

Broj elaborata: **138–2025**

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu provođenja stečajnog postupka

**Stan, dva poslovna prostora s pet vanjskih parkirnih mjesta, tri
parkirališno garažna prostora i zemljište**
(predmet ove procjene je udio vlasništva tvrtke Medijak d.o.o. u
predmetnim nekretninama)

Zagreb, Kalinovica 5 /

Samobor, Obrtnička ulica, Zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo): **695.000,00 EUR**

Zagreb, 21.3.2025. godine

SAŽETAK

Oznaka elaborata	138-2025
Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Adresa	Zagreb, Kalinovica 5 (stan) Samobor, Obrtnička ulica (zemljište)
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 4670/40, k.o. Grad Zagreb, a koja odgovara k.č.br. 4882, k.o. Trešnjevka – Zagreb, Kalinovica 5 zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, k.o. Samobor, a koje odgovaraju istoimenim k.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, k.o. Samobor – Samobor, Obrtnička ulica
Ploština nekretnine	253,85 m ² – korisna ploština cijelog stana i pripadaka (E-29) 91,67 m ² – korisna ploština poslovnog prostora s dva vanjska parkirna mjesta (E-13) 70,98 m ² – korisna ploština poslovnog prostora s tri vanjska parkirna mjesta (E-14) 15,82 m ² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-1) 29,24 m ² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-2) 11,53 m ² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-3) sve ploštine prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 2.403 m ² – ukupna ploština svih čestica prema upisu u zemljišnu knjigu i katastar
Svrha/Uporaba dokumenta	Provođenje stečajnog postupka
Pristup do nekretnine	Direktan pristup na javnu prometnu površinu
Uskladenost stanja u ZK i katastru sa stanjem u naravi	Stanje je usklađeno
Legalitet	Legalna nekretnina

Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru – stan / 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + manje atraktivne lokacije na moru - zemljište
Naručitelj	MEDIJAK D.O.O. u stečaju, Kalinovica 5, OIB: 53930159824
Vlasnik nekretnine	<u>STAN, DVA POSLOVNA PROSTORA S PET VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA I TRI PARKIRALIŠNO GARAŽNA PROSTORA:</u> MEDIJAK D.O.O. , Nečujanska br. 17, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2. <u>ZEMLJIŠTE:</u> Zk.č.br. 1676, k.o. Samobor – ZK tijelo II, zk uložak 2752: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1675 i 1651, k.o. Samobor, ZK uložak 5937 i 1651: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2; KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2; Zk.č.br. 1652, k.o. Samobor, ZK uložak 7179, 7. Suvlasnički dio: 66/656: MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb (izdvojen samo dio u vlasništvu Medijak d.o.o. zbog velikog broja suvlasnika)
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	695.000,00 EUR
Dan vrednovanja	21.3.2025.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



CeA
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93452267870

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA.....	4
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	6
ZADATAK.....	7
OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	11
OČEVID.....	15
KAKVOĆA NEKRETNINE.....	24
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	42
PROCJENA.....	46
ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE.....	47
PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA	48
ZAKLJUČAK	79
PRILOZI	81
POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	103

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/166
URBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 18. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe CENTAR AKCIJA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Sudišćak 7, OIB: 93462267870, podnesenog po Tomislavu Perkoviću iz Zagreba, Sudišćak 7, OIB: 56100190415, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi osobe CENTAR AKCIJA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Sudišćak 7, OIB: 93462267870, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Perković iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe CENTAR AKCIJA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Tomislava Perkovića iz Zagreba, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/1151, URBROJ: 514-03-04/02-25-04 od 17. veljače 2025.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UPI710032301166|6

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 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
Damin Habijan



DOSTAVITI:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Sudišćak 7
– n/r Tomislav Perković
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032301166|6

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2023. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)
- Generalni urbanistički plana uređenja grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora broj 1/07, 6/11, 8/11 (ispravak Odluke), 1/12 (ispravak Odluke), 2/17, 7/20, 9/20 (ispravak Odluke) i 1/22 (ispravak Odluke))

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina**.

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:

- stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaoalice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem sveukupne korisne ploštine 253,85 m² (E-29),
- ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, vanjskog ulaza i dva vanjska parkirališna mjesta oznake 4 i 5 kao pripadaka, sveukupne korisne ploštine 91,67 m² (E-13),
- dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a, vanjskog ulaza i tri vanjska parkirališna mjesta na oznake 1, 2 i 3 kao pripadaka, sveukupne korisne ploštine 70,98 m² (E-14),
- parkirališno-garažni prostor s dva parkirališna mjesta oznake PG 1 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 15,82 m² (E-1),
- parkirališno-garažni prostor s dva parkirališna mjesta oznake PG 2 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 29,24 m² (E-2),
- parkirališno-garažni prostor oznake PG 5 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 11,53 m² (E-5),

sve prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o.,

LOKACIJA OBRTNIČKA ULICA bb, SAMOBOR:

- zemljište koje se nalazi na četiri čestice i to na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor, sveukupne ploštine 2.403 m², a koje se nalaze u gradu Samoboru, na adresi Obrtnička ulica.

Prema zahtjevu naručitelja predmet ove procjene je udio vlasništva tvrtke MEDIJAK d.o.o. u predmetnim nekretninama.

Dan vrednovanja: 21.3.2025.

Dan kakvoće: 21.3.2025.

Predmet procjene:

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB

stan, dva poslovna prostora s pet vanjskih parkirnih mjesta i tri parkirališno garažna prostora

z.k. uložak:	18265
suvlasnički dio:	29., 13., 14., 1., 2., 5.
zk.č. br.	4670/40
k.o.:	Grad Zagreb
k.č.br.	4882
k.o.	Trešnjevka
opis nekretnine prema upisu u ZK:	<p>29. Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) stan oznake 15 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a ukupne korisne vrijednosti 211,30 čm, te terase prema ulici (tlocrtne pov. 30,10 čm, terase sa stubama prema dvorištu tloc.pov. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, kao i terase nad potkrovljem (tloc. pov. 123,11 čm), koji su pripaci, u nacrtu označeno crnim obostranim kosim-dijagonalnim linijama;</p> <p>13. Suvlasnički dio: 59/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, ukupne korisne vrijednosti 85,81 čm, te vanjskog ulaza (tloc. pov. 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 4 i 5 (tloc. pov. 11,80 čm i 11,48 čm) kao pripadaka u nacrtu označeno ciklama bojom;</p> <p>14. Suvlasnički dio: 41/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a ukupne korisne vrijednosti 59,79 čm, te vanjskog ulaza (tloc. pov. 3,12 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 1,2 i 3 (tloc. pov. 26,64 čm, 12,09 čm i 13, 31 čm kao pripadaka u nacrtu označeno ružičastom bojom;</p> <p>1. Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG 1 u podrumu korisne vrijednosti 26,36 čm u nacrtu označen svijetlo sivom bojom;</p> <p>2. Suvlasnički dio: 34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG 2 u podrumu korisne vrijednosti 48,74 čm u nacrtu označen tamno sivom bojom;</p> <p>5. Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) parkirališno-garažni prostor oznake PG 5 u podrumu korisne vrijednosti 19,21 čm u nacrtu označeno bakrenom bojom</p>
ploština	<p>253,85 m² – korisna ploština cijelog stana i pripadaka (E-29) 91,67 m² – korisna ploština poslovnog prostora s dva vanjska parkirna mjesta (E-13) 70,98 m² – korisna ploština poslovnog prostora s tri vanjska parkirna mjesta (E-14) 15,82 m² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-1)</p>

	<p>29,24 m² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-2)</p> <p>11,53 m² – korisna ploština parkirališnog garažnog prostora s dva mjesta (E-3)</p> <p>sve ploštine prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina</p>
vlasnik	<p><u>STAN, DVA POSLOVNA PROSTORA S PET VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA I TRI PARKIRALIŠNO GARAŽNA PROSTORA:</u></p> <p>MEDIJAK D.O.O. , Nečujanska br. 17, Zagreb, udio 1/2;</p> <p>KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2.</p> <p><u>ZEMLJIŠTE:</u></p> <p>Zk.č.br. 1676, k.o. Samobor – ZK tijelo II, zk uložak 2752:</p> <p>MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2;</p> <p>KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2;</p> <p>Zk.č.br. 1675 i 1651, k.o. Samobor, ZK uložak 5937 i 1651:</p> <p>MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb, udio 1/2;</p> <p>KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, Kalinovica 5, 10000 Zagreb, udio 1/2;</p> <p>Zk.č.br. 1652, k.o. Samobor, ZK uložak 7179,</p> <p>7. Suvlasnički dio: 66/656:</p> <p>MEDIJAK D.O.O. za graditeljstvo i usluge, Kalinovica 5, Zagreb (izdvojen samo dio u vlasništvu Medijak d.o.o. zbog velikog broja suvlasnika)</p>
tereti	Vidljivo iz upisa u zemljišne knjige!

IDENTIFIKACIJA:

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

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

LOKACIJA OBRTNIČKA ULICA bb, SAMOBOR:

zemljište

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

IDENTIFIKACIJA OBRTNIČKA ULICA, SAMOBOR - zemljište:

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

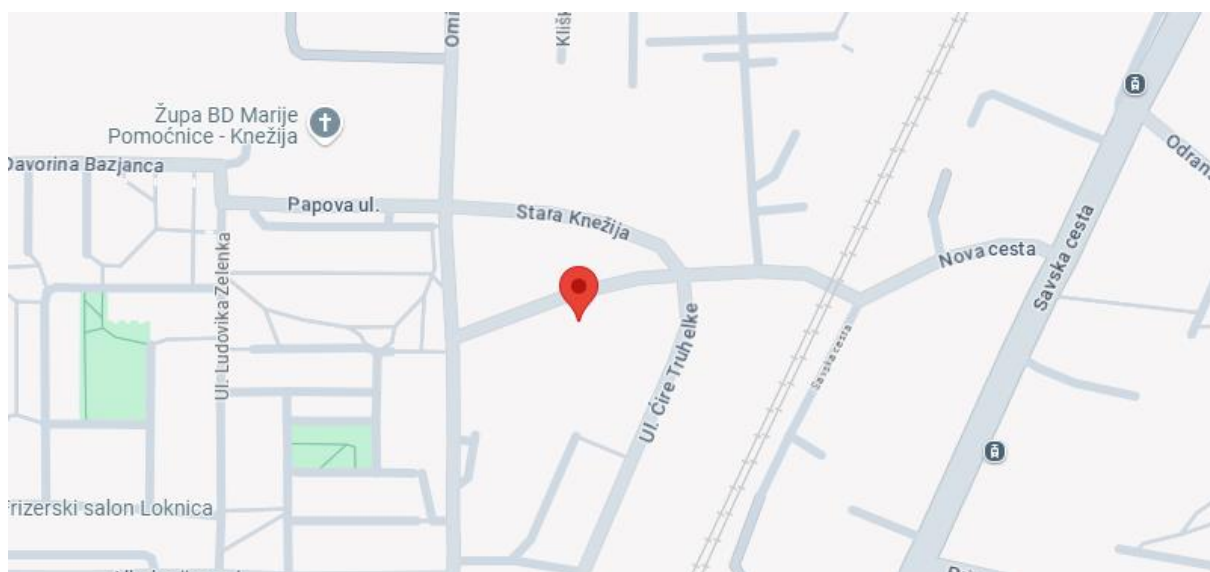
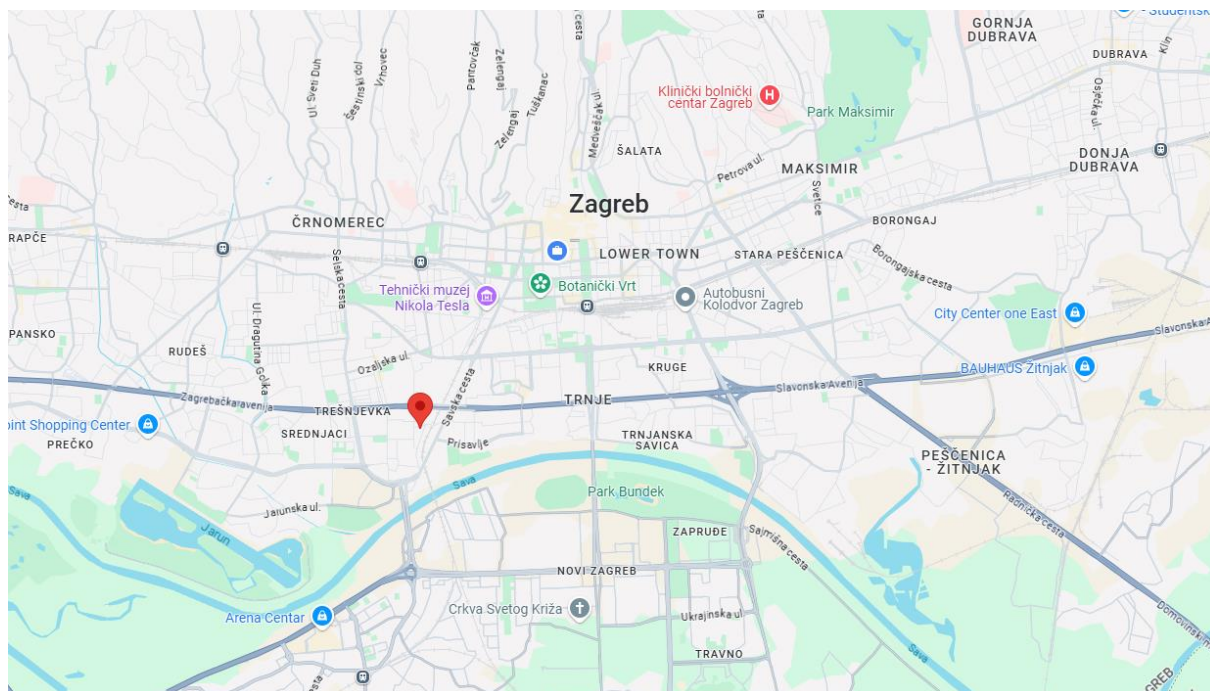
OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

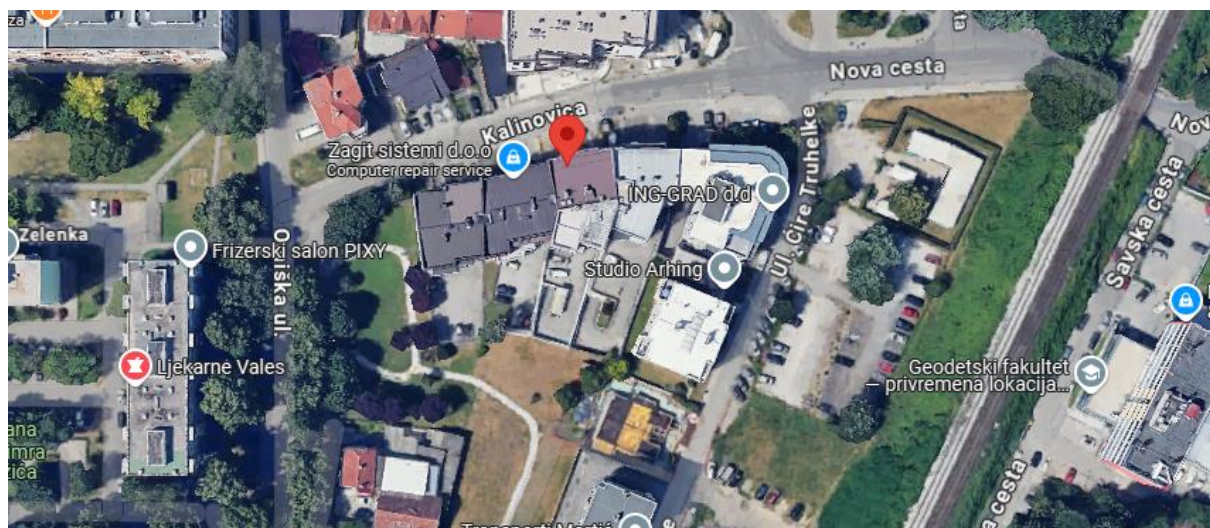
LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB

Stan dva poslovna prostora s pet vanjskih parkirnih mjesta i tri parkirališno garažna prostora koji su predmetom ove procjene nalazi se na adresi Kalinovica 5, u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, mjesni odbor Knežija.

