

Naručitelj: FANTAZIJA SPORT D.O.O. u stečaju
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.o. Samobor
zk.č.br. 182

Površina: 1.825 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U XI/2015.G.**



Tržišna vrijednost: 812.000,00 kn

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, studeni 2015.g.

Sadržaj elaborata:

| | |
|--|--------|
| 1. Uvodni podaci | str. 4 |
| 2. Nalaz | 6 |
| 3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnne | 14 |
| 4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine | 16 |
| 5. Mišljenje i zaključak | 22 |
| 6. Grafički prilozi | 23 |



REPUBLIKA HRVATSKA
 ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
 Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
 PREDsjedNIK SUDA

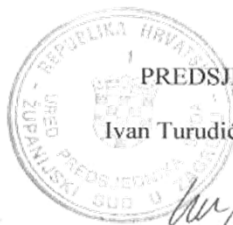
Broj: 4 Su-732/14
 Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDsjedNIK SUDA
 Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
 1. Hrvoja Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.2. Zadatak

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

| | k.o. | zk.ul.br. | zk.č.br. |
|--------------------|-------------------|-----------|----------|
| | Samobor | 1960 | 182 |
| na lokaciji: | Samobor - Šmidhen | | |
| Datum kakvoće: | 27.11.2015. | | |
| Datum vrednovanja: | 27.11.2015. | | |
| Datum očevida: | 10.11.2015. | | |

1.3. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Izvadak iz Zemljišne knjige (neslužbena kopija), prikaz z.k. uložka br. 1960 za z.k.č.br. 182 k.o. Samobor od 13.12.2015.g.
- Prijepis posjedovnog lista (neslužbena kopija) br. 1682 za k.č.br. 182 k.o. Samobor od 10.12.2015.g.

1.4. Opći uvjeti

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

1.5. Tečaj

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 27.11.2015.g.

1 EUR = 7,628539 kn

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

U zemljišno-knjižnom operatu je iskazano:

| ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE | | | |
|--------------------------|-----------|----------|--------|
| k.o. | zk.ul.br. | zk.č.br. | P (m2) |
| Samobor | 1960 | 182 | 1.825 |
| Ukupno: | | | 1.825 |

Vlasništvo:

FANTAZIJA SPORT D.O.O.
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

udio: 1/1

U katastarskom operatu je iskazano:

