

Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Kuća Br 4. i Dvorište, 3. suvlasnički dio : 488/1076 , Prigorska
ulica, br. 4, Bestovje

Naručitelj:

Stečajna masa iza ADRIA LOGISTIKA d.o.o. u stečaju, OIB:
00574456074, Palinovečka 19 P, 10000 Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:

623.000,00 kn

Datum i mjesto:

20.09.2019., Zagreb

Izradio:

Darko Šošić, dipl.ing.građ., univ.spec.admin.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Sadržaj	
IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID.....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Stambena zgrada	6
2.2.1 Tehnički opis nekretnine	6
2.2.2 Kakvoća nekretnine	7
2.3 Zemljište	8
2.3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	17
2.3.2 Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina:.....	17
2.3.3 Katastarsko stanje – nekretnina:	17
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	19
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	22
4 POSTUPAK PROCJENE	23
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	23
4.1.1 Troškovna metoda	24
4.1.2 Prihodovna metoda	24
4.1.3 Poredbena metoda	24
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM	25
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	25
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	32
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	33
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	33
4.2.5 Vrijednost zemljišta	34
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM	34
4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa	34
4.3.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka.....	35
4.3.3 Troškovi izgradnje objekta.....	35
5 MIŠLJENJE	39
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	40
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	40
8 PRILOZI.....	41

IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su-1101/15
Zagreb, 21. ožujka 2018..

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Darka Šošića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Darko Šošić, univ.spec.admin.aedif. iz Zagreba, Malogorička 46, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **21. ožujka 2018.**

Obrazloženje

Darko Šošić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strukovnu udruhu eksperata i sudskih vještaka, koju je uspješno završio.

Darko Šošić sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

OPĆI PODACI

Podnositelj zahtjeva:	<ul style="list-style-type: none">▪ Stečajna masa iza ADRIA LOGISTIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 00574456074, Palinovečka 19 P, 10000 Zagreb
Dan vrednovanja:	<ul style="list-style-type: none">▪ 20.09.2019.
Dan kakvoće:	<ul style="list-style-type: none">▪ 20.09.2019.
Svrha:	<ul style="list-style-type: none">▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Popis primijenjenih propisa:	<ul style="list-style-type: none">▪ 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 procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/215)▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)▪ 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 63/19)▪ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12,143/13,65/17, 14/19)▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave• Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten VI-2017, Institut IGH d.d.▪ Prostorni plan uređenja Grada Sveta Nedjelja, "Glasnik Općine Sveta Nedelja" br. 03/04, 04/04, 03/05, 07/05, 04/06 "Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 07/08, 08/10-pročišćeni tekst, 08/11, 07/15, 10/15, 07/18)▪ Urbanistički plan uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje I Novaki, "Glasnik Zagrebačke županije" 03/02, „Glasnik Općine Sveta Nedelja“ 06/03, "Glasnik Grada Svete Nedelje" 10/07, 07/15, 10/15, 08/16, 09/16, 07/18
Isprave:	<ul style="list-style-type: none">▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Rakitje, br. zk uložka: 407;▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine u Bestovju, 3. suvlasničkog dijela (488/1076) kuće na adresi Prigorska ulica 4, Bestovje, sa pripadnim dijelom izgrađenog građevinskog zemljišta i dvorišta, sve na z.k.č. 620, k.o. Rakitje, upisano u ZK uložak br. 407 pri Općinskom građanskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja, stečajne upraviteljice Ivane Brebrić u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza ADRIA LOGISTIKA d.o.o. u stečaju, OIB: 00574456074, Palinodečka 19 P, 10000 Zagreb, potpisani vještak izvršio je očevid dana 13. rujna 2019 godine, na adresi, Prigorska ulica 4, Bestovje, u nazočnosti naručitelja stečajnog upravitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

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

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Bestovje, Prigorska ulica 4,
Vrsta nekretnine:	▪ Kuća sa pripadnim dijelom izgrađenog građevinskog zemljišta i dvorište
Predmet procjene:	▪ Suvlasnički dio: 3 (488/1076) kuća br. 4 i dvorište, z.k.č. 620, k.o. Rakitje
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Založno pravo Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

2.2 Stambena zgrada

2.2.1 Tehnički opis nekretnine

- Priključci na lokaciji:
- gradska asfaltirana prometnica
 - javna rasvjeta
 - elektroenergija
 - vodovod
 - kanalizacija
 - plin
 - telefon

- Godina izgradnje:
- 1971

- Katnost stambene zgrade:
- Pr+1.kat+Potkrovlje

- Namjena:
- Stambena (djelomično useljeno)

Konstrukcija

- Podrum:
- Nema

- Nosiva konstrukcija:
- Zgrada temeljena betonskim trakastim temeljima
 - Zidovi od opeke debljine 25 cm ojačani armirano betonskim serklažima

- Međukatna konstrukcija:
- Polu-montažna konstrukcija (sustav „Fert“)

- Krovna konstrukcija:
- Drveno krovništvo, slojevi izolacije, pokrov od glinenog utorenog crijepa

- Pročelje:
- fasada je od termo žbuke

- Zidovi između stanova i stubišta:
- opeka

- Stubište:
- AB, unutarnje stepenice obložene keramičkim pločicama

- Vanjska stolarija:
- prozori PVC stolarija, dvostruko ostakljeni izo staklom

- Unutarnja stolarija:
- izvedena, djelomično oštećena

Završna obrada

- Podovi pokriveni drvenom oblogom – brodski pod, zidovi i stropovi prizemlja i prvog kata ožbukani i oličeni disperzivnim naličjem. U svim sanitarnim prostorijama zidovi i podovi opločeni keramičkim pločicama. U spremišnim prostorijama, dijelovima prostorija namijenjenih za kuhinje podovi opločeni keramičkim pločicama. Podgled stropa potkrovlja izveden je od gipskartonskih ploča, oličen disperzivnim naličjem .

Instalacije:

- unutarnji razvod instalacija (električna energija, plin, telefonija, centralno grijanje, opskrba vodom i kanalizacija) izvedeno u potpunosti. Centralno grijanje izvedeno kao etažno plinsko, ali je oštećeno i nije u funkciji (dio radijatora demontiran i uklonjen).

Dizalo:

- nema

Ostale karakteristike

Održavanje

- loše, uočena oštećenja od djelovanja oborinskih voda po fasadi, nosivoj i međukatnoj konstrukciji zgrade, te pojave plijesni u unutrašnjosti objekta na dijelu zidova i stropova

Energetski certifikat

- nije priložen

Promet u mirovanju

- u okruženju zgrade

2.2.2 Kakvoća nekretnine

Samostojeća kuća u Samoboru-Bestovju, u Prigogorskoj ulici broj 4, koja je predmet ovog nalaza izgrađena je na k.č. 620, k.o. Rakitje. Građevina se sastoji od tri etaže (Pr+1k+Potkrovlje). U prizemlju zgrade nalaze stambene prostorije, garaže i spremišta, a na ostalim etažama nalaze se stambene prostorije. Objekt je temeljen na armirano-betonskim trakastim temeljima. Zidovi objekta izvedeni su od blok opeke s horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatna konstrukcija je polu-montažna konstrukcija (kao sustav "Fert"). Iznad zgrade je izvedeno dvostrešno drveno krovništvo pokrovom od utorenih crijepova. Za odvod krovnih voda su izvedeni položeni žljebovi i vertikalni odvodi od pocinčanog lima.

Na zgradi je ugrađena vanjska PVC stolarija ostakljena dvostrukim izo-staklom. Fasada je izvedena kao ribana fasada. Na fasadi su uočljiva oštećenja uzrokovana neadekvatnim neodržavanjem zgrade.

U zgradi su izvedene instalacije vode i struje, telefona, plina, centralnog grijanja (djelomično), sanitarne i oborinske odvodnje.

Opremljenost zgrade je kako slijedi:

U prostorijama stanova izvedene su drvene podne obloge (brodski pod), a u sanitarnim prostorijama i kuhinjama podne obloge od keramičkih pločica. Podne obloge prostorija djelomično su oštećene (vidljivo na fotografijama). Na unutarnjim stubištima podovi i stepenice obloženi su keramičkim pločicama. Zidovi i stropovi prostorija ožbukani su i oličeni disperzivnim naličjem za unutrašnje zidove. Žbuka i nalič zidova i stropova neodržavani su i dotrajali, a u pojedinim prostorijama došlo je i do oštećenja i otpadanja dijela žbuke i oštećenja naliča zidova i stropova zbog prelijevanja oborinskih voda sa viših etaža, krova i vanjskih terasa. Navedeno prelijevanje oborinskih voda uzrokovano oštećenjem dijela krovništva.

U kupaonicama, sanitarnim prostorijama i kuhinjama stanova zidovi i podovi su opločeni keramičkim pločicama, a u sanitarnim prostorijama ugrađene su sanitarije.

Zgrada je izgrađena 1971. godine i namijenjena je stanovanju. Dio zgrade se koristi, odnosno u njemu se stanuje.

Za predmetnu zgradu za potrebe izrade ovog nalaza nije priložen energetska certifikat i nije uspostavljeno etažno vlasništvo.

Površina i obujam objekta su izračunati prema normi HRN ISO 9836:2017 i sukladno važećoj zakonskoj regulativi za izračun obračunskog volumena zgrada za komunalni i vodni doprinos. Izračun je proveden na osnovi podataka prikupljenih premjerom u naravi.

Pri izračunu površine, površine pojedinih prostora zgrade su izračunati koristeći i koeficijente korisne vrijednosti površina prema prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a sve u skladu sa tablicom u nastavku.

NAZIV PROSTORIJE ILI PROSTORA	TLOCRTNA POVRŠINA (m ²)	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m ²)
Prizemlje		
- Garaža	23,10	13,86
- Zatvorene površine	138,66	110,62
I. Kat		
- Zatvorene površine	134,45	134,45
- Nenatkriven balkoni i terase	45,07	11,27
Potkrovlje		
- Zatvorene površine	131,33	104,59
- Nenatkriveni balkon	5,17	1,29
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE UKUPNO :		376,08

Prema tim podacima, građevinska bruto površina stambene zgrade je 477,78 m², a korisna vrijednost površine stambene zgrade (osnova za izračun vrijednosti) je 376,08 m².

Obračunski volumen stambene zgrade je 1.338,64 m³.