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

kartografski prikaz





izvor: www.googlemaps.com



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

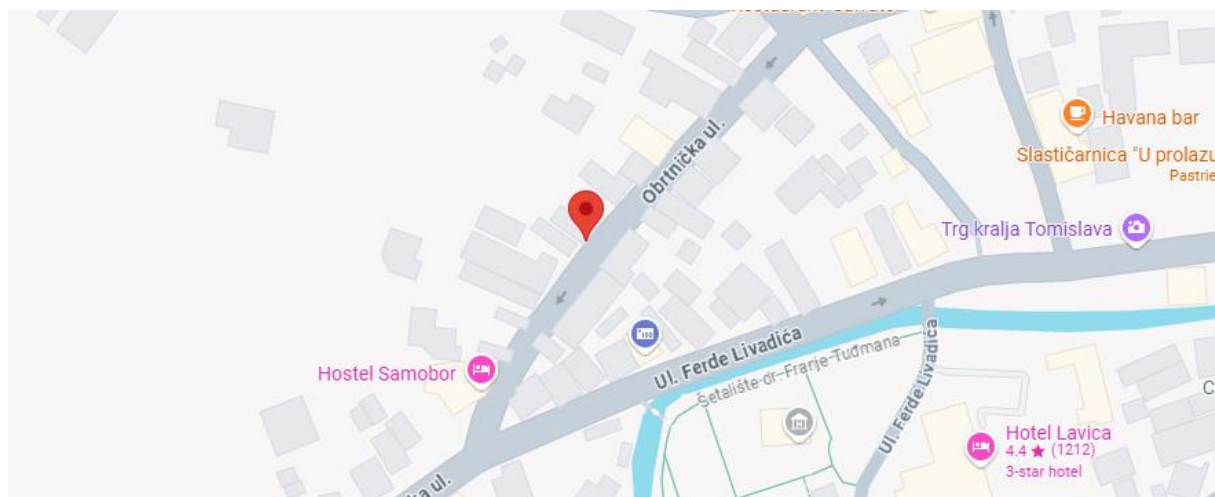
POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENIH ZGRADA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija		X		
lokacija na prestižnoj adresi			X	
velika potražnja		X		
infrastruktura		X		
imisiije uslijed prometa			X	
ZAKLJUČAK	VRLO DOBRA LOKACIJA			

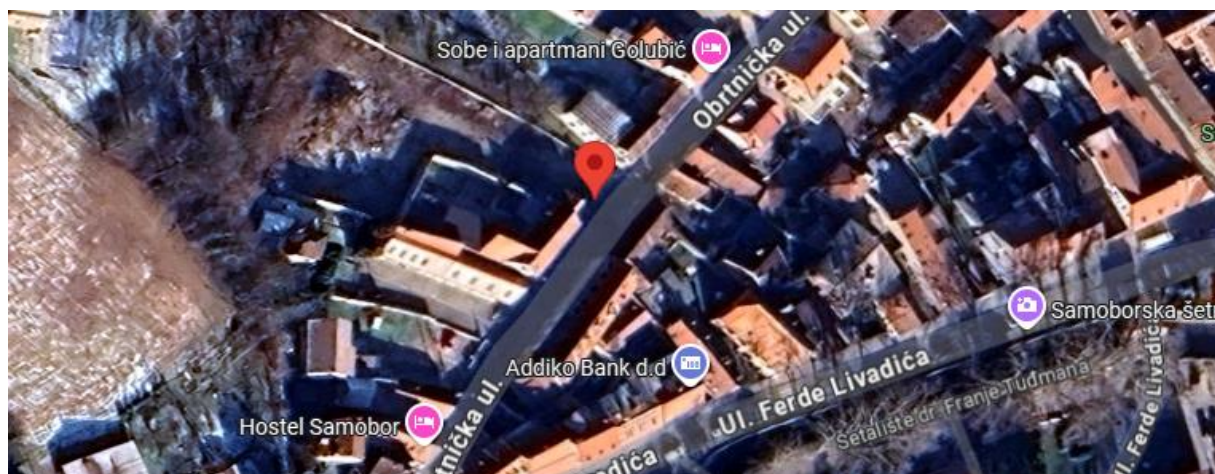
Nekretnina se nalazi na vrlo dobroj lokaciji, koja je vrlo dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima i javnim gradskim prijevozom – autobusom i tramvajem. U blizini nekretnine nalaze se svi javni sadržaji potrebni za život. Predmetna nekretnina okružena je stambenim i stambeno-poslovnim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

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

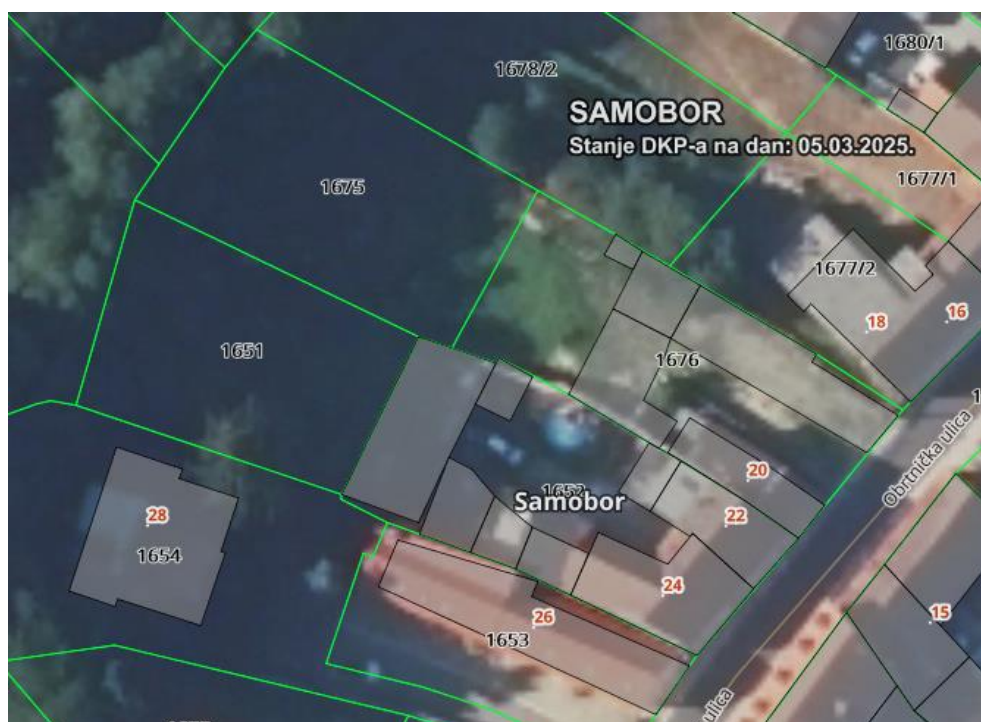
Predmetna nekretnina se nalazi u gradu Samoboru, u njegovom samom centru, te je okružena neizgrađenim parcelama, stambenim zgradama i obiteljskim kućama.

The map shows the town of Samobor, Croatia. A red pin marks the location of 'CENTAR Samobor' in the center of the town. Surrounding areas include 'Stari grad Samobor' to the west, 'Vidikovac' to the northwest, and 'Brdo Tepec' to the southwest. Key streets visible include 'Starogradska ul.', 'Gornji kraj', 'Svetonedejska ul.', and 'Svetonedejski put'. Landmarks such as 'Kuća susreta Tabor', 'ALOHA Mentalna aritmetika', and 'Purix d.o.o.' are labeled. The map also shows the 'Judo klub' and 'Profectus Samobor' near the 'Mirovačka ul.' and 'Mirovačka ul.'.





izvor: www.googlemaps.com



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

OČEVID

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB

S obzirom na potres u Zagrebu (22. ožujak 2020.) i Petrinji (29. prosinca 2020.) te nakon pregleda, na predmetnoj nekretnini nisu uočena oštećenja. Podaci koji su bili dostupni u bazi potresom oštećenih nekretnina, na stranici "ZAGREB POTRES 2020", više nisu javno dostupni te nemamo mogućnost utvrditi da li je zgrada pregledana nakon potresa i ako je koja joj je boja oznake dodijeljena. Prilikom očevida na predmetnoj nekretnini nisu uočena oštećenja, te se može zaključiti da ne postoje oštećenja koja imaju utjecaja na nosivost i daljnju uporabivost.

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

Stan (E-29)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o stanu oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem, sveukupne korisne ploštine 253,85 m² prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambenoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5.

Stan se nalazi u stambenoj zgradi u potkrovlju. Srednjeg standarda je opremljenosti, u vrlo dobrom stanju i redovito je održavan. Stan je djelomično namješten i trenutno se u njemu ne stanuje. U odnosu na prethodnu procjenu u stanu su napravljeni zahvati uređenja koji se sastoje od adaptacija svih kupaonica, izvođenja nove kupaonice u prostoru garderobe, adaptiranja kuhinje, te postavljanja nove vanjske stolarije. Djelomično je postavljen novi namještaj i oprema ali oni nisu dio ove procjene. Vidljiva su oštećenja na oblogama podova i zidova velike krovne terase, sa dijelovima na kojima su u potpunosti uklonjene keramičke pločice, te je potrebna sanacija tog dijela.

Poslovni prostor s dva vanjska parkirališna mjesta (E-13)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o uličnom poslovnom prostoru uredske namjene u prizemlju, koji se sastoji od prostora uredske namjene, predprostora, wc-a i hodnika, te vanjskog ulaza u prostor i dva vanjska parkirališna mjesta oznaka 4 i 5, sveukupne korisne ploštine 91,67 m² prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Poslovni prostor je u naravi spojen sa drugim poslovnim prostorom koji je predmet ove procjene, E14, kroz prostoriju hodnika, te imaju zajedničku funkciju uredskog prostora. U naravi je velika prostorija ureda, pregrađena na manje prostorije gipskartonskim i staklenim zidovima. Srednjeg standarda je opremljenosti, u vrlo je dobrom stanju, redovito je održavan, u potpunosti uredski namješten i redovito se koristi.

Poslovni prostor s tri vanjska parkirališna mjesta (E-14)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o uličnom poslovnom prostoru uredske namjene u prizemlju, koji se sastoji od prostora uredske namjene, čajne kuhinje, wc-a i arhive, te vanjskog ulaza u prostor i tri vanjska parkirališna mjesta oznaka 1, 2 i 3, sveukupne korisne ploštine 70,98 m² prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Poslovni prostor je u naravi spojen sa drugim poslovnim prostorom koji je predmet ove procjene, E13, te imaju zajedničku funkciju uredskog prostora. Srednjeg standarda je opremljenosti, u vrlo je dobrom stanju, redovito je održavan, u potpunosti uredski namješten i redovito se koristi.

Parkirališno garažni prostor s dva mjesta (E-1)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o parkirališnom garažnom prostoru s dva parkirališna mjesta oznake PG1 u podrumu zgrade, sveukupne korisne ploštine 15,82 m² (tlocrtne ploštine bez koeficijenata 26,36 m²), sve prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U naravi su na ulaz u dio garaže gdje se nalazi garažni prostor postavljena ulazna garažna rolo vrata, koja su za vrijeme očevida bila spuštена jer ju koristi treća stana, te u PG1 nije bio moguć pristup.

Parkirališno garažni prostor s dva mjesta (E-2)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o parkirališnom garažnom prostoru s dva parkirališna mjesta oznake PG2 u podrumu zgrade, sveukupne korisne ploštine 29,24 m² (tlocrtne ploštine bez koeficijenata 48,74 m²), sve prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U naravi su na ulaz u dio garaže gdje se nalazi garažni prostor postavljena ulazna garažna rolo vrata, koja su za vrijeme očevida bila spuštена jer ju koristi treća stana, te u PG2 nije bio moguć pristup.

Prema veličini garaže i priloženom tlocrtu kata, može se zaključiti da je moguće parkiranje većeg broja vozila od dva, kako je opisano u izvatku iz zemljišne knjige.

Parkirališno garažni prostor (E-5)

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o parkirališnom garažnom prostoru oznake PG5 u podrumu zgrade, sveukupne korisne ploštine 11,53 m² (tlocrtne ploštine bez koeficijenata 19,21 m²), sve prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U naravi su na ulaz u dio garaže gdje se nalazi garažni prostor postavljena ulazna garažna rolo vrata, koja su za vrijeme očevida bila spuštена jer ju koristi treća stana, te u PG5 nije bio moguć pristup.

LOKACIJA OBRtničKA ULICA bb, SAMOBOR

Očevidom na terenu utvrđeno je da je nekretnina koja je predmet procjene u naravi zemljište, ukupne ploštine 2.403 m² koje se nalazi na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli vlasništva tvrtke MEDIJAK d.o.o. u predmetnim nekretninama, koji su izračunati na ploštinu od 882 m².

Zemljište je u naravi nepravilnog oblika a nalazi se uz Obrtničku ulicu. Predmetne parcele su ograđene i nalaze se na terenu koji je približno na ravnom terenu. Zemljište je prekriveno niskim raslinjem, nasipanim površinama, te je vidljivo da se na dijelu nalaze i odloženi ostaci građevinskog materijala.

Predmet procjene je i pripadajući udio zk.č.br. 1652, k.o. Samobor (udio 66/656), koji je upisan u zk, a na kojoj čestici se nalazi starija kuća koja vjerojatno nije u upotrebi. Stoga je u obzir kod procjene cijelog zemljišta uzet i približno izračunat navedeni udio od same kuće (66/656) na dijelu zemljišta, zk.č.br. 1652, k.o. Samobor. Navedena kuća je stare gradnje, približne starosti 100 godina ili više, te u nju nije bio omogućen ulaz. Dojam je da je objekt u vrlo lošem stanju, vjerojatno djelomično ili u potpunosti napušten. Na kući je vidljivo kako su na katu prozori novijeg uređenja, ali nisu vidljivi znaci korištenja.

U obzir prilikom procjene uzeti su u obzir i udjelima u vlasništvu pripadajuće vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa uklonjenih legalnih (upisanih i ucrtanih) zgrada na zk.č.br. 1676 i 1652, a za koje je priložen projekt uklanjanja.

