



LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

SPREMIŠTE S2 U PODRUMU

ULICA JURJA DIJANIĆA 2, 10430 Zagreb

Broj ZK uložka: 6708 (E-7)

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza KOŽAR NEKRETNINE d.o.o.

u stečaju,

Srednjopoljski put 3, Zagreb, OIB: 88995441699.

Zagreb, 3. ožujka 2023.

SADRŽAJ

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa	2
UVOD	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
LOKACIJA	6
DOKAZ VLASNIŠTVA	8
PRAVNI STATUS	9
PROSTORNO-PLANSKI STATUS	9
TEHNIČKI OPIS	10
METODE PROCJENE	11
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	11
Obrazloženje za odabir metode	13
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	13
Z A K L J U Č A K	19
IZJAVA:	19
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM	20
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	21

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa

Lana Čengija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Radićevo šetalište 27, ovim dokumentom potvrđuje da će pri izradi povjerenih vještačenja, stručnih nalaza i mišljenja postupati povjerljivo, nepristrano i u skladu s načelom izbjegavanja sukoba interesa, a temeljem smjernica navedenih u dokumentu ETIČKOG KODEKSA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA donesenog Upravnim odborom Udruge dana 09.12.2016. godine te stoga izjavljuje sljedeće:

1. pridržavali smo se svih zakonskih propisa kojima je regulirano područje sudskog vještačenja kao i drugih propisa i pravila struke i savjesno ispunili sve dužnosti koje proizlaze iz vještačkog poziva, čuvali ugled sudskih vještaka i svojim radom i ponašanjem opravdali povjerenje pravosudnih i drugih tijela stranaka
2. ne nalazimo se u sukobu interesa koji uzrokuju primjerice obiteljski odnosi, prijateljske veze, intimne veze, financijski interesi i druge slične situacije kao što smo se suzdržali od primanja naknada u bilo kojem obliku, za koje se može pretpostaviti da će posredno ili neposredno imati utjecaj na objektivnost u obavljanju vještačenja i procjena
3. sačuvali smo neovisnost i nepristranost u donošenju nalaza i mišljenja, i to kako u odnosu na naručitelja tako i u odnosu na stranke. Nismo opazili neispravnost i nezakonitost propisa koji su u primjeni a koji bi upućivali da moramo upozoriti institucije i u svom se nalazu ograditi od takvih odredbi kojima bi mogao naštetiti strankama ili društvenoj zajednici za koje radi nalaz odnosno procjenu
4. tijekom cjelokupnog postupka vještačenja i procjenjivanja, a i kasnije čuvati ćemo tajnost svih podataka iz sudskog spisa ili na drugi način prikupljenih podataka u postupku vještačenja, odnosno procjenjivanja i suzdržati se od davanja obavijesti o onom što smo saznali prigodom vještačenja i procjenjivanja iz spisa, na raspravi ili na drugi način, nikome osim naručitelju vještačenja
5. upozorili smo sud i naručitelja o mogućim ranijim vještačenjima, procjenama ili bilo kojih drugih radnji izvan postupka a na zahtjev jedne od stranaka, u predmetu u kojem nam je povjereno vještačenje ili procjena

Nalaz i mišljenje izrađeno od strane ovog sudskog vještaka i procjenitelja sadrži točan i potpun prikaz svih utvrđenih činjenica, primijenjenih metoda u postupku vještačenja ili procjene, tj. svih rezultata istraživanja. U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili ugrožavaju objektivnost i nepristranost ili u svrhu izbjegavanja sukoba interesa zatražiti će se izuzeće od suda i naručitelja povjerenog vještačenja, stručnog nalaza i mišljenja. Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujemo sve navedeno te da smo svjesni da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Zagrebu, dana 3. ožujka 2023.

Lana Čengija, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja, zadatak je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine:

7. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Spremište broj S2 u podrumu sjever lijevo površine od 5,51 m2

ADRESA: ULICA JURJA DIJANIĆA 2, 10430 Zagreb

Dan kakvoće: 3. ožujka 2023.

