

NARUČITELJ: SIŽE PROJEKTI d.o.o.
Mirnovečka ulica 32,
Mala Rakovica, Samobor

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
TD: 14-SK-3/22

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica,
Mirnovečka ulica 28, Mala Rakovica



IZRADIO: CONREX d.o.o.
Jarnovićeva ulica 17c
10 000 Zagreb

VJEŠTAK: Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



MJESTO I DATUM: Zagreb, 9.3.2022.

SAŽETAK PROCJENE:

Nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica
Lokacija:	10430 SAMOBOR, MALA RAKOVICA, MIRNOVEČKA ULICA 28
Naručitelj:	SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA, SAMOBOR
Korisnik procjene:	SIŽE PROJEKTI d.o.o.

Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metoda procjene:	TROŠKOVNA METODA
Metoda potpore:	—
Namjena procjene:	Interne potrebe

Regija:	Centralna Hrvatska		
Županija:	Zagrebačka		
Tržišni položaj:	Gradovi u unutrašnjosti		
Tip lokacija:	Okolica glavnog grada	Kategorija lokacije	Prosječna

Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
ZK odjel:	Samobor

Opis nekretnine iz ZK uložka:	1. k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica KUĆA I DVORIŠTE 1439,00 m2 DVORIŠTE 1346,00 m2 KUĆA BR. 28 - MIRNOVEČKA ULICA 93,00 m2
-------------------------------	---

ZEMLJIŠNE KNJIGE						
ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uložka	Broj poduloška	zk.č.br.	Vlasništvo	Teret
SAMOBOR	RAMKOVICA	1573	—	527/1	2. Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	DA, sukladno upisu u ZK

KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	POSJEDOVNI LIST	Površina (m ²)
RAKOVICA	527/1	1236	1439,00

Vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica		
Površina u ZK (m ²):	1439,00	Kategorija zemljišta:	II.
Prostorno planska namjena:	Stambena namjena	Koeficijent izgrađenosti:	0,3
Urbano pravilo:	—	Zona komunalnog doprinosa:	III. Zona

Broj elaborata:	TD:14-SK-3/22	Revizija:	NE
Datum vrednovanja/procjene	9.3.2022.	Datum kakvoće:	9.3.2022.
Procijenjena vrijednost nekretnine:	111.719,85 EUR		
Procijenjena vrijednost nekretnine:	844.181,45 kn		

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. UVOD	1
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	1
1.2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA	2
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	2
1.4. SVRHA	3
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR	4
1.7. IDENTIFIKACIJA STANJA U KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA	4
2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	5
2.1. PODACI O OČEVIDU	5
2.2. LOKACIJA	6
2.2.1. MAKROLOKACIJA	6
2.2.2. MIKROLOKACIJA	7
2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA	8
2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA	9
3. FOTODOKUMENTACIJA	11
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	12
4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA- POREDBENA METODA	14
4.4.1. <i>OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE</i>	14
4.4.2. <i>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA</i>	15
5. ZAKLJUČAK	18
6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA	19
6.1. POJMOVI	20
7. PRILOZI	22
7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	22

1. UVOD

1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1018/2018
Zagreb, 16. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Smajila Kantarevića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif. iz Zagreba, Jarnovićeve 17c, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **16. srpnja 2019.**

Obrazloženje

Smajil Kantarević podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene 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 Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja, koju je uspješno završio.

Smajil Kantarević 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.

O tome obavijest:
1. Smajil Kantarević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1.2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

NARUČITELJ: SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA

NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica

OPIS ZADATKA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – **građevinsko zemljište k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica, upisano u zk.ul.br. 1573 k.o. Rakovica, ukupne površine 1439,00 m², zemljište se nalazi na lokaciji Mirnovečka ulica 28, Mala Rakovica, Samobor**

DAN VREDNOVANJA: 9.3.2022.

DAN KAKVOĆE: 9.3.2022.

OSNOVA PROCJENE: Tržišna vrijednost

METODA PROCJENE: Poredbena metoda

KORISNIK PROCJENE: Siže Projekti d.o.o.

NAMJENA PROCJENE: Interne potrebe

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je iskusan u izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Vještak posjeduje potrebna znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradi kvalitetnu procjenu. Potvrđuje se da vještak osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Za potrebe realizacije ovog procjembenog elaborata proveden je pregled nekretnine te je izvršeno istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podatci obrađeni su i protumačeni korištenjem zakonske regulative, standarda, kao i primjenom znanja, iskustva i vještina imenovanog vještaka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:
Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.



1.4. SVRHA

Osnovica za vrednovanje nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest **tržišna vrijednost nekretnine** koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je **potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine - zemljište**, koja označava 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 (Članak 4., stavak 41. Zakona o procjeni nekretnina).