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

Fotodokumentacija

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:



Ulično pročelje zgrade



Dvorišno pročelje zgrade

Stan (E-29):



Ulaz u stan



Hodnik



Hodnik



Wc



Dnevni boravak



Dnevni boravak



Blagovaonica



Kuhinja



Izba



Soba 1



Soba 1



Kupaonica sobe 1



Kupaonica



Soba 2



Soba 3



Soba 4



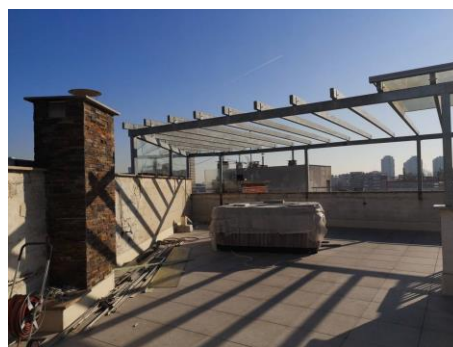
Kupaonica sobe 4



Terasa



Terasa sa stubištem



Terasa nad potkrovljem

Poslovni prostor E-13:



Uredski prostor



Uredski prostor



Uredski prostor



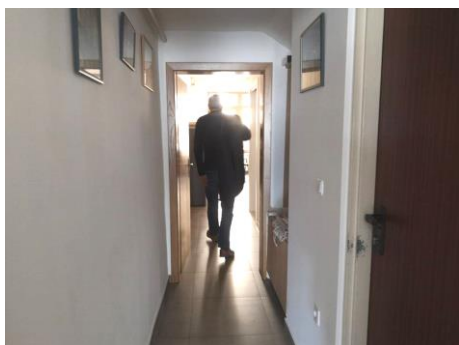
Uredski prostor



Pogled na vanjski ulaz



Wc



Hodnik

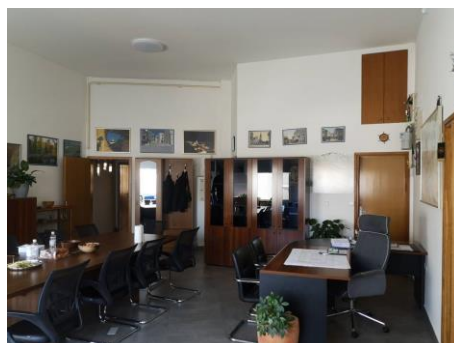


Vanjska parkirališna mjesta 4 i 5

Poslovni prostor E-13:



Vanjski ulaz



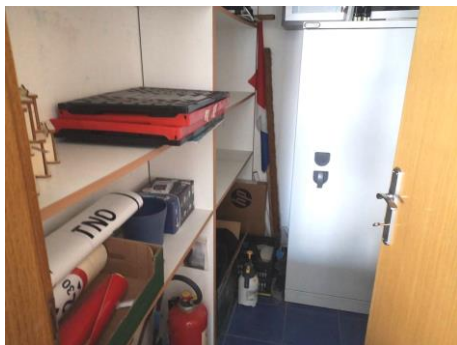
Uredski prostor



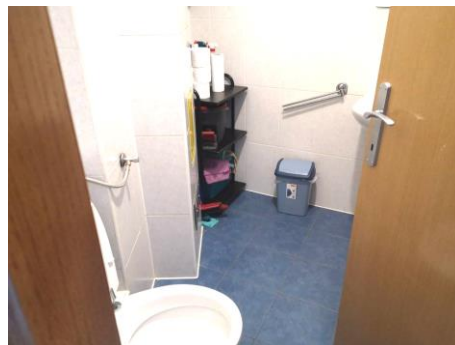
Uredski prostor



Čajna kuhinja



Arhiva



Wc



Vanjska parkirališna mjesta 1, 2 i 3



Ulaz u garažu



Ulazni prostor garaže



Pogled na ulaz u dio garaže gdje se nalaze predmetni PG1, PG2 i PG5

LOKACIJA OBRITNIČKA ULICA, SAMOBOR:



pogled na lokaciju



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



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



pogled na k.č.br. 1676



pogled na objekt na k.č.br. 1652



pogled na objekt na k.č.br. 1652

KAKVOĆA NEKRETNINE

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

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:

vrsta nekretnine:	stan
opis nekretnine:	stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem
ploština:	253,85 m ² – ploština stana i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
kat/katnost:	potkrovlje / Po+P+4+Pk
orijentacija:	dvostrano
godina građenja:	2008. godine
stanje nekretnine:	vrlo dobro
opremljenost/stanje:	srednji standard opreme u odnosu na prethodnu procjenu napravljeni su zahvati uređenja koji se sastoje od adaptacija svih kupaonica, izvođenja nove kupaonice u prostoru garderobe, adaptiranja kuhinje, te postavljanja nove vanjske stolarije. Djelomično je postavljen novi namještaj i oprema ali oni nisu dio ove procjene. Vidljiva oštećenja na oblogama podova i zidova velike krovne terase, sa dijelovima na kojima su u potpunosti uklonjene keramičke pločice, te je potrebna sanacija tog dijela
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	zidani od opeke
pročelje:	ožbukano, obojano
krovište:	kosi krov blagog nagiba
obrada zidova:	ožbukani i obojani u svim prostorijama, obloženi keramičkim pločicama u kupaonicama, wc-u i kuhinji
obrada stropova:	ožbukani i obojani

podne obloge:	keramičke pločice, parket
prozori:	PVC, ostakljeni izo staklom
vrata:	drvena, puna i djelomično ostakljena
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, grijanje etažno plinsko, klima uređaj
energetski razred:	-
onečišćenje:	onečišćenje nije utvrđeno

vrsta nekretnine:	poslovni prostor s dva vanjska parkirališna mjesta (E-13)
opis nekretnine:	ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, predprostora i WC-a, vanjskog ulaza i parkirališnih mjesta na parceli oznake 4 i 5
ploština:	91,67 m ² – sveukupna ploština poslovnog prostora i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
kat/katnost:	prizemlje / Po+P+4+Pk
orijentacija:	jednostrano - sjever
godina građenja:	2008. godine
stanje nekretnine:	vrlo dobro
opremljenost/stanje:	srednji standard opreme
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	zidani od opeke
pročelje:	ožbukano, obojano
krovište:	kosi krov blagog nagiba
obrada zidova:	ožbukani i obojani u svim prostorijama, obloženi keramičkim pločicama u WC-u
obrada stropova:	ožbukani i obojani
podne obloge:	keramičke pločice
prozori:	pvc, ostakljeni izo staklom
vrata:	drvena, puna, ulazna pvc
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, grijanje etažno plinsko, klima uređaj

vrsta nekretnine:	poslovni prostor s tri vanjska parkirališna mjesta (E-14)
opis nekretnine:	dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive, WC-a, vanjskog ulaza i parkirališnih mjesta na parceli oznake 1, 2 i 3
ploština:	70,98 m ² – sveukupna ploština poslovnog prostora i pripadaka prema priloženom planu etažiranja i upisu u zemljišnu knjigu i izračunata uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
kat/katnost:	prizemlje / Po+P+4+Pk
orijentacija:	jednostrano - jug
godina građenja:	2008. godine
stanje nekretnine:	vrlo dobro
opremljenost/stanje:	srednji standard opreme
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	zidani od opeke
pročelje:	ožbukano, obojano
krovište:	kosi krov blagog nagiba
obrada zidova:	ožbukani i obojani u svim prostorijama, obloženi keramičkim pločicama u wc-u i kuhinji
obrada stropova:	ožbukani i obojani
podne obloge:	keramičke pločice
prozori:	pvc, ostakljeni izo staklom
vrata:	drvena, puna, ulazna pvc
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija, grijanje etažno plinsko, klima uređaj

LOKACIJA OBRITNIČKA ULICA, SAMOBOR:

vrsta nekretnine:	zemljište
status:	neizgrađeno građevinsko zemljište
namjena:	prema PPU G Samobor, u prostorno planskoj oznaci stambena namjena
opis čestice:	riječ je o četiri čestice, ukupne površine 2.403 m ² , a predmet procjene je pripadajući udio vlasnika Medijak d.o.o. od 882 m ² , zemljište je većim dijelom neizgrađeno, ograđeno, nalazi se na terenu koji je približno na ravnom terenu, prekriveno je niskim raslinjem i nasutim dijelovima, čestice imaju pristup na javnu prometnu površinu, te je na njima moguće parkiranje vozila
kategorija zemljišta:	2. kategorija (negativno obilježje predmetne nekretnine – nemogućnosti raspolaganja cijelom nekretninom / samostalnog podnošenja zahtjeva za građevinskom dozvolom jer je Medijak d.o.o. vlasnik samo dijela predmetnog zemljišta dok je preostalog dijela vlasnik fizička osoba odnosno imovinsko – pravni odnosi nisu raščišćeni)
opis nekretnine:	dio kuće na dijelu predmetnog zemljišta, na zk.č.br. 1652, k.o. Samobor u udjelu od 66/656
ploština:	320,00 m ² – približno procijenjena bruto ploština cijele kuće
kat/katnost:	prizemlje + kat
godina građenja:	oko 1925. godine
stanje nekretnine:	vrlo loše
opremljenost/stanje:	nije moguć unutarnji obilazak, dojam vrlo loš, kuća je vjerojatno djelomično ili u potpunosti napuštena, vidljivo je kako su na katu prozori novijeg uređenja, ali nisu vidljivi znaci korištenja
temelji:	masivni
nosiva konstrukcija:	zidana
stropna konstrukcija:	drveni grednik (pretpostavka)
pregradni zidovi:	zidani (pretpostavka)
pročelje:	ožbukano, obojano
krovište:	drveno, dvostrešno
obrađa zidova:	nema podataka

obrađa stropova:	nema podataka
podne obloge:	nema podataka
prozori i vrata:	prizemlje drveni, kat PVC
instalacije:	nema podataka

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

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

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

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

PRIKAZ PLOŠTINA NEKRETNINA NA LOKCIJI KALINOVICA 5, ZAGREB

STAN
ZAGREB
Kalinovica 5, Zagreb

Potkrovlje

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

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

POSLOVNI PROSTOR (etažno vlasništvo E-13)				
ZAGREB				
Kalinovica 5, Zagreb				

Prizemlje

PLOŠTINA	komada	NP neto ploština (m ²)	koef.	KP korisna ploština (m ²)
Prizemlje				
poslovni prostor uredske namjene	1,00	79,72	1,00	79,72
predprostor	1,00	1,70	1,00	1,70
wc	1,00	1,20	1,00	1,20
hodnik	1,00	3,19	1,00	3,19
UKUPNO PREMA IZMJERI:		85,81		85,81
PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA PREMA UPISU U ZK:	85,81			

PLOŠTINA	kom.	NP neto ploština (m ²)	KP korisna ploština (m ²)	PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA PREMA UPISU U ZK:	BP bruto ploština (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, etažno vlasništvo E-13	1,00	85,81	85,81	85,81	107,26	278,88
vanjski ulaz	1,00	4,80	1,20	4,80	0,00	0,00
vanjsko parkirališno mjesto oznake 4	1,00	11,80	2,36	11,80	0,00	0,00
vanjsko parkirališno mjesto oznake 5	1,00	11,48	2,30	11,48	0,00	0,00
SVEUKUPNO:		113,89	91,67	113,89	107,26	278,88

POSLOVNI PROSTOR (etažno vlasništvo E-14)				
ZAGREB				
Kalinovica 5, Zagreb				

Prizemlje

PLOŠTINA	komada	NP neto ploština (m ²)	koef.	KP korisna ploština (m ²)
Prizemlje				
poslovni prostor uredske namjene	1,00	45,26	1,00	45,26
čajna kuhinja	1,00	8,83	1,00	8,83
wc	1,00	3,10	1,00	3,10
arhiva	1,00	2,60	1,00	2,60
UKUPNO PREMA IZMJERI:		59,79		59,79
PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA PREMA UPISU U ZK:	59,79			

PLOŠTINA	kom.	NP neto ploština (m ²)	KP korisna ploština (m ²)	PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA PREMA UPISU U ZK:	BP bruto ploština (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, etažno vlasništvo E-14	1,00	59,79	59,79	59,79	74,74	194,32
vanjski ulaz	1,00	3,12	0,78	3,12	0,00	0,00
vanjsko parkirališno mjesto oznake 1	1,00	26,64	5,33	26,64	0,00	0,00
vanjsko parkirališno mjesto oznake 2	1,00	12,09	2,42	12,09	0,00	0,00
vanjsko parkirališno mjesto oznake 3	1,00	13,31	2,66	13,31	0,00	0,00
SVEUKUPNO:		114,95	70,98	114,95	74,74	194,32

POPARKIRALIŠNO GARAŽNI PROSTORI
ZAGREB
Kalinovica 5, Zagreb

Podrum

PLOŠTINA	kom.	NP neto ploština (m ²)	KP korisna ploština (m ²)	PLOŠTINA POSLOVNOG PROSTORA PREMA UPISU U ZK:	BP bruto ploština (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
parkirališno garažni prostor sa 2 mjesta oznake PG1 u podrumu, etažno vlasništvo E-1	1,00	26,36	15,82	26,36	27,68	71,96
parkirališno garažni prostor sa 2 mjesta oznake PG2 u podrumu, etažno vlasništvo E-2	1,00	48,74	29,24	48,74	51,18	133,06
parkirališno garažni prostor oznake PG5 u podrumu, etažno vlasništvo E-5	1,00	19,21	11,53	19,21	20,17	52,44
SVEUKUPNO:		94,31	56,59	94,31	99,03	257,47

U ovoj procjeni kao mjerodavne ploštine uzimamo one koje su navedena u priloženom planu etažiranja i upisane u izvadak iz zemljišne knjige, te izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Prostorije koje u naravi pripadaju zajedničkim dijelovima zgrade, zajedničko stubište i okno lifta, nisu promatrani u izračunu ploštine, iako su u naravi upisani u izvatku iz zemljišne knjige.

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

IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST ČESTICA NA LOKCIJI OBRTHIČKA ULICA, SAMOBOR

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

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

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

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

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

Predmet procjene k.č.br. 1676 je samo u dio od 494 m², jer drugi dio čestice pripada privatnoj osobi, odnosno riječ je samo o ZK tijelu II.

Ploština od 494 m² dobivena je iz upisa ploština izgrađenih kuća na čestici u posjedovnom listu, te njihovom razdvajanju izmjerom na mrežnom pretraživaču geoportal, te preuzimanja udjela od cijele čestice prema dobivenim omjerima ploština kuća na čestici (229 m² i 54 m², u odnosu na ploštinu cijel čestice iznose 494 m² i 116 m²).



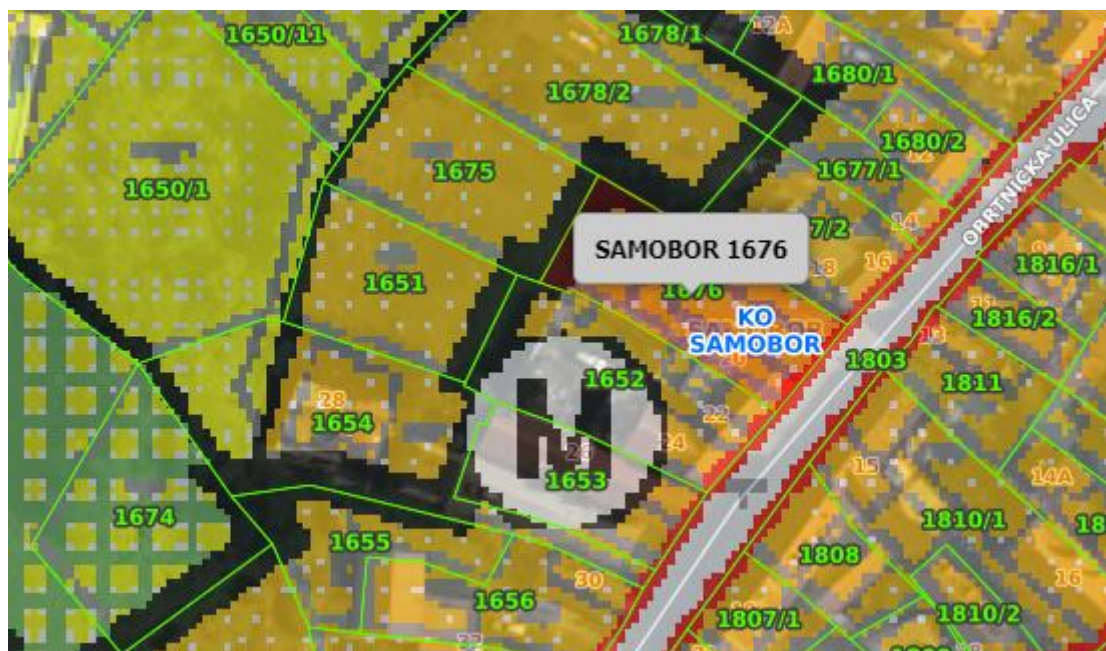
1676	OBRTNIČKA	610
	DVORIŠTE	327
	KUĆA BR.18 I 20	283

PROSTORNO UREĐENJE NA LOKACIJI OBRITNIČKA ULICA, SAMOBOR

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

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

Grafički dio GUP-a grada Samobora:



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

- S** STAMBENA NAMJENA - (S)
- S-ob** STAMBENA NAMJENA - (S-ob)
ob - obiteljske stambene zgrade
- S-V1** STAMBENA NAMJENA - (S-V1)
V1 - manje višestambene građevine
- S-V2** STAMBENA NAMJENA - (S-V2)
V2 - veće višestambene građevine
- SP-SP** STANOVANJE U PERIVOJU - (SP-SP)
SP - obiteljske stambene zgrade u perivoju
- M** MJEŠOVITA NAMJENA - (M)
- M-ob** MJEŠOVITA NAMJENA - (M-ob)
ob - obiteljske stambene zgrade
- M-V1** MJEŠOVITA NAMJENA - (M-V1)
V1 - manje višestambene građevine
- M-V2** MJEŠOVITA NAMJENA - (M-V2)
V2 - veće višestambene građevine

Tekstualni dio GUP-a grada Samobora:

1.2.2. Mješovita namjena – M

Članak 11.