Dan vrednovanja: 3. ožujka 2023.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE** vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

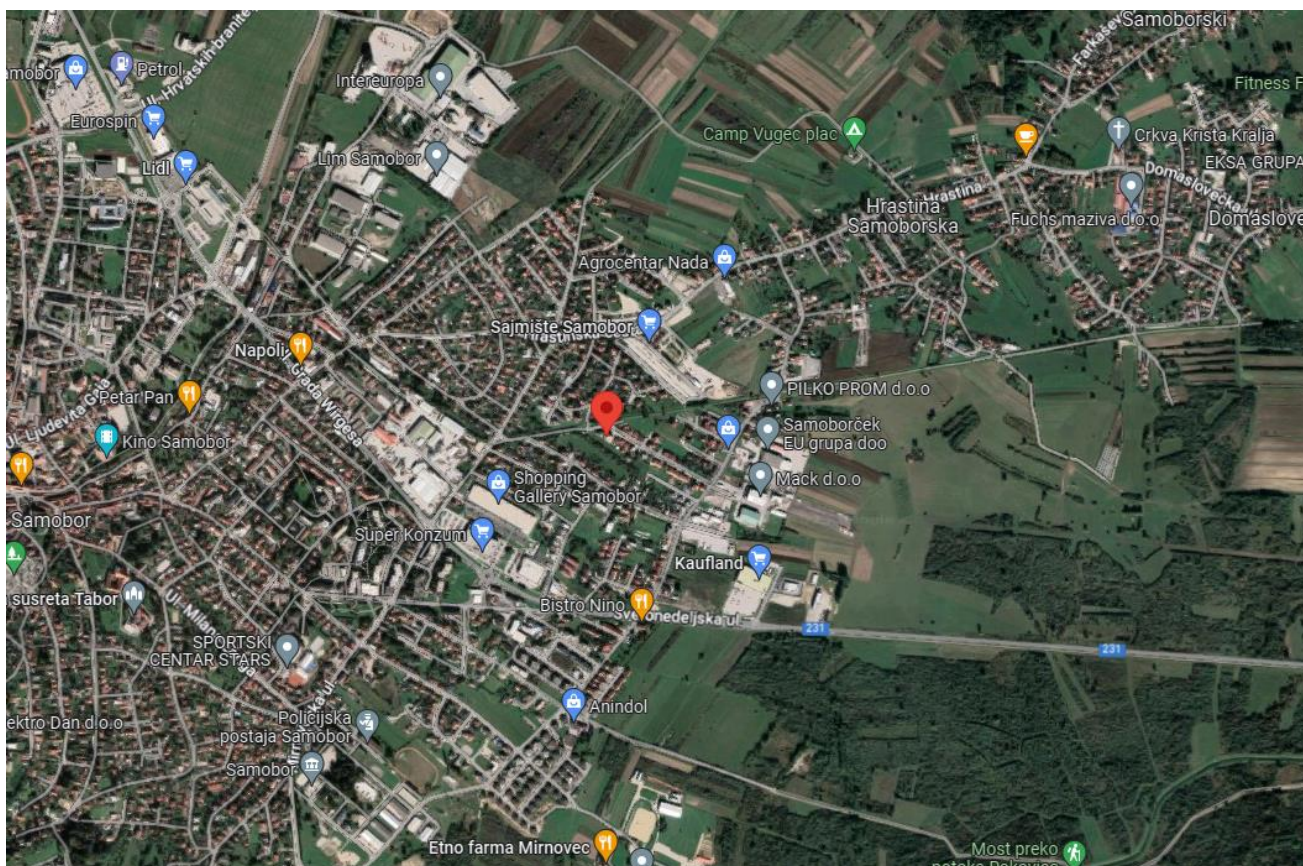
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA



<https://goo.gl/maps/SbWDAuYUXyBwiAKx6>

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Objekt u kojem je u podrumu smješteno procjenjivano spremište, nalazi se u Dijanićevoj ulici u Samoboru, u sjeveroistočnom području grada. Sama mikrolokacija zgrade je uvučena od glavne ceste, na dijelu s kojeg se pruža nesmetan pogled na okolno naselje.

- okolni objekti su izgrađena građevinska zemljišta, objekti kolektivne stambene gradnje kao i individualni stambeni objekti
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao ispodprosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

U neposrednoj blizini je izvedena slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja
- plin
- kanalizacija

DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadak iz zemljišne knjige:

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6708

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)**

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

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2425/4	KUĆA BR.2A I DVORIŠTE U UL.JURJA DIJANIČA			439	Pripis iz uložka 5909
		KUĆA BR.2A U UL.JURJA DIJANIČA			184	
		DVORIŠTE			255	
		UKUPNO:			439	