2.3 Zemljište

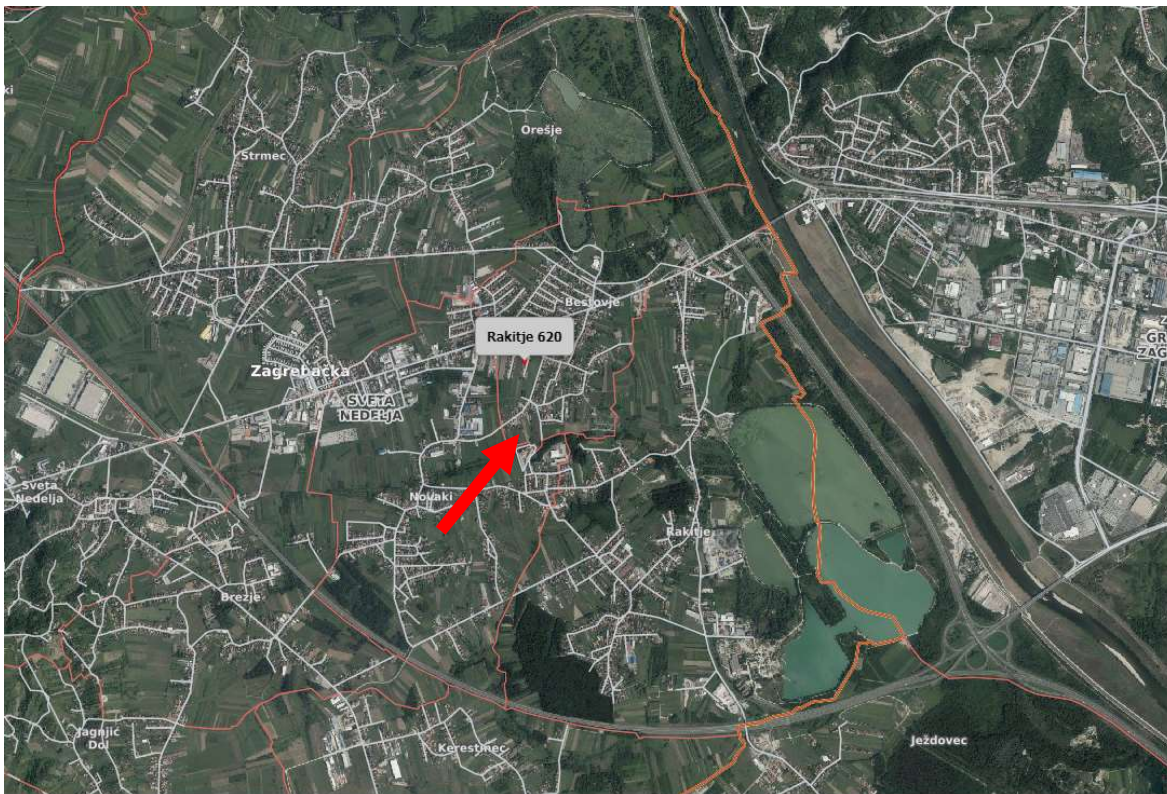
Predmetna nekretnina smještena je u Samoboru, naselje Bestovje. Nekretnina se nalazi neposredno uz asfaltiranu prometnicu, Prigorska ulicu sa koje je omogućen pristup zemljištu.

Nekretnina je cca 8 km udaljena od središta Grada Samobora, te cca 13 km od središta grada Zagreba. Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja stambene namjene. Šire i neposredno okruženje nekretnine karakterizira pretežno stambena izgradnja (obiteljske kuće), kompletno opremljeno komunalnom infrastrukturom. U okolici zemljišta nema izvora buke i zagađenja koji bi bili opće poznati ili uočljivi za očevide.

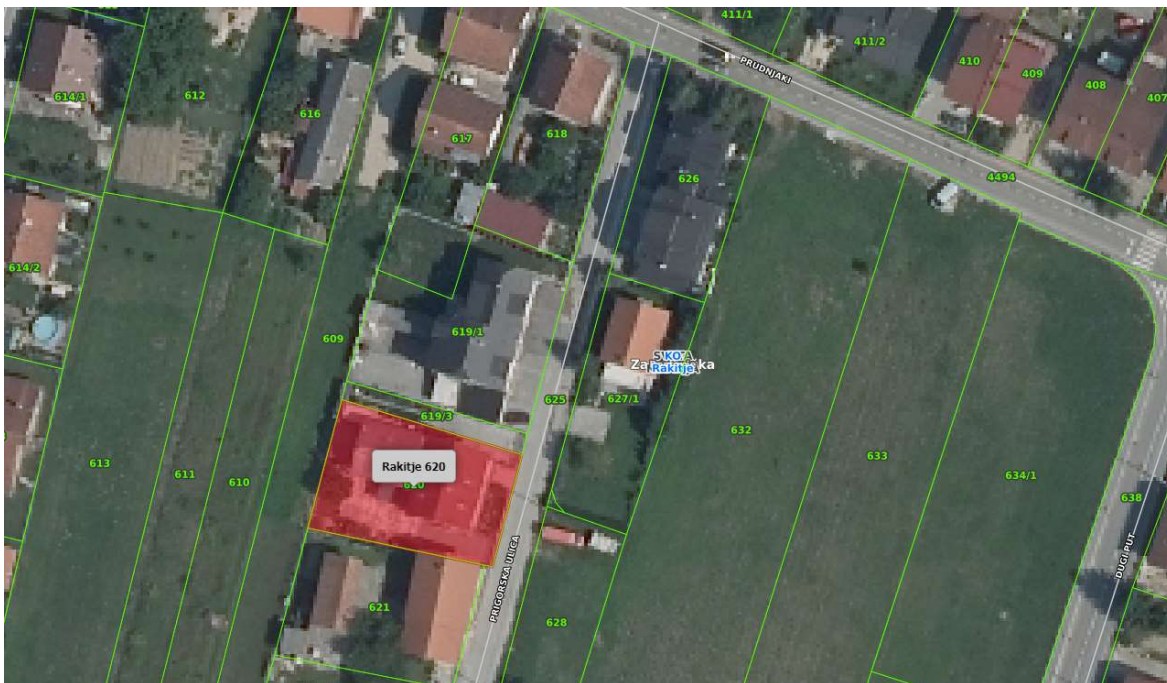
U okviru naselja Samobor-Bestovje, a u kojoj se nalazi predmetna parcela, nalaze su na udaljenosti do max 800 m zračne linije osnovna škole, dječji vrtić, dom zdravlja te više trgovina živim namirnicama. Udaljenost od parcele od autobusne stanice javnog gradskog prijevoza je cca 400 m, odnosno 10 minuta hoda.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene

vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10), pravokutnog je tlocrtnog oblika veličine cca 29,5 x 18,2 m, izduženog u smjeru jugoistok-sjeverozapad.



Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnina



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema Prostornom planu grada Sveta Nedelja - („Glasnik Općine Sveta Nedelja” br. 03/04, 04/04, 03/05, 07/05, 04/06, „Glasnik Grada Svete Nedelje” br. 07/08, 08/10 - pročišćeni tekst, 08/11, 07/15, 10/15 - pročišćeni tekst, 07/18)), te Urbanistički plan uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki („Glasnik Zagrebačke županije” 03/02, „Glasnik Općine Sveta Nedelja” 06/03, „Glasnik Grada Svete Nedelje” 10/07, 07/15, 10/15, 08/16, 09/16, 07/18) utvrđeno je kako se nekretnine na z.k.č. 620, nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja mješovite – pretežno stambene namjene (M1).

Urbanističkim planom uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki propisani su uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena na lokaciji nekretnina koje su predmet ove procjene kako slijedi:

- *M1 - zona mješovite namjene – pretežito stambene*
- *M2 - zona mješovite namjene – pretežito poslovne*
- *I1 - gospodarska – proizvodna namjena – pretežito industrijska*
- *I2 - gospodarska – proizvodna namjena – pretežito zanatska*
- *K1 - gospodarska – poslovna namjena – pretežito uslužna*
- *K2 - gospodarska – poslovna namjena – pretežito trgovačka*
- *KS - gospodarska – komunalno-servisna*
- *D - sve društvene djelatnosti*
- *D3 - društvena namjena – zdravstvo*
- *D4 - društvena namjena – predškolska*
- *R1 - zona sportsko-rekreacijske namjene*
- *Z1 - zona javne zelene površine – parka*
- *Z2 - zona javne zelene površine – dječje igralište*
- *Z - pejzažne i zaštitne zelene površine*
- *IS - zona infrastrukturnih sustava*

Zona mješovite – pretežito stambene namjene (M1) namijenjena je prvenstveno gradnji:

- *stambenih i*
- *stambeno-poslovnih građevina.*

Osim navedenih građevina, u zonama mješovite - pretežito poslovne namjene (M1) mogu se graditi i:

- *manje poslovne građevine kao pomoćne djelatnosti u sklopu građevne čestice individualne stambene i stambeno-poslovne građevine i to sljedećih djelatnosti:*
 - *uslužne: uredi, predstavništva, biroi, krojačke, frizerske, postolarske i fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe, kaffei, buffeti i sl., intelektualne, bankarske, poštanske, ugostiteljsko-turističke, servisne/servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. i druge usluge), trgovačke (maloprodaja robe na otvorenom), te manje proizvodne djelatnosti (zanati i/ili zanatskom tipu bliski oblik proizvodnje), kod kojih se ne javljaju: buka, zagađenje zraka, vode i tla, intenzivan promet teretnih vozila, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš,*
 - *uslužne: automehaničarske, limarske, bravarske, lakirerske, kovačke, stolarske radionice, tiskare, te ugostiteljske zgrade sa glazbom i sl.*
- *poslovne građevine na zasebnoj građevnoj čestici sljedećih djelatnosti:*
 - *uslužne (intelektualne, servisne/servis bijele tehnike, informatičke opreme i sl. i druge usluge), bankarske, poštanske, ugostiteljsko-turističke, trgovačke (maloprodaja), te manje proizvodne djelatnosti (zanati i/ili zanatskom tipu bliski oblik proizvodnje), kod kojih se ne javljaju: buka,*

zagađenje zraka, vode i tla, intenzivan promet teretnih vozila, te ostali štetni utjecaji po ljudsko zdravlje i okoliš,

- *manji javni i društveni sadržaj (dječje, zdravstvene ustanove, ustanove socijalne skrbi, društvene i kulturne organizacije, vjerski sadržaji, sportske građevine i sadržaji (otvorena igrališta za potrebe rekreacije stanovnika naselja, a sportskih dvorana uz škole, uz druge zgrade javne i društvene manjene ili kao zasebnih sadržaja na osnovi detaljnije dokumentacije prostora) i sl.),*
- *građevine ugostiteljsko-turističke namjene tipa hotel, pansion i sl.*

Zgrade i građevine za djelatnosti s opasnim tvarima kao ulaznom sirovinom ili krajnjim proizvodom, industrijski pogoni, skladišta kao osnovni sadržaj građevne čestice te pogoni za preradu otpada i sekundarnih sirovina, ne mogu se graditi u zoni mješovite - pretežno stambene namjene (M1) bez obzira na osiguranje od njihova štetnog utjecaja na okoliš.

Urbanističkim planom uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki propisani su i uvjeti i načini gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina kako slijedi:

4.1. Stambene i stambeno-poslovne građevine mogu se graditi u zonama:

- *mješovite - pretežito stambene namjene (M1) i*
- *mješovite - pretežito poslovne namjene (M2).*

4.2. Stambene građevine mogu biti slobodnostojeće i poluugrađene, a mogu se graditi:

- *individualne stambene građevine: jednoobiteljske (s najviše 2 stana)*
- *individualne stambene građevine: višeobiteljske (s najviše 4 stana)*
- *višestambene građevine (s najviše 16 stanova)*

4.3.1. Jednoobiteljska individualna stambena građevina može imati:

- *najviše podrum, suteran/pretežno ukopanu etažu, dvije nadzemne etaže i potkrovlje (Po+(S/Pu)+P+1+Pk),*
- *ukupni GBP do:*
 - *400 m2 ukoliko se gradi bez nestambenih sadržaja,*
 - *650 m2 ukoliko se gradi sa nestambenim sadržajima (bilo u okviru osnovne stambene građevine ili pomoćne građevine kao manje poslovne građevine na istoj čestici.*

4.3.2. Višeobiteljska individualna stambena građevina može imati:

- *najviše podrum, suteran/pretežno ukopanu etažu, dvije nadzemne etaže i potkrovlje. (Po+(S/Pu)+P+1+Pk),*
- *ukupni GBP je do 650 m2.*

4.3.3. Najmanja veličina/širina/dubina građevne čestice za gradnju individualne stambene građevine (jednoobiteljske i višeobiteljske, bez gradnje manje poslovne građevine na istoj čestici) iznosi:

- *za gradnju slobodnostojeće građevine površina je min. 400 m2 s min. širinom na građevnom pravcu 14 m i min. dubinom 18 m,*
- *za gradnju poluugrađenih građevina 300 m2, širine na građevnom pravcu 12 m i dubine 18 m*

Iznimno zbog prostornih ograničenja, za pojedinačnu interpolaciju isključivo jednoobiteljske stambene zgrade u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je formirati novu građevnu česticu koja je manja od navedenih u ovoj točki, uz uvjet da se poštuju odredbe o udaljenosti zgrada od međa.

