora





IZVOD IZ GUP-A GRADA SAMOBORA ZA LOKACIJU NEKRETNOSTI

Namjena i korištenje prostora

 lokacija predmetne čestice zemljišta

NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA
(RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA) I
NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

-  STAMBENA NAMJENA - (S)
-  STAMBENA NAMJENA - (S-ob)
ob - obilježje stambene zgrade
-  STAMBENA NAMJENA - (S-V1)
V1 - mala višestambena građevina
-  STAMBENA NAMJENA - (S-V2)
V2 - veća višestambena građevina
-  STANOVANJE U PERIVOJU - (SP-SP)
SP - obilježje stambene zgrade u perivoju

PROMET
CESTOVNI PROMET

-  AUTOBUSNI I ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
-  CESTE I ULICE
-  MOGUĆI KORIDORI ULICA
-  PJEŠAČKI PROLAZI
-  JAVNO PAKIRALIŠTE - (P)

Nastavno na iskazano, usvaja se za dan vrednovanja:

Namjena:

k.č.br. 3250:	- stambena namjena (S-ob)
dio k.č.br. 3248:	- stambena namjena (S-ob)
dio k.č.br. 3249:	- koridor prometnice, ceste i ulice

Gradnja obiteljskih stambenih zgrada	Min P zemljišta (m2)	Koeficijent izgrađenosti (kig):
samostojeće	400	0,3
poluugrađene	300	0,3
ugrađene	150	0,3

2.2.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

S obzirom na utvrđene mjerodavne prostorno-planske parametre za dan kakvoće, usvaja se:

Dan kakvoće:

**11.03.2007. g., neposredno prije donošenja
Generalnog urbanističkog plana grada
Samobora**

Namjena zemljišta:

stambena namjena

Vrsta gradnje	Min P zemljišta (m2)	Koeficijent izgrađenosti (kig):
slobodnostojeća gradnja	400	0,3
poluugrađena gradnja	350	0,3
gradnja u nizu	250	0,4

- Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

S obzirom na činjenicu da su se predmetne čestice zemljišta na dan kakvoće nalazile u građevinskom području stambene namjene (S), potpisani vještak usvaja kategoriju kompleksa zemljišta važeću na dan kakvoće:

- 1. Zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

2.3. Opis nekretnine

Lokacija:	predmetni kompleks zemljišta nalazi se u južnom dijelu grada Samobora.
Mikrolokacija:	zemljište unutar izgrađenog područja naselja.
Oblik parcele:	nepravilnog oblika.
Nagib terena:	u blagom padu.
Pristupna prometnica:	asfaltirane ceste na lokaciji nekretnine; nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnu površinu.
Komunalni priključci:	na lokaciji nekretnine.
Udaljenost od naselja:	u naselju.
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	u blizini.
Izgrađenost:	nije izgrađeno.
Korištenje:	neizgrađeno zemljište.

2.3.1. Prava i tereti

Nema tereta koji bi utjecali na tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

Tržište nekretnina

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

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

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 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - 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 - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