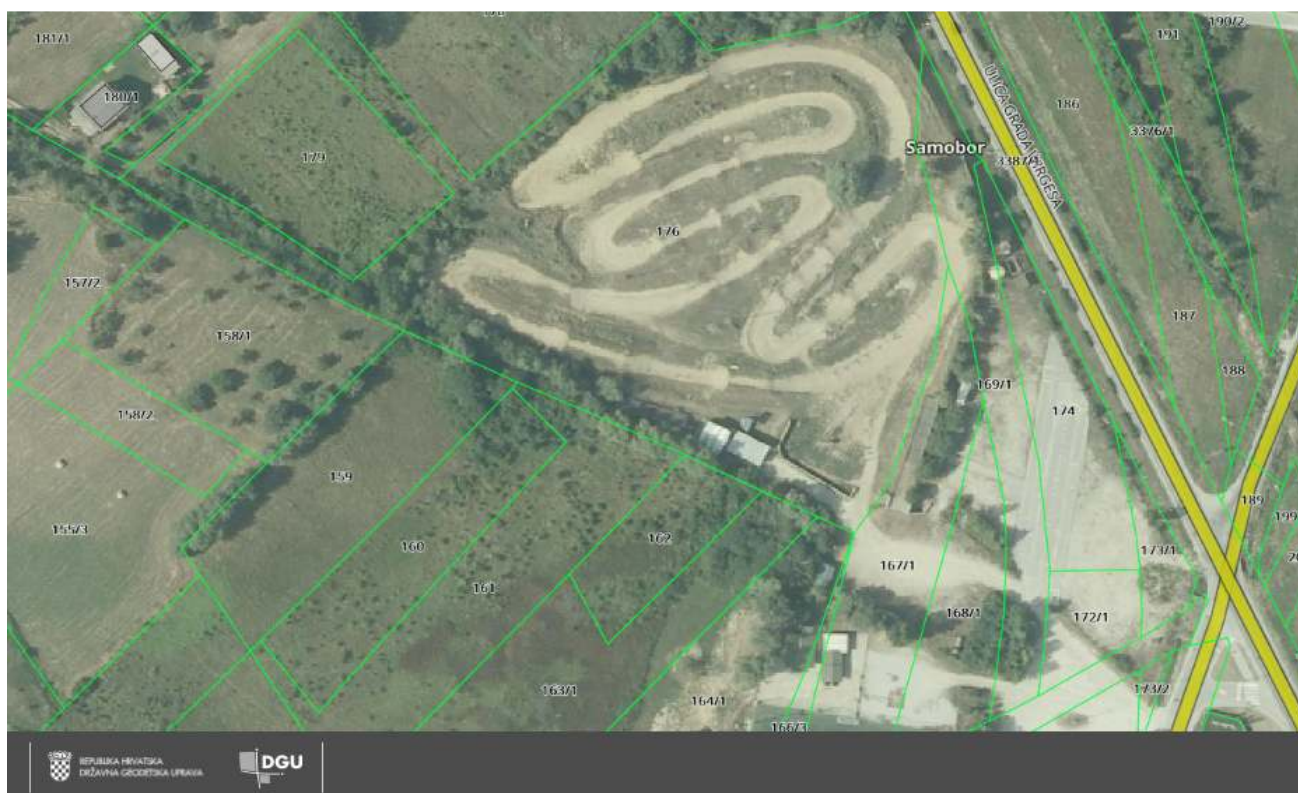
| KATASTARSKO STANJE | | | |
|--------------------|---------|---------|--------|
| k.o. | p.l.br. | k.č.br. | P (m2) |
| Samobor | 1682 | 182 | 1.825 |
| Ukupno | | | 1.825 |

2.2. Površina zemljišta koje je predmet procjene

Glede iskazanog u z-k i katastarskom operatu, utvrđuje se da su površine nekretnina usklađene. Dakle, površina zemljišta koja je predmet procjene iznosi:

| |
|---------------------|
| P = 1.825 m2 |
|---------------------|





PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/preglednik/>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.12.2015. 00:25

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1452/2014
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1960

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 182 | LIVADA HELENA | | | 1825 | |
| | | UKUPNO: | | | 1825 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|------------|
| 2. | Vlasnički dio: 1/1 FANTAZIJA SPORT D.O.O., OIB: 35688333718, PERKOVČEVA 9, SAMOBOR | |
| 2.3 | Zaprimljeno 22.04.2014.g. pod brojem Z-1452/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-874/13. 16.04.2014 | na 2 (1.1) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 14.01.2013. broj Z-153/13 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši od 30. studenog 2012. posl. br. Ovr- 1385/12. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, po ovrhovoditelju Finesa Credos d.d., Varaždin, Kukuljevića 25. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2015.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar ZAGREB
Odjel / Ispostava SAMOBOR
Katastarska općina Samobor / MBR 325171

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 1682

Stanje podataka na dan 10.12.2015

Upisane osobe

| DIO | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe | Osobni identifikacijski broj |
|-----|---|------------------------------------|
| 1/1 | FANTAZIJA SPORT D.O.O., SAMOBOR, ULICA IVANA PERKOVCA 9 (VLASNIK) | |

Podaci o katastarskim česticama

| ZGR | DIO | Broj katastar. čestice | Broj D.J. kat. plana | Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.) | Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade | Površina stavke / m2 | Posebni pravni režim | Primjedba |
|-----|-----|---------------------------|-------------------------|---|--|-------------------------|-------------------------|-----------|
| | | 162 | 4 | SV HELENA | LIVADA | 1.825 | | |
| | | | | | Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list | 1.825 | | |

 Ispis

Napomene

*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

2.3. Lokacija i opis nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se u Samoboru, u njegovom sjevernom dijelu. Lokacija je udaljena ca. 1.000 m od centra Samobora i brojnih objekata društvenog i komercijalnog sadržaja, a u blizini autobusnog kolodvora i nekoliko trgovačkih centara. Javni prijevoz do lokacije nekretnina omogućen je javnim prijevozom - autobusom, kao i osobnim vozilima.