Za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB prema danu vrednovanja od **9. ožujka 2022. koji je iznosio 1 EUR = 7,556235 HRK**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance o građenju (NN 137/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- PPUG Samobor
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020."; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu

1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR

Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
ZK odjel:	Samobor

Opis nekretnine iz ZK uloška:	1. k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica KUĆA I DVORIŠTE 1439,00 m² DVORIŠTE 1346,00 m² KUĆA BR. 28 - MIRNOVEČKA ULICA 93,00 m²
-------------------------------	---

ZEMLJIŠNE KNJIGE						
ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uloška	Broj poduloška	zk.č.br.	Vlasništvo	Teret
SAMOBOR	RAMKOVICA	1573	—	527/1	2. Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	DA, sukladno upisu u ZK

KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	POSJEDOVNI LIST	Površina (m ²)
RAKOVICA	527/1	1236	1439,00

1.7. IDENTIFIKACIJA STANJA U KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA


Katastarska općina
325155, RAKOVICA


Broj katastarske čestice
527/1

Adresa katastarske čestice
MIRNOVEČKA ULICA

Površina katastarske čestice/m²
1439

Posjedovni list
1236 [Pregledaj](#)

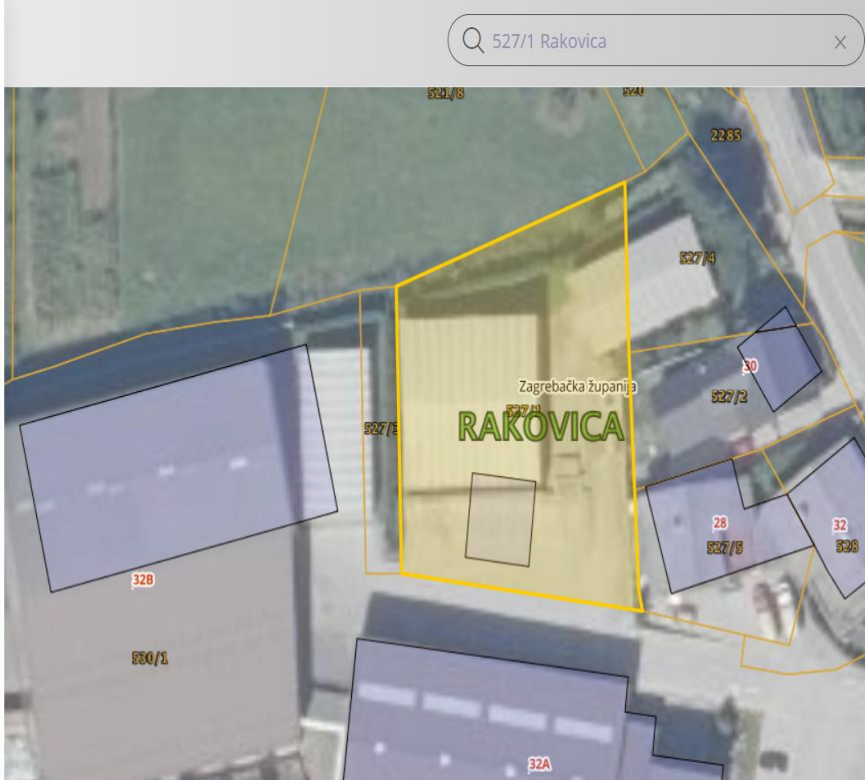
Street view 

Identifikacija čestice 

Glavna knjiga RAKOVICA

Broj k.č. 527/1

Broj ZK uloška 1573 [Pregledaj](#)



2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

2.1. PODACI O OČEVIDU

Očevid je izvršen 9.3.2022. te je prilikom istog utvrđeno da se radi o građevinskom zemljištu k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica, na adresi Mirnovečka ulica 28, Rakovica, grad Samobor.

Predmet procjene je građevinsko zemljište, nepravilnog tlocrtnog oblika, koje se nalazi na ravnom terenu, ograđeno i uređeno.

Zemljište se nalazi u sklopu proizvodno poslovnog kompleksa tvrtke Siže Kupres d.o.o.. U naravi se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu na kojem se nalazi privremena građevina-šator sa uređenim i asfaltiranim prometnim i manipulativnim površinama ispred iste.

Pristup zemljištu je preko k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica, u naravni proizvodno poslovni kompleks. Procjenjivano zemljište nema izravan pristup na javno prometnu površinu. Nekretnine na užoj mikrolokaciji su građevine poslovne i gospodarske namjene, dok na široj lokaciji prevladavaju objekti individualne stambene izgradnje – obiteljske kuće.

Ukupna površina zemljišta prema podacima iz ZK iznosi 1439,00 m². Predmet ove procjene je građevinsko zemljište bez građevine.

Na predmetnoj čestici u zemljišnim knjigama je upisana i ucrtana kuća koja je u međuvremenu uklonjena ali ista nije brisana u ZK.

