



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
<b>INTERNA OZNAKA</b>	431/2022/AMB
<b>NEKRETNINE</b>	Zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197 te zgrada izgrađena na njemu, na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor
<b>NARUČITELJ</b>	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586

### DATUM



<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	333.683,55	Eur	<b>ZAOKRUŽENO</b>	334.000,00	Eur
	2.514.138,71	kn		2.510.000,00	kn

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.5 Tehnički opis.....	11
2.6 Korisna površina.....	12
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 7. rujna 2022. god.....	14
2.8 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	17
2.8.1 Pravna i metodološka osnova.....	17
2.8.2 Obuhvat.....	17
2.8.3 Indeksi nekretnina.....	18
2.9 Procjena vrijednosti nekretnine.....	19
2.9.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	21
2.9.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	23
2.9.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	24
2.9.4 Interkvalitativno izjednačavanje.....	25
2.9.1 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	26
2.9.2 Statistička obrada i izračun.....	27
2.10 Procjena vrijednosti zgrada.....	29
2.10.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	29
2.10.1.1 Procjena troškova gradnje.....	29
2.10.1.2 Procjena vrijednost Zgrade, na adresi Ferde livadića 22, Samobor.....	30
2.10.1.3 Uzgredni troškovi.....	32
2.10.1.4 Ukupna vrijednost zgrade 1.....	32
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	33

**1 SAŽETAK**

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197 te zgrada izgrađena na njemu, na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor
<b>Naručitelj:</b>	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
<b>Nekretnine:</b>	- zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197 te zgrada izgrađena na njemu, na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	07.09.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	07.09.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	05.01.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	333.683,55	Eur	<b>ZAOKRUŽENO</b>	334.000,00	Eur
	2.514.138,71	kn		2.510.000,00	kn

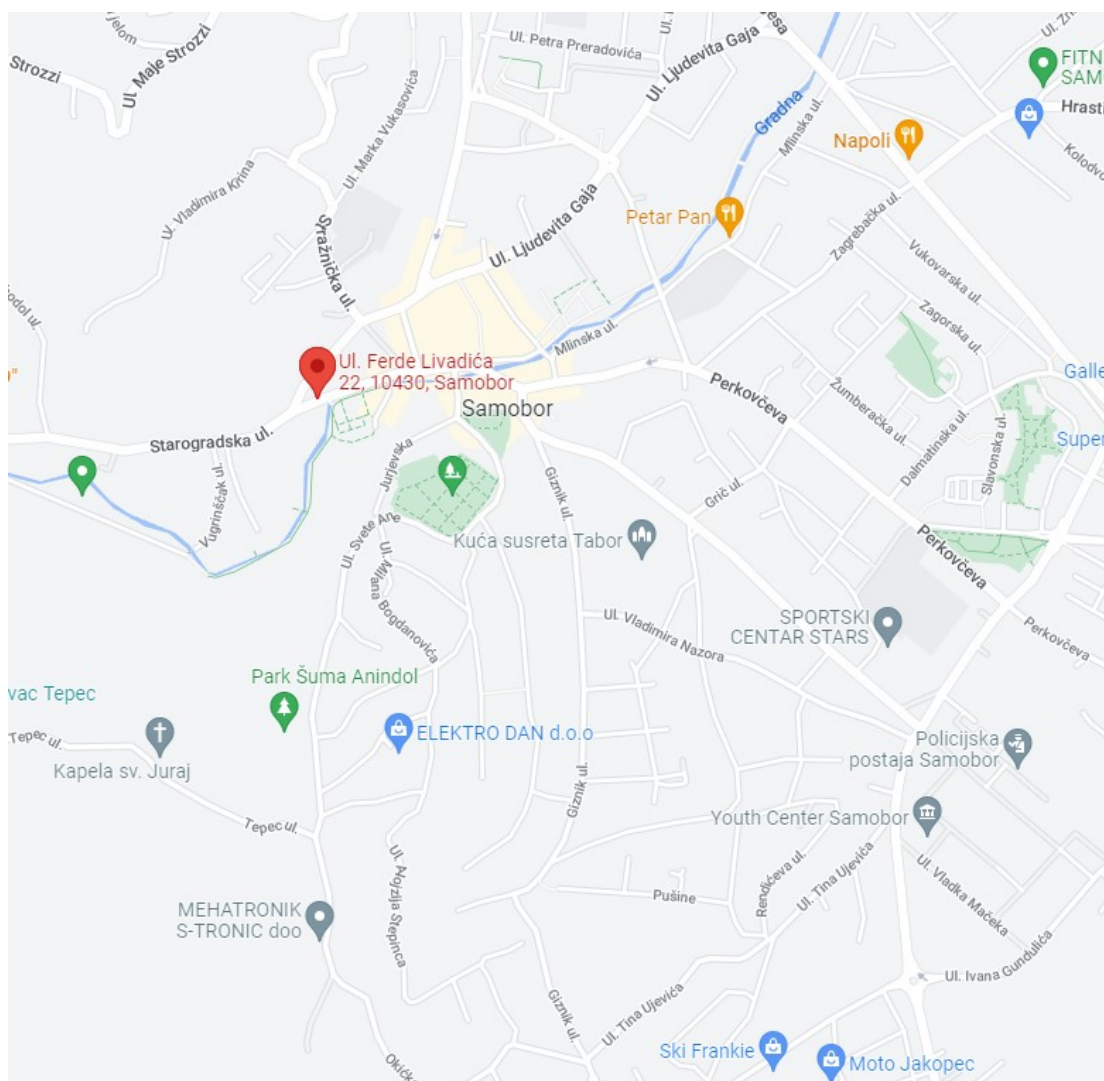
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 5. siječnja 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

<b>LOKACIJA</b>	Ulica Ferde Livadića 22, Samobor
-----------------	----------------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Samobor -



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 3197 k.o. Samobor je upisana zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor, kao kuća br. 22 Livadićeva ul. i dvorište, kuća br. 22 Livadićeva ul., površine 170 m<sup>2</sup>, te dvorište površine 65 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 235 m<sup>2</sup>. Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 05.01.2023. 12:26

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10716/2020  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3197

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1807/2	KUĆA BR. 22 LIVADIĆEVA UL. I DVORIŠTE			235	
		KUĆA BR. 22 LIVADIĆEVA UL.			170	
		DVORIŠTE			65	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>235</b>	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 <b>RUBELJ GRILL, ANKA RUBELJ, UGOSTITELJSTVO, T.P., DOLAC 2, ZAGREB</b>	
2.1	Zaprimljeno 21.08.2013. broj Z-3135/13  Temeljem rješenja Financijske agencije, regionalni centar Zagreb br. kl. UP-I/110/07/13-01/4052 od 14. kolovoza 2013., zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom T. P. RUBELJ GRILL - UGOSTITELJSTVO, Teslička 2, Zagreb.	
1.2	Zaprimljeno 20.06.2014.g. pod brojem Z-2199/2014  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, ST-280/14, TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU 16.06.2014. Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br.St-280/14 od 16.lipnja 2014.g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad imovinom dužnika Anke Rubelj, vl.Rubelj Grill, UgostiteljstvoT.P.Dolac 2, Zagreb.	na 1 (1.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3197C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-3640/10  Temeljem Ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. godine, solemniziranog po javnom bilježniku, uknjižuje se pravo zaloge na opisanoj nekretnini u A radi osiguranja tražbine vjerovnika temeljem mjenice po viđenju izdane u Zagrebu dana 10. rujna 2010. godine u iznosu od 12.000.000,00 kuna (slovima: dvanaest milijuna kuna), zajedno sa ugovorenom kamatom po dospelju koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske kamate, promjenjiva trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu Hrvatske narodne banke važeću zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanu za 8 postotnih poena te će vjerovnik obračunati i naplatiti tako ugovorenu kamatu po dospelju, promjenjivu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. i to za razdoblje od dospelja do namirenja tražbine te sve ostale kamate, naknade i troškove, za korist.	12.000.000,00 KN	
2.2	Zaprimljeno 02.06.2020.g. pod brojem Z-10716/2020  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ 02.06.2020, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019 <b>DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA</b>		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.10.2010. broj Z-4030/10  Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižnog odjela od 28. rujna 2010. br. Z-44654/10 zabilježuje se da je hipoteka upisana pod br. Z-3640/10 u korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb radi osiguranja tražbine od 12.000.000,00 kn uknjižena kao zajednička hipoteka, da je ovaj z.k.ul. određen kao glavni uložak, a z.k.ul. 10331 k.o. Vrapče novo kao sporedni uložak.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.11.2010. broj Z-4318/10.  Temeljem rješenja Općinskog suda u Sesvetama od 28. rujna 2010. posl. br. Z-4676/2010. zabilježuje se da je za hipoteku uknjiženu temeljem rješenja Z-3640/10. u iznosu od 12.000.000,00 kn za korist Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Paromlinska 2, kao sporedni uložak određen z.k. ul. 843 k.o. Sesvete kod Općinskog suda u Sesvetama.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.01.2023.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 6522 k.o. Samobor je upisana k.č.br. 1807/2 k.o. Samobor, kao kuća br. 22, površine 170 m<sup>2</sup>, te dvorište površine 65 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 235,00 m<sup>2</sup>. Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
SAMOBOR