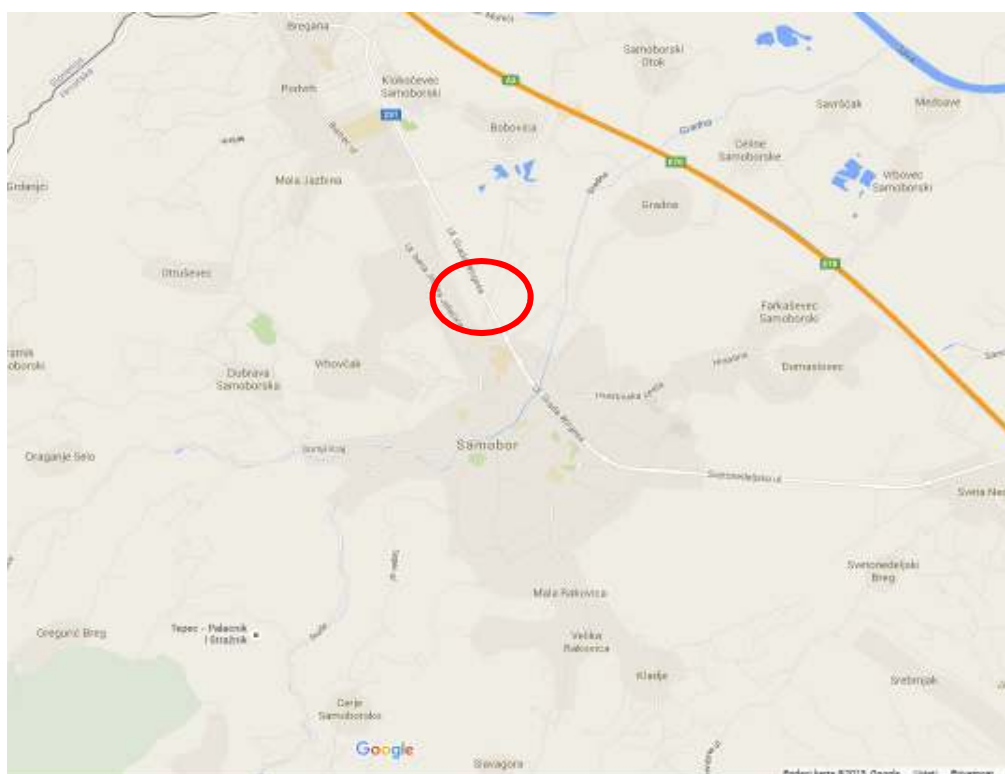
Okolica predmetne nekretnine izgrađena je stambenim i poslovnim objektima. Komunalna infrastruktura položena je u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Sama nekretnina je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište. Pravilnog je oblika. Teren na lokaciji je u blagom padu. Nekretnina ima neposredni kontakt s javnom cestovnom prometnicom.