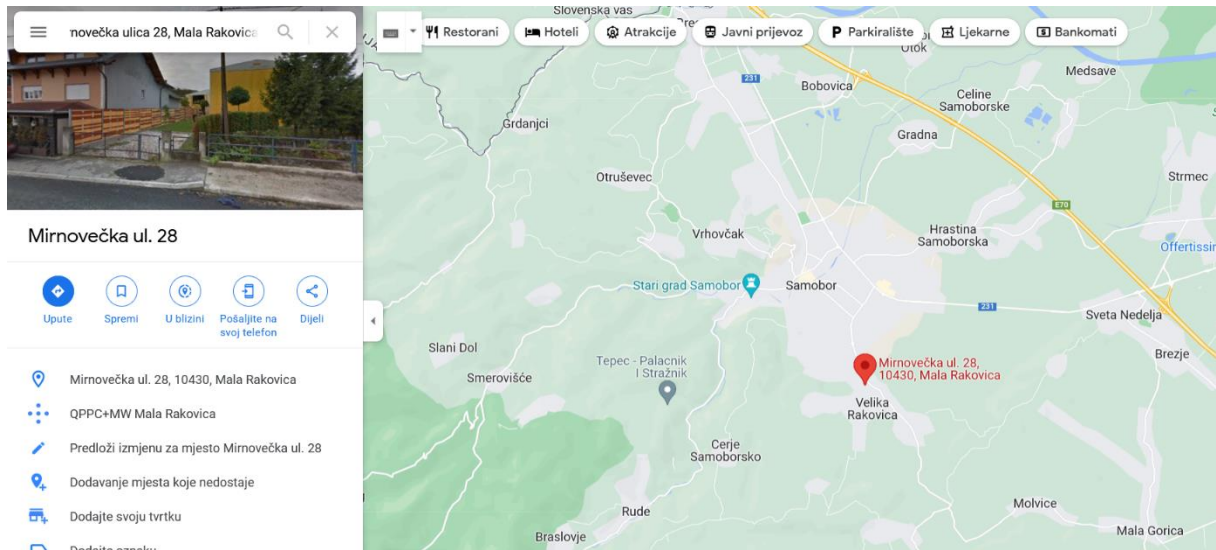
Procjenitelj je prilikom očevida prikupio sve potrebne relevantne podatke, te izradio fotodokumentaciju.

Na očevidu su prisutni:

- Srećko Kupres (Predstavnik vlasnika)
- Smajil Kantarević (procjenitelj)

2.2. LOKACIJA

2.2.1. MAKROLOKACIJA



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

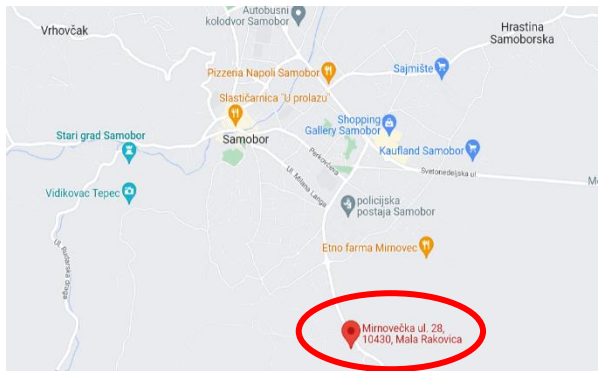
Zagrebačka županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Obručuju Grad Zagreb sa zapadne, južne i istočne strane pa se često naziva "zagrebačkim prstenom". Zemljopisno je dosta raznolika cjelina uz Marijagoričko pobjrđe i Žumberak na zapadu, nisko Turopolje i Pokuplje na jugu, nizinski krajevi na istoku. Površina županije iznosi 3078 km².

Grad Samobor je na istoku omeđen rijekom Savom, na jugu seže do Rakovog Potoka i obronaka Plešivice, na zapadu seže do središnjeg Žumberka, a krajnja zapadna točka je naselje Gornja Vas, na sjeveru granica grada je državna granica sa Slovenijom sve do Bregane. Oko jedne trećine površine grada Samobora pokriveno je šumom. Na području grada nalazi se i mnogo zaštićenih prirodnih predjela, među kojima je najvažniji Park prirode Žumberak – Samoborsko gorje. Grad Samobor obuhvaća 8 gradskih četvrti: Gradska četvrt- Centar, Gradska četvrt-Cvjetno naselje-Perivoj, Gradska četvrt-Giznik-Anindol, Gornji kraj-Hamor, Južno naselje, Kolodvorsko naselje - Sajmište, Podložnice, Sveta Helena. Grad Samobor obuhvaća, uz istoimeno naselje, i područje 77 naselja: Beder, Bobovica, Braslovje, Bratelji, Bregana, Breganica, Budinjak, Bukovje Podvrško, Celine Samoborske, Cerje Samoborsko, Domaslovec, Drežnik Podokički, Dubrava Samoborska, Falašćak, Farkaševac Samoborski, Galgovo, Gradna, Grdanjci, Hrastina Samoborska, Jarušje, Javorek, Kladje, Klake, Klokočevac Samoborski, Konščica, Kotari, Kostanjevec Podvrški, Lug Samoborski, Mala Jazbina, Mala Rakovica, Mali Lipovec, Manja Vas, Medsave, Molvice, Noršić Selo, Novo Selo Žumberačko, Osredak Žumberački, Osunja, Otruševac, Pavučnjak, Petkov Breg, Podgrađe Podokičko, Podvrh, Poklek, Prekrižje Plešivičko, Rakov Potok, Rude, Samoborski Otok, Savrščak, Selce Žumberačko, Sječevac, Slani Dol, Slapnica, Slavagora, Smerovišće, Stojdraga, Sveti Martin pod Okićem, Šimraki, Šipački Breg, Tisovac Žumberački, Velika Jazbina, Velika Rakovica, Veliki Lipovec, Višnjevci Podvrški, Vratnik Samoborski, Vrbovec Samoborski i Vrhovčak.

Mala Rakovica je naselje koje se nalazi u sastavu Grada Samobora, Zagrebačka županija.

2.2.2. MIKROLOKACIJA

Mjesto:	MALA RAKOVICA
Regija:	Centralna Hrvatska
Županija-tržišna zona:	Zagrebačka županija
Tržišni položaj:	Gradovi u unutrašnjosti
Tip lokacije:	Okolica glavnog grada
Kategorija lokacije:	Prosječna



Predmetom procjene je građevinsko zemljište na adresi Mirnovečka ulica 28, naselje Mala Rakovica, grad Samobor, područje Zagrebačke županije. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište, nepravilnog tlocrtnog oblika, bez izravnog pristupa na javno prometnu površinu.