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

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

- M - mogući svi tipovi gradnje
- M-ob - moguća je gradnja obiteljskih zgrada
- MV-1 - moguća je gradnja manjih višestambenih građevina
- MV-2 - moguća je gradnja većih višestambenih građevina

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

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

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

Tablica 1.

(iz dostavljenog plana etažiranja, od strane Naručitelja)

TLOCRTI STANA

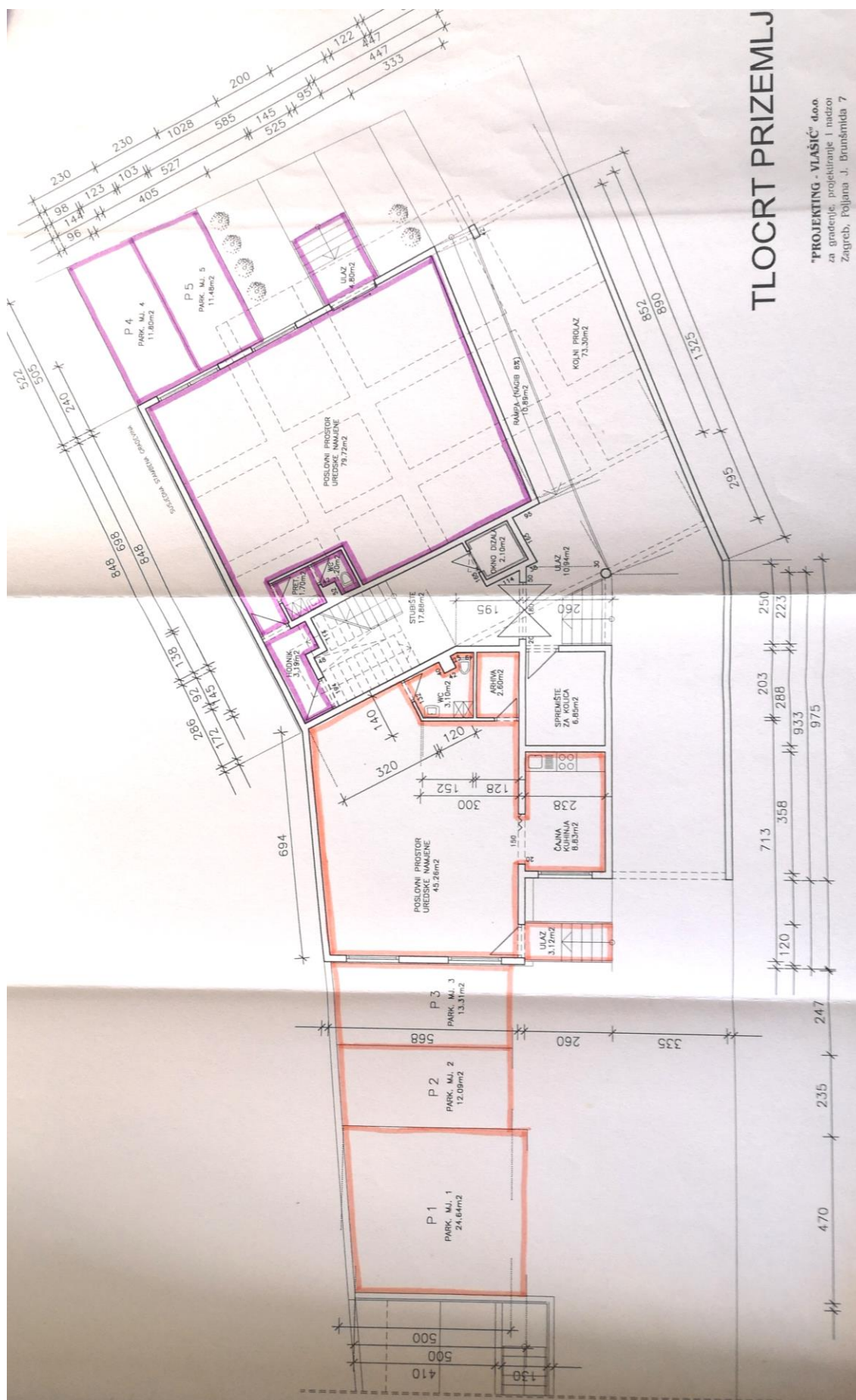


"PROJEKTING - VLAŠIĆ" d.o.o.
za građenje, projektiranje i nadzor
Zagreb, Poljana J. Brunšmida 7

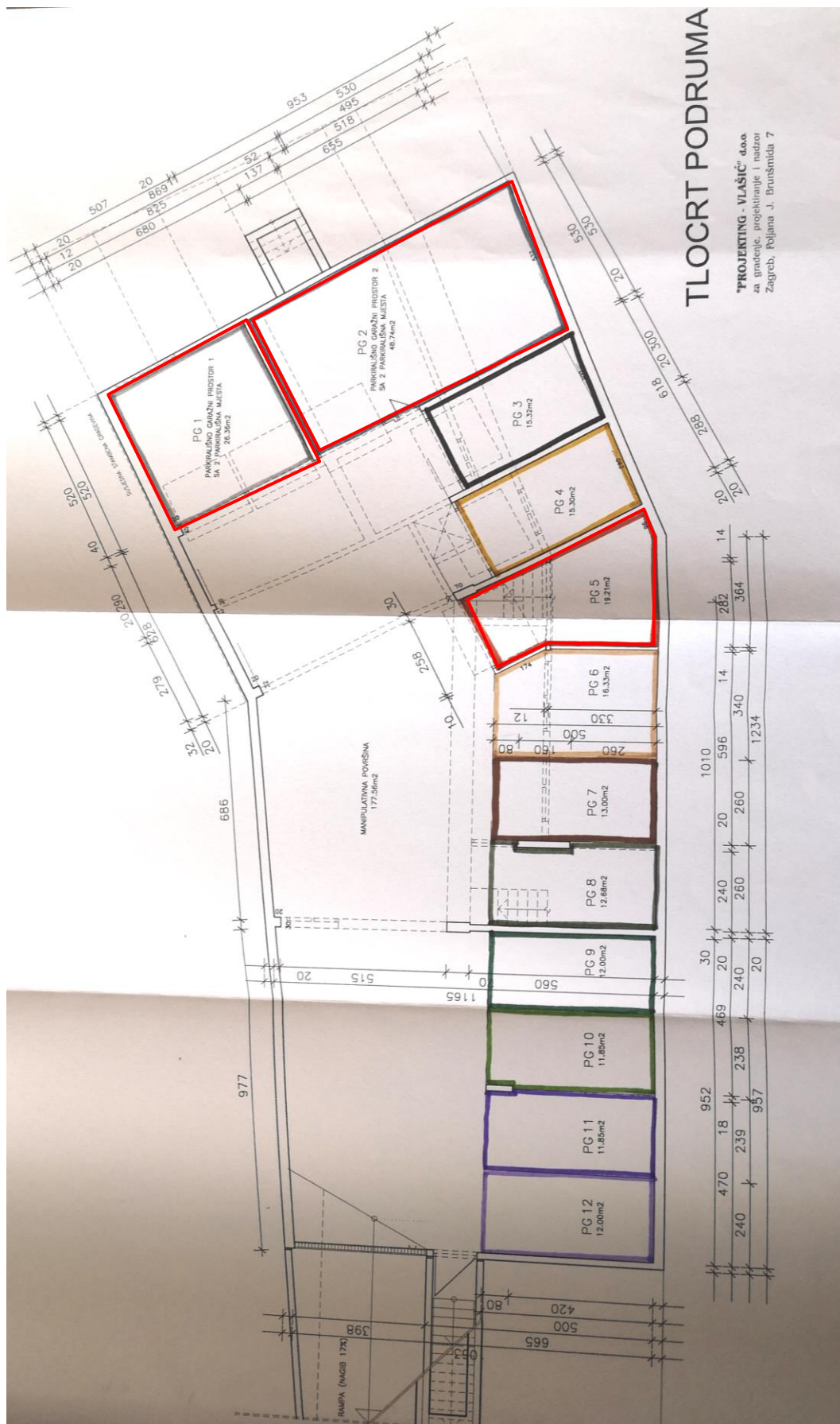


PROJEKTING - VLAŠIĆ d.o.o.
za građenje, projektiranje i nadzor
Zagreb, Poljana J. Brunšmida 7

TLOCRT PRIZEMLJA, POSLOVNI PROSTORI E-13 i E-14 S PRIPADCIMA



TLOCRT PODRUMA, PARKIRALIŠNO GARAŽNI PROSTORI PG1, PG2 I PG3



LEGALITET NEKRETNINE

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:

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

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

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

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

S obzirom na kakvoću i zabilježbama u zk izvatku, stan, poslovni prostori i parkirališno garažni prostori se smatraju legalnim.

LOKACIJA OBRTNIČKA ULICA, SAMOBOR:

Na dijelu predmetnog zemljišta na zk.č.br. 1652, k.o. Samobor nalazi se kuća koja je u udjelu od 66/656 u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o. Taj udio je predmet procjene uz zemljište. Kuća je izgrađena prije cca 100 godina. Prema snimci digitalne orto – foto karte preuzete sa stranice ispu.mgipu.hr utvrđeno je da je građevina u kojoj se nalazi predmetna nekretnina evidentirana na ortofoto snimci prije 15. veljače 1968. godine te se temeljem Zakona o gradnji smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole.



S obzirom na navedeno, kuća se smatra legalnom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženih Zemljišnoknjižnih izvadaka. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan, kao i predmetno zemljište imaju direktan izlaz na javnu prometnu površinu.

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

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,4 %
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a*)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskej učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova Immofinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

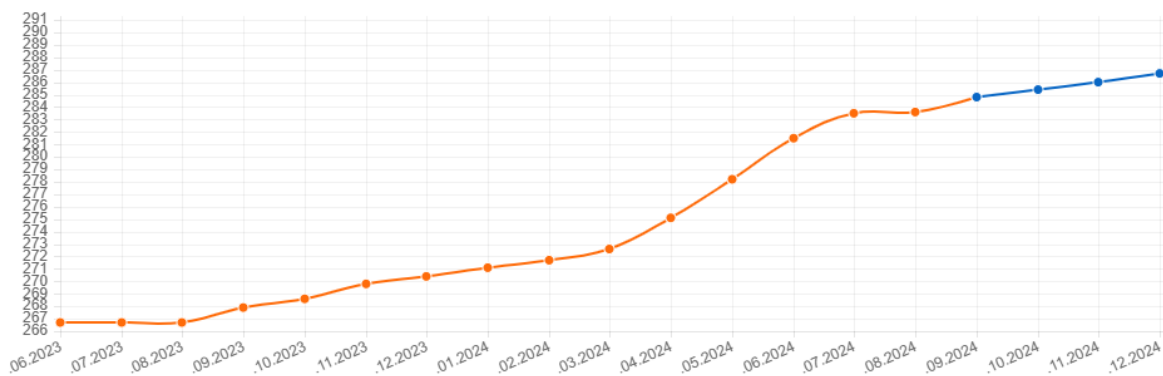
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

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.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built 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
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3

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

PROCJENA

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

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih 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 nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

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

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

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

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

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

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine za određivanje vrijednosti stana, zemljišta i parkirališno garažnih prostora.**

Kao pomoćna metoda kod određivanja vrijednost zemljišta korištena je **troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnine**, jer na zk.č.br. 1676 se nalazi starija legalna kuća, te je u procjeni preuzet pripadajući udio vrijednosti.

Za vrijednost poslovnih prostora **korištena je prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnine**, te kao pomoćna metoda **poredbena metoda**, za određivanje vrijednosti zakupa poslovnog prostora.

POREDBENA METODA

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

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

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

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

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

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

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

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

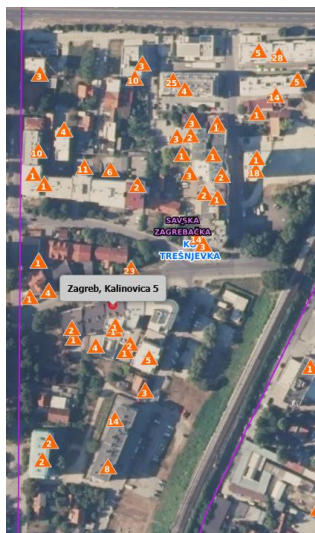
LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA – STAN U ZAGREBU, KALINOVICA 5

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

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

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



Područje pretrage unutar predmetnog cjenovnog bloka Savska - Zagrebačka

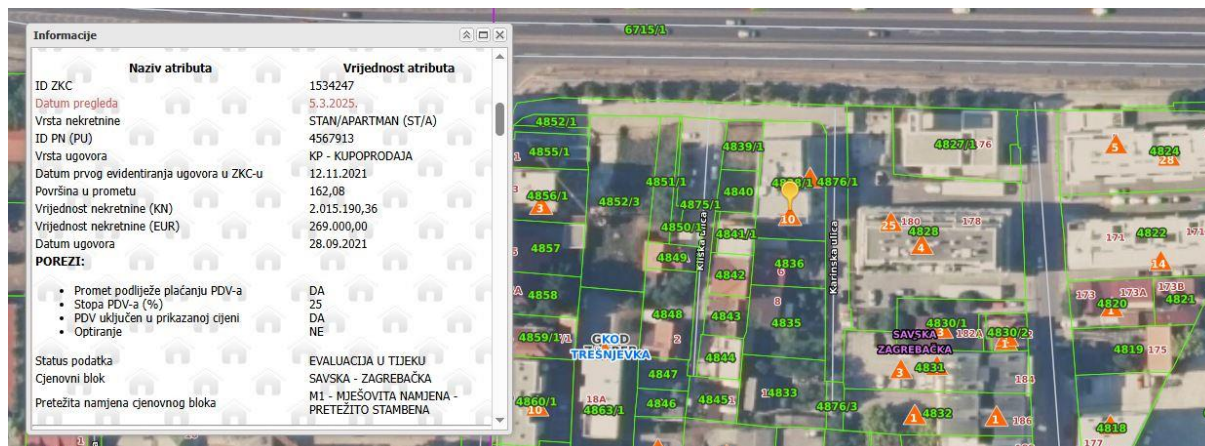
U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o stanovima koji se nalaze u obližnjim zgradama unutar istog cjenovnog bloka, te su iste ili slične katnosti, godine građenja, udaljenosti od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

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

Procjenjivana nekretnina:

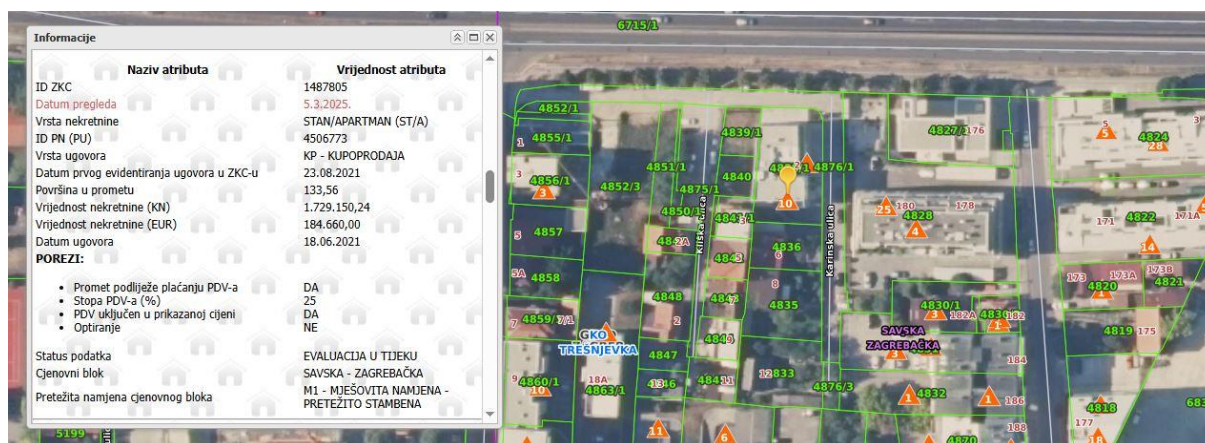
Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	253,85 m ²	potkrovlje	po+pr+4+potk	2008	5