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 05.01.2023. 12:40

### IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SAMOBOR (Mbr. 325171)

Posjedovni list: 6522

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEDVED IVAN, VLADIMIR, ULICA FERDE LIVADIĆA 22, 10430 SAMOBOR	81219320928

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1807/2	LIVADIĆEVA	235	18		
			KUĆA BR.22	170			
			DVORIŠTE	65			
Ukupna površina katastarskih čestica				235			

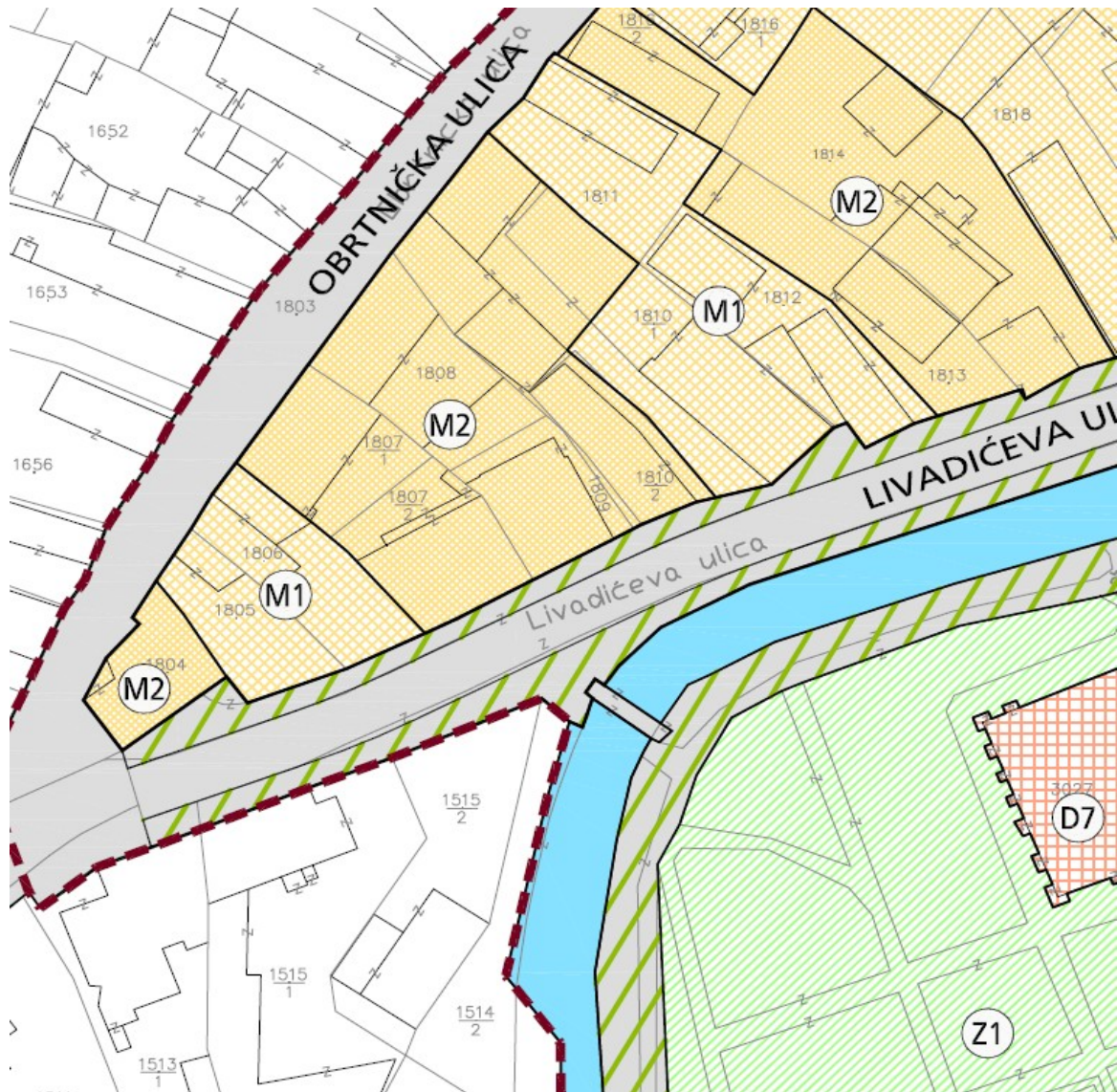
NAPOMENA: Ovaj izