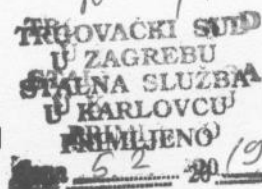


Naručitelj: VECTOR DESIGN d.o.o. u stečaju
Sveta Nedelja, Ulica dr. Franje Tuđmana 18d
OIB: 23420802623



Predmet: ČETVEROSOBNI STAN U POTKROVLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM I
DVAMA GARAŽNIM PARKIRNIM MJESTIMA U PODRUMU
Samobor, Ivice Sudnika 1

Identifikacija: k.o. Samobor
zk.ul.br. 1563
suvl. dio 103. Suvlasnički dio: 141/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)

Površina: KVP ukupno = 134,86 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U I/2019.G.**



Tržišna vrijednost: 1.200.000,00 kn = 161.725,26 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 18.01.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



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

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

identifikacija:	k.o. Samobor zk.ul.br. 1563 suvl. dio 103. Suvlasnički dio: 141/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)
nekretnina:	ČETVEROSOBNI STAN U POTKROVLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM I DVAMA GARAŽNIM
na lokaciji:	Samobor, Ivica Sudnika 1
Dan kakvoće:	11.01.2019.
Dan vrednovanja:	18.01.2019.
Dan očevida:	11.01.2019.

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Institut IGH d.d.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdanje III/2015

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

372

2. NALAZ**2.1. Identifikacija nekretnine**

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Samobor**
zk.ul.br. **1563**
zk.č.br. **2522/9**

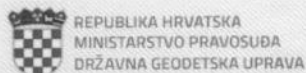
Suvlasnički dio	Nekretnina
103. Suvlasnički dio: 141/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)	stambeni prostor - stan oznake E 19 u potkrovlju povezan s pripadajućim: spremištem oznake SP-19 u podrumu i GPM 143 i GPM 144 u garaži podruma

Vlasnik: **VECTOR DESIGN D.O.O. U STEČAJU**
Sveta Nedelja, Ulica dr. Franje Tuđmana 18 D
OIB: **23420802623**

b. Katastarsko stanje

k.o. **Samobor**
k.č.br. **2522/9**

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



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i uklanjanje podataka zemljišnih knjiga" sufinancira Europska unija

Početna stranica Ministarstvo pravosuđa Državna geodetska uprava Korisne informacije **Prijava**

PREGLED KATASTRASKOG OPERATA **PREGLED ČESTICA** PREGLED STATUSA PREDMETA PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured": SAMOBOR
 Katastarska općina": SAMOBOR, 325171
 Broj kat. čestice": 2522 9 Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k. č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	2522/9	6989	20	ULICA IVICE SUDNIKA	9180	<input type="checkbox"/>
		6989		VIŠESTAMBENA ZG BR. 7	548	
		6989		DVORIŠTE	6440	
		6989		VIŠESTAMBENA ZG BR. 9	548	
		6989		VIŠESTAMBENA ZG BR. 1	548	
		6989		VIŠESTAMBENA ZG BR. 3	548	
		6989		VIŠESTAMBENA ZG BR. 5	548	

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
1563	6989		470/2016	3132/2009		