1. poredbena nekretnina



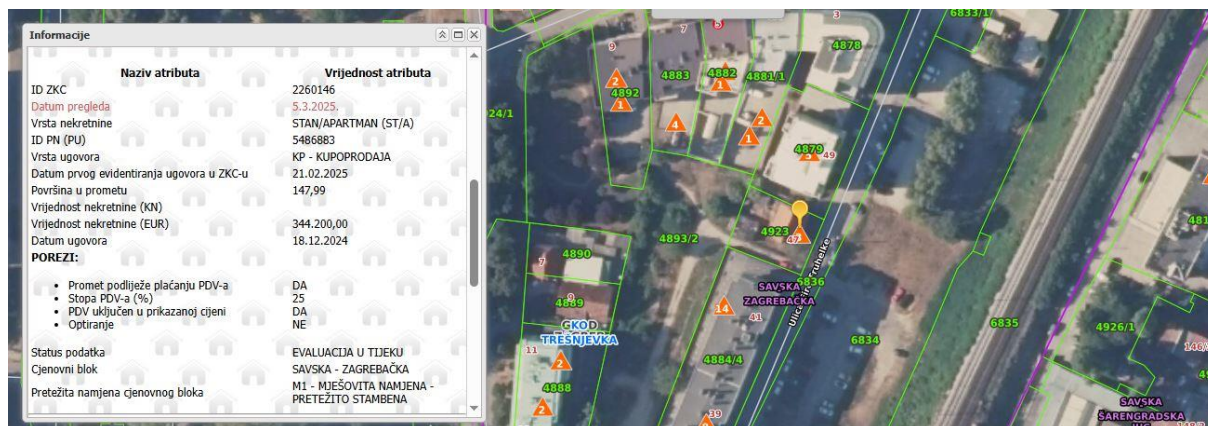
Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi Karinska ulica, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, vrlo je slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poredbeni stan usporedive ploštine jer je među najvećim dostupnim plošinama na lokaciji, te nižeg cjenovnog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

2. poredbena nekretnina



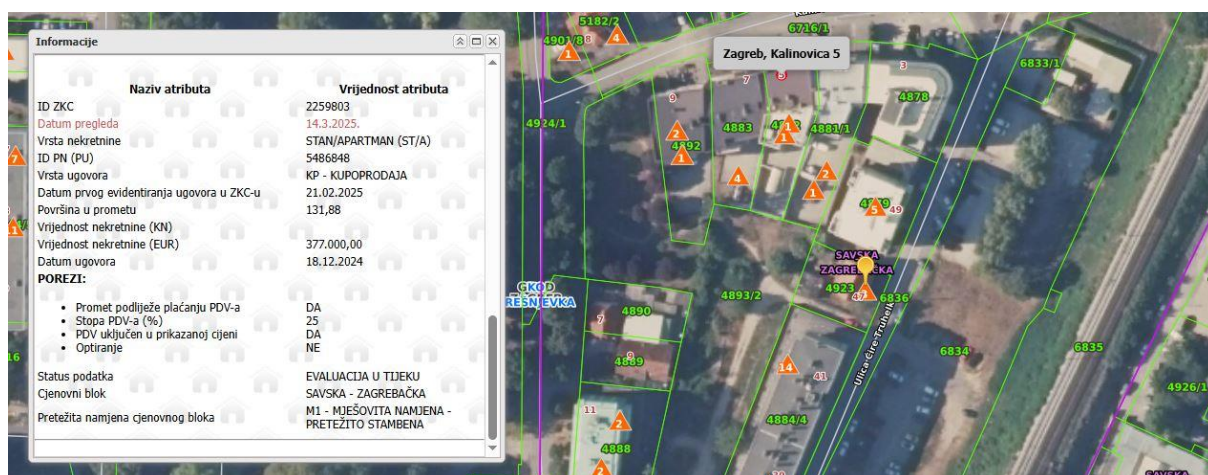
Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi Karinska ulica, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, vrlo je slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poredbeni stan usporedive ploštine jer je među najvećim dostupnim plošinama na lokaciji, te nižeg cjenovnog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

3. poredbena nekretnina



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

4. poredbena nekretnina



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

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

Poredbena metoda - stan

Obilježja procjenjivane nekretnine						
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Sobnost
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	253,85 m ²	potkrovlje	po+pr+4+potk	2008	5

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Karinska 2, Zagreb	ruj-21	162,08 m ²	-	pod+pr+3	2021.	1.660
2	Karinska 2, Zagreb	lip-21	133,56 m ²	-	pod+pr+3	2021.	1.383
3	Čire Truhelke 47, Zagreb	pro-24	147,99 m ²	-	pod+pr+4	2024.	2.326
4	Čire Truhelke 47, Zagreb	pro-24	131,88 m ²	-	pod+pr+4	2024.	2.859

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Karinska 2, Zagreb	ruj-21	1.660	220,10	154,60	1,42	2.363
2	Karinska 2, Zagreb	lip-21	1.383		152,55	1,44	1.995
3	Čire Truhelke 47, Zagreb	pro-24	2.326		220,10	1,00	2.326
4	Čire Truhelke 47, Zagreb	pro-24	2.859		220,10	1,00	2.859

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	K _p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	Karinska 2, Zagreb	2.363	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.363
2	Karinska 2, Zagreb	1.995	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.995
3	Čire Truhelke 47, Zagreb	2.326	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.326
4	Čire Truhelke 47, Zagreb	2.859	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.859

K_o = Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

$$K_o = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

k_k = Koeficijent katnosti stana

k_o = Koeficijent orijentacije stana

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

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

k_{sks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost EUR/m²	2.386
---	--------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	2.363	-22,70	-1%	22,70	515	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.995	-390,71	-16%	390,71	152.658	prihvatljivo	prihvatljivo
3	2.326	-59,70	-3%	59,70	3.565	prihvatljivo	prihvatljivo
4	2.859	473,12	20%	473,12	223.844	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjek 2.385,54

Standardna devijacija 308,46

Dvostruka standardna devijacija 616,91

Prosječno apsolutno odstupanje 236,56

Tržišna vrijednost cijelog stana 253,85 m² **x** 2.385,54 €/m² = 605.573,45 €

Tržišna vrijednost cijelog stana (zaokruženo) 606.000,00 €

Tržišna vrijednost udijela stana u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o., udio 1/2 302.786,72 €

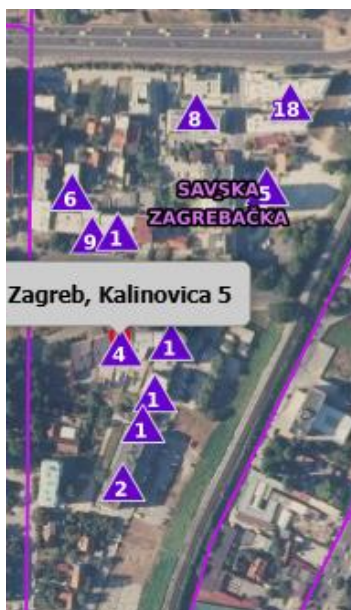
Tržišna vrijednost udijela stana u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o., udio 1/2 (zaokruženo) 303.000,00 €

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA – PARKIRALIŠNO GARAŽNI PROSTORI PG1, PG2, PG5, U ZAGREBU, KALINOVICA 5

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

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

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



Područje pretrage unutar predmetnog cjenovnog bloka Savska - Zagrebačka

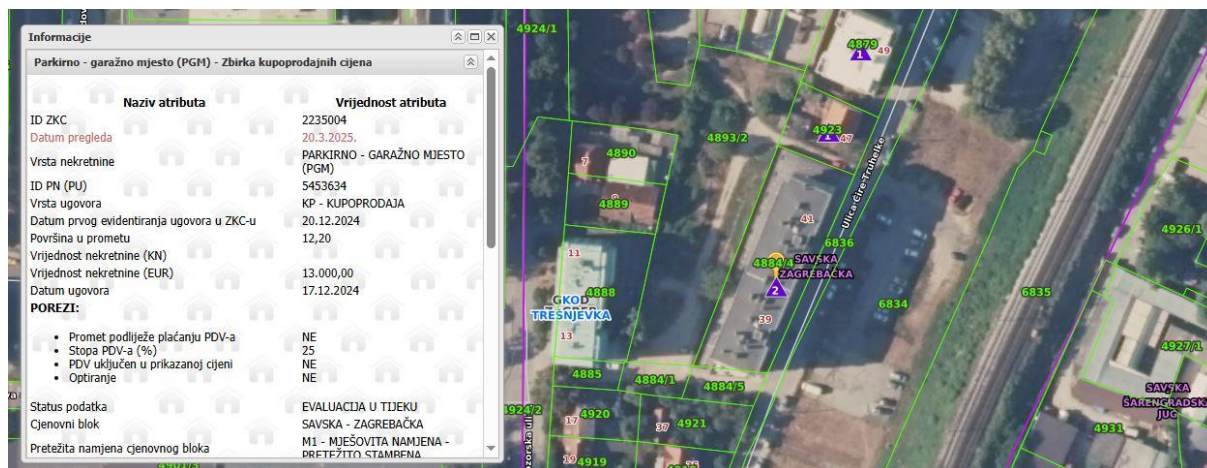
U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o parkirališno garažnim prostorima koji se nalaze u obližnjim zgradama unutar istog cjenovnog bloka, koje su iste ili slične katnosti, godine građenja i udaljenosti od središta grada, pa su tako usporedivi s nekretninom koja je predmet ove procjene.

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

Procjenjivana nekretnina:

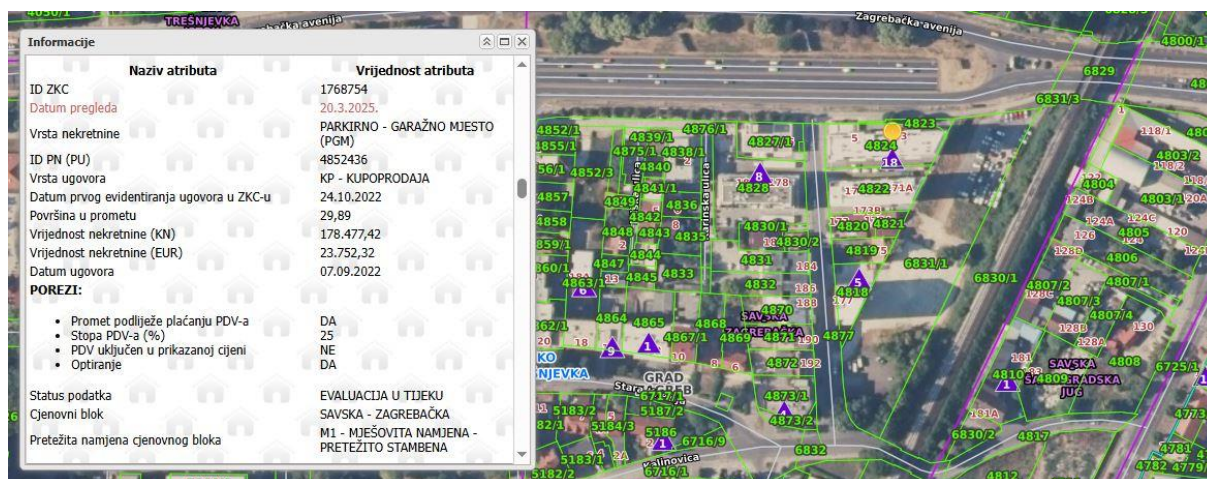
Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	94,31m ²	podrum –1	po+pr+4+potk	2008.

1. poredbena nekretnina



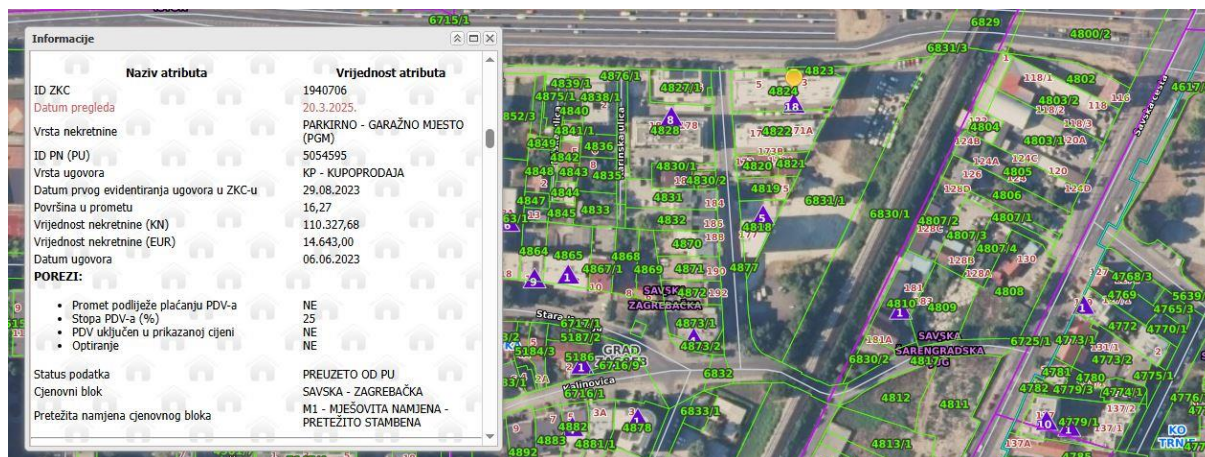
Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi ulica Ćire Truhelke, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, u zgradi slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi ulica Zagrebačka avenija, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, u zgradi slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi ulica Zagrebačka avenija, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, u zgradi slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada.