Nekretnine u neposrednoj okolici su građevine poslovne i gospodarske namjene. Predmetnu lokaciju karakterizira prosječna aktivnost na tržištu nekretnina.

Zemljište se nalazi u naselju Mala Rakovica, u blizini se nalaze svi potrebni javni i društveni sadržaji, lokacija zemljišta obzirom na prometnu povezanost unutar i van županije te povezanost sa gradom Samoborom može se ocjeniti kao prosječna.

2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA

Prema podacima objavljeni u publikaciji *"Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020."*; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu.

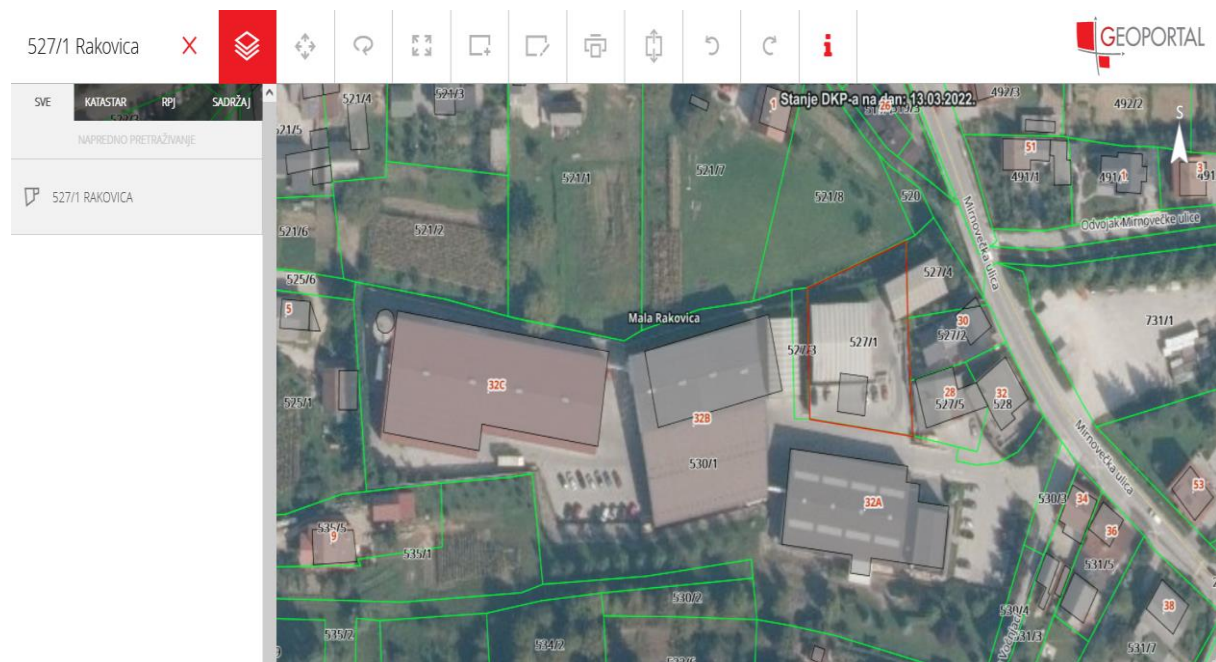
1. Stanje tržišta nekretnina koje se odnosi na građevinska zemljišta - na razini županija, točka 4.1.4. (str. 82.) navedeni su sljedeći podaci:

„Promatrano po županijama, kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta bilježe Koprivničko-križevačka i Bjelovarsko-bilogorska županija. U Koprivničko-križevačkoj županiji ostvareno je u 2020. godini 4.357 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, a u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji 3.657 kupoprodaja. U te je dvije županije obavljena skoro četvrtina svih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta napravljenih tijekom 2020. godine u Republici Hrvatskoj. Zatim slijede Zagrebačka županija s ostvarenih 2.391 transakcijom, Varaždinska županija s 2.351 transakcijom, te Istarska županija s 2.288 kupoprodaja. Najmanji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Gradu Zagrebu, Zadarskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Šibensko-kninskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje su redom imale manje od 1.000 kupoprodaja u 2020. godini. Analiza podataka o broju prodanih poljoprivrednih zemljišta po županijama ukazuje da je međugodišnji porast broja kupoprodajnih transakcija u 2020. godini ostvaren u Istarskoj, Brodsko-posavskoj županiji, Gradu Zagrebu, Krapinsko-zagorskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Splitsko-dalmatinskoj i Zagrebačkoj županiji. Najveći međugodišnji porast broja kupoprodaja u 2020. godini zabilježila je Istarska županija u kojoj se broj kupoprodaja povećao s 1.766 na 2.288, odnosno za 29,6 posto. U ostalim županijama zabilježeno je međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Bjelovarsko-bilogorska županija gdje se broj kupoprodaja smanjio s 5.403 u 2019. godini na 3.657 u 2020. godini, odnosno za 32,3 posto.“

Tablica 4.2.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u HRK po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2019. i 2020. godini