4.3.4. Građevna čestica za gradnju individualne stambene građevine može imati najviše 75 m dubine, ako u grafičkom prikazu nije drugačije određeno, a širina prema ulici može biti najviše 40 m.

Iznimno, građevna čestica može biti i veća od određene u ovoj točki u skladu s lokalnim uvjetima i uz prethodno mišljenje Gradskog tijela nadležnoga za poslove prostornog planiranja i zaštitu okoliša.

4.3.5. Najmanja veličina/širina/dubina građevne čestice za gradnju individualne stambeno-poslovne zgrade iznosi:

- 600 m² (za oba načina gradnje - slobodnostojeći i poluugrađeni) s minimalnom širinom na građevnoj liniji od 14 m i min. dubinom 18 m,
- ukoliko se na istoj čestici gradi manja poslovna građevina uz individualne stambeno-poslovne građevine tada građevna čestica mora imati minimalnu širinu na građevnoj liniji 20 m i min. dubinu 20 m.

4.4. Stambeno-poslovne građevine mogu biti slobodnostojeće i poluugrađene (dvojne), a mogu se graditi:

- individualne i višestambene stambeno-poslovne građevine,
- sa najviše dvije nadzemne etaže (E=2) te podrumom i potkrovljem,
- ukupnog GBP-a do 650 m².

4.5. Individualne stambene i stambeno-poslovne građevine, koje se grade na poluugrađeni način, jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice, a druga strana horizontalnog gabarita mora biti udaljena od granice druge građevne čestice min. 3 m.

Pored gradnje osnovnih stambenih/stambeno-poslovnih građevina na poluugrađeni način, gradnja na međi dozvoljena je i za pomoćne građevine u dubini građevne čestice, ali bez mogućnosti izvedbe bilo kakvih otvora prema susjednoj građevnoj čestici. U slučaju gradnje na međi nije dozvoljeno izvoditi nagib krova niti projektirati odvodnju sa krova na susjednu građevnu česticu. Građevina mora imati zid na međi izveden od vatrootpornih materijala. Težiti grupiranju takvih pomoćnih zgrada na više susjednih čestica.

4.6. Na jednoj građevnoj čestici individualne stambene/stambeno-poslovne izgradnje može se graditi samo jedna stambena ili stambeno-poslovna građevina s pomoćnom, poljoprivredno-gospodarskom i manjom poslovnom građevinom. Propozicije za gradnju predmetnih građevina propisani su odredbama ovog Plana.

4.7.1. Pomoćna građevina je građevina koje se nalazi na istoj čestici kao i građevina osnovne namjene i koja ju namjenom upotpunjuje (npr. garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, i sl.).

Pomoćne građevine moguće je graditi s jednom nadzemnom etažom do visine vijenca do 4,0 m (ukupne visine sljemena krova do 7,0 m), tlocrtne površine do 150 m², uz mogućnost gradnje podruma (ili suterena/pretežno ukopane etaže), te krovništa bez nadozida.

Pod pomoćne građevine podrazumijevaju se i:

- manje poslovne zgrade na istoj čestici namjene kompatibilne osnovnoj (stambenoj ili drugoj) namjeni,
- poljoprivredno-gospodarske zgrade.

Pomoćne građevine se u pravilu grade u dubini čestice iza i isključivo nakon izgradnje građevine osnovne namjene. Ovisno o lokalnim uvjetima i vrsti djelatnosti, pomoćne građevine se mogu graditi i na građevinskoj liniji. Djelatnosti koje se u njima odvijaju ne smiju smetati okolini i umanjivati kvalitetu stanovanja i rada na vlastitoj i na susjednim građevnim česticama.

Pomoćne građevine mogu se graditi u odnosu na osnovnu zgradu na način da su:

- prislonjene uz građevinu osnovne namjene na istoj građevnoj čestici;
- odvojene od građevine osnovne namjene na istoj građevnoj čestici.

Pomoćne građevine mogu se graditi u odnosu na udaljenost od bočnih međa na način da su:

- slobodnostojeće;
- prislonjene na među (garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, i sl.).

Pomoćne građevine građene na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice građevne čestice. Izuzetno, udaljenost slobodnostojećih pomoćnih zgrada (garaža za osobna vozila, drvarnica, spremište, ljetne kuhinje, ostave sitnog alata, i sl.) od granice građevne čestice može biti i manja ali ne manja od 1,0 m bez mogućnosti gradnje otvora, pristupnih stuba, terasa i sl. na tu stranu i pod uvjetom da je tehničkom dokumentacijom dokazano:

- da konstrukcija zgrade ima povećani stupanj otpornosti na rušenje,
- da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje zgrade neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim zgradama.

Udaljenosti iz ovog stavka se ne smiju smanjivati prilikom građevinskih intervencija odnosno prilikom prenamjene prostora i sadržaja unutar tih zgrada.

Pomoćne građevine građene na međi moraju ispunjavati slijedeće uvjete:

- da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala,
- da se na zidu prema susjedu ne grade otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega riješi na pripadajućoj čestici.

Pomoćne građevine građene na međi mogu se graditi i kao dvojne ili u nizu na zajedničkom dvorišnom pravcu (prislonjene na susjedne pomoćne zgrade i građevine) i to pod uvjetom da se grade od vatrootpornog materijala i da su izvedeni vatrootporni zidovi.

Oblikovanje građevina mora biti u skladu s lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Pri tome:

- krov mora u pravilu biti dvostrešan ili višestrešan nagiba - 45°,
- drveno krovište pokriveno crijepom.

4.7.2. Poljoprivredno-gospodarske zgrade dijele se na:

a) one bez izvora zagađenja:

- šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i sl.

b) s izvorima zagađenja:

- staje, svinjci, kokošinjci, kunićnjaci i sl., bruto razvijene površine do 150 m².

4.7.3. Manje poslovne građevine navedene su u odredbama točke 1.3. ovog Plana.

Ukoliko se na građevnoj čestici individualne stambene i stambeno-poslovne građevine grade i manje poslovne građevine, potrebno je poštivati i sljedeće uvjete za gradnju:

- da je građevna čestica punom širinom vezana na prometnu površinu – ulicu,
- namjanja veličina građevne čestice 600 m²,
- namjanja udaljenost između građevinskog i regulacijskog pravca je 5 m,
- jedne nadzemne etaže do visine vijenca do 4,0 m (ukupne visine sljemena krova do 7,0 m), tlocrtna površina do 150 m² uz mogućnost gradnje podruma (ili suterena/pretežno ukopane etaže) te krovišta bez nadozida,
- najveća izgrađenost građevne čestice do 40 %, a najmanja 10 %,
- prema susjednim građevnim česticama osigurati tampon gustom vazdazelenom živicom najmanje širine 1,0 m i visine 2,0 m zajedno sa sklopom visokog zelenila na prirodnom tlu, širine u pravilu 3,0 m, iznimno manje, prema zatečenom stanju izgradnje na odnosnoj čestici,
- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na vlastitoj čestici,
- za građevine bučnih djelatnosti (automehaničarske, limarske, bravarske, lakirerske, kovačke, stolarske radionice, tiskare te ugostiteljske zgrade sa glazbom i sl.):

- njihova udaljenost od stambenih/stambeno-poslovnih građevina na susjednim česticama ne može biti manja od 6,0 m,
 - prema susjednim građevnim česticama mora biti izveden vatrootporni puni zid ako su prostorije udaljene od međa susjednih stambenih čestica 3 ili manje od 3 m.
- 4.7.4. Površina nestambenih sadržaja na građevnoj čestici individualne stambene građevine ne smije preći više od 30% ukupnog GBP-a svih zgrada na istoj čestici
- Za slučaj smještanja nestambenih sadržaja u individualne stambene zgrade u jednu etažu (npr. prizemnu) tlocrtna površina te etaže ne može biti veća od tlocrtne površine etaža iznad u kojima se nalaze stambeni sadržaji.*
- 4.7.5. Površina nestambenih sadržaja na građevnoj čestici individualne stambeno-poslovne građevine ne smije preći više od 50% ukupnog GBP-a svih zgrada na istoj čestici.
- 4.7.6. Na građevnoj čestici višestambene građevine, nestambeni sadržaji mogu biti samo unutar višestambene građevine te njihova površina ne smije preći više od 50% ukupnog GBP-a osnovne višestambene zgrade, odnosno ne više od jedne cijele etaže osnovne zgrade (u principu prizemne ako se radi o lokalima) sa mogućnošću uređenja i suterenskih/podrumskih prostorija u funkciji nestambenih sadržaja do ukupno određenog omjera stambenih i nestambenih sadržaja od 50% - 50%.
- Na građevnoj čestici na kojoj se planira izgradnja višestambene građevine, pored višestambene građevine nije moguće graditi manje poslovne građevine i poljoprivredno-gospodarske građevine, već jedino pomoćne zgrade koje su u direktnoj funkciji višestambenih zgrada (kotlovnice, podzemni i nadzemni spremnici goriva za grijanje i sl.).*
- 4.8. Promet u mirovanju rješava se isključivo na vlastitoj građevnoj čestici osiguravanjem 2 PGM po 1 stanu, a za ostale sadržaje u skladu s odredbama ovog Plana točke 6.2.1.
- 4.9.1. Višestambena građevina gradi se prema sljedećim propozicijama:
- moguća je izgradnja samo 1 slobodnostojeće građevine, bez drugih građevina na građevnoj čestici,
 - višestambene građevine se ne mogu graditi u interpolacijama između obiteljskih kuća,
 - maksimalna visina građevine određena je s 8,7 m,
 - etažnost je ograničena na 2 nadzemne etaže (E=2), 1 etažu podruma i 1 etažu potkrovlja,
 - u dijelu prizemlja moguć je poslovni prostor koji ne ugrožava stanovanje,
 - minimalna veličina građevne čestice je 800 m²,
 - minimalna širina građevne čestice na građevnom pravcu je 20 m,
 - maksimalna izgrađenost je 30% (kig = 0,3),
 - maksimalna iskoristivost nadzemna (kis nadz = 0,8),
 - maksimalni broj stanova je osam stanova po etaži ukupno do 16 stanova u građevini,
 - promet u mirovanju mora biti riješen na građevnoj čestici osiguranjem 2 PGM po 1 stanu. Od toga najmanje 30% potrebnih PGM mora biti riješeno garažiranjem u stambenoj građevini,
 - ostale potrebe za parkiranjem dimenzioniranju se prema odredbama točke 6.2.1. ovog Plana.
 - građevna čestica u punoj širini mora biti vezana na javno-prometnu površinu – ulicu min. širine kolnika 6,0 m i min. širine pješačkih hodnika po 1,5 m,
 - najmanje 30% građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno na prirodnom terenu,
 - građevina mora biti priključena na izgrađenu komunalnu infrastrukturu – električnu mrežu, javni vodovod, plinovod, DTK te javnu odvodnju, a ako sustav javne odvodnje nije izgrađen moguće je zgradu priključiti na septičku jamu ili otpadne vode prevesti preko uređaja za biološko pročišćavanje,