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

Poredbena metoda – parkirališno garažni prostori

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	94,31 m ²	podrum –1	po+pr+4+potk	2008.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Ćir Truhelke, Zagreb	pro-24	12,20 m ²	-	pod+pr+5	2005.	1.066
2	Zagrebačka avenija, Zagreb	ruj-22	29,89 m ²	podrum -1	pod+pr+7	2004.	795
3	Zagrebačka avenija, Zagreb	lip-23	16,27 m ²	-	pod+pr+7	2004.	900

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Ćir Truhelke, Zagreb	pro-24	1.066	220,10	220,10	1,00	1.066
2	Zagrebačka avenija, Zagreb	ruj-22	795		182,31	1,21	959
3	Zagrebačka avenija, Zagreb	lip-23	900		199,62	1,10	992

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	k _k	k _o	k _{gds}	k _{uo}	k _{sks}	K _p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
1	Ćir Truhelke, Zagreb	1.066	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.066
2	Zagrebačka avenija, Zagreb	959	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	959
3	Zagrebačka avenija, Zagreb	992	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	992

K_o = Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

$$K_o = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gds} + 0,27 \times k_{uo} + 0,14 \times k_{sks}$$

k_k = Koeficijent katnosti stana

k_o = Koeficijent orijentacije stana

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

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

k_{sks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost EUR/m²	1.006
---	--------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	1.066	59,81	6%	59,81	3.577	prihvatljivo	prihvatljivo
2	959	-46,38	-5%	46,38	2.152	prihvatljivo	prihvatljivo
3	992	-13,43	-1%	13,43	180	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjek 1.005,76

Standardna devijacija 44,38

Dvostruka standardna devijacija 88,76

Prosječno apsolutno odstupanje 39,87

Tržišna vrijednost parkirališno garažnog prostora PG1	26,36 m ²	x	1.005,76 €/m ²	=	26.511,83 €
Tržišna vrijednost parkirališno garažnog prostora PG2	48,74 m ²	x	1.005,76 €/m ²	=	49.020,74 €
Tržišna vrijednost parkirališno garažnog prostora PG5	19,21 m ²	x	1.005,76 €/m ²	=	19.320,65 €

Tržišna vrijednost svih parkirališno garažnih prostora PG1, PG2 i PG5	94.853,22 €
---	-------------

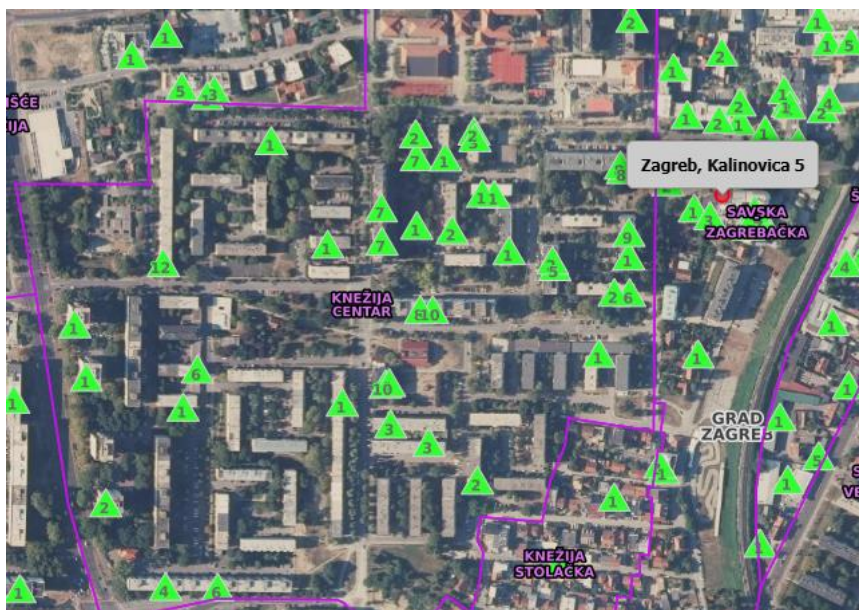
Tržišna vrijednost udijela vlasništva tvrtke Medijak d.o.o. u parkirališno garažnom prostoru PG1, udio 1/2	13.255,92 €
Tržišna vrijednost udijela vlasništva tvrtke Medijak d.o.o. u parkirališno garažnom prostoru PG2, udio 1/2	24.510,37 €
Tržišna vrijednost udijela vlasništva tvrtke Medijak d.o.o. u parkirališno garažnom prostoru PG5, udio 1/2	9.660,33 €
Tržišna vrijednost udijela vlasništva tvrtke Medijak d.o.o. u svim parkirališno garažnim prostorima PG1, PG2 i PG5, udio 1/2	47.426,62 €
Tržišna vrijednost udijela nekretnina u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o., udio 1/2 (zaokruženo)	47.400,00 €

PODATCI O CIJENAMA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA (E-13 i E-14)

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

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

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



Područje pretrage unutar predmetnog cjenovnog bloka Savska – Zagrebačka i susjednog „Knežija – centar“

U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o zakupima poslovnih prostora koji se nalaze u obližnjim zgradama unutar istog i susjednog cjenovnog bloka na Knežiji, koji se nalaze u prizemljima zgrada koje su približno sličnih katnosti, godina građenja i udaljenosti od središta grada, pa su tako usporedivi s nekretninom koja je predmet ove procjene.

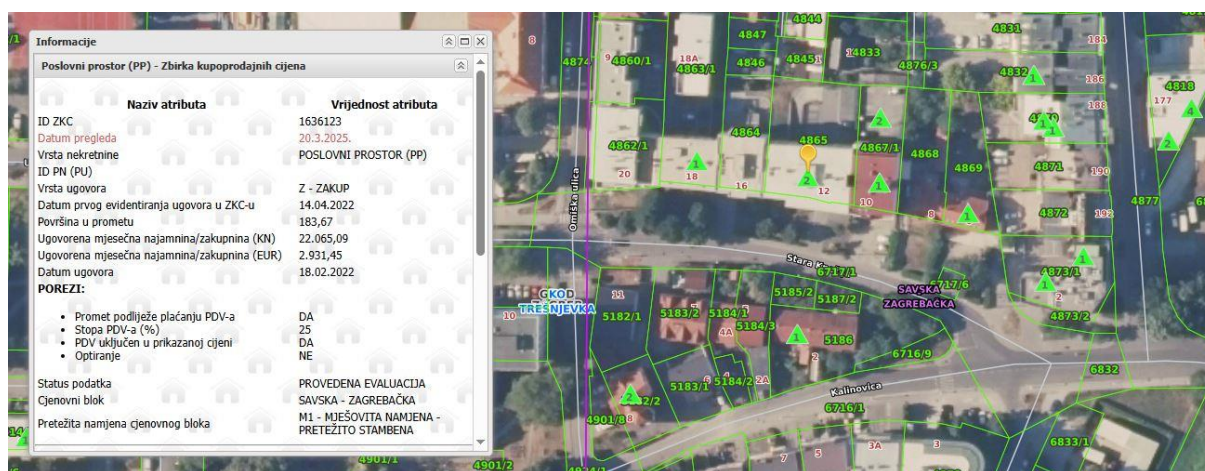
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku. Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim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

Procjenjivana nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	91,67 m ²	prizemlje	po+pr+4+potk	2008

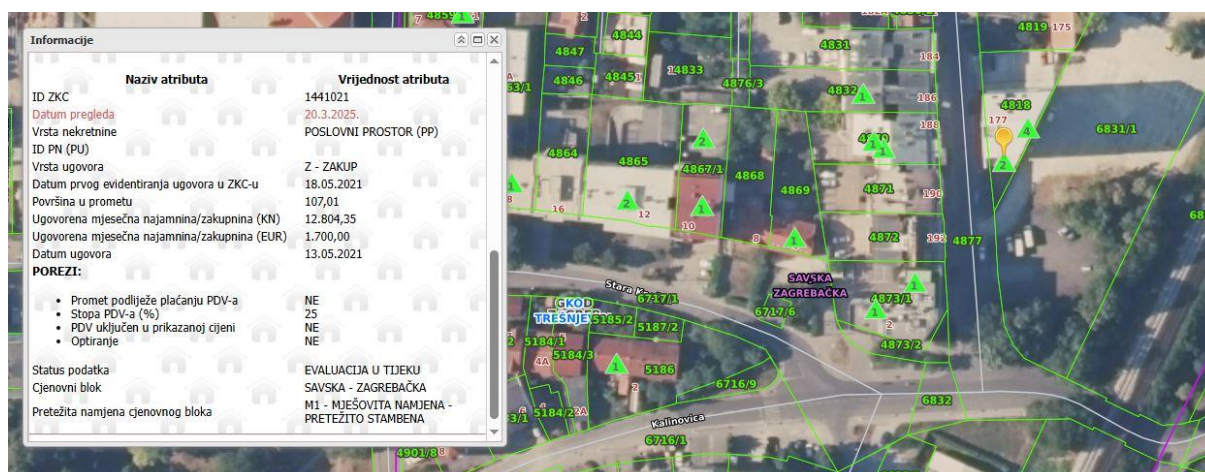
Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	70,98 m ²	prizemlje	po+pr+4+potk	2008

1. poredbena nekretnina



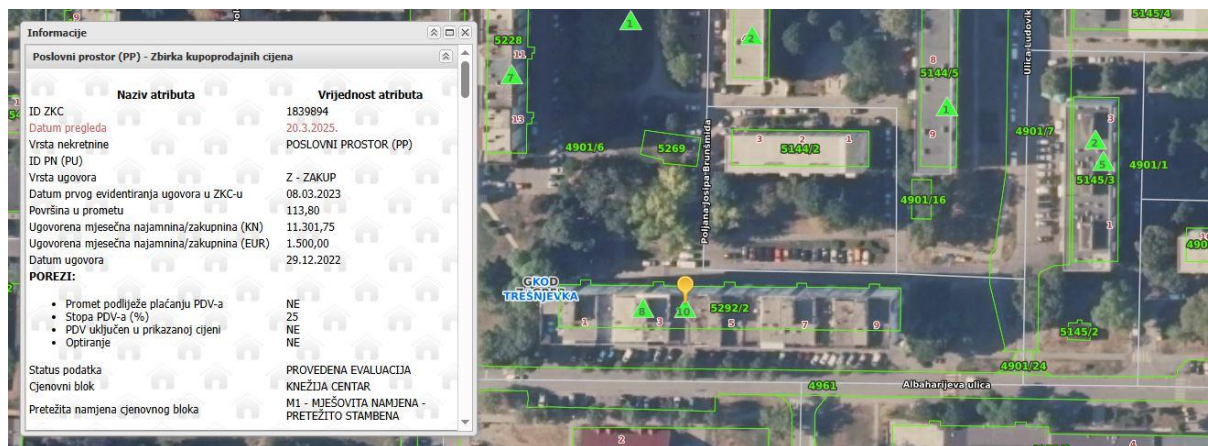
Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi Stara Knežija, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, u prizemlju zgrade koja je slične katnosti, starosti i udaljenosti od centra grada, dok je poslovni prostor dovoljno slične ploštine.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi Nova cesta, u istom cjenovnom bloku Savska - Zagrebačka, u prizemlju zgrade koja je nešto veće katnosti, manje starosti i iste udaljenosti od centra grada, dok je poslovni prostor dovoljno slične ploštine.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u obližnjoj ulici, na adresi Albaharijeva, u susjednom cjenovnom bloku, u prizemlju zgrade nešto veće katnosti, veće starosti i slične udaljenosti od centra grada, dok je poslovni prostor dovoljno slične ploštine.

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

Poredbena metoda – izračun vrijednosti zakupa poslovnih prostora E-13 i E-14

Obilježja procenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	91,67 m ²	prizemlje	po+pr+4+potk	2008

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa €/m ²
1	Stara Knežija 12, Zagreb	vlj-22	183,67 m ²	prizemlje	pod+pr+4	2009	12,77
2	Nova cesta 177, Zagreb	svi-21	107,01 m ²	prizemlje	pod+pr+8	2020	15,89
3	Albaharieva 1, Zagreb	pro-22	113,80 m ²	prizemlje	pod+pr+10	1980.	13,18

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Cijena zakupa €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	Stara Knežija 12, Zagreb	vlj-22	12,77	-	-	1,00	12,77
2	Nova cesta 177, Zagreb	svi-21	15,89		-	1,00	15,89
3	Albaharieva 1, Zagreb	pro-22	13,18		-	1,00	13,18

Srednja vrijednost zakupa €/m²	13,95
--	--------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	12,77	-1,18	-8%	1,18	1	prihvatljivo	prihvatljivo
2	15,89	1,94	14%	1,94	4	prihvatljivo	prihvatljivo
3	13,18	-0,76	-5%	0,76	1	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjeak	13,95
Standardna devijacija	1,38
Dvostruka standardna devijacija	2,77
Prosječno apsolutno odstupanje	1,29

Vrijednost zakupa poslovnog prostora 13,95 €/m²

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Namjena	Godina izgradnje
Kalinovica 5, Zagreb	21.3.2025.	70,98 m²	prizemlje	po+pr+4+potk	2008

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa €/m ²
1	Stara Knežija 12, Zagreb	vlj-22	183,67 m ²	prizemlje	pod+pr+4	2009	12,77
2	Nova cesta 177, Zagreb	svi-21	107,01 m ²	prizemlje	pod+pr+8	2020	15,89
3	Albaharieva 1, Zagreb	pro-22	113,80 m ²	prizemlje	pod+pr+10	1980.	13,18

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Cijena zakupa €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	Stara Knežija 12, Zagreb	vlj-22	12,77	-	-	1,00	12,77
2	Nova cesta 177, Zagreb	svi-21	15,89		-	1,00	15,89
3	Albaharieva 1, Zagreb	pro-22	13,18		-	1,00	13,18

Srednja vrijednost zakupa €/m²	13,95
--	--------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	12,77	-1,18	-8%	1,18	1	prihvatljivo	prihvatljivo
2	15,89	1,94	14%	1,94	4	prihvatljivo	prihvatljivo
3	13,18	-0,76	-5%	0,76	1	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosjek	13,95
Standardna devijacija	1,38
Dvostruka standardna devijacija	2,77
Prosječno apsolutno odstupanje	1,29

Vrijednost zakupa poslovnog prostora 13,95 €/m²

U vrijednosti zakupa poslovnih prostora nije sadržana vrijednost PDV-a.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U **općoj prihodovnoj metodi** prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine.

U **pojednostavljenoj prihodovnoj metodi** prihodovna vrijednost izgrađene građevne čestice ne dijeli se na vrijednost zemljišta i vrijednost građevine kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine dužeg od 50 godina i uz obavezno uzimanje u obzir vrijednost zemljišta umanjene za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina.

Periodična prihodovna metoda temelji se na pretpostavci o vrlo promjenjivim prihodima u razmatranom razdoblju od desetak godina i konstantnim čistim prihodima u preostalom razdoblju. Dakle, može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu prihodovne metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine koja je namijenjena stvaranju prihoda, a da je održivi vijek korištenja građevine duži od 50 godina, koristili smo pojednostavljenu prihodovnu metodu.

U primjeni prihodovne metode, vrijednost zakupa poslovnih prostora utvrdili smo pomoću poredbene metode.

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade (sukladno Prilogu br. 10, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Upotrebljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Upotrebljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Upotrebljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Upotrebljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, - jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABIR KLASIFIKACIJE		2	1/2	1/2
ODABRANI FK		2,0		

G - starost građevine :	17
OVK - održivi vijek korištenja:	80
FK - faktor korištenja:	2,0
relativna starost (G/OVK %) :	21
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 68% x OVK	54
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	26
linearni otpis = 26 / 80	32%

U vrijednosti zakupa poslovnih prostora nije sadržana vrijednost PDV-a.

PRIHODOVNA METODA – POSLOVNI PROSTOR E-13

PARAMETAR	NKP (m ²)	€/m ²	VRIJEDNOST
ZAKUP			
poslovni prostor uredske namjene E-13 s ulazom	87,01	13,95	1.213,38 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 4	2,36	13,95	32,91 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 5	2,30	13,95	32,07 €
UKUPNO:	91,67		1.278,36 €
GODIŠNJE UKUPNO:			15.340,32 €
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		38,35 €
održavanje i zaštita	4,00%		51,13 €
rizik od gubitka zakupnine	8,00%		102,27 €
TROŠKOVI UKUPNO:	15,00%		191,75 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			2.301,05 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			13.039,27 €
kamatna stopa	6,50%		
OOVK	54	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	14,88		
VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA			194.080,09 €
UKUPNA VRIJEDNOST			194.080,09 €

2.117,16 EUR/m²

Podaci o vrijednosti kamatne stope za predmetnu nekretninu preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina, Prilog 13. – Orijentacijske kamatne stope na nekretnine. Navedene orijentacijske kamatne stope odnose se na poslovne prostore iznose od 4,5 – 6,0 %. Odabrana je vrijednost od 6%, a budući da se ne nalazi na frekventnoj poslovnoj lokaciji, zbog položaja je povećana vrijednost od 0,5%, te je odabrana konačna kamatna stopa vrijednosti od 6,50 %.

VRIJEDNOST RAZDVOJENA PO DJELOVIMA POSLOVNOG PROSTORA			
Poslovni prostor	površina	udio u vrijednosti zakupa	vrijednost
poslovni prostor uredske namjene E-13 s ulazom	87,01	94,92%	184.214,13 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 4	2,36	2,57%	4.996,50 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 5	2,30	2,51%	4.869,47 €
SVEUKUPNO:	91,67	100,00%	194.080,09 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST UDIJELA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU TVRTKE MEDIJAK d.o.o., udio 1/2	
Poslovni prostor	vrijednost
poslovni prostor uredske namjene E-13 s ulazom	92.107,06 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 4	2.498,25 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 5	2.434,73 €
SVEUKUPNO:	97.040,05 €

PRIHODOVNA METODA – POSLOVNI PROSTOR E-14

PARAMETAR	NKP (m ²)	€/m ²	VRIJEDNOST
ZAKUP			
poslovni prostor uredske namjene E-14 s ulazom	60,57	13,95	844,66 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 1	5,33	13,95	74,33 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 2	2,42	13,95	33,75 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 3	2,66	13,95	37,09 €
UKUPNO:	70,98		989,83 €
GODIŠNJE UKUPNO:			11.878,00 €
TROŠKOVI			
upravljanje	3,00%		29,69 €
održavanje i zaštita	4,00%		39,59 €
rizik od gubitka zakupnine	10,00%		98,98 €
TROŠKOVI UKUPNO:	17,00%		168,27 €
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			2.019,26 €
GODIŠNJI NETO PRIHOD			9.858,74 €
kamatna stopa	7,00%		
OOVK	54	god.	
Multiplikator - Faktor kapitalizacije	13,93		
VRIJEDNOST POSLOVNIH PROSTORA			137.288,97 €
UKUPNA VRIJEDNOST			137.288,97 €

1.934,19 EUR/m²

Podaci o vrijednosti kamatne stope za predmetnu nekretninu preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina, Prilog 13. – Orijentacijske kamatne stope na nekretnine. Navedene orijentacijske kamatne stope odnose se na poslovne prostore iznose od 4,5 – 6,0 %. Odabrana je vrijednost od 6%, a budući da se ne nalazi na frekventnoj poslovnoj lokaciji, a još je riječ i o dvorišnom prostoru, zbog položaja je povećana vrijednost od 1,0%, te je odabrana konačna kamatna stopa vrijednosti od 7,00 %.