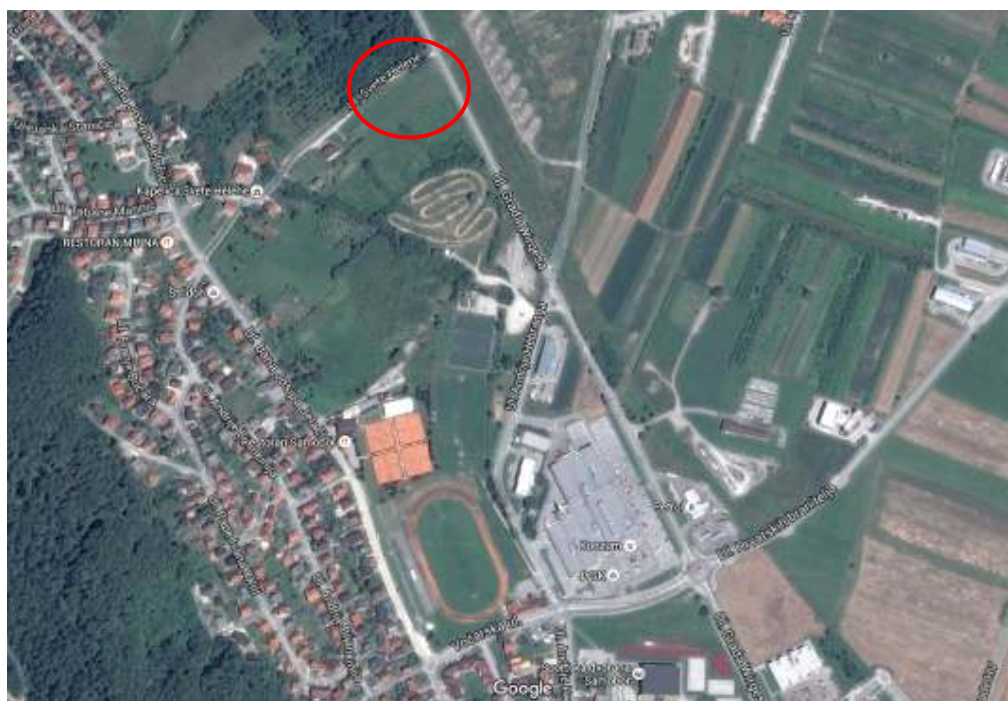
2.4. Komunalna infrastruktura

U neposrednoj blizini predmetne nekretnine položena je slijedeća mjesna komunalna infrastruktura:

- vodovod
- električna energija
- odvodnja
- DTK
- plinoopskrba



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2.5. Prostorno-planski uvjeti

a. Važeći prostorno-planski uvjeti iskazani u GUP-u Grada Samobora

- Namjena i uvjeti korištenja:

Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija

- Planske mjere zaštite:

UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"

b. Prostorno-planski uvjeti Grada Samobora u proceduri donošenja

Uvidom u pregled prostorno-planskih dokumenata Grada Samobora u proceduri donošenja (<http://samobor.hr/dokumenti/prostorni-planovi>), utvrđuje se da UPU sportsko edukativnog parka (UPU sportski park Šmidhen) nije niti u proceduri donošenja.

1. NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

[illegible]

| | | | |
|--|---|---|--------|
| Županija: | ZAGREBAČKA | | |
| Grad: | SAMOBOR | | |
| <div>IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SAMOBORA</div> | | | |
| Naziv prostornog plana: | | | |
| Naziv kartografskog prikaza: | NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA, NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA I OBAVEZA IZRADE PLANOVA | | |
| Broj kartografskog prikaza: | 1. | Mjerilo kartografskog prikaza: | 1:5000 |
| Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Samobora "Službene vijesti Grada Samobora" br. 1/08 i 5/08 | | Odluka Gradskog vijeća Grada Samobora o donošenju plana "Službene vijesti Grada Samobora" br. 1/07 Odluka Gradskog vijeća Grada Samobora o donošenju Izmjena i dopuna plana: "Službene vijesti Grada Samobora" br. 6/11 | |
| Javna rasprava održana: od 22.02. - 15.03. 2010. Ponovna javna rasprava održana: od 23.12.2010.- 21.01.2011. | | Javno izlaganje održano: 15.03.2010. Javno izlaganje održano: 10.01.2011. | |
| Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: | | Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: | |
| | | Mladen Ogrić, dipl. ing. arh. | |
| Pravna osoba koja je izradila plan: URBANISTIČKI ZAVOD GRADA ZAGREBA d.o.o. ZAGREB, Britanski trg 17. | | | |
| Pečat pravne osobe koja je izradila plan: | | Odgovorna osoba: | |
| | | Luka Šulentić dipl. ing. arh. | |
| Odgovorni voditelj: Zoran Hebar dipl. ing. arh. | | | |
| | | | |
| Stručni tim u izradi plana: 1. Zoran Hebar dipl. ing. arh. 2. Slobodan Đurković, dipl. ing. prom. 3. Nada Bakula dipl. oec., ing. grad. | | 4. Ljerkica Mišanović, dipl. ing. arh. 5. Boris Mostak, ing. grad. 6. Mirela Mostak, ing. grad. 7. Balbinka Pavlović, ing. arh. | |
| Pečat Gradskog vijeća Grada Samobora: | | Predsjednik Gradskog vijeća Grada Samobora: | |
| | | Željko Žarko, prof. | |
| Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: | | Pečat nadležnog tijela: | |