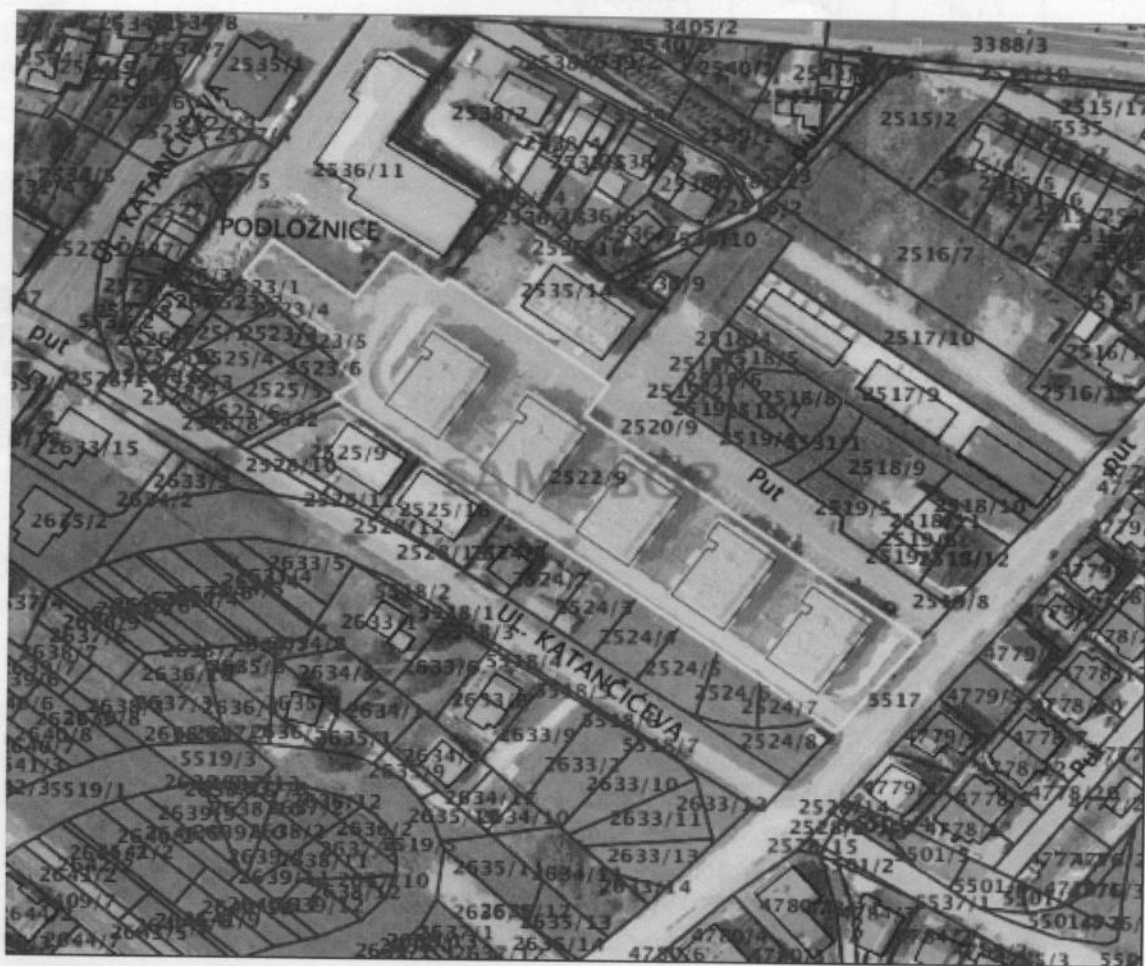


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 11.01.2019

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u Samoboru, u njegovom jugoistočnom dijelu, udaljena ca. 2 km od centra grada. Lokacija je izgrađena je višeetažnim stambenim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna prometnica je asfaltirana s uređenim nogostupima. Javni gradski prijevoz - autobus.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- plinoposkrba
- telefonija

2.2.2. Zgrada

Zgrada je višeetažni stambeni objekt gradskog karaktera na uređenom zemljištu, izgrađena ca. 2009. g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 3 kata. Temelji su armirano betonski, nosivi zidovi su betonski s ispunom od blok opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska - ravna monolitna ploča. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno elementima od prirodnog kamena. Zidovi stubišta su ožbukani i obojeni. Krovište je izvedeno kao konstrukcija ravnog neprohodnog krova. Pročelja zgrade su toplinski izolirana i završno obrađena ETICS sustavom fasadne obloge. u zgradi je ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, kanalizacija, električna, telefonija i plinoposkrba.

2.2.3. Stan

Ulazna vrata stana su protuprovalna. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici i WC-u obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je PVC ostakljena izo staklom, opskrbljena PVC roletama. Unutarnja vrata su drvena, puna. Sanitarna oprema je od keramike. Grijanje i priprema PTV je etažno centralno s priključkom na plinski kombi bojler. Radijatori su aluminijski plošni s ugrađenim termoregulacijskim ventilima. Instalacije su položene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja. U stanu su izvedene instalacije za priključak klimatizacijskih uređaja tipa split sistem. Stan ima portafon i vlastita brojila za potrošnju električne energije, vode i plina.