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
Spremište broj S2 u podrumu sjever lijevo površine od 5,51 m2		
KOŽAR NEKRETNINE D.O.O., TRPANJSKA 16, ZAGREB		
7.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-15742/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1274/2018 27.07.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnom masom iza Kožar Nekretnine d.o.o., Trpanjska 16, Zagreb.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 15 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 02.01.2023.g. pod brojem Z-49/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1274/18 28.12.2022, prodaja nekretnine u stečajnom postupku	na 7 (1.1)

Kao vlasnik nekretnine upisan je:

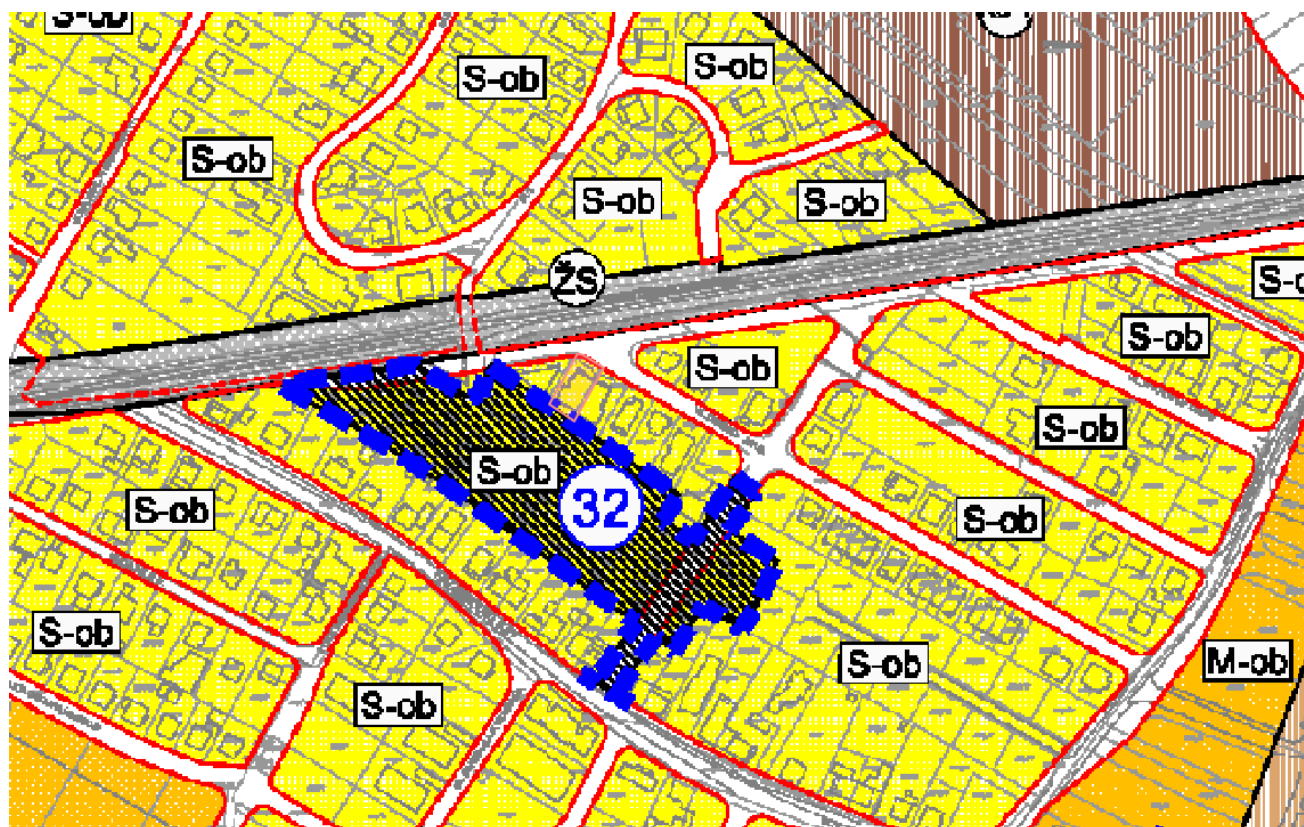
KOŽAR NEKRETNINE D.O.O., TRPANJSKA 16, ZAGREB

PRAVNI STATUS

Procjenjivana nekretnina je u pogledu namjene, položaja i gabarita u skladu s upisom u ZK što je utvrđeno očevitom na licu mjesta. U ZK nisu upisane nikakve zabilježbe odnosno na legalitet.