VRIJEDNOST RAZDVOJENA PO DJELOVIMA POSLOVNOG PROSTORA			
Poslovni prostor	površina	udio u vrijednosti zakupa	vrijednost
poslovni prostor uredske namjene E-14 s ulazom	60,57	85,33%	117.154,03 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 1	5,33	7,51%	10.309,25 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 2	2,42	3,41%	4.680,75 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 3	2,66	3,75%	5.144,95 €
SVEUKUPNO:	70,98	100,00%	137.288,98 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST UDIJELA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU TVRTKE MEDIJAK d.o.o., udio 1/2	
Poslovni prostor	vrijednost
poslovni prostor uredske namjene E-14 s ulazom	58.577,02 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 1	5.154,63 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 2	2.340,37 €
vanjsko parkirališno mjesto oznake 3	2.572,48 €
SVEUKUPNO:	68.644,49 €

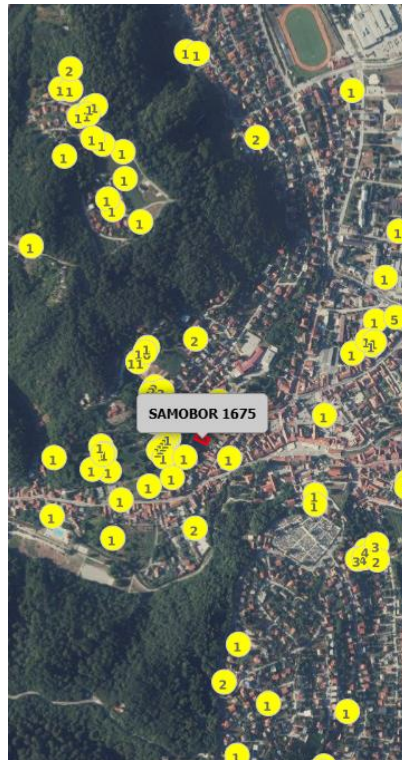
REKAPITULACIJA NEKRETNINE NA LOKACIJI KALINOVICA 5, ZAGREB	
	vrijednost - €
vrijednost stana br. 15 u potkrovlju, etažno vlasništvo E-29, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	302.786,72 €
vrijednost uličnog poslovnog prostora uredske namjene u prizemlju, sa pripadajućim ulazom i dva vanjska parkirna mjesta oznake 4 i 5, sve etažno vlasništvo E-13, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	97.040,05 €
vrijednost dvorišnog poslovnog prostora uredske namjene u prizemlju, sa pripadajućim ulazom i tri vanjska parkirna mjesta oznake 1, 2 i 3, sve etažno vlasništvo E-14, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	68.644,49 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora sa dva parkirna mjesta oznake PG1 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-1, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	13.255,92 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora sa dva parkirna mjesta oznake PG2 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-2, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	24.510,37 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora oznake PG5 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-5, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	9.660,33 €
SVEUKUPNO:	515.897,88 €
SVEUKUPNO (zaokruženo):	516.000,00 €

LOKACIJA OBRtničKA ULICA, SAMOBOR:

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA – ZEMLJIŠTE U SAMOBORU

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

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



Područje pretrage u zapadnom dijelu Samobora

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

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

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

Procjenjivana nekretnina:

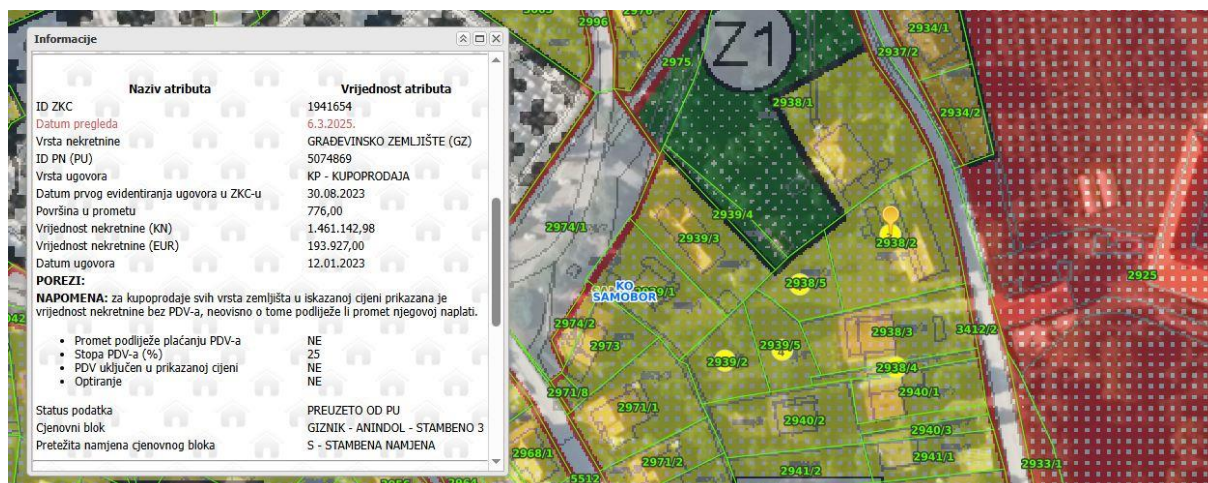
Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koefficient iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor	21.3.2025.	882 m²	1,00	M	2.

1. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar vrlo slične namjene zemljišta S i vrlo sličnih uvjeta gradnje. Zbog izrazito slabe ponude potpuno odgovarajućih transakcija zemljišta u samom centru grada, pretraga je proširena na susjedne cjenovne blokove zapadnog dijela grada, a čestica je nešto manje ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična da bude usporediva.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar vrlo slične namjene zemljišta S i vrlo sličnih uvjeta gradnje. Zbog izrazito slabe ponude potpuno odgovarajućih transakcija zemljišta u samom centru grada, pretraga je proširena na susjedne cjenovne blokove zapadnog dijela grada, a čestica je nešto manje ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična da bude usporediva.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u predmetnoj k.o. Samobor, unutar vrlo slične namjene zemljišta S i vrlo sličnih uvjeta gradnje. Zbog izrazito slabe ponude potpuno odgovarajućih transakcija zemljišta u samom centru grada, pretraga je proširena na susjedne cjenovne blokove zapadnog dijela grada, a čestica je nešto manje ploštine od pripadajućeg udjela, ali dovoljno slična da bude usporediva.

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

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor	21.3.2025.	882 m²	1,00	M	2.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č. br. 3081/3, k.o. Samobor	vlj-24	408 m ²	0,90	S-ob	85.000	208,33
2	k.č. br. 2938/2, k.o. Samobor	sij-23	776 m ²	0,90	S-ob	193.927	249,91
3	k.č. br. 2719/3, k.o. Samobor	pro-21	620 m ²	1,00	S-ob	106.600	171,94

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č. br. 3081/3, k.o. Samobor	vlj-24	208,33	189,95	170,84	1,11	231,64
2	k.č. br. 2938/2, k.o. Samobor	sij-23	249,91		154,22	1,23	307,80
3	k.č. br. 2719/3, k.o. Samobor	pro-21	171,94		124,37	1,53	262,60

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju							
		UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
Redni broj	katastarska čestica	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	2.	65%		1,00	1,00	
1	k.č. br. 3081/3, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	150,56
2	k.č. br. 2938/2, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	200,07
3	k.č. br. 2719/3, k.o. Samobor	1.	100%	0,65	1,00	1,00	170,69

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	k.č. br. 3081/3, k.o. Samobor	150,56	0,90	1,05	158,09	158,09
2	k.č. br. 2938/2, k.o. Samobor	200,07	0,90	1,05	210,08	210,08
3	k.č. br. 2719/3, k.o. Samobor	170,69	1,00	1,00	170,69	170,69

Srednja vrijednost €/m²	179,62
---	---------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	158	-21,53	-12%	21,53	463	prihvatljivo	prihvatljivo
2	210	30,46	17%	30,46	928	prihvatljivo	prihvatljivo
3	171	-8,93	-5%	8,93	80	prihvatljivo	prihvatljivo

<i>Prosječna kupoprodajna cijena</i>	179,62
<i>Standardna devijacija</i>	22,14
<i>Dvostruka standardna devijacija</i>	44,28
<i>Prosječno apsolutno odstupanje</i>	20,31

VRIJEDNOST NEKRETNINE:

Tržišna vrijednost nekretnine 882 m² x 179,62 €/m² = 158.335,03 €

Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo) 158.000,00 €

Predmetnom je zemljište svrstano u 2. kategoriju zbog negativnog obilježja da je predmet procjene samo udio zemljišta u vlasništvu tvrtke Medijak d.o.o. u stečaju (dok je vlasnik preostalih udjela fizička osoba). Prema prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisan je udio vrijednosti zemljišta 2. kategorije u vrijednosti zemljištu 1. kategorije u iznosu od 50 – 80%

Obzirom je vlasništvo samo u udjelu, odnosno zbog neraščišćenih imovinsko – pravnih odnosa trenutno nije moguće da svaki od suvlasnika samostalno podnese zahtjev za dobivanje građevinske dozvole (to ne može sam napraviti niti jedan od suvlasnika bez suglasnosti drugoga) utvrđena je 2. kategorija zemljišta. A kao udio njene vrijednosti u vrijednosti zemljišta 1. kategorije izabran je srednji udio vrijednosti propisanog raspona u pravilniku, odnosno 65%. Srednja vrijednost raspona je odabrana jer nismo u mogućnosti odrediti vremenski rok rješavanja imovinsko pravnih odnosa u vlasništvu nekretnine za budućeg vlasnika.

Prema važećem planu približnih vrijednosti zemljišta za predmetni cjenovni blok „centar – mješovito 1“, gdje se nalazi predmetna nekretnina, propisana je prosječna vrijednost zemljišta 1. kategorije od 282 €/m². Ovaj iznos približno odgovara 100% vrijednosti 1. kategorije zemljišta u našem izračunu. Izračunom dobiveni iznos od 179,62 €/m² odgovara 65% iznosa vrijednosti 1. kategorije prema planu približnih vrijednosti zemljišta.

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

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

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

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

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto površina - m ²	320,00
jedinična cijena - kn/m ²	1.270,00
dovršenost objekta - %	100,00%

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST **406.400,00 €**

približni bruto volumen građevine m ³	896,00	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	18,32	
vrijednost komunalnog doprinosa		16.410,91 €
cijena vodnog doprinosa kn/m ³	0,37	
vrijednost vodnog doprinosa		335,35 €
priključci - kn		-

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

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

G - starost građevine :	95
OVK - održivi vijek korištenja:	100
FK - faktor korištenja:	5,0
relativna starost (G/OVK %) :	95
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 20% x OVK	20
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	80
linearni otpis = 80 / 100	80%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

$$SV = 406.400,00 \text{ €} \times 20\% = \mathbf{81.280,00 \text{ €}}$$

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:	81.280,00 €
KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS:	16.746,26 €
PRIKLJUČCI:	-
UKUPNO	98.026,26 €

PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	98.026,26 €
UKUPNO	98.026,26 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

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

$$Tf = \mathbf{1,00}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELE NEKRETNINE:

$$TV = \mathbf{98.026,26 \text{ €}} \times \mathbf{1,00} = \mathbf{98.026,26 \text{ €}}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST DIJELA NEKRETNINE U VLASNIŠTVU

MEDIJAK D.O.O. , udio 66/656:

$$\mathbf{9.862,40 \text{ €}}$$

Odabrana je mjerodavna vrijednost u Fk matrici 5, jer je riječ o izrazito staroj zgradi (oko 1930. godine izgrađenoj), za koju je dojam kako nije u upotrebi, te da nije održavana pa stoga nema dovoljnu uporabivost i smanjenu stabilnost. Korištenje može biti samo kratkoročno. Stoga vrijednost OVK iznosi 20 %.

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

približni bruto volumen građevina A, B i udijela C (66/656) prema projektu	1.171,09	
uklanjanja, u m ³		
cijena komunalnog doprinosa, u €/m ³	18,32	
vrijednost komunalnog doprinosa		21.449,32 €
cijena vodnog doprinosa, u €/m ³	0,37	
vrijednost vodnog doprinosa		438,31 €
<hr/>		
procjenjena vrijednost doprinosa		21.887,63 €
procjenjena vrijednost doprinosa, udio u vlasništvu Medijak d.o.o., udio 1/2		10.943,82 €

Ustanovljena je postojeća vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za legalne uklonjene zgrade, a sve prema priloženom projektu uklanjanja zgrada na predmetnim česticama, jer je ta vrijednost sastavni dio nekretnine.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE NA LOKACIJI SAMOBOR	
	vrijednost - €
vrijednost zemljišta, dijelovi k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., pripadajući udio	158.335,03 €
vrijednost građevine na k.č.br. 1652, k.o. Samobor, vrijednost dijela nekretnine u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 66/656	9.862,40 €
vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za legalno ulonjene objekte na k.č.br. 1676, k.o. Samobor, vrijednost dijela u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	10.943,82 €
SVEUKUPNO:	179.141,25 €
SVEUKUPNO (zaokruženo):	179.000,00 €

vrijednost po m² pripadajućeg zemljišta

203,22 €/m²

REKAPITULACIJA SVEUKUPNO	
	vrijednost - €
vrijednost stana na adresi Kalinovica 5, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	302.786,72 €
vrijednost uličnog poslovnog prostora uredske namjene u prizemlju, sa pripadajućim ulazom i dva vanjska parkirna mjesta oznake 4 i 5, sve etažno vlasništvo E-13, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	97.040,05 €
vrijednost dvorišnog poslovnog prostora uredske namjene u prizemlju, sa pripadajućim ulazom i tri vanjska parkirna mjesta oznake 1, 2 i 3, sve etažno vlasništvo E-14, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	68.644,49 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora sa dva parkirna mjesta oznake PG1 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-1, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	13.255,92 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora sa dva parkirna mjesta oznake PG2 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-2, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	24.510,37 €
vrijednost parkirališno garažnog prostora oznake PG5 u podrumu, sve etažno vlasništvo E-5, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	9.660,33 €
vrijednost zemljišta, dijelovi k.č. br. 1651, 1652, 1675 i 1676, k.o. Samobor, u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., pripadajući udio	158.335,03 €
vrijednost građevine na k.č.br. 1652, k.o. Samobor, vrijednost dijela nekretnine u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 66/656	9.862,40 €
vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za legalno ulonjene objekte na k.č.br. 1676, k.o. Samobor, vrijednost dijela u vlasništvu MEDIJAK D.O.O., udio 1/2	10.943,82 €
SVEUKUPNO:	695.039,13 €
SVEUKUPNO (zaokruženo):	695.000,00 €

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnina:

LOKACIJA KALINOVICA 5, ZAGREB:

- stan oznake 15 u potkrovlju koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaoalice i WC-a, te pripadaka terase, terase sa stubištem i terase nad potkrovljem sveukupne korisne ploštine 253,85 m² (E-29),
- ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, vanjskog ulaza i dva vanjska parkirališna mjesta oznake 4 i 5 kao pripadaka, sveukupne korisne ploštine 91,67 m² (E-13),
- dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a, vanjskog ulaza i tri vanjska parkirališna mjesta na oznake 1, 2 i 3 kao pripadaka, sveukupne korisne ploštine 70,98 m² (E-14),
- parkirališno-garažni prostor s dva parkirališna mjesta oznake PG 1 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 15,82 m² (E-1),
- parkirališno-garažni prostor s dva parkirališna mjesta oznake PG 2 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 29,24 m² (E-2),
- parkirališno-garažni prostor oznake PG 5 u podrumu, sveukupne korisne ploštine 11,53 m² (E-5),

sve prema upisu u zemljišnu knjigu i izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Predmetna nekretnina se nalazi u stambeno poslovnoj zgradi u gradu Zagrebu, u gradskoj četvrti Trešnjevka - jug, na adresi Kalinovica 5. Predmet procjene, prema podacima dobivenim od strane Naručitelja, jesu udijeli nekretnine u vlasništvu tvrtke MEDIJAK d.o.o.,

LOKACIJA OBRTNIČKA ULICA bb, SAMOBOR:

- zemljište koje se nalazi na četiri čestice i to na zk.č.br. 1676, 1675, 1651, 1652, sve k.o. Samobor, sveukupne ploštine 2.403 m², a koje se nalaze u gradu Samoboru, na adresi Obrtnička ulica.