2.2.4. Spremište

Očevid predmetnog spremišta u podrumu zgrade nije bio omogućen, stoga opis istoga nije moguće iskazati.

2.2.5. Garažna parkirna mjesta

Garažna parkirna mjesta koja pripadaju predmetnom stanu nalaze se u zajedničkom garažnom prostoru u podrumu zgrade. Ista su označena i numerirana. Pod je betonski, završno obrađen cementnom glazurom. Strop i zidovi su ožbukani, gletani i obojeni. U garažnom prostoru izvedena je instalacija elektrike.

2.4. Površina

Površina stana utvrđuje se glede izmjere u naravi.

a. Stan

Prostorije	h = 2,58 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Hodnik		13,87	1,00	13,87
Soba 1		16,71	1,00	16,71
Terasa 1		10,18	0,35	3,56
Soba 2		8,20	1,00	8,20
Soba 3		8,63	1,00	8,63
Kupaonica		6,11	1,00	6,11
WC		2,03	1,00	2,03
Dnevni boravak		27,02	1,00	27,02
Kuhinja i blagovaonica		21,14	1,00	21,14
Izba		2,14	1,00	2,14
Terasa 2		28,86	0,35	10,10
Ukupno:		144,89		119,51

b. Spremište

S obzirom da nije bio omogućen ulaz u spremište koje pripada predmetnom stanu, potpisani vještak će za potrebe ove procjene koristiti površinu spremišta karakterističnu za predmetni tip zgrade.

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
Spremište SP-19 E	2,00	0,50	1,00
Ukupno:	2,00		1,00

c. Garažna parkirna mjesta

Površina garaže koja pripada predmetnom stanu utvrđuje se glede izmjere u naravi.

Prostorije	h = 2,40 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Garažno parkirno mjesto GPM 143		14,55	0,50	7,27
Garažno parkirno mjesto GPM 144		14,16	0,50	7,08
Ukupno:		28,71		14,35
Sveukupno:		175,60		134,86

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine evidentirana je pozitivna zabilješka da je za građevine na k.č.br. 2522/9 priložena uporabna dozvola od 31. srpnja 2009. godine.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljni rast BDP-a.

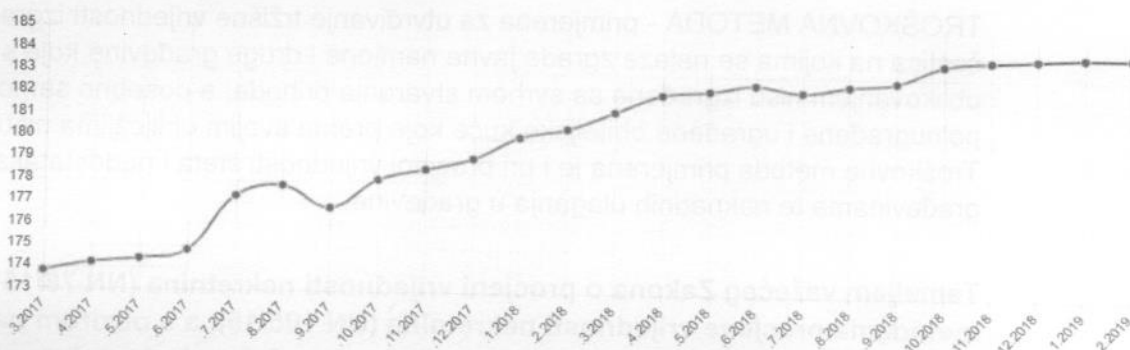
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

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

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

[illegible]

- ☐ lokacija nekretnine koja je predmet procjene
- ☐ lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1005910
Datum pregleda	11.1.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3636296
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	134,20
Vrijednost nekretnine (KN)	1.132.649,55
Datum ugovora	15.12.2017
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PODLOŽNICE - MJESOVITO 1 - UPU ISTOČNO NASELJE I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	972229
Datum pregleda	11.1.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3562533
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	111,47
Vrijednost nekretnine (KN)	1.042.314,70
Datum ugovora	03.04.2017
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PODLOŽNICE - MJESOVITO 1 - UPU ISTOČNO NASELJE I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 3