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	368	461	25,3%	21,7	26,0	19,8%
Primorsko-goranska	997	754	-24,4%	36,4	31,3	-14,0%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	**	**	**	**	**	**
Rijeka	*	*	*	*	*	*
Splitsko-dalmatinska	1.183	1.261	6,6%	38,9	37,8	-2,8%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.154	1.239	7,4%	37,7	37,5	-0,5%
Split	29	22	-24,1%	103,8	116,3	12,0%
Istarska	1.766	2.288	29,6%	22,3	24,3	9,0%
Istarska (bez Pazina)	1.733	2.244	29,5%	24,8	24,8	0,0%
Pazin	33	44	33,3%	8,3	7,3	-12,0%
Koprivničko-križevačka	5.125	4.357	-15,0%	1,6	1,9	18,8%
Koprivničko-križevačka (bez Križevaca)	4.475	3.691	-17,5%	1,7	1,9	11,8%
Križevci	652	666	2,1%	1,5	1,8	20,0%
Bjelovarsko-bilogorska	5.403	3.657	-32,3%	1,1	1,3	18,2%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	4.906	3.114	-36,5%	1,1	1,2	9,1%
Bjelovar	497	543	9,3%	1,7	1,8	5,9%
Osječko-baranjska	3.167	2.195	-30,7%	2,7	2,6	-3,7%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	3.079	2.117	-31,2%	2,6	2,5	-3,8%
Osijek	88	78	-11,1%	1,0	1,1	10,0%
Zagrebačka	2.292	2.391	4,3%	3,1	3,5	12,9%
Sisačko-moslavačka	1.760	1.654	-6,0%	1,0	1,0	0,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.367	1.247	-8,8%	1,0	1,1	10,0%
Sisak	393	407	3,6%	0,8	0,9	12,5%
Varaždinska	2.848	2.351	-17,5%	2,1	2,1	0,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	2.723	2.277	-16,4%	2,1	2,0	-4,8%
Varaždin	125	74	-40,8%	3,6	4,0	11,1%

2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA



- **građevinsko zemljište:** k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica
- **kakvoća zemljišta** - II. kategorija (sukladno čl.10. Pravilnika) – zemljište nema izravan pristup na javno prometnu površinu
- **površina zemljišta na kojem se nalazi zgrada:** 1439,00 m²
- **prostorni plan i namjena zemljišta:** PPUG Samobor; stambena namjena
- **koeficijent izgrađenosti:** 0,3

Članak 30.

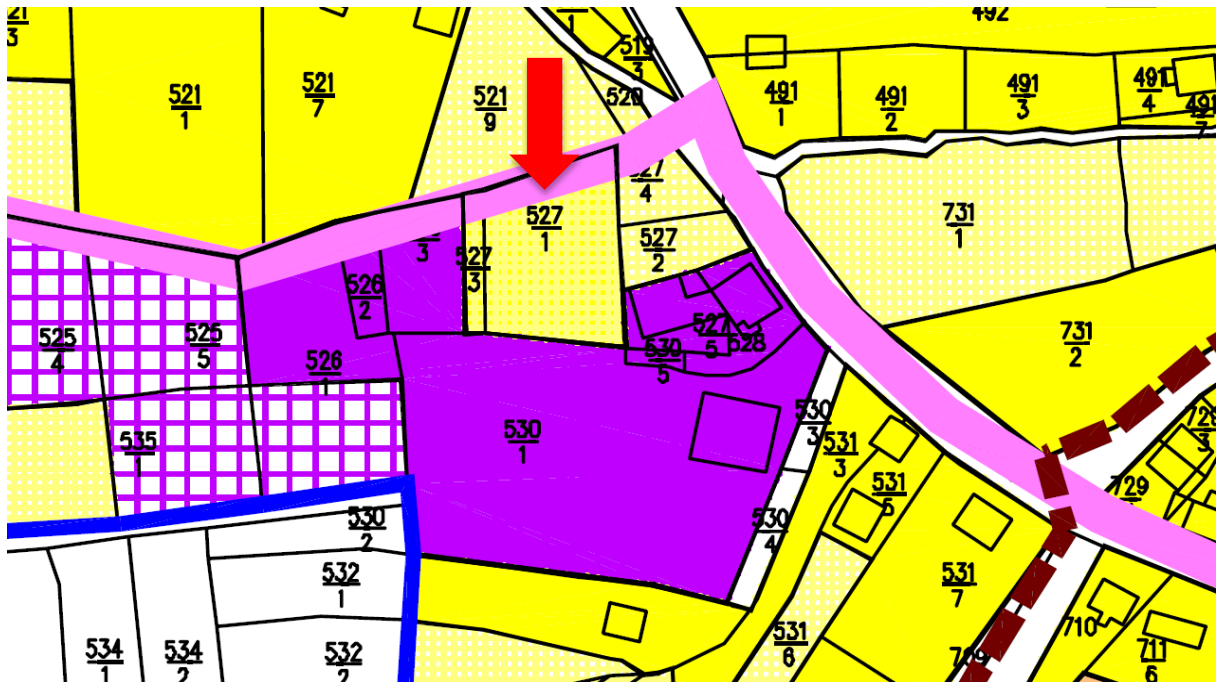
Veličina i izgrađenost nove građevne čestice za građenje stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine ne može biti manja od slijedećih dimenzija:

DIMENZIJE IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA

TABLICA 1

VRSTA GRADNJE	MIN. POVRŠINA m ²	MIN. ŠIRINA ČESTICE m	MAX. TLOCRTNA IZGRAĐENOST %
SLOBODNOSTOJEĆA GRADNJA	400	14	30
POLUUGRAĐENA GRADNJA	350	12	30
GRADNJA U NIZU	250	9,6	40

Pri formiranju nove građevne čestice u interpolacijama te kod već izgrađenih čestica, površina i širina čestice može biti manja od navedenih.



PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SAMOBORA 4.1 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA POSTOJEĆE/PLANIRANO

	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA GRADA
	GRANICA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - VIKEND ZONA
	GRANICA PODRUČJA IZDOJENE NAMJENE

POSTOJEĆE/PLANIRANO NAMJENA

	STAMBENA
	MJEŠOVITO
	JAVNA - DRUŠTVENA
	GOSPODARSKA
	POSLOVNO - USLUŽNA
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
	UGOSTITELJSKO-REKREACIJSKA
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA
	GRANIČNI PRIJELAZ

POSTOJEĆE/PLANIRANO OBAVEZA IZRADE DETALJNIJIH PLANOVA

	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - GUP
	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA - UPU DETALJNI PLAN UREĐENJA - DPU

OGRANIČENJA

	GRANICA PODRUČJA U KOJIMA NIJE MOGUĆE GRADITI NOVE GRAĐEVINE ZA UZGOJ STOKE
	KLIZIŠTE
	KATEGORIJA KLIZIŠTA

REŽIMI KORIŠTENJA PROSTORA

	ZONA ZABRANJENE IZGRADNJE
	ZONA OGRANIČENE IZGRADNJE

- zona komunalnog doprinosa: III. zona

III. ZONA:

Bobovica, Celine Samoborske, Domaslovec, Drežnik Podokički, Dubrava Samoborska, Farkaševac Samoborski, Galgovo, Gradna, Hrastina Samoborska, Kladje, Klokočevac Samoborski, Lug Samoborski, Mala Jazbina, Mala Rakovica, Medsave, Molvice, Pavučnjak, Petkov Breg, Podvrh, Rakov Potok, Rude, Samoborski Otok, Savršćak, Sveti Martin pod Okićem, Velika Jazbina, Velika Rakovica, Vrbovec Samoborski i Vrhovčak

3. FOTODOKUMENTACIJA



4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene je građevinsko zemljište, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) odabire poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine.

Obrazloženje:

Predmet procjene je građevinsko zemljište, te se kao metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabire poredbena metoda. Sukladno navedenom izvršiti će se utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta, sukladno članku 37. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015), temeljem utvrđene kakvoće zemljišta izvršen je uvid u bazu podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, a temeljem kojeg će se provesti utvrđivanje tržišne vrijednosti.

4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena se izrađuje sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) korištenjem poredbene metode (Članak 35. Pravilnika).

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

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

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

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

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

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane nadležnog Procjeniteljskog povjerenstva za međuvremensko izjednačenje cijena zakupa u nedostatku drugih kvalitetnijih parametara, koristit će se Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, za područje „ostalo“.

Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblju od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾

HOUSE PRICE INDICES ¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

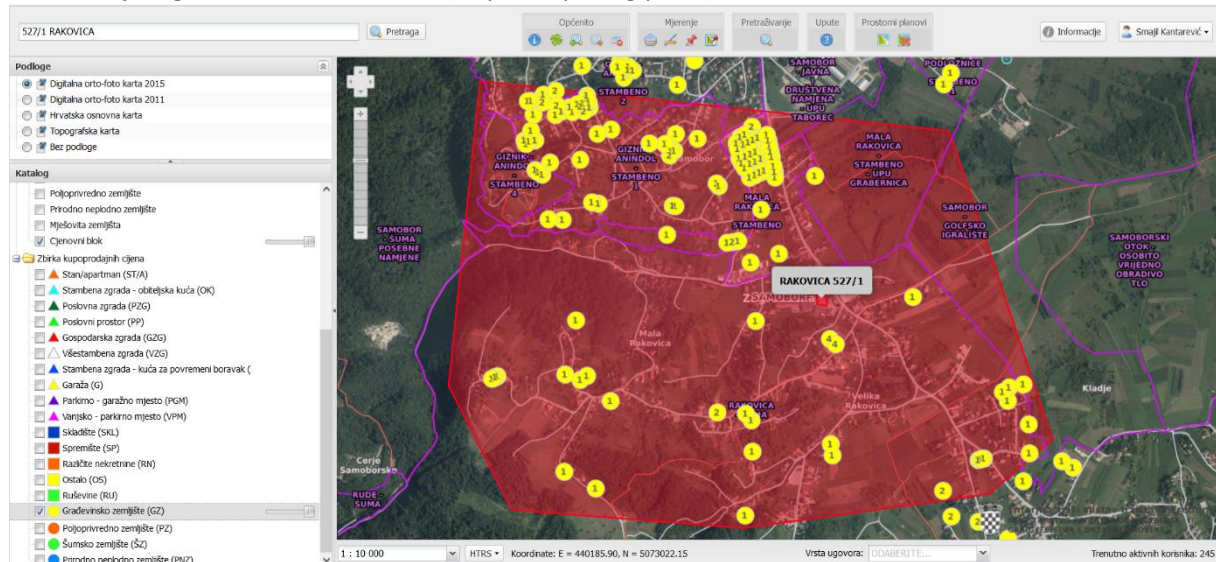
4.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA- POREDBENA METODA

4.4.1. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (čl.4.st.3. ZPVN-a)		
Cjenovni blok		RAKOVICA-ŠUMA
Vrsta nekretnine		građevinsko zemljište
ZK općina:		Rakovica
ZK čestica:		527/1
Br. ZK uložka::		1573
Katastarska općina:		Rakovica
Katastarska čestica:		527/1
Posjedovni list:		1236
Površina zemljiša		1439,00
Prostorno planska namjena		Stambena namjena
Urbano pravilo		—
Kategorija zemljišta		II.
Minimalna površina zemljišta (samostojeća) m ² :		400,00
Koeficijent izgrađenosti		0,3
Zona komunalnog doprinosa		III. Zona
Dan vrednovanja		9.3.2022.
Dan kakvoće		9.3.2022.
Bazni indeks na dan vrednovanja - DZS (https://www.dzs.hr/)		122,62
Srednji tečaj EUR prema HNB-u na dan vrednovanja (www.hnb.hr)		7,556235
Utjecaj buke na vrijednost nekretnine (Prilog 6. Pravilnika)	neznatan	0,00
Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine (Prilog 7. Pravilnika)	zanemariv	0,00

4.4.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom preuzeti su sa informacijskog sustava eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr>).



Područje pretrage

Komentar preuzetih podataka:

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka, sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta preuzeto je pet transakcija za zemljišta usporedive prostorno planske namjene koja se nalaze u istom i kontaktnom cjenovnom bloku, u neposrednoj blizini procjenjivane nekretnine. Preračunavanje ukupne kupoprodajne vrijednosti iz kuna u eure provedeno je prema srednjem tečaju HNB na dan kupoprodaje. Preuzete transakcije sklopljene su u razdoblju od ožujka 2020. do rujna 2021. godine, te je potrebno sukladno članku 7. Pravilnika o metodama procjeni vrijednosti nekretnina provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova postojećih stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina za područje „ostalo“, prikazani u točki 4.3. ovog elaborata. Transakcije su za zemljišta različitih obilježja, te će se sukladno tome provesti interkvalitativno izjednačenje po mjeri građevinskog korištenja i kategoriji zemljišta. Utjecaji buke i zagađenja zraka nisu od takvog intenziteta da bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

PODACI O NEKRETNINAMA	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3	Usporedna 4	Usporedna 5
	Rakovica	Samobor	Rakovica	Rakovica	Rakovica	Rakovica
k.o.	527/1	3371/6	390/4	500/5	304/6	465/7
k.ž.br.	RAKOVICA-ŠUMA	GIZNIK-ANINDOL-STAMBENO	GIZNIK-ANINDOL-STAMBENO	MALA RAKOVICA-STAMBENO	MALA RAKOVICA-STAMBENO	MALA RAKOVICA-STAMBENO
Cjenovni blok	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem
Nekretnina	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Izvor podataka	1504487	1497708	1531322	1427173	1251342	1251342
ID ZKC	—	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podatka	9.3.2022.	3Q2021 (16.9.2021.)	2Q2021 (18.6.2021.)	2Q2021 (14.5.2021.)	1Q2021 (22.3.2021.)	1Q2020 (17.3.2020.)
Datum transakcije/objave	1.439,00	1.073,00	861,00	935,00	1.107,00	608,00
Površina (m ²)	—	1.008.543,82 kn	599.293,92 kn	729.479,96 kn	711.850,06 kn	340.000,00 kn
Cijena (HRK)	7,556235	7,470695	7,491174	7,520412	7,572873	7,566960
Tečaj na dan kupoprodaje	—	135.000,00	80.000,00	97.000,00	94.000,00	44.932,18
Cijena (€)	—	125,8	92,9	103,7	84,9	73,9
Cijena po m ²						
Međuvremensko izjednačenje	9.3.2022.	3Q2021	2Q2021	2Q2021	1Q2021	1Q2020
DŽS indeksi cijena nekretnina	122,62	122,62	122,17	122,17	115,71	109,31
Vremensko usklađenje	-	0,0%	0,4%	0,4%	6,0%	12,2%
Korigirana vrijednost po m ²	-	125,8	93,3	104,2	90,0	82,9
Interkvalitativno izjednačenje		125,82	93,29	104,16	90,01	82,92
Koeficijent iskoristivosti	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30
Kategorija zemljišta	II.	I	I	I	I	I
Faktor povećanja/umanjenja	-	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	100,65	74,63	83,33	72,01	66,33
Lokacija	dobra	malo bolja	malo bolja	slična	slična	slična
korekcija	-	-5%	-5%	0%	0%	0%
Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat	neznat	neznat
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina	1.439	1.073	861	935	1.107	608
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Oblik	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,6	str do 1:2,7
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Namjena	GP	GP	GP	GP	GP	GP
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura	na parceli	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Ukupno korekcija	-	-5%	-5%	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m ²	-	95,62	70,90	83,33	72,01	66,33
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	77,64					
ODSTUPANJE OD PROSJEKA %		-23,16%	8,68%	-7,33%	7,25%	14,56%
ODSTUPANJE OD PROSJEKA		-17,98	6,74	-5,69	5,63	11,30
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		95,62	70,90	83,33	72,01	66,33
KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNI)		323,37	45,42	32,37	31,70	127,76
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA		560,62				
Standardno odstupanje (±):		11,84	15,25%	ZADOVOLJAVA (pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st.1. Pravilnika)		
Pravilo dva-sigma (±):		23,68		ZADOVOLJAVA (pravilo 2-sigma (čl.4.st.2. Pravilnika)		
PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	77,64					