Prema zahtjevu naručitelja predmet ove procjene je udio vlasništva tvrtke MEDIJAK d.o.o. u predmetnim nekretninama.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST
(zaokruženo)

695.000,00 EUR

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

Slobodan Cerovac, ing. građ.,
suradnik



Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjene vrijednosti nekretnina



Zagreb, 21.3.2025. godine

PRILOZI

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

Lokacija Kalinovica 5, Zagreb:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 21.03.2025. 15:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 18265

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34919/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 2, 5, 13, 14, 29 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

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

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 18/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG 1 u podrumu korisne vrijednosti 26,36 čm u nacrtu označen svijetlo sivom bojom, za korist:	
1.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O., NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
1.4.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 34/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) parkirališno-garažni prostor sa dva parkirališna mjesta oznake PG 2 u podrumu korisne vrijednosti 48,74 čm u nacrtu označen tamno sivom bojom	
2.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O., NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
2.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 13/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) parkirališno-garažni prostor oznake PG 5 u podrumu korisne vrijednosti 19,21 čm u nacrtu označeno bakrenom bojom	
5.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O., NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
5.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 18265
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
13.	Suvlasnički dio: 59/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) <ul style="list-style-type: none"> ulični poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, hodnika, pretprostora i WC-a, ukupne korisne vrijednosti 85,81 čm, te vanjskog ulaza (tloc. pov. 4,80 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 4 i 5 (tloc. pov. 11,80 čm i 11,48 čm) kao pripadaka u nacrtu označeno ciklama bojom 	
13.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O., NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
13.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	
14.	Suvlasnički dio: 41/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) <ul style="list-style-type: none"> dvorišni poslovni prostor uredske namjene u prizemlju, a koji se sastoji od poslovnog prostora, čajne kuhinje, arhive i WC-a ukupne korisne vrijednosti 59,79 čm, te vanjskog ulaza (tloc. pov. 3,12 čm) i parkirališnih mjesta na parceli oznake 1,2 i 3 (tloc. pov. 26,64 čm, 12,09 čm i 13,31 čm) kao pripadaka u nacrtu označeno ružičastom bojom 	
14.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O., NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
14.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	
29.	Suvlasnički dio: 144/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) <ul style="list-style-type: none"> stan oznake 15 u potkrovlju, a koji se sastoji od stubišta, okna dizala, dva hodnika, dnevnog boravka s blagovanjem, kuhinje, izbe, degažmana, četiri sobe, garderobe, dvije kupaonice i WC-a ukupne korisne vrijednosti 211,30 čm, te terase prema ulici (tlocrtne pov. 30,10 čm, terase sa stubama prema dvorištu tloc.pov. 37,62 čm) koje su u sklopu stana, kao i terase nad potkrovljem (tloc. pov. 123,11 čm), koji su pripaci, u nacrtu označeno crnim obostranim kosim-dijagonalnim linijama 	
29.2.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 MEDIJAK D.O.O. , NEČUJANSKA BR. 17, ZAGREB	
29.3.	Suvlasnički dio etaže: 1/2 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 18265
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63824/09 Zaprimljeno 16.12.2009. broj Z-63190/09 Temeljem Rješenja Općinskog suda u Samoboru posl. broje Z-5356/09 od 17. prosinca 2009. godine i isprava pohranjenih u ovisdunoj zbirci isprava pod osl. brojem Z-63190/09 (Sporazuma br. 240/09 o zasnivanju založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15.12.2009. godine uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 410.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12 % godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakosne zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru sa klauzulom ovrhe, za korist:	410.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 21.12.2009. broj Z-63824/09 Zabilježuje se da su sporedni ulošci 3576, 5937, 2752 i 2881 k.o. Samobor		ZABILJEŽBA
5.4	Zaprimljeno 25.05.2022.g. pod brojem Z-29408/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI TRAZBINE 14.09.2021, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, OVLAŠTENJE 04.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAZBINE 05.10.2021, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 13.05.2022, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipoteke tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod poslovnim brojem Z-63824/09 zaprimljeno 16. prosinca 2009. pod brojem Z-63190/09 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR za korist: HPB D.D., OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva ulica 4, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		na 5.1
6. Na suvlasnički dio: 1 (18/1000)			
6.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 1 (1.1)
7. Na suvlasnički dio: 2 (34/1000)			
7.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 2 (1.1)
8. Na suvlasnički dio: 5 (13/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 18265
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 5 (1.1)
9. Na suvlasnički dio: 13 (59/1000)			
9.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 13 (1.1)
10. Na suvlasnički dio: 14 (41/1000)			
10.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 14 (1.1)
11. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
11.1	Zaprimljeno 24.08.2017.g. pod brojem Z-43976/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNAVANJU DUGA SA SPORAZUMOM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 22.05.2010, u iznosu od 3.580.000,00 Kn (slovima: trimilijunapetstoosamdesettisućakuna) u skladu s uvjetima iz Ugovora, za korist: KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB	3.580.000,00 KN	vezano uz B 29 (1.1)
20. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
20.1	Zaprimljeno 29.10.2021.g. pod brojem Z-57610/2021 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, odbačeni prijedlog Renate Kujundžić, OIB: 36727391530, radi uknjižbe ustupanja založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine (Z-63190/09, Z-63824/09).		vezano uz B 29.2 (29.2.1)
21. Na suvlasnički dio: 29 (144/1000)			
21.1	Zaprimljeno 22.11.2021.g. pod brojem Z-61666/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, Renate Kujundžić iz Zagreba, Kalinovica 5, OIB: 36727391530 poslovni broj Z-61666/21 izjavljenog protiv rješenja posl.br. Z-57610/21 od 05. studenog 2021.		vezano uz B 29.3 (29.3.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2025.

Lokacija Obrtnička ulica, Samobor:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.03.2025. 15:27

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12701/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2752

VIŠE ZK TIJELA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Uknjiženo je pravo korištenja na nekretn. upis. u A- I za korist vlasnika zgrada u A II i A III.		
4.	ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 2 (1/2)		

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2752
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-5356/2009 Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-5356/09. Temeljem Sporazuma br. 240/09. o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15. prosinca 2009. solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR (slovima: četristo deset tisuća eura), u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12% godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakonske zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru, za korist:	410.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.1)
4.2	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-5356/2009 zabilježuje se ovršivost tražbine		
4.3	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-3516/2011 Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010.g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k. uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
4.4	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		
5. ZK tijelo II, na suvlasnički dio: 3 (1/2)			

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2752
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-5356/2009 Zaprimljeno 17.12.2009. broj Z-5356/09. Temeljem Sporazuma br. 240/09. o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 15. prosinca 2009. solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka), a radi osiguranja tražbine u iznosu od 410.000,00 EUR (slovima: četristo deset tisuća eura), u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB za EUR, važećem na dan korištenja kredita, uz valutnu klauzulu vezanu za EUR, uvećana za redovnu kamatu po stopi 12% godišnje, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita, uvećana za eventualnu povećanu redovnu kamatu, sve plativo u kunsjoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB za EUR na dan plaćanja, zakonske zatezne kamate, promjenjive, kao i za troškove utvrđene u Ugovoru, za korist:	410.000,00 EUR	vezano uz B 3 (3.1)
5.2	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-5356/2009 zabilježuje se ovršivost tražbine		
5.3	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-3516/2011 Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010..g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k.uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
5.4	Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-20329/2022 Prvenstveni red upisa: Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAJBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAJBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAJBINE 05.10.2021 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.03.2025. 16:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 5937

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14969/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1675 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

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

C
Teretovnica

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 5937

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010. g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k. uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
1.4	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2025.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.03.2025. 16:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 3576

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14969/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1651 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

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

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3576

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3516/11. Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Z-63824/09 od 19. svibnja 2010.g. ZABILJEŽUJE SE da je hipoteka upisana pod Z-5356/09 zajednička hipoteka, te se ovaj uložak označuje kao sporedni uložak, a z.k.uložak broj 18265 k.o. Grad Zagreb (E-29) kao glavni uložak.		
1.4	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA-HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.03.2025. 16:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 7179

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14969/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

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

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 7179

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 16.04.2019.g. pod brojem Z-8605/2019 Prvenstveni red upisa: Z-21408/2015 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, PRVENSTVENI RED UPISA: Z-3516/11. GLAVNI ULOŽAK 18265 K.O. GRAD ZAGREB		
8.3	Zaprimljeno 08.11.2021.g. pod brojem Z-29148/2021 UKNJIZBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 16.09.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 14.09.2021, IZJAVA O PRIJENOSU TRAŽBINA, ZALOŽNOG PRAVA- HIPOTEKE 07.10.2021, UGOVOR O PRODAJI TRAŽBINE 05.10.2021 KUJUNDŽIĆ RENATA, OIB: 36727391530, KALINOVICA 5, 10000 ZAGREB		na 8.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.03.2025.

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

Lokacija Obrtnička ulica, Samobor:



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2025. 16:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 2485

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/4	BUTORAC NIKOLA, PETAR, OBRITNIČKA ULICA 18, 10430 SAMOBOR (VLASNIK)	81278377001
1/4	GRDOVIĆ JOSIP, KLOKOČEVEC SAMOBORSKI 101/1, KLOKOČEVEC SAMOBORSKI 10432 BREGANA, HRVATSKA (VLASNIK)	47913474715

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1676	OBRITNIČKA	610	14		
			DVORIŠTE	327			
			KUĆA BR.18 I 20	283			
Ukupna površina katastarskih čestica				610			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2025. 16:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 3343

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1651	OBRTRIČKA	530	14		
			ORANICA	530			
		1675	OBRTRIČKA	607	14		
			ORANICA	607			
Ukupna površina katastarskih čestica				1137			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2025. 16:24

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 2622
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1652	OBRTRIČKA	656	18		
			KUĆA, OBRTRIČKA	286			
			GOSP. ZGRADE	124			
			DVORIŠTE	246			
Ukupna površina katastarskih čestica				656			

KOPIJA PROJEKTA UKLANJANJA

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

INVESTITOR: **MEDIJAK d.o.o. Zagreb, Kalinovica 5**

GRADJEVINA: **STAMBENO-POSLOVNI BLOK**

Lokacija: **SAMOBOR – Obrtnička 18. k.č. 1675, 1676 i 1651 k.o. Samobor**

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

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

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE
Matić, D. Homil. ing. građ.



FAZA: PROJEKT UKLANJANJA

[Signature]

comting d.o.o.
Graditeljstvo i trgovina
ZAGREB

[Signature]
Projektant: **FRANJO LONČAR, d.i.g.**



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

Suradnik: **DALIBOR TATAREVIĆ, d.i.a.**

Broj ugovora: **0609-K**

Zagreb, lipnja 2006. god.

Direktor:

[Signature]

FRANJO LONČAR, d.i.g.

comting d.o.o.
Graditeljstvo i trgovina
ZAGREB

Projektiranje, stručni nadzor, konzalting i inženjering u graditeljstvu
Matični broj: 0262480, transakcijski račun: 2360000-1101253698



REPUBLIKA HRVATSKA
AGENCIJA ZA GEODETSKA UPRAVA
POSREDOVAČKI URED ZA KATASTAR ZAGREB
POSREDOVAČKI URED ZA KATASTAR SAMOBOR
Brijunska 20.

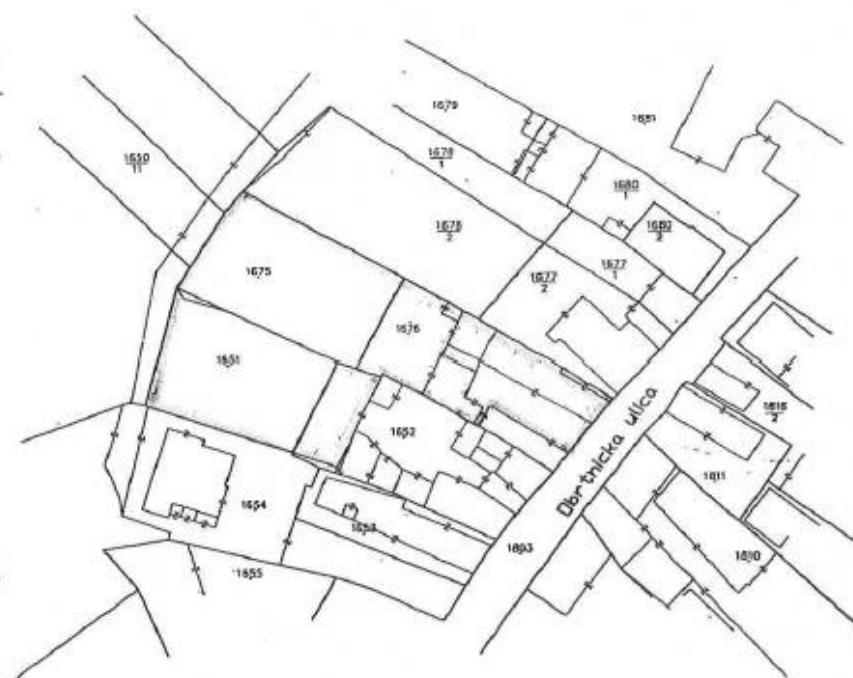
Proj: 541-07-2-04/13-05-2

K. O. SAMOBOR
D. L. 14

M 1 : 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj : 1675,1676



BAZA PODATAKA

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

04.10.2005.god.

HAVLIČEK LIDIJA

Ovjerava :

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



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

1. PREGLED PROGRAMSKIH PODATAKA

1.1 GRAĐEVINA "A"

1.1.1 DILATACIJA A1

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

1.1.2 DILATACIJA A2

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

1.1.3 DILATACIJA A3

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

1.2 GRAĐEVINA "B"

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

1.3 GRAĐEVINA "C"

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

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

4.4 GRAĐEVINA "D"

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

4.5 REKAPITULACIJA

• Ukupna brutto razvijena površina (BRP) svih građevina	404,18 m ²
• Ukupni volumen svih građevina	1.968,10 m ³

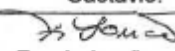
5. PREDVIDIVA VRIJEDNOST RADOVA

• Građevina "A"	45.000 kn
• Građevina "B"	36.000 "
• Građevina "C"	12.000 "
• Građevina "D"	40.000 "

KUPNO: 133.000 kn

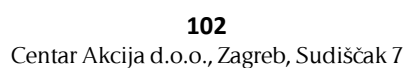
Zagreb, lipnja 2006. god.

Sastavio:


Franjo Lončar, d.i.g.

 Franjo
Lončar dipl. ing. grad.
Ovlašten inženjer građevinstva
Comting d.o.o. - Zagreb
br. 1729





POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

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

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

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

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

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

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

Centar Akcija d.o.o.
Za obavljanje poslova sudskog vještačenja
za područje građevinarstva i
procjene nekretnina



Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina