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	641122
Datum pregleda	11.1.2019.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3476005
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	61,11
Vrijednost nekretnine (KN)	551.461,01
Datum ugovora	28.10.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	PODLOŽNICE - MJESOVITO 1 - UPU ISTOČNO NASELJE I
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

318

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

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Samobor	2522/9	stan	134,20
2.	Samobor	2522/9	stan	111,47
3.	Samobor	2522/9	stan	61,11

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	15.12.2017.	1.132.649,55	8.440,01
2.	03.04.2017.	1.042.314,70	9.350,63
3.	28.10.2016.	551.461,01	9.024,07

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

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

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m2)	DZS kupopr.	sada	k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	15.12.2017.	8.440,01	102,26	100,51	0,983	8.295,57	-7,3%
2.	03.04.2017.	9.350,63	100,93	100,51	0,996	9.311,72	4,1%
3.	28.10.2016.	9.024,07	98,26	100,51	1,023	9.230,71	3,2%
Prosječna vrijednost:						8.946,00	

Godina Year	Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ¹⁾						Trimestarne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,62	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,5	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6

INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,0248
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,0296
2.	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,0296
3.	1,08	1,08	1,00	1,00	1,00	1,0296

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (kn/m2)
1.	8.295,57	1,0296	0,00	0,00	1,0296	8.057,08
2.	9.311,72	1,0296	0,00	0,00	1,0296	9.044,02
3.	9.230,71	1,0296	0,00	0,00	1,0296	8.965,34

PROSJEČNA CIJENA STANA:	8.688,81
--------------------------------	-----------------

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

Red.br.	c 2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	8.057,08	-7,3%
2.	9.044,02	4,1%
3.	8.965,34	3,2%
8.688,81		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 8.688,81 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 1.171,00 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
1,0248	0,00	0,00	1,0248

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekциони koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 1,0248 * 8.688,81 = 8.904,29 \text{ kn}$$

c STAN =	8.904,29 kn/m2 KVP =	1.200,04	EUR/m2 KVP
----------	----------------------	----------	------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana i pripadaka iznosi:

$$T_v = 8.904,29 \text{ kn} * 134,86 = 1.200.832,55 \text{ kn}$$

Tv =	1.200.000,00 kn	=	161.725,26 EUR
------	-----------------	---	----------------

$$c = 8.898,12 \text{ kn /m2 ukupne KVP} = 1.199,21 \text{ EUR /m2 ukupne KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

38

5.1. Predmet procjene

nekretnina: ČETVEROSOBNI STAN U POTKROVLJU S
PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM I DVAMA GARAŽNIM
na lokaciji: Samobor, Ivica Sudnika 1

k.o. Samobor
zk.ul.br. 1563
suvl. dio 103. Suvlasnički dio: 141/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103)

5.2. Vlasnik

VECTOR DESIGN D.O.O. U STEČAJU
Sveta Nedelja, Ulica dr. Franje Tuđmana 18 D
OIB: 23420802623

5.3. Površina

	KVP
Stan E 19	119,51 m ²
Spremište SP-19 E	1,00 m ²
Garažno parkirno mjesto GPM 143	7,27 m ²
Garažno parkirno mjesto GPM 144	7,08 m ²

Ukupno: 134,86 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

$T_v = 1.200.000,00 \text{ kn} = 161.725,26 \text{ EUR}$

$c = 8.898,12 \text{ kn /m}^2 \text{ ukupne KVP} = 1.199,21 \text{ EUR /m}^2 \text{ ukupne KVP}$

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,419991 kn

Zagreb, 18.01.2019. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 08.01.2019. 23:29

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1072/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1563