- preporuka je formiranja građevnih čestica što pravilnijeg oblika.
- 4.9.2. Kod izgradnje novih višestambenih građevina mora se izraditi urbanističko rješenje kojim se dokazuje uklapanje u okolni prostor. Na isto rješenje treba ishoditi mišljenje Grada.
- 4.10. Udaljenost građevnog od regulacijskog pravca je najmanje 5 m, uz Ul. dr. F. Tuđmana 15 m, a uz Staru cestu 10 m. Iznimno, kod formiranog pravca zadržava se postojeća udaljenost.
- 4.11. Građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti horizontalnog gabarita od granica susjedne građevne čestice manjoj od 3,0 m, a višestambene građevine i ne manjoj od pola visine pročelja uz tu među, odnosno ne manje od 5 m.
U gabarit se uračunavaju balkoni, loggie, vanjska stubišta i sl.
Iznimno, u interpolaciji novih obiteljskih kuća, uz suglasnost susjeda, ova udaljenost od jedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m uz uvjet da se na toj strani ne grade otvori veći od 60 x 60 cm s neprozirnim staklom, ali se smije izvesti dio zida staklenom opekom, te da je građevina na susjednoj parceli udaljena minimalno 3,0 m od međe.
- 4.12. Građevine koje se izgrađuju na poluugrađen način jednom svojom stranom se prislanjaju na građevnu među susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu zgradu, a druga strana horizontalnog gabarita mora biti udaljena od granice druge građevne čestice min. 3 m. Susjedne građevne čestice građevnoj čestici poluugrađene (dvojne) građevine nisu u obvezi graditi na poluugrađen način.
Prisloni zidovi moraju se izvesti kao protupožarni, a ukoliko se izvodi goriva krovna konstrukcija oni moraju presijecati krovnište po cijeloj dužini.
- 4.13. Za jednoobiteljske i višeobiteljske stambene građevine i stambeno-poslovne građevine određuje se:
Maksimalna izgrađenost građevnih čestica 40% ($k_{ig} = 0,4$), a iskorištenost nadzemna najviše $k_{is.nad} = 1,1$. Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno, na prirodnom tlu.
- 4.14. Uz jednoobiteljske i višeobiteljske stambene građevine mogu se graditi gospodarske građevine poljoprivrednih djelatnosti u skladu s odredbama točke 2.11. i 2.12. ovog Plana.
- 4.15. Prilikom oblikovanja stambenih i pomoćnih građevina treba voditi računa o lokalnim uvjetima, odnosno o uklapanju u okoliš.
- 4.16. Gradnja ograda u skladu s općim odredbama, odredbama točke 46.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni iz Urbanističkog planom uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki

2.3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišno knjižni uložak br. 407 Općinskog građanskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Samobor i uvidom u posjedovni list br. 247 (k.o. Rakitje): Državne geodetske Uprave, Područnog ureda za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Samobor, zaključujem da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama međusobno usklađeno odnosno da su opis i površina čestice iste.

2.3.2 Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina:

Općinski građanski sud u Novom Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Samobor	
Katastarska općina:	Rakitje
Katastarska čestica:	620
Broj zk uložka:	407
Opis nekretnine:	Kuća br. 4 i dvorište u Bestovju, površine 538 m ²
Vlasništvo:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Suvlasnički dio 488/1076: Komerički Anka, OIB 64109369045, Prigorska 4, Bestovje, 2. Suvlasnički dio 75/1076: Komerički Anđela, Prigorska 4, Bestovje, 3. Suvlasnički dio 488/1076: ADRIA LOGISTIA d.o.o., OIB 65079562668, Slavonska avenija 7, Zagreb, 4. Suvlasnički dio 25/1076 : Komerički Zdenko, Viktora Kovačića 18A, Zagreb

2.3.3 Katastarsko stanje – nekretnina:

Državna geodetska uprava, Područni ured Za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Samobor	
Katastarska općina:	Rakitje
Katastarska čestica:	620
Posjedovni list broj:	247
Opis nekretnine:	<p>Kuća, u Prigorskoj ulici, površine 538 m²</p> <p>Dvorište, površine 326 m²</p> <p>Gosp. Zgrade 52 m²</p>
Posjednik nekretnine:	<p>Udio 488/1076 : ADRIA LOGISTIA d.o.o., OIB 65079562668, Slavonska avenija, Zagreb (Vlasnik),</p> <p>Udio 488/1076: Komerički Anka, OIB 64109369045, Prigorska 4, Bestovje (Vlasnik),</p> <p>Udio 100/1076 : Komerički Zdenko, Viktora Kovačića 18A, Zagreb (Vlasnik)</p>



Slika 4: izvod iz katastra – grafika k.č.620, k.o. Rakitje

2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 5 – Istočno i sjeverno pročelje zgrade



Slika 6: Istočno pročelje zgrade



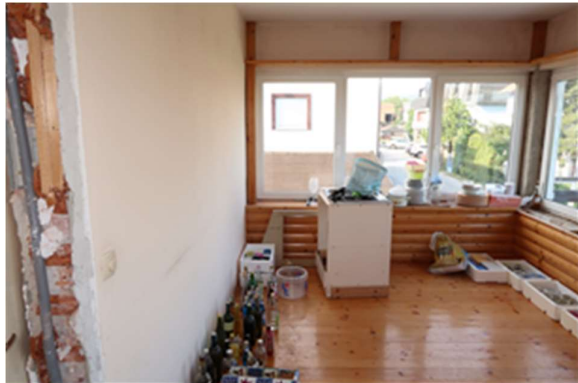
Slika 7: Kotlovnica u prizemlju zgrade



Slika 8: Kotlovnica u prizemlju zgrade



Slika 9: Ulazni prostor - prizemlje



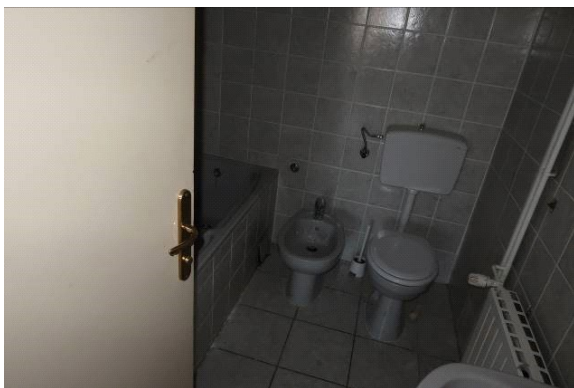
Slika 10: Blagovaona - 1. kat



Slika 11: Blagovaona – 1. tkat



Slika 12: Blagovaona – 1. kat



Slika 13: kupaonica i WC – 1 kat



Slika 14: Soba br 1.– 1. kat



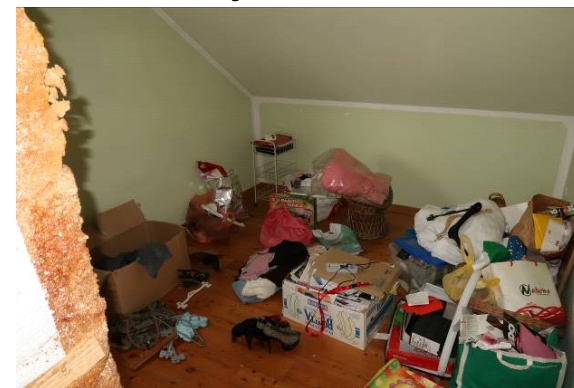
Slika 15: Soba br. 2 – 1. kat



Slika 15: Balkon – 1 kat zgrade



Slika 16: Stubište 1 kat – potkrovlje



Slika 17: Spremište – potkrovlje



Slika 18: Soba br.1 – potkrovlje – ošt..zida od oborinske vode



Slika 19– Kupaonica i WC - potkrovlje



Slika 20 Potkrovlje - blagovaonica i hodnik



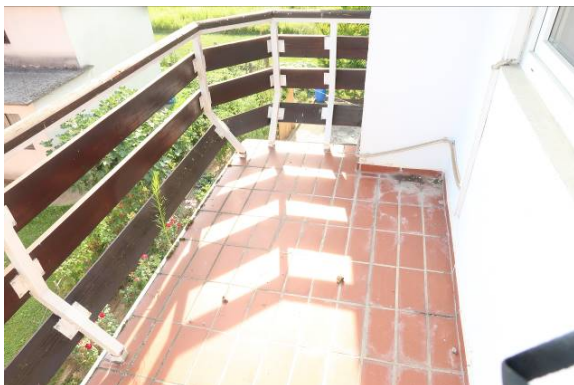
Slika 21: Dnevna soba – 1 kat



Slika 22: Dnevna soba -potkrovlje



Slika 23: Blagovaona- potkrovlje



Slika 24: Balkon – potkrovlje



Slika 25: Izlaz na balkon - potkrovlje



Slika 26: unutarnje stubište



Slika 27: Uklonjena unutarnja stolarija u dijelu prostorija

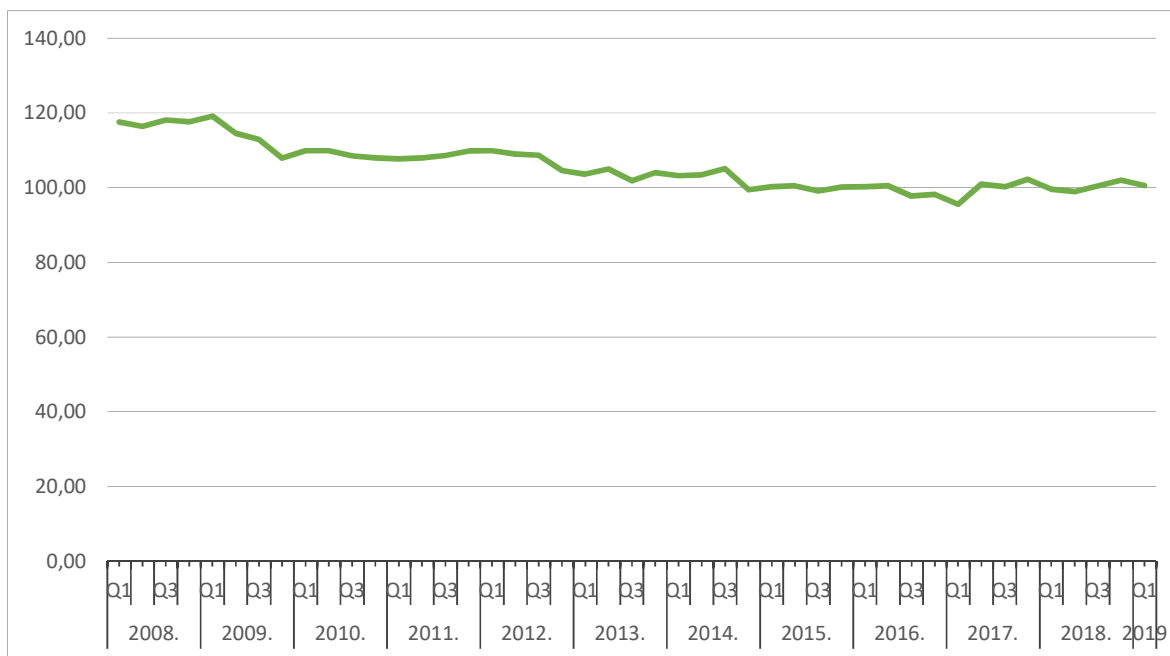
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Generalno, na području Republike Hrvatske vrijednost nekretnina je u padu od 2008. godine, premda je u 2017. godini započela promjena trenda.

	I. – III. 2019 Ø 2015.	I. – III. 2019. X-XII. – . 2018.	I. – III. 2019. I. – III. 2018.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	117,55	3,5	7,4
Novi stambeni objekti	109,00	7,4	10,1
Postojeći stambeni objekti	119,52	3,0	7,1
Grad Zagreb	125,02	4,3	11,4
Jadran	118,67	4,6	7,4
Ostalo	100,59	-1,4	1,0

Napomena : Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

Tablica 3-1. Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno sa trećim tromjesečjem 2018. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)



Slika 11.: Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina u RH od početka 2008. godine do kraja prvog kvartala 2019. godine (izvor podataka Državni zavod za statistiku)

Razmatrajući posebno razdoblje 2018. i 2019. godina sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

- Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. godine, u prosjeku su više za 3,5 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) prosjeku su više za 7,4 %,
- Cijene novih stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. godine u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. godine u prosjeku su više za 7,4 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2018. godine u prosjeku su više za 10,1 %,
- Cijene postojećih stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. godine u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. godine u prosjeku su više za 3,0 %, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,1 %,
- Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,3 %, za Jadran u prosjeku su više su za 4,6 %, dok su za ostala područja u prosjeku niže za 1,4%,
- Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,4 %, za Jadran u prosjeku za 7,4 % i za ostala područja su u prosjeku više za 1,0 %.

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

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

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna.

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

4.1.1 Troškovna metoda

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

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost nekretnine određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – kuća sa pripadajućim građevinskim zemljištem i dvorištem, metoda korištena u procjeni za navedenu kuću je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

Tablica 4-1. Prikaz indeksnih nizova– Indeksi cijena stambenih nekretnina
izvor: Državni zavod za statistiku

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Iz razloga što na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina postoji samo set podataka koji je dostupan i u registru e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), prilikom izrade ovog nalaza za nužne podatke poredbenih nekretnina korišteni su isključivo podaci dostupni iz navedenog registra.

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

Usporedba s poredbenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1 m² zemljišta. Obrađeni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta su prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

Tablica 4-2: Ulazni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena:

R. B.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKR.	POVRŠINA U PROMETU m ²	*CIJENA kn/m ²	DATUM SKLAP. UGOVORA	PRIPOMENA	GUP			KAT. ZEMLJ. Čl. 10. Pravilnika	CIJENOVNI BLOK
				K.Č.	K.O.						NAMJ.	NAČIN GRAD.	Ki		
1	BESTOVJE	6135/2	STRMEC	6135/2	STRMEC	GZ	787,00	300,57	30.8.2019	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
2	BESTOVJE	6236/2	STRMEC	6236/2	STRMEC	GZ	242,00	614,18	19.4.2019	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
3	BESTOVJE	6236/2	STRMEC	6236/2	STRMEC	GZ	242,00	612,28	14.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
4	BESTOVJE	1368	RAKITJE	1368	RAKITJE	GZ	854,00	199,06	3.1.2019	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
5	BESTOVJE	692	RAKITJE	692	RAKITJE	GZ	923,00	34,67	20.2.2017	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
6	BESTOVJE	647	RAKITJE	647	RAKITJE	GZ	421,00	628,25	30.12.2016	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
7	BESTOVJE	5970/1	STRMEC	5970/1	STRMEC	GZ	281,00	92,53	19.4.2018	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
8	BESTOVJE	1747/3	RAKITJE	1747/3	RAKITJE	GZ	549,50	90,99	14.2.2018	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
9	BESTOVJE	1747/1	RAKITJE	1747/1	RAKITJE	GZ	549,50	90,99	14.2.2018	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
10	BESTOVJE	435/4	RAKITJE	435/4	RAKITJE	GZ	191,00	352,80	13.11.2015	-	M2	-	1,1	2.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
11	BESTOVJE	676/1	RAKITJE	676/1	RAKITJE	GZ	474,25	21,09	26.8.2015	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE- GRAĐEVINSKO
12	NOVAKI	2599/1	RAKITJE	2599/1	RAKITJE	GZ	634,00	851,74	25.7.2019	-	.	-	-	2.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
13	NOVAKI	2816	RAKITJE	2816	RAKITJE	GZ	450,00	82,51	15.3.2017	-		-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
14	NOVAKI	3909/3	RAKITJE	3909/3	RAKITJE	GZ	540,00	246,99	26.4.2018	-		-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO

15	NOVAKI	3867/5	RAKITJE	3867/5	RAKITJE	GZ	1.008,00	132,61	29.1.2018	-	.	-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
16	NOVAKI	3905	RAKITJE	3905	RAKITJE	GZ	2.326,00	611,24	29.12.2017	-	.	-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
17	NOVAKI	3905	RAKITJE	3905	RAKITJE	GZ	2.326,00	488,99	29.12.2017	-	.	-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
18	NOVAKI	3914/1	RAKITJE	3914/1	RAKITJE	GZ	1.000,00	270,14	16.11.2016	-	.	-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
19	NOVAKI	3804/2	RAKITJE	3804/2	RAKITJE	GZ	576,00	329,05	4.11.2015	-	.	-	-	1.	NOVAKI- GRAĐEVINSKO
20	OREŠJE	4198/1	STRMEC	4198/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
21	OREŠJE	4197/1	STRMEC	4197/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
22	OREŠJE	4200/5	STRMEC	4200/5	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
23	OREŠJE	4214/6	STRMEC	4214/6	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
24	OREŠJE	4214/5	STRMEC	4214/5	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
25	OREŠJE	4214/4	STRMEC	4214/4	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
26	OREŠJE	4214/3	STRMEC	4214/3	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
27	OREŠJE	4214/1	STRMEC	4214/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
28	OREŠJE	4260/1	STRMEC	4260/1	STRMEC	GZ	403,00	347,39	12.1.2018	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
29	OREŠJE	4198/1	STRMEC	4198/1	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
30	OREŠJE	4197/1	STRMEC	4197/1	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
31	OREŠJE	4200/5	STRMEC	4200/5	STRMEC	GZ	230,00	292,27	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
32	OREŠJE	4214/1 3	STRMEC	4214/1 3	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
33	OREŠJE	4214/6	STRMEC	4214/6	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO

34	OREŠJE	4214/5	STRMEC	4214/5	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
35	OREŠJE	4214/4	STRMEC	4214/4	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
36	OREŠJE	4214/3	STRMEC	4214/3	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
37	OREŠJE	4214/1	STRMEC	4214/1	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
38	OREŠJE	3373/2	STRMEC	3373/2	STRMEC	GZ	747,00	240,39	29.8.2016	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
39	OREŠJE	3304/1	STRMEC	3304/1	STRMEC	GZ	2.460,00	365,85	3.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
40	OREŠJE	3374	STRMEC	3374	STRMEC	GZ	747,00	240,39	29.8.2016	-	M1	-	1,1		OREŠJE - GRAĐEVINSKO
41	OREŠJE	3340	STRMEC	3340	STRMEC	GZ	1.751,00	142,78	25.4.2016	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
42	OREŠJE	3303/1 4	STRMEC	3303/1 4	STRMEC	GZ	593,00	338,27	13.1.2016	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
43	STRMEC	4898	STRMEC	4898	STRMEC	GZ	314,00	406,00	12.8.2019	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
44	STRMEC	2717/2	STRMEC	2717/2	STRMEC	GZ	485,00	1.071,0 1	29.3.2019	-		-		1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
45	STRMEC	6503/1	STRMEC	6503/1	STRMEC	GZ	995,00	271,82	11.3.2019	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
46	STRMEC	6502/1	STRMEC	6502/1	STRMEC	GZ	995,00	271,82	11.3.2019	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
47	STRMEC	5677/1	STRMEC	5677/1	STRMEC	GZ	718,00	50,00	19.12.2017	-	PRUG A	-		2.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
48	STRMEC	5603/3	STRMEC	5603/3	STRMEC	GZ	127,00	100,00	23.11.2018	-	CESTE	-		1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
49	STRMEC	4528/3	STRMEC	4528/3	STRMEC	GZ	813,00	365,41	2.11.2018	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
50	STRMEC	5330/2	STRMEC	5330/2	STRMEC	GZ	775,00	232,26	15.10.2018	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1

51	STRMEC	6601/1 1	STRMEC	6601/1 1	STRMEC	GZ	151,00	132,45	4.7.2018	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
52	STRMEC	6600/3	STRMEC	6600/3	STRMEC	GZ	151,00	132,45	4.7.2018	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
53	STRMEC	4894/2	STRMEC	4894/2	STRMEC	GZ	934,00	300,55	12.1.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
54	STRMEC	4890	STRMEC	4890	STRMEC	GZ	1.986,00	300,25	12.1.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
55	STRMEC	4891/1	STRMEC	4891/1	STRMEC	GZ	1.986,00	300,25	12.1.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
56	STRMEC	2773/1	STRMEC	2773/1	STRMEC	GZ	272,00	0,00	15.3.2018	-		-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
57	STRMEC	2106/3	STRMEC	2106/3	STRMEC	GZ	569,00	105,45	28.12.2017	-	M2	-	1,1	2.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
58	STRMEC	5402/1	STRMEC	5402/1	STRMEC	GZ	486,00	304,86	14.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
59	STRMEC	5384/5	STRMEC	5384/5	STRMEC	GZ	1.202,00	229,26	22.5.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
60	STRMEC	3057	STRMEC	3057	STRMEC	GZ	454,00	148,68	7.11.2016	-		-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
61	STRMEC	6525	STRMEC	6525	STRMEC	GZ	3.314,00	45,26	23.9.2016	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
62	STRMEC	5677/2	STRMEC	5677/2	STRMEC	GZ	358,00	20,95	13.4.2016	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
63	STRMEC	4570/1	STRMEC	4570/1	STRMEC	GZ	503,00	285,00	8.2.2016	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
64	STRMEC	4721	STRMEC	4721	STRMEC	GZ	1.630,00	190,18	21.12.2015	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
65	STRMEC	5677/2	STRMEC	5677/2	STRMEC	GZ	358,00	20,95	25.11.2015	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1

66	STRMEC	4921/6	STRMEC	4921/6	STRMEC	GZ	1.943,00	193,00	1.10.2015	-	K1	-		1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
67	STRMEC	4921/6	STRMEC	4921/6	STRMEC	GZ	1.943,00	193,00	1.10.2015	-	K1	-		1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
68	STRMEC	4921/6	STRMEC	4921/6	STRMEC	GZ	1.943,00	193,00	1.10.2015	-	K1	-		1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:															
Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.															
Iz daljnje analize isključena su zemljišta pod rednim brojevima: 2-17, 19, 28-31, 33-37, 39, 41-44, 47-49, 51,52, 54, 56,57, 6'-62, 64,68 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:															
10, 47, 57		Zemljište 2. kategorije													
2, 3, 6, 13, 19, 28, 43, 49, 54, 60, 64		Na česticama su vidljivi objekti (izgrađeno zemljište)													
5,11, 62, 56, 62, 65		Znatno niža cijena od usporedivih nekretnina													
12, 44		Znatno viša cijena od usporedivih nekretnina													
29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37		Nekretnine su bile već predmet kupoprodaje u razmatranom razdoblju													
4, 13, 14, 16, 17, 18, 42, 50		Nekretnine koja radi svoje lokacije nisu usporedive													
7, 8, 9, 15, 39, 51, 52, 59		Nepovoljni položaj i/ili oblik čestice													
39, 41, 48, 66, 67, 68		Prostorno-planski uvjeti odstupaju u odnosu na usporedive nekretnine													
NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI															
R. B.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKR.	POVRŠINA U PROMETU m²	*CIJENA kn/m²	DATUM SKLAP. UGOVORA	PRIPOMENA	GUP			KAT. ZEMLJ. Čl. 10. Pravilnika	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJ.	NAČIN GRAD.	Ki		
1	BESTOVJE	6135/2	STRMEC	6135/2	STRMEC	GZ	787,00	300,57	30.8.2019	-	M1	-	1,1	1.	BESTOVJE - GRAĐEVINSKO
20	OREŠJE	4198/1	STRMEC	4198/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
21	OREŠJE	4197/1	STRMEC	4197/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO

22	OREŠJE	4200/5	STRMEC	4200/5	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
23	OREŠJE	4214/6	STRMEC	4214/6	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
24	OREŠJE	4214/5	STRMEC	4214/5	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
25	OREŠJE	4214/4	STRMEC	4214/4	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
26	OREŠJE	4214/3	STRMEC	4214/3	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
27	OREŠJE	4214/1	STRMEC	4214/1	STRMEC	GZ	3.251,00	292,22	27.3.2019	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
32	OREŠJE	4214/1 3	STRMEC	4214/1 3	STRMEC	GZ	3.934,00	292,32	17.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	OREŠJE - GRAĐEVINSKO
45	STRMEC	6503/1	STRMEC	6503/1	STRMEC	GZ	995,00	271,82	11.3.2019	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
46	STRMEC	6502/1	STRMEC	6502/1	STRMEC	GZ	995,00	271,82	11.3.2019	-	M2	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
53	STRMEC	4894/2	STRMEC	4894/2	STRMEC	GZ	934,00	300,55	12.1.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
55	STRMEC	4891/1	STRMEC	4891/1	STRMEC	GZ	1.986,00	300,25	12.1.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
58	STRMEC	5402/1	STRMEC	5402/1	STRMEC	GZ	486,00	304,86	14.7.2017	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1
63	STRMEC	4570/1	STRMEC	4570/1	STRMEC	GZ	503,00	285,00	8.2.2016	-	M1	-	1,1	1.	STRMEC - GRAĐEVINSKO 1

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u

Tablica 4- provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane u tablici 2.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

Dan vrednovanja: 20.09.2019.

Dan kakvoće: 20.09.2019.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA												
R.B.	ADR ESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU	CIJENA (kn/m²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPO (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDN OVANJ A (B)	KOREK CIJSKI FAKT- (B/A)	MEĐUV. IZJED. CIJENA C1 (kn/m²)
		Z.K. Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							
1	BEST OVJE	6135/2	STR MEC	6135/2	STR MEC	787,0	300,57	30.8.2019	100,59	100,59	1,0000 0	300,57
20	OREŠ JE	4198/1	STR MEC	4198/1	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
21	OREŠ JE	4197/1	STR MEC	4197/1	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
22	OREŠ JE	4200/5	STR MEC	4200/5	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
23	OREŠ JE	4214/6	STR MEC	4214/6	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
24	OREŠ JE	4214/5	STR MEC	4214/5	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
25	OREŠ JE	4214/4	STR MEC	4214/4	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
26	OREŠ JE	4214/3	STR MEC	4214/3	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
27	OREŠ JE	4214/1	STR MEC	4214/1	STR MEC	3.251,0	292,22	27.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	292,22
32	OREŠ JE	4214/13	STR MEC	4214/13	STR MEC	3.934,0	292,32	17.7.2017	100,2	100,59	1,0038 9	293,46
45	STR MEC	6503/1	STR MEC	6503/1	STR MEC	995,0	271,82	11.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	271,82
46	STR MEC	6502/1	STR MEC	6502/1	STR MEC	995,0	271,82	11.3.2019	100,59	100,59	1,0000 0	271,82
53	STR MEC	4894/2	STR MEC	4894/2	STR MEC	934,0	300,55	12.1.2017	95,53	100,59	1,0529 7	316,47
55	STR MEC	4891/1	STR MEC	4891/1	STR MEC	1.986,0	300,25	12.1.2017	95,53	100,59	1,0529 7	316,15

58	STR MEC	5402/1	STR MEC	5402/1	STR MEC	486,0	304,86	14.7.2017	100,2	100,59	1,0038 9	306,05
63	STR MEC	4570/1	STR MEC	4570/1	STR MEC	503,0	285,00	8.2.2016	100,21	100,59	1,0037 9	286,08

Tablica 4-3: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje, radi navedenog odnosno dostupnih poznatih podataka, nema potrebe za posebnom evaluacijom usporednih nekretnina u smislu interkvalitativnog izjednačenja.

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
R. BR.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	MEĐUVREMEN SKI IZJEDNAČENA CIJENA C1 (kn/m ²)	MEĐUVREMENSK I INTERKVALITATI VNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.					
1	6135/2	STRMEC	6135/2	STRMEC	787,0	300,57	300,57	6,81	2,32%
20	4198/1	STRMEC	4198/1	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
21	4197/1	STRMEC	4197/1	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
22	4200/5	STRMEC	4200/5	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
23	4214/6	STRMEC	4214/6	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
24	4214/5	STRMEC	4214/5	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
25	4214/4	STRMEC	4214/4	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
26	4214/3	STRMEC	4214/3	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
27	4214/1	STRMEC	4214/1	STRMEC	3.251,0	292,22	292,22	-1,54	-0,52%
32	4214/13	STRMEC	4214/13	STRMEC	3.934,0	293,46	293,46	-0,30	-0,10%
45	6503/1	STRMEC	6503/1	STRMEC	995,0	271,82	271,82	-21,94	-7,47%
46	6502/1	STRMEC	6502/1	STRMEC	995,0	271,82	271,82	-21,94	-7,47%
53	4894/2	STRMEC	4894/2	STRMEC	934,0	316,47	316,47	22,71	7,73%
55	4891/1	STRMEC	4891/1	STRMEC	1.986,0	316,15	316,15	22,39	7,62%
58	5402/1	STRMEC	5402/1	STRMEC	486,0	306,05	306,05	12,29	4,18%
63	4570/1	STRMEC	4570/1	STRMEC	503,0	286,08	286,08	-7,68	-2,61%

aritmetička sredina:	293,76 kn	
odstupanje ($\pm 30\%$)		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (\pm)	24,52 kn	zadovoljava
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	293,76 kn/m²	

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, a zadovoljeno je i pravilo 2-sigma.

4.2.5 Vrijednost zemljišta

Površina zemljišta (m ²)	Cijena (€/m ²)	Cijena (kn/m ²)	Cijena (€)	Cijena (kn)
538		293,76		158.042,88
Ukupno:				158.042,88

Tablica 4-6: Izračun vrijednosti zemljišta

U izračunu je primijenjen srednji tečaj HNB-a na dan 20.09.2019. - 1 € = 7,395420kn

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje Svete Nedelje obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – (Službeni glasnik Svete Nedelje broj 4/19). Prema navedenoj Odluci visina komunalnog doprinosa za predmetnu lokaciju iznosi 40,00 kn/m³.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen (m ³)	Jedinična cijena (kn/m ³)	Cijena (kn)
Komunalni doprinos	1.388,64	40,00	55.545,68
Ukupno:			55.545,68

Tablica 4-7: Komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni A i pripada pod tarifni broj 2b - Ostale stambene građevine za stalno stanovanje te za navedene parametre odgovara vodni doprinos od 7,88 kn/m³.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen (m ³)	Jedinična cijena (kn/m ³)	Cijena (kn)
Vodni doprinos	1.388,64	7,88	10.942,50
Ukupno:			10.942,50

Tablica 4-8: Vodni doprinos

4.3.2 Troškovi izvedbe komunalnih priključaka

Vrijednost priključaka procijenjena je na osnovu očevida, pri kojemu je utvrđeno da su izvedeni priključci komunalne infrastrukture.

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena (kn)
Električna energija	20.000,00 kn
Vodovod i kanalizacija	15.000,00 kn
Plin	10.000,00 kn
Ukupno:	45.000,00 kn

Tablica 4-1: Priključci

4.3.3 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten VI 2017 za tipski objekt IV- nivo obrade „rohrbau“. Cijene su izražene u kn/m² neto korisne ploštine.

Prema tipu građevine je usvojena jedinična cijena građenja za u cijelosti dovršenu i opremljenu sličnu građevinu (građevina tip IV) od 5.547,62 kn/m². Kod stambene zgrade nisu izvedeni svi radovi koji su predviđeni navedenom jediničnom cijenom građenja. U tablici u nastavku je dana specifikacija neizvedenih radova, a sukladno strukturi troškova građenja za obiteljske kuće prema "Uputstvu o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata" (NN 52/84). U skladu sa navedenim dokumentom može se usvojiti slijedeća struktura troškova koji se odnose na neizvedene radove kod izgradnje stambene zgrade koja je predmet ovog nalaza.

Neizvedeni radovi	Postotak učešća u ukupnoj cijeni građenja (%)
Izolaterski radovi – izvedeni cca 50%	0,96
Stolarski radovi – izvedeni cca 80 %	1,58
Teracerski radovi	2,45
Eslinger rolete - izvedene cca 40%	0,35
Centralno grijanje – izvedeno cca 70 %	1,91
Učešće neizvedenih radova - UKUPNO	7,25

Tablica 4-2: Struktura neizvedenih radova u odnosu na kompletno dovršenu i opremljenu sličnu građevinu – stambena zgrada

Jedinična cijena novosagrađenog objekta, opremljenosti kao predmetni je prema tome je 5.170,63 kn/m².

Nekretnina	KVP (m ²)	Cijena (kn/m ²)	NTG (kn)
Stambena zgrada	376,08	5.170,63	1.944.569,51
Ukupno:			1.944.569,51

Tablica 4-9: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Prema *Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu* cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije. Također treba uzeti u obzir i tehničko savjetovanje i stručni nadzor za procjenjivanu nekretninu u iznosu od 3,5% troškova gradnje.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak (kn)
Projektiranje	4,5 %	86.301,82
Nadzor	3,5%	67.123,63
Ukupno:		153.425,45

Tablica 4-10:Uzgredni troškovi

Očevidom su utvrđena oštećenja dijela krovne konstrukcije objekta (sjeverno pročelje objekta). Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta sukladno čl.61 Pravilnika provedeno je odbitkom troškova uklanjanja šteta utvrđenih očevidom.

r.b.	OPIS TROŠKA UKLANJANJA ŠTETE	Jedinica mjere	Jed. Cijena (kn)	Okvirna Količina	Cijena (kn)
1.	Skidanje, sortiranje i privremeno odlaganje postojećeg glinenog crijeva uz objekt	m2	50,00	25,00	1.250,00
2.	Uklanjanje dijela konstrukcije postojećeg drvenog krovišta	m2	92,75	22,00	2.040,50
3.	Uklanjanje postojećih gipskartonskih ploča podgleda stropa tavana	m2	12,50	27,00	343,75
4.	Dobava i postava nove drvene konstrukcije dijela krovišta	m2	208,69	22,00	4.591,13
5.	Dobava i postava dasaka, letvi i kontra letvi	m2	66,78	22,00	1.469,16
6.	Dobava i postavljanje vodonepropusne i paronepropusne folije	m2	76,41	22,00	1.681,02
7.	Dobava i postava toplinske izolacije krovišta debljine 10 cm	m2	37,10	22,00	816,20
8.	Dobava i postavljanje novog glinenog crijeva	m2	158,70	5,00	793,50
9.	Postavljanje starog crijeva	m2	79,35	17,00	1.348,95
10.	Dobava i ugradnja krovnog prozora dimenzija 55x98 cm uključujući i opšav krovnog prozora	kom	3.250,00	1,00	3.250,00
11.	Postavljanje gips-kartonskih ploča podgleda stropa	m2	125,00	27,50	3.437,50
12.	Ličenje podgleda stropa disperzivnom bojom	m2	14,78	27,50	406,31
13.	Uklanjanje građevinskog otpada sa njegovim odvozom na odgovarajuće odlagalište	paušal	3.500,00	1,00	3.500,00
Ukupno:					24.928,02

Tablica 4-11: Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

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.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 4-12: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 2.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE				
		površina (m ²)	cijena (kn/m ²)	cijena ukupno (kn)
Vrijednost zemljišta				158.042,88 kn
Komunalni doprinosi i priključci				111.488,18 kn

Normalni troškovi gradnje				
SKR 6/17 bilten IGH d.d. za proračun cijene građenje tipskih objekata - tipski objekt IV - nivo obrade "rohbau" – jedinična cijena za u cijelosti dovršenu i opremljenu sličnu građevinu (građevina tip IV) umanjeno za neizvedene radove		376,08	4.923,56	1.851.652,49 kn
Uzgredni troškovi gradnje				148.132,20 kn
UKUPNO NTG				1.999.784,69 kn
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2019			
Godina izgradnje (godina)	1971			
Starost zgrade (G) (godina)	48			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	80			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	32			
Odabrani faktor korištenja FK	2,0			
Relativna starost (G/OVK) (%)	60,00%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	54%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	43,2			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	36,8			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	46%			
Preostala vrijednost	54%			1.079.883,73 kn
Ostale okolnosti				
Umanjenje građevinske vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta čl.61 Pravilnika				24.928,02 kn
Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina čl.62 Pravilnika				0,00 kn
Privremena vrijednost				1.374.342,81 kn
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
Tržišna vrijednost nekretnine				1.374.342,81 kn
*				
Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.				

Tablica 4-13:Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

5 MIŠLJENJE

Predmet procjene	Korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m ²	kn/m ²	€/m ²	kn	€
Kuća br 4. i dvorište - na z.k.č.620 k.o. Rakitje	376,08	3.033,34 kn	410,16 €	1.374.342,81	185.837,02
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:				1.374.342,81	185.837,02
Tržišna vrijednost nekretnine - 3. suvlasničkog dijela (488/1076)				623.307,89	84.282,96 kn

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine, 3. suvlasničkog dijela (488/1076) kuće br 4. i dvorišta u Bestovju, Prigorska ulica koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata) prema tome iznosi:

623.307,89 kn odnosno 84.282,96 €

Ili zaokruženo

623.000,00 kn

Napomena - Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan 20.09.2019. - 1 € = 7,395420 kn

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Budući da tijekom očevida nije bio omogućen pristup i pregled cjelokupne nekretnine, procjena se temelji na stanju dijela nekretnine u koje je bio omogućen pristup, odnosno dijela nekretnine koji se nalazi u posjedu Stečajne mase iza Adria logistike d.o.o. u stečaju (ulazni prostor, kat i potkrovlje kuće – označeno u nacrtu crvenom bojom), te vizualnog vanjskog pregleda ostatka nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

U Zagrebu, 20.09.2019.

Izradio:

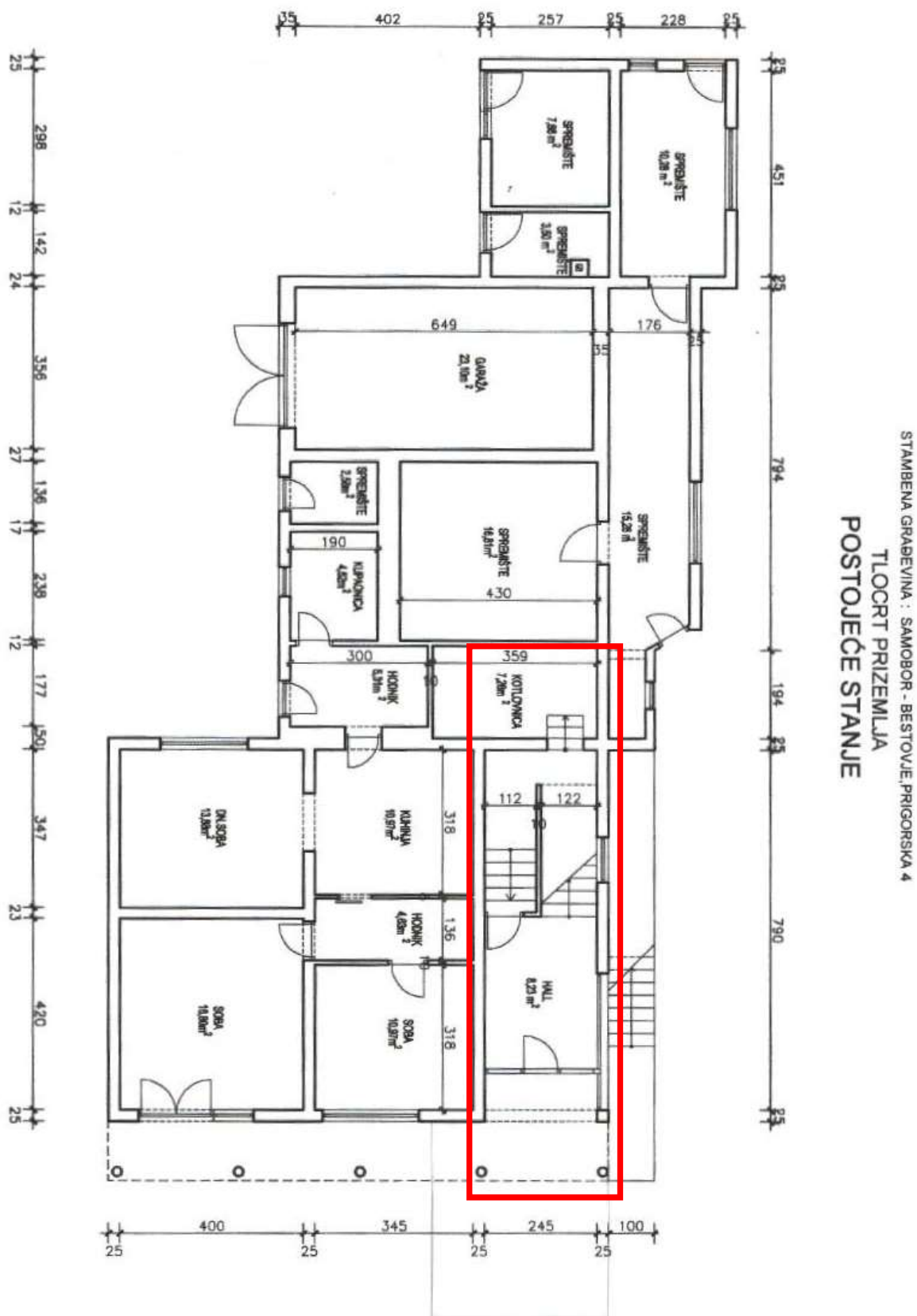
Darko Šošić, dipl.ing.građ.,
univ. spec.admin.aedif.

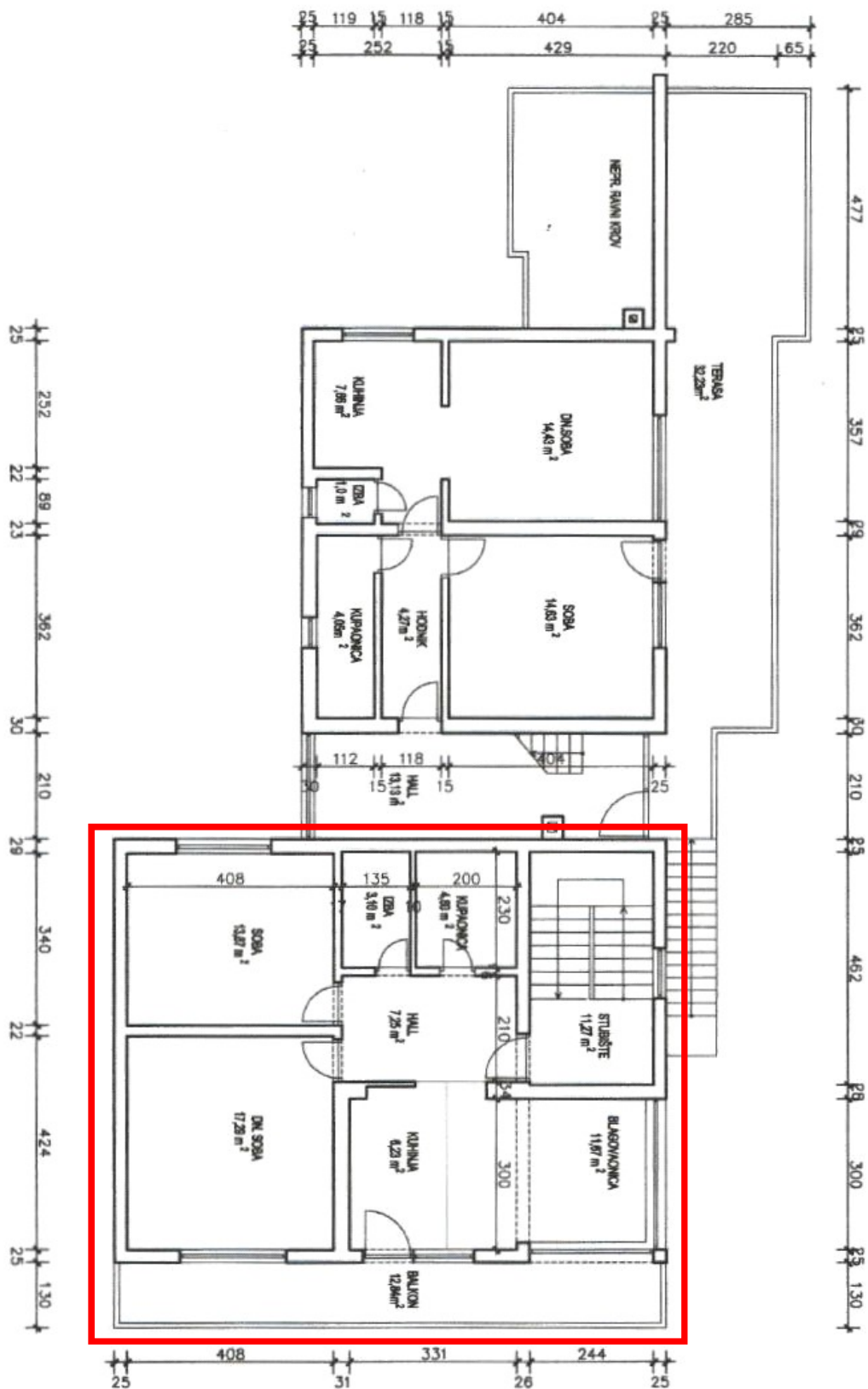
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



8 PRILOZI

1. Nacrti nekretnine – kuća, Prigorska 4, Bestovje
2. Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Rakitje, br. zk uložka: 407;

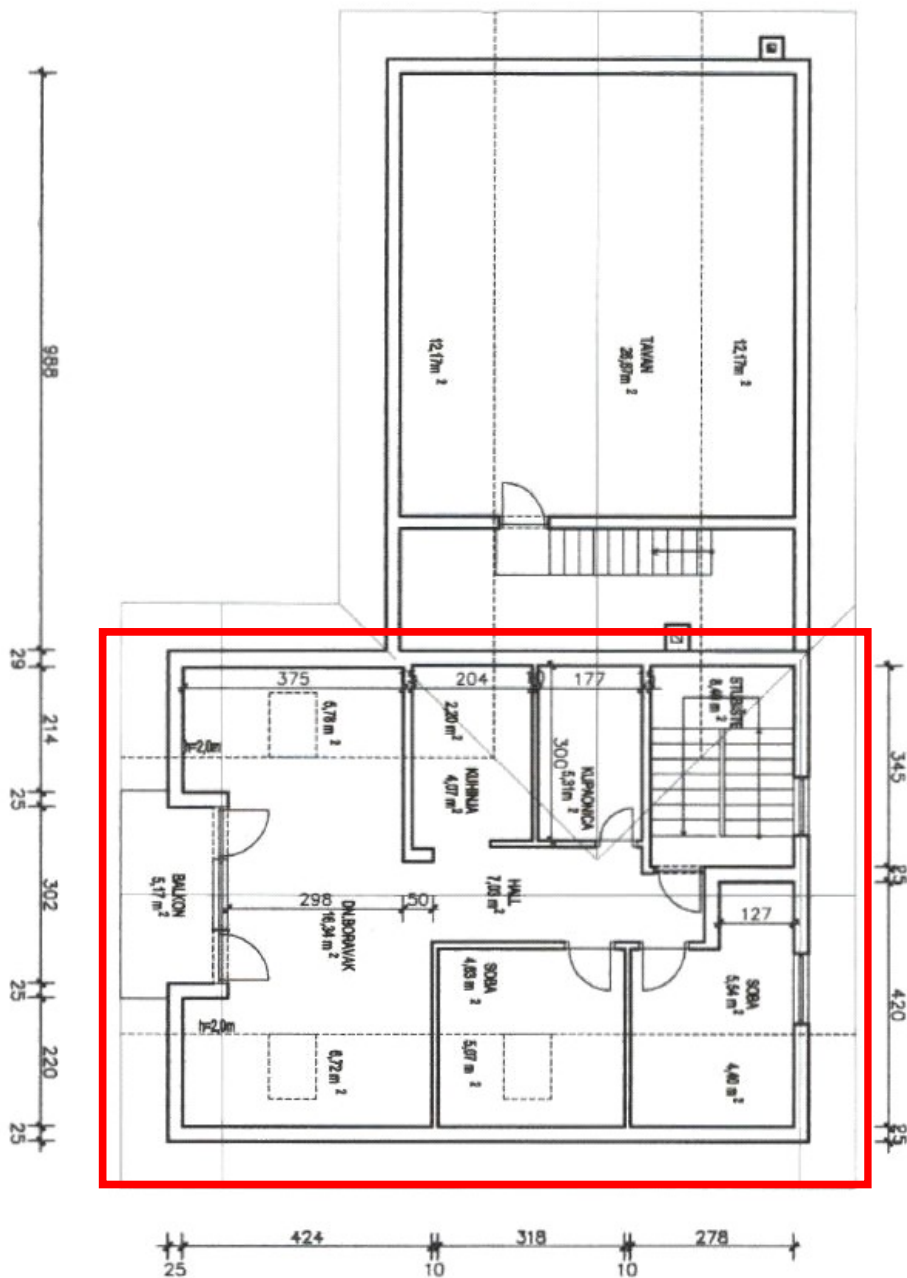




STAMBENA GRADEVINA : SAMOBOR - BESTOVJE, PRIGORSKA 4
TLOCRT 1.KATA
POSTOJEĆE STANJE

- Dio nekretnine u koji je bio omogućen pristup

STAMBENA GRADEVINA : SAMOBOR - BESTOVJE, PRIGORSKA 4
TLOCRT POTKROVLJA
POSTOJEĆE STANJE



- Dio nekretnine u koji je bio omogućen pristup



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 22.06.2019. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj ZK uložka: 407

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2086/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	620	KUĆA BR. 4 I DVORIŠTE U BESTOVJU, PRIGORSKA UL.			538	
		UKUPNO:			538	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 488/1076	KOMERIČKI ANKA, OIB: 64109369045, PRIGORSKA 4, BESTOVJE	
2. Suvlasnički dio: 75/1076	KOMERIČKI ZDENKO, OIB: 67738113777, ULICA VIKTORA KOVAČIĆA 18A, 10000 ZAGREB	
3. Suvlasnički dio: 488/1076	ADRIA LOGISTIKA D.O.O., OIB: 65079562668, SLAVONSKA AVENIJA 7, ZAGREB	
4. Suvlasnički dio: 25/1076	KOMERIČKI ZDENKO, VIKTORA KOVAČIĆA 18A, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
1.1	Primlj. 24. veljače 2006. Z-853/2006 Uknjiženo je pravo zaloge, za korist: CENTAR BANKA D.D., JURIŠIĆEVA 3, ZAGREB	3.000.000,00 KN	
2. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
2.1	Prim. 24. veljače 2006. br. 854/Z-2006. Uknjiženo je pravo zaloge za korist: CENTAR BANKA D.D., JURIŠIĆEVA 3, ZAGREB	4.496.361,66 KN	
3. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 407

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 19.02.2008. broj Z-808/08 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 01. veljače 2008. godine uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 1.500.000,00 kn, što na dan zaključenja ovog sporazuma iznosi 207.475,71 EUR, prema srednjem tečaju Vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., JURIŠIĆEVA 3, ZAGREB	1.500.000,00 KN	
3.2	zabilježuje se da je ovaj z.k.ul. glavni uložak		
3.3	Zaprimljeno 08.04.2009. broj Z-1582/09. Temeljem rješenja Općinskog suda u Kutini Stalna služba u Novskoj od 02. travnja 2009. br. Z- 915/08. zabilježuje se da je zajedničkoj hipoteci upisana pod br. Z- 808/08. sporedni uložak 806 k.o. Donji Rajić Općinskog suda u Kutini.		
4. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
4.1	Zaprimljeno 09.05.2008. broj Z-2431/08 - GLAVNI ULOŽAK- Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 28. travnja 2008. godine, javnobilježnički solemniziranog, uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 5.624.071,00 KN, što na dan 07. travnja 2008. godine iznosi 773.199,22 EUR prema srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koje se obračunavaju u skladu s odlukom Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist:	5.624.071,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 13.05.2009. broj Z-2109/09. Temeljem čl. 133 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama i rješenja Općinskog suda u Kutini br. Z-916/08 od 7. svibnja 2009.g. zabilježuje se da je hipoteka upis. pod Z-2431/08. zajednička hipoteka, uz zabilježbu da je ovaj uložak glavni uložak, a sporedni uložak je z. k. ul. 806 k.o. Donji Rajić.		
4.3	Zaprimljeno 17.06.2014.g. pod brojem Z-2151/2014 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
5.1	Zaprimljeno 06.03.2009. broj Z-978/09 Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 201/2009 od 18. veljače 2009., solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se pravo zaloge za iznos od 12.000.000,00 KN, što je na dan zaključenja ovog Ugovora iznosilo 1.605.707, 97 EUR, prema srednjem tečaju Banke uvećano za pripadajuću kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju sukladno Odlukama Banke i zakonskim propisima, na nekretninama upisanim u A, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB	12.000.000,00 KN	
5.2	Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni uložak.		
6. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
6.1	Zaprimljeno 24.03.2009. broj Z-1301/09 Temeljem rješenja Općinskoga suda u Šibeniku br. Z- 1438/2009. zabilježuje se da je ovaj z.k. ul. sporedni, a z.k. ul. 4056 k.o. Primošten glavni uložak hipoteci upisanoj pod br. Z- 978/2009.		
7. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 407

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 15.05.2009. broj Z-2175/09 Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 201/2009 od 18. veljače 2009. i Dodatka br. I Ugovoru o međusobnom poslovnom odnosu br. 201/2009 od 24. ožujka 2009., solemniziranog 24. ožujka 2009. pod br. OV-2585/2009 uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 22.750.000,00 kn, što je na dan zaključenja Dodatka br. I iznosilo 3.058.929,64 EUR, prema srednjem tečaju Banke uvećano za pripadajuću kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju sukladno Odlukama Banke i zakonskim propisima, na nekretninama upisanim u A, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB	22.750.000,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
8.1	Zaprimljeno 30.04.2010. broj Z-1773/10 Temeljem Ugovora o međusobnom poslovnom odnosu br. 257/2010. od 11. ožujka 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini u A, u iznosu od 22.750.000,00 kuna, što je na dan zaključenja ovoga Ugovora iznosilo 3.135.182,02 EUR prema srednjem tečaju Banke uvećano za pripadajuću kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6, ZAGREB	22.750.000,00 KN	
9. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
9.1	Zaprimljeno 04.05.2010. broj Z-1810/10 Temeljem članka 133 st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama i rješenja Općinskog suda u Šibeniku br. Z-2913/10 od 26. travnja 2010. g., zabilježuje se da je hipoteka u iznosu od 22.750.000,00 kn upisana pod Z-1773/10 uknjižena za korist Centar banke d.d., Amruševa 6, Zagreb, zajednička hipoteka, uz zabilježbu da je ovaj uložak sporedni uložak, a glavni ul. 4056 k.o. Primošten kod Općinskog suda u Šibeniku		
1. Na suvlasnički dio: 4 (25/1076)			
1.1	Primljeno: 27. travnja 2006. br. Z-1915/06 Uknjiženo je pravo doživotnog plodouživanja, za korist: KOMERIČKI ANĐELA, PRIGORSKA 4, BESTOVJE		
11. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
11.1	Zaprimljeno 30.05.2016. g. pod brojem Z-12645/2016 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, Temeljem prijedloga za osiguranje podnesenog pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, pod poslovnim br. Ovr-1575/16 dana 31.05.2016. g. zabilježuje se pokretanje postupka u pravnoj stvari predlagatelja osiguranja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, zastupana po punomoćniku Općinsko državno odvjetništvo u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, protiv protivnika osiguranja ADRIA LOGISTIKA d.o.o., OIB: 65079562668, Slavonska Avenija 7, 10000 Zagreb, Hrvatska.		vezano uz B 3 (1.2)
12. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			
12.1	Zaprimljeno 13.10.2016. g. pod brojem Z-22195/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, RJEŠENJE, OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, POSL. BR.: OVR-1575/2016-2 29.09.2016, zabilježba odbačenog prijedloga predlagatelja osiguranja RH-Ministarstvo financija, Porezna uprava od 31. svibnja 2016. radi osiguranja novčane tražbine prislinim zasnivanjem založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja.		vezano uz B 3 (1.2)
13. Na suvlasnički dio: 3 (488/1076)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 407

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-5299/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, posl. br. Ovr-1226/16 od 23. studenog 2016. godine uknjižuje se pravo zaloge na gore opisanim nekretninama radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini protivnika osiguranja na temelju izvršnog rješenja Ministarstva financija, porezne uprave, područni ured Zagreb, Ispostava Trnje, klasa: Up/I-415-06/15-01/23, urbroj: 513-07-24-09/15-02 od 02. studenog 2015. godine, a radi osiguranja novčane tražbine ovrhovoditelja u ukupnom iznosu od 21.353,84 kuna (i to na ime glavnice iznos od 18.579,78 kuna, a na ime kamata iznos od 2.774,18 kn), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	21.353,84 KN	vezano uz B 3 (1.2)
13.2	Zaprimljeno 24.02.2017.g. pod brojem Z-5299/2017 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 13.1
13.3	Zaprimljeno 27.04.2017.g. pod brojem Z-11254/2017 ISPRAVAK, Temeljem ispravka Rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalne službe u Samoboru, od 24. travnja 2017. godine ispravlja se pogrešno upisan upis na način da se ispravlja pogrešno upisan broj premeta "Ovr-1226/16" u sada ispravno "Ovr-3067/16".		na 13.1, 13.2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.06.2019.