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Procjenjivana nekretnina je smještena u zoni stambene namjene, prema grafičkom prikazu GUP-a Grada Samobora:



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

- | | |
|--|--|
| | STAMBENA NAMJENA - (S) |
| | STAMBENA NAMJENA - (S-ob)
ob - obiteljske stambene zgrade |
| | STAMBENA NAMJENA - (S-V1)
V1 - manje višestambene građevine |
| | STAMBENA NAMJENA - (S-V2)
V2 - veće višestambene građevine |

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je **spremište S2 NKP 5,51 m²** u podrumu stambene zgrade katnosti Po+Pr+1+Pot, građene 2008. godine:



Generalni opis objekta:	Spremište u podrumu zgrade
Tlocrti / koncepcija:	Jednoetažno, jedna prostorija
Kat:	Podrum
Konstrukcija:	armiranobetonska
Temelji i podne ploče	armirano betonsko
Nosivi zidovi i stropovi	armirano betonski
Krovna konstrukcija i pokrov:	armirano betonska krovna ploča, TI+HI
Pročelje:	produžna žbuka, završna obrada fasadex

Unutarnji zidovi:	ožbukani i obojani
Prozori:	PVC
Vrata:	unutarnja vrata – furnirana iverica
Podne obloge:	keramičke pločice
Grijanje/hlađenje:	Plin – grijanje El. energija - klimatizacija
Sanitarije / kupaonica:	-
Rasvjeta:	standardna
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	niži
Izgradnja i održavanje	izvedeni radovi u skladu sa pravilima struke, nedovoljno održavano

METODE PROCJENE

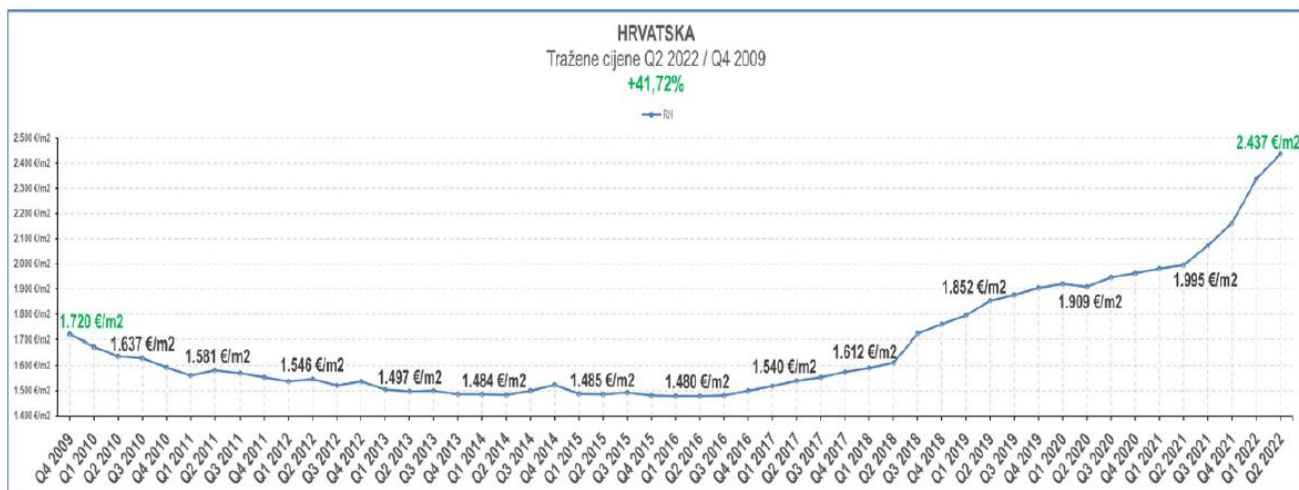
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanju potražnju, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj. Kroz prvu polovicu 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva. Najavljen je rast kamatnih stopa u drugoj polovici 2022. godine te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom. Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti znatno jači i primjetniji. Za očekivati je i

da će ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura također ostaviti utjecaja na tržištu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati na koji način će se to odvijati.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, sve je izraženija razlika bila tijekom 2021. godine između traženih i realiziranih cijena te se nastavlja i kroz 2022. godinu. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reaguju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad.

Na razini Republike Hrvatske bilježi se i dalje kontinuiran rast prosječnih traženih cijena koji se nastavio kroz prvu polovicu 2022. godine. Teško je predvidjeti što će se događati kroz drugu polovicu 2022. godine, ali za očekivati je ili stagnaciju prosječnih traženih cijena ili i dalje blaži rast u odnosu na prethodne kvartale. Prethodno navedeni čimbenici, koji izrazito utječu na tržište nekretnine, samo su neki od faktora koji su uzrok trenutnom stanju na tržištu.

Konkretno na tržište u Zagrebu je uvelike utjecao i zagrebački potres u ožujku 2020., kao i potres u Petrinji u prosincu 2020. što je ponajviše utjecalo na cijene stambenih jedinica na području centra grada Zagreba te je dovelo do sve veće polarizacije nekretnina, odnosno sve veće razlike cijena stambenih jedinica u novogradnji i starogradnji. U Q2/2021 zabilježen je porast cijena stambenih nekretnina od +4,33% u odnosu na Q1/2021.

Primjetan je i porast transakcija i ponude stambenih jedinica na području Istre i Dalmacije, s obzirom da se turizam ponovno vraća na uspješne sezone i vrhunske rezultate koje smo bilježili do pandemije. Većina županija iz kvartala u kvartal bilježi dobre rezultate i pokazuje tendenciju rasta prosječnih traženih cijena, dok određena

područja kao što su dijelovi Slavonije, Baranje i Zagorja i dalje pokazuju kontinuirani pad te manjak potražnje za stambenim nekretninama na tom području, a samim time je i ponuda istih sve manja.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

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

Predmetna nekretnina je SPREMIŠTE te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretna dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>.

1. Poredbena nekretnina:

Informacije

Spremište (SP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1124520
Datum pregleda	3.4.2023.
Vrsta nekretnine	SPREMIŠTE (SP)
ID PN (PU)	4062188
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2,91
Vrijednost nekretnine (KN)	11.616,87
Datum ugovora	01.07.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

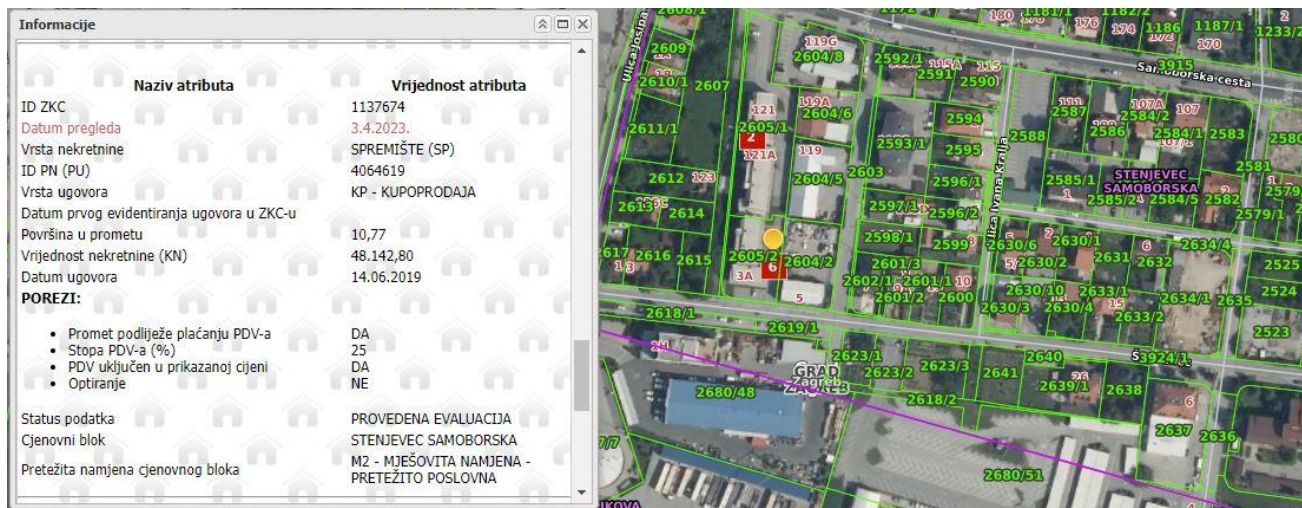
2. Poredbena nekretnina:

Informacije

Spremište (SP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1137675
Datum pregleda	3.4.2023.
Vrsta nekretnine	SPREMIŠTE (SP)
ID PN (PU)	4065412
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2,44
Vrijednost nekretnine (KN)	9.481,92
Datum ugovora	18.06.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

3. Poredbena nekretnina:



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPREMIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj prostorića	Opće stanje
3.4.2023	PODLOŽNICE - STAMBENO 2	Samobor	k.č.br. 2425/4, k.o. Samobor	5,51	podrum	1,0	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI							
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Opće stanje
1	1.7.2019	STENJEVEC SAMOBORSKA	Grad Zagreb	539,89	2,91	podrum	-
2	18.6.2019	STENJEVEC SAMOBORSKA	Grad Zagreb	524,54	2,44	podrum	-
3	14.6.2019	STENJEVEC SAMOBORSKA	Grad Zagreb	603,52	10,77	podrum	-

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	539,89	Grad Zagreb	116,560	Samobor	110,92	0,952	513,78
2	524,54	Grad Zagreb	116,560			0,952	499,17
3	603,52	Grad Zagreb	116,560			0,952	574,33

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	513,78	Ostalo	1.7.2019	103,98	139,65	1,343	690,03
2	499,17		18.6.2019	102,24		1,366	681,82
3	574,33		14.6.2019	102,24		1,366	784,48

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripartci	Ostalo		
1	690,03	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	690,03
2	681,82	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	681,82
3	784,48	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	784,48

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	690,03	-4%	28,75	Zadovoljav a			
2	681,82	-5%	36,96	Zadovoljav a			
3	784,48	9%	65,70	Zadovoljav a			
	718,78	prosjeak	80,68	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
718,78	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	718,78

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA SPOREDNIH DIJELOVA NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
718,78	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	718,78

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Spremište S2	718,78	5,51	3.960
Ukupno		6	3.960
Sveukupno tržišna vrijednost			3.960
Zaokruženo			4.000

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine NN 105/15 - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine:

7. Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Spremište broj S2 u podrumu sjever lijevo površine od 5,51 m2

Broj ZK uložka: 6708 (E-7), Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Spremište S2	718,78	5,51	3.960
Ukupno		5,51	3.960
Sveukupno tržišna vrijednost			3.960
Zaokruženo			4.000

Zagreb, 3. ožujka 2023.

Izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*



IZJAVA:

Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM


REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

 Ured predsjednika - Predsjednika suda
 Zagreb, Amruševa 2/II

 Broj: 4 Su -425/2021 -
 Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
 1. vještak
 2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
 poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 28.03.2023. 11:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6708

Broj zadnjeg dnevnika: Z-49/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

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

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	2425/4	KUĆA BR.2A I DVORIŠTE U UL. JURJA DIJANIĆA KUĆA BR.2A U UL. JURJA DIJANIĆA DVORIŠTE			439 184 255	Pripis iz uložka 5909
		UKUPNO:			439	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dlo: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Spremište broj S2 u podrumu sjever lijevo površine od 5,51 m2 KOŽAR NEKRETNINE D.O.O., TRPANJSKA 16, ZAGREB	
7.1	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-15742/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1274/2018 27.07.2020, zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnom masom iza Kožar Nekretnine d.o.o., Trpanjska 16, Zagreb.	na 1 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1), 7 (1.1), 8 (1.1), 9 (1.1), 10 (1.1), 11 (1.1), 12 (1.1), 15 (1.1)
7.2	Zaprimljeno 02.01.2023.g. pod brojem Z-49/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1274/18 28.12.2022, prodaja nekretnine u stečajnom postupku	na 7 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	Na suvlasnički dlo: 7 (10/1000)		
2.1	Zaprimljeno 13.12.2011. broj Z-4767/11. Temeljem ovosudnog rješenja posl. br. Ovr-1576/2011-02. od 09. prosinca 2011. uknjižuje se založno pravo za iznos od 114.881,21 kuna i to na ime glavnice iznos od 95.573,24 kuna i na ime kamata iznos od 19.307,97 kuna i troškova ovog postupka u iznosu od 1.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	114.881,21 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

28.03.2023. 12:09:13

Stranica: 1

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6708

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
4. Na suvlasnički dio: 7 (10/1000)			
4.1	Zaprimljeno 31.01.2014. broj Z-355/14 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Samoboru posl. broj Ovr-72/14-2 od 30. siječnja 2014., uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 546.051,76 KN, i to glavnica u iznosu 455.723,17 KN i kamate u iznosu 90.328,59 KN, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	546.051,76 KN	
4.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
7. Na suvlasnički dio: 7 (10/1000)			
7.1	Zaprimljeno 23.03.2022.g. pod brojem Z-7859/2022 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Stečajna masa iza Kožar nekretnine d.o.o., OIB: 88995441699, iz Srednjopoljski put 3, Zagreb radi brisanja zabilježbe ovrhe		vezano uz B 7 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2023.