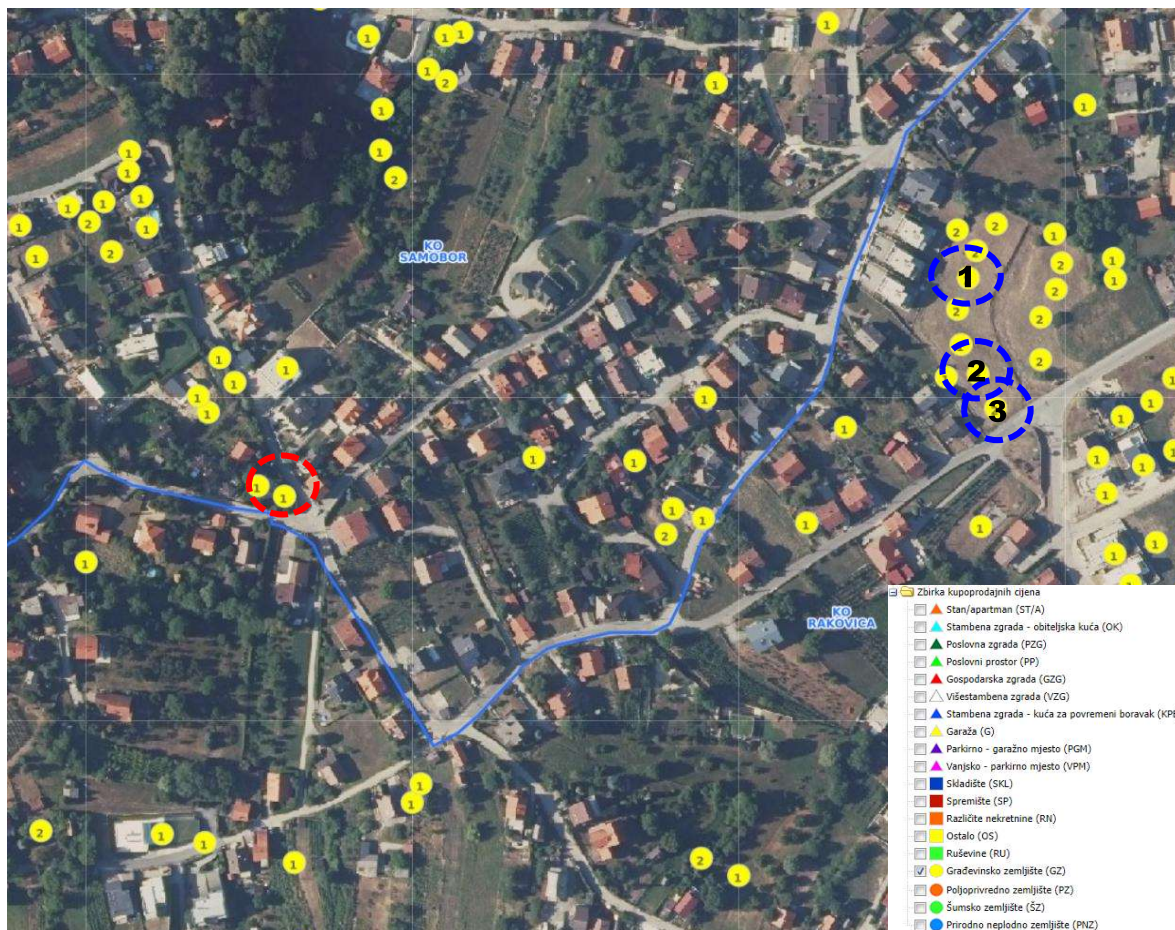
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC2313491

Datum pregleda9.9.2025.

Vrsta nekretnineGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)5552756

Vrsta ugovoraKP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u21.05.2025

Površina u prometu642,00

Vrijednost nekretnine (KN)128.400,00

Vrijednost nekretnine (EUR)20.12.2024

Datum ugovora20.12.2024

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

• Stopa PDV-a (%)

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

• Optiranje

NE

25

NE

NE

Status podatkaPREUZETO OD PU

Cjenovni blokGIZNIK - ANINDOL - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog blokaS - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 2

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC2288230

Datum pregleda9.9.2025.

Vrsta nekretnineGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)5524680

Vrsta ugovoraKP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u08.04.2025

Površina u prometu581,00

Vrijednost nekretnine (KN)125.000,00

Vrijednost nekretnine (EUR)27.11.2024

Datum ugovora27.11.2024

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

• Stopa PDV-a (%)

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

• Optiranje

NE

25

NE

NE

Status podatkaPREUZETO OD PU

Cjenovni blokGIZNIK - ANINDOL - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog blokaS - STAMBENA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC2178317

Datum pregleda9.9.2025.