Zagreb, Dubovačka 50 fax. (01) 3634 086 e-pošta: cenzus1@gmail.com

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

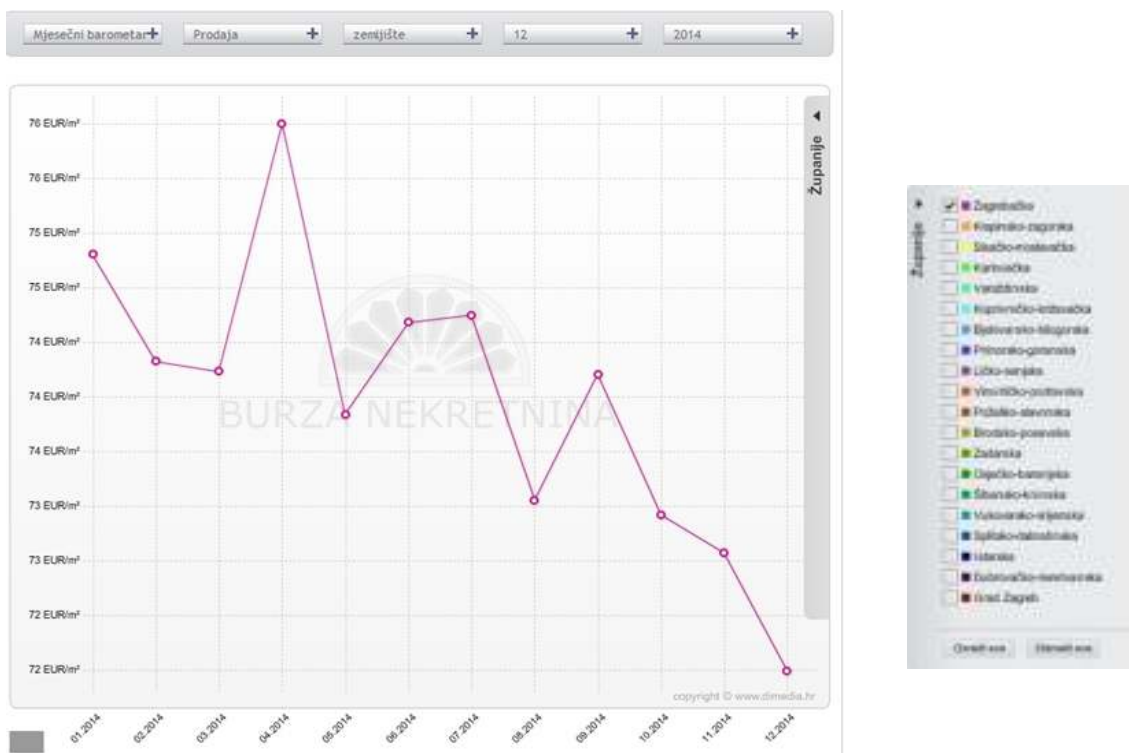
Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.liderpress.hr), za 2016.g. prognoze se kreću u rasponu nastavka recesije i pad BDP-a od 0,5%, pa do blagog oporavka ekonomije (2%).

Tržište nekretnina na području Zagrebačke županije

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

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

Zemljište



3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Namjena: Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija
- Planske mjere zaštite: UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"
- Prometna dostupnost: odlična
- Udaljenost od centra grada: ca. 1.000 m od centra grada Samobora
- Blizina javnog prometa: javni promet prolazi u neposrednoj blizini nekretnine
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u blizini nekretnine (ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKE NEKRETNINE

4.1. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta određuje se poredbenom metodom, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

4.1.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Potpisani vještak koristio je slijedeće izvore podataka za prikupljanje podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta:

- **Registar prometa nekretnina eNekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.**

Uvidom u eNekretnine identificiran je veći broj transakcija građevinskog zemljišta u promatranom području.