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 103 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2522/9	VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 1, VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 3, VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 5, VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 7, VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 9 I DVORIŠTE, ULICA IVICE SUDNIKA VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 1, ULICA IVICE SUDNIKA VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 3, IVICE SUDNIKA VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 5, ULICA IVICE SUDNIKA VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 7, ULICA IVICE SUDNIKA VIŠESTAMBENA ZGRADA BR. 9, IVICE SUDNIKA DVORIŠTE			9180 548 548 548 548 548 6440	
		UKUPNO:			9180	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 15.09.2011. broj Z-3528/11	
4.1	Temeljem čl. 116. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. br. 90/11) zabilježuje se da je za građevine na kčbr. 2522/9 upisanu u AI priložena uporabna dozvola Upravnog odjela za provođenje dokumenata prostornog uređenja i gradnju Grada Samobora, br. kl. UP/I-361-05/11-01/15., ur. broj: 238-11-08/7-09-3. od 31. srpnja 2009.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	103. Suvlasnički dio: 141/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-103) 1. stambeni prostor - stan oznake E 19, u potkrovlju povezan s pripadajućim: spremištem u oznake SP-19 E u podrumu i GPM 143 i GPM 144 u garaži podruma ukupne neto korisne površine od 136,04 m2 VECTOR DESIGN D.O.O., U STEČAJU, OIB: 23420802623, ULICA DR. FRANJE TUĐMANA 18 D, SVETA NEDELJA	
6.1	Zaprimljeno 08.07.2013. broj Z-2604/13 Temeljem dva Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. 66 St-636/12 od 20. veljače 2013. i 01. srpnja 2013., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnini stečajnog dužnika Vector design d.o.o., u stečaju, Sveta Nedelja, Ulica dr. Franje Tuđmana 18 D, OIB: 23420802623.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1563

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
103.1	Zaprimljeno 02.07.2014.g. pod brojem Z-2320/2014 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, Zabilježuje se da je odbijen prijedlog predlagatelja Radulić Sanje, OIB:22916497483, Ivice Sudnika 1, Samobor radi uknjižbe prava vlasništva	na 103 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2019.



Samobor, Ivice Sudnika 1
Predmetna stambena zgrada

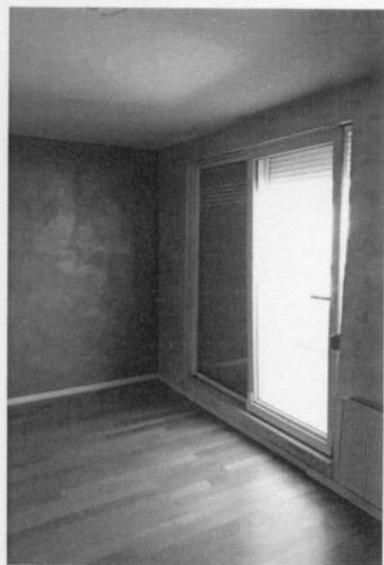


Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade



383

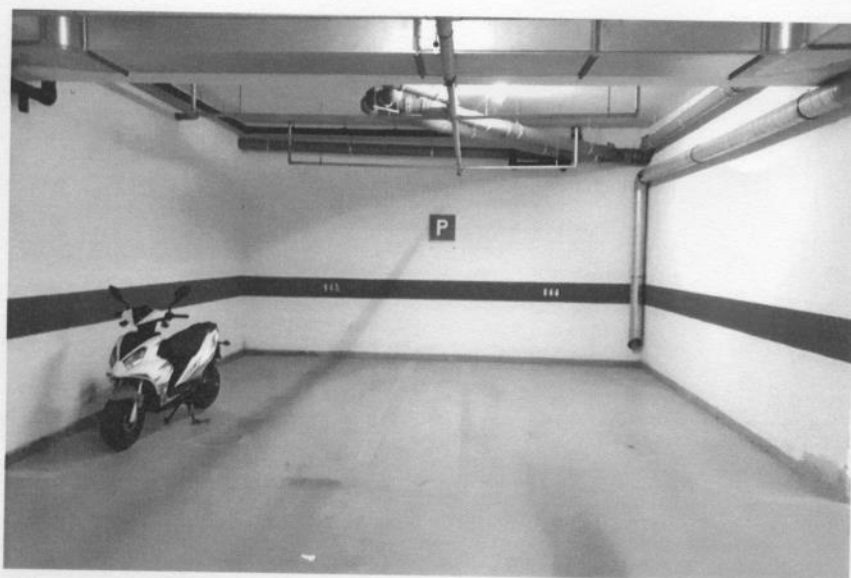
Uređenje predmetnog stana



Uređenje predmetnog stana



384



Uređenje garažnih parkirnih
mjesti (GPM 143 i GPM 144)
koje pripadaju predmetnom
stanu