- Nakon analize usporedivih kupoprodajnih transakcija, proveden je izračun međuvremenskog izjednačenja, temeljem dostupnih baznih indexa za područje „ostalo“, objavljenih od strane Državnog zavoda za statistiku, te izračun interkvalitativnog izjednačenja za odstupanja u kakvoći poredbenih kupoprodajnih transakcija u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Na tako dobivene vrijednosti provedena je završna statistička obrada temeljem koje je vidljivo da su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena unutar $\pm 30\%$ odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl.4. st.2. Pravilnika) te da je zadovoljeno "pravilo 2-sigma" (čl.4. st.3. Pravilnika) za netipična odstupanja pojedinačnih kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene.

Provedenim izračunom utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta stambene namjene, druge kategorije zemljišta, s koeficijentom izgrađenost $k_{ig}=0,3$ u iznosu od **77,64 €/m²**.

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI	
Površina zemljišta (m ²):	1.439,00
Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m ²):	77,64 EUR
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost (EUR):	111.719,85 EUR
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:	7,556235
Ukupna tržišna vrijednost u kn:	844.181,45 kn
Zaokružena tržišna vrijednost u kn:	840.000,00 kn

5. ZAKLJUČAK

Iz gore primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina, a nakon obrade i izračuna proizlazi da

za nekretninu: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 527/1 k.o. Rakovica
na adresi: 10430 SAMOBOR, MALA RAKOVICA, MIRNOVEČKA ULICA 28
naručitelja: SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA, SAMOBOR

na dan vrednovanja/kakvoće: 9.3.2022.

Procijenjena tržišna vrijednost iznosi:

111.719,85 EUR ili zaokruženo 840.000,00 HRK

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja 9. ožujak 2022. koji je iznosio 1 EUR = 7,556235 HRK
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine

Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.



6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog procjembenog elaborata.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Usluga pružena od strane tvrtke CONREX d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015).

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina.

Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ovaj procjembeni elaborat sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od čega oba dva dobiva Naručitelj, dok svoj primjerak procjenitelj zadržava u elektronskom obliku.

6.1. POJMOVI

- 1. Cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
- 2. Čisti prihod** je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
- 3. Daljnja obilježja nekretnine** obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
- 4. Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
- 5. Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
- 6. Doprinosi** se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
- 7. Evaluacija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- 8. Indekсни nizovi** (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
- 9. 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 koeficijena za preračunavanje
- 10. Kamata na nekretninu** (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
- 11. Kamata na pravo građenja** (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
- 12. Kamatna stopa na nekretninu** (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamata na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
- 13. Kamatna stopa na pravo građenja** (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
- 14. Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
- 15. Koeficijenti za preračunavanje** jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- 16. Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti 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
- 17. Konverzijske površine** su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
- 18. Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
- 19. Neuobičajene okolnosti** odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
- 20. Nužni podatci** su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje
- 21. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine** (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
- 22. Obiteljska kuća** je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice
- 23. Održivi vijek korištenja** je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
- 24. Odstupanja u kakvoći** su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

- 25. Osobne okolnosti** su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza
- 26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja** jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja
- 27. Pogonski troškovi** su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
- 28. položajna obilježja** su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša
- 29. Poredbeni pokazatelji** su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine
- 30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine** su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
- 31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja** jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
- 32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina** odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona
- 33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine** jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
- 34. Rok za revalorizaciju** je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
- 35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine** je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće
- 36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine** (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
- 37. Troškovi gospodarenja** su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
- 38. Troškovi održavanja** su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
- 39. Troškovi upravljanja nekretninom** jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
- 40. Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
- 41. 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
- 42. Ukupni godišnji prihod** jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade
- 43. Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
- 44. Uzor-čestica** je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka
- 45. Vrijeme čekanja** je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice
- 46. Vrsta i mjera građevinskog** ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

7. PRILOZI

7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.03.2022. 22:45

Katastarska općina: 325155, RAKOVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3135/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1573

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJEL JAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	527/1	KUĆA I DVORIŠTE			1439	
		DVORIŠTE			1346	
		KUĆA BR. 28 - MIRNOVEČKA ULICA			93	
2.	527/4	ORANICA BUTORAJ U BUTORCI			117	
		UKUPNO:			117	1439

DRUGI ODJEL JAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježeno je da je kuća upis. u A bez uporabne dozvole.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1772/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 05. 01. 2017. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos od 2.384.095,75 EUR (slovima: dvamilijunatristooamdesetčetirtisućedevedesetpeteuraisedamdesetpetcenti) uvećano za sve ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	2.384.095,75 EUR	
5.2	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1772/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao kao glavni uložak, a zk.ul. 2167, 3011, 2761, 1026 k.o. Rakovica kao sporedni uložci hipoteci upisanoj pod posl. br. Z-1772/17.		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1776/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU395567 od 13. 12. 2016. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) uvećano za sve ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	1.000.000,00 EUR	
6.2	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1776/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao glavni uložak, a zk.ul. 2167, 3011, 2761, 1026 k.o. Rakovica kao sporedni uložci hipoteci upisanoj pod posl. br. Z-1776/17		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2022.