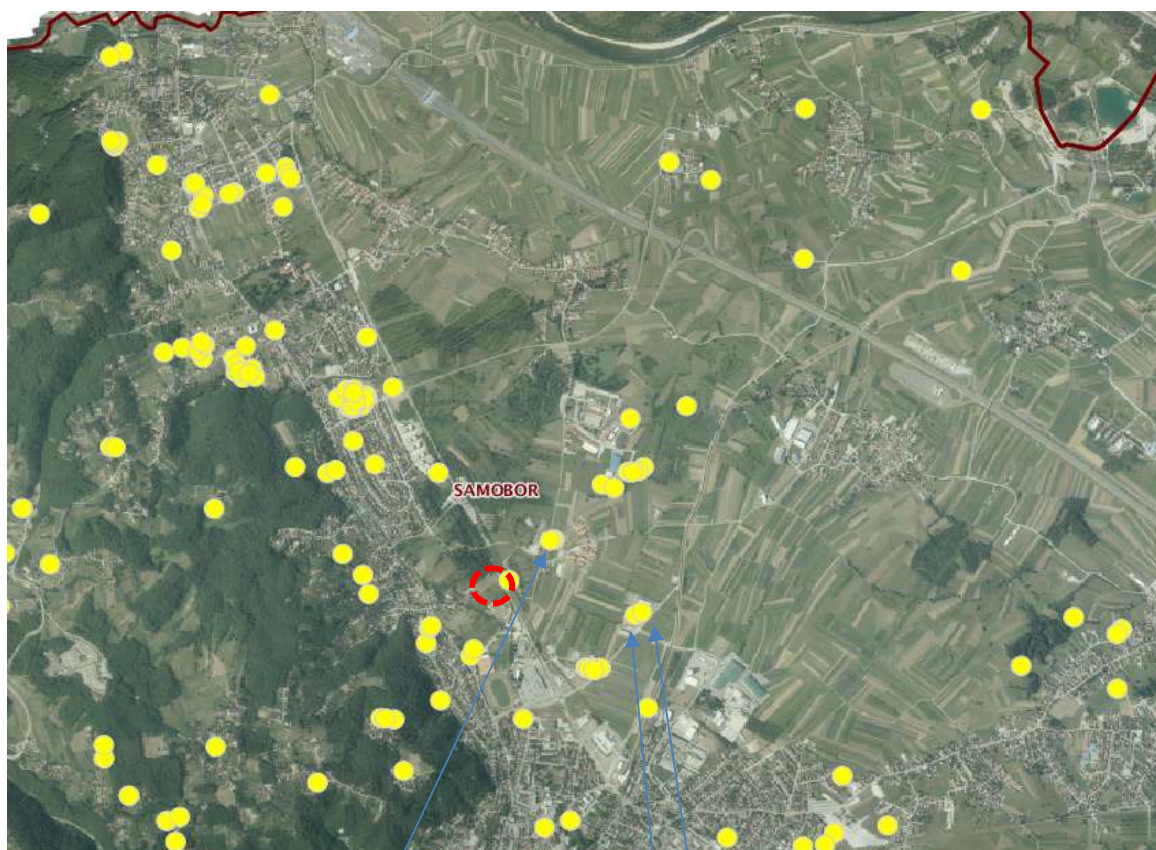
U blizini predmetnih nekretnina identificirana je transakcija građevinskog zemljišta T2 namjene, ali ista nije pogodna za daljnje razmatranje s obzirom na nerealno nisku jediničnu cijenu zemljišta.

Drugi transakcija građevinskog zemljišta R, RT ili T2 namjene, a koje bi prema mišljenju vještaka bile najpogodnije za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, nema zabilježenih u evidenciji prometa nekretnina.

Sukladno iskazanom, potpisani vještak je postupkom grubog čišćenja ulaznih podataka izdvojio transakcije za koje smatra da se odnose na usporedive nekretnine koje su prema svojim karakteristikama namjene, veličine, položaja i dr. svojstava najsličnije predmetnim nekretninama.