Vrsta nekretnineGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

ID PN (PU)5367888

Vrsta ugovoraKP - KUPOPRODAJA

Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u24.09.2024

Površina u prometu676,00

Vrijednost nekretnine (KN)135.200,00

Vrijednost nekretnine (EUR)19.06.2024

Datum ugovora19.06.2024

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

• Stopa PDV-a (%)

• PDV uključen u prikazanoj cijeni

• Optiranje

NE

25

NE

NE

Status podatkaPREUZETO OD PU

Cjenovni blokGIZNIK - ANINDOL - STAMBENO 1

Pretežita namjena cjenovnog blokaS - STAMBENA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta	Površina (m2)
1.	Rakovica	358/17	građevinsko zemljište	642,00
2.	Rakovica	358/20	građevinsko zemljište	581,00
3.	Rakovica	358/22	građevinsko zemljište	676,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	20.12.2024.	128.400,00	200,00
2.	27.11.2024.	125.000,00	215,15
3.	19.06.2024.	135.200,00	200,00

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	INDEKS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	20.12.2024.	200,00	245,29	245,29	1,000	200,00	-2,5%
2.	27.11.2024.	215,15	245,29	245,29	1,000	215,15	4,9%
3.	19.06.2024.	200,00	245,29	245,29	1,000	200,00	-2,5%
Prosječna vrijednost:						205,05	

4.2.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE JEDINIČNA CIJENA c1 VRSTA TRANSAKCIJE				1. 200,00 realizacija 1,00	2. 215,15 realizacija 1,00	3. 200,00 realizacija 1,00
				-		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)				-		
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE				-	-	-
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
			I	I	I	I
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)				-	-	-
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				200,00	215,15	200,00

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Rakovica	358/17	200,00	-2,5%
2.	Rakovica	358/20	215,15	4,9%
3.	Rakovica	358/22	200,00	-2,5%
Prosječna vrijednost:			205,05	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 205,05 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene građevinskog zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 205,00 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u IX/2025.g.

k.o. **Samobor**

zk.ul.br.	zk.č.br.	Kategorija	P (m2)	c(EUR/m2)		Tržišna vrijednost (EUR)
10707	3248	I.	471	205,00	=	96.555,00 EUR
	3250	I.	205	205,00	=	42.025,00 EUR
Ukupno:			676			138.580,00 EUR

T_v = 139.000,00 EUR

c = 205,62 EUR /m2 zemljišta

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **KOMPLEKS NEIZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Samobor, Ulica Giznik (pokraj kućnog broja 78)**

k.o. **Samobor**
zk.ul.br. **10707**
zk.č.br. **3248, 3250**

5.2. Vlasnik:

CONNECTORS INTERNATIONAL d.o.o. u stečaju
Zagreb, Ulica Antuna Šoljana 12
OIB: 94460346615

4. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 676 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju i vrijednostima u IX/2025.g.

Tv = 139.000,00 EUR

c = 205,62 EUR /m² zemljišta

Zagreb, 09.09.2025. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 09.09.2025. 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 10707

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-20116/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3248	23	GIZNIK ORANICA	471 471	
2.	3250	23	GIZNIK ORANICA	205 205	
		UKUPNO:		676	

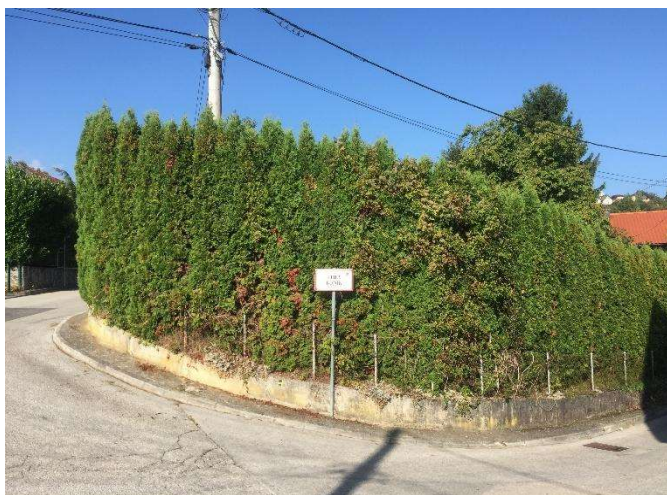
B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4. Vlasnički dio: 1/1		
CONNECTORS INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 94460346615, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 12, 10000 ZAGREB		
4.8	Zaprimljeno 06.03.2025.g. pod brojem Z-7123/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-3108/2024 06.03.2025, nad dužnikom CONNECTORS INTERNATIONAL d.o.o., OIB: 94460346615, Ulica Antuna Šoljana 12, 10000 Zagreb.	na 4 (4.7)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 09.09.2025.



Predmetne čestice zemljišta