Iskaz podataka o poredbenim nekretninama:

| R.br. | k.o. | k.č.br. | Datum kupopr. | Cijena (Kn) | Površina (m2) | Namjena | cijena (Kn/m2) |
|-------|---------|------------|------------------|----------------|------------------|---------|-------------------|
| 1. | Samobor | 3717 i dr. | 16.12.2013. | 3.700.000,00 | 7.074 | M-V2 | 523,04 |
| 2. | Samobor | 3844/1 | 30.10.2012. | 2.603.234,62 | 2.408 | P | 1.081,08 |
| 3. | Samobor | 3845/1 | 23.05.2012. | 500.000,00 | 751 | P | 665,78 |

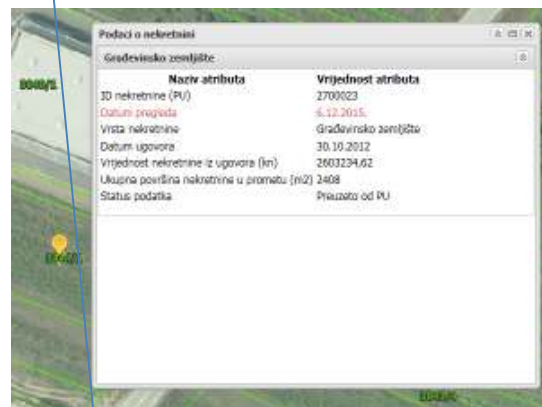


lokacija nekretnine koja je predmet procjene
lokacija poredbenih nekretnina

1



2



3



4.1.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.1.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>.

| R.br. | Datum kupopr. | cijena (Kn/m2) | HNB - hedon. | | | c1 (Kn/m2) | +/- avg. (%) |
|-----------------------|---------------|----------------|--------------|------|--------|------------|--------------|
| | | | kupopr. | sada | k | | |
| 1. | 16.12.2013. | 523,04 | 81,2 | 80,2 | 0,9877 | 516,60 | -20,8% |
| 2. | 30.10.2012. | 1.081,08 | 97,3 | 80,2 | 0,8243 | 891,08 | 36,6% |
| 3. | 23.05.2012. | 665,78 | 97,3 | 80,2 | 0,8243 | 548,77 | -15,9% |
| Prosječna vrijednost: | | | | | | 652,15 | |

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnosti

| Godina | Trimestar | Bazni indeks, 2010. = 100 | | | Godišnje stope promjene | | | Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje | | |
|--------|-----------|---------------------------|--------|--------|-------------------------|--------|--------|--|--------|--------|
| | | Hrvatska | Zagreb | Jadran | Hrvatska | Zagreb | Jadran | Hrvatska | Zagreb | Jadran |
| 2000. | | 60,4 | 66,0 | 66,0 | +2,0 | +1,5 | +4,7 | — | — | — |
| 2001. | | 61,5 | 65,5 | 46,9 | 1,9 | +3,7 | 31,2 | — | — | — |
| 2002. | | 64,9 | 67,9 | 56,2 | 5,6 | 3,7 | 13,7 | — | — | — |
| 2003. | | 67,0 | 70,8 | 56,0 | 3,2 | 4,2 | +0,5 | — | — | — |
| 2004. | | 74,5 | 78,0 | 64,2 | 11,2 | 10,2 | 14,8 | — | — | — |
| 2005. | | 82,9 | 85,5 | 75,0 | 11,2 | 9,7 | 16,7 | — | — | — |
| 2006. | | 97,5 | 101,7 | 85,2 | 17,7 | 18,9 | 13,7 | — | — | — |
| 2007. | | 106,2 | 112,7 | 99,1 | 12,0 | 10,6 | 16,3 | — | — | — |
| 2008. | | 113,0 | 115,7 | 106,3 | 3,5 | 2,8 | 9,2 | — | — | — |
| 2009. | | 108,8 | 109,5 | 106,9 | +0,8 | +0,3 | 1,5 | — | — | — |
| 2010. | | 100,0 | 100,0 | 100,0 | +6,1 | +8,6 | +0,4 | — | — | — |
| 2011. | | 96,3 | 94,9 | 89,5 | +3,7 | +5,1 | +0,5 | — | — | — |
| 2012. | | 97,3 | 97,0 | 97,9 | 1,0 | 2,2 | +1,0 | — | — | — |
| 2013. | | 81,2 | 83,5 | 78,4 | -16,5 | -14,9 | -19,9 | — | — | — |
| 2014. | | 79,3 | 80,1 | 77,8 | -2,3 | -2,9 | -0,8 | — | — | — |
| 2014. | 1. tr. | 77,4 | 81,2 | 89,2 | -0,7 | -8,0 | -13,2 | -2,8 | 2,1 | -13,2 |
| | 2. tr. | 77,9 | 79,3 | 74,6 | -0,6 | -2,9 | -2,4 | 0,6 | -2,3 | 8,5 |
| | 3. tr. | 81,6 | 80,2 | 84,5 | 2,6 | -0,3 | 9,1 | 4,8 | 1,1 | 13,1 |
| | 4. tr. | 80,5 | 79,5 | 82,6 | 1,2 | 0,0 | 3,6 | +1,3 | +0,8 | +2,3 |
| 2015. | 1. tr. | 78,3 | 81,3 | 72,5 | 1,2 | 0,1 | 4,7 | +2,7 | 2,2 | +12,3 |
| | 2. tr. | 80,2 | 81,2 | 78,1 | 3,0 | 2,4 | 4,5 | 2,4 | 0,0 | 7,8 |

izvor: bilten HNB

4.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

| | | | | KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA | | | |
|--|--|--|--|---|-------------|-------------|-------------|
| OZNAKA NEKRETNINE | | | | PREDMETNA NEKRETNINA | 1. | 2. | 3. |
| JEDINIČNA CIJENA c1 | | | | - | 516,60 | 891,08 | 548,77 |
| VRSTA TRANSAKCIJE | | | | | realizacija | realizacija | realizacija |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA (Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE | | | | | | | |
| LOKACIJA | | | | | | | |
| 0,80 do 1,20 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| CESTOVNI PRISTUP | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| JAVNI PRIJEVOZ | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| OBLIK PARCELE | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| VELIČINA PARCELE | | | | | | | |
| 0,80 do 1,20 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA | | | | | | | |
| 0,90 do 1,10 | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | | | |
|--|----|------|-------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|
| UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Čl. 15, Prilozi 6 i 7) | | | | | | | |
| 0,50 | do | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| OBJEKTI ZA RUŠENJE | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | | | |
| VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA | | | | | | | |
| | | kin | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | KP | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10, Prilog 4) | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | III 0,60 | II 0,80 0,75 | I 1,00 0,60 | II 0,80 0,75 | |
| AKTI ZA GRAĐENJE | | | | | | | |
| 0,95 | do | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| VLASNIČKA PRAVA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr. Zakona) | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korekcionni koeficijent: | | | | | 0,7500 | 0,6000 | 0,7500 |
| Usklađena jedinična cijena c2: | | | | | 387,45 | 534,65 | 411,58 |

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (Čl. 4 Pravilnika)

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

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

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

| | 1. | 2. | 3. |
|-------------------------------------|-----------|---------------|-----------|
| c2 ... IZJEDNAČENA CIJENA | 387,45 | 534,65 | 411,58 |
| c avg ...PROSJEČNA CIJENA | | 444,56 | |
| ODSTUPANJE U ODNOSU NA c avg | -12,8% | 20,3% | -7,4% |

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena.

Usvojena jedinična cijena zemljišta:

$$c = 445,00 \text{ kn/m}^2$$

Tržišna vrijednost nekretnine:

$$Tvz = 1.825 \text{ m}^2 * 445,00 = 812.125,00 \text{ kn}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta oznake:

| k.o. | zk.ul.br. | zk.č.br. |
|--------------|-------------------|----------|
| Samobor | 1960 | 182 |
| na lokaciji: | Samobor - Šmidhen | |

5.2. Površina zemljišta:

1.825 m²

5.3. Vlasnik

FANTAZIJA SPORT D.O.O.
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

udio: 1/1

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 812.000,00 kn = 106.442,40 EUR

c = 444,93 kn/m² zemljišta = 58,32 EUR/m² zemljišta

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,628539 kn

Zagreb, studeni 2015.g.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo

6. GRAFIČKI PRILOZI



Samobor - Šmidhen

Ulica grada Wirgesa -
prilaz predmetnoj
nekretnini



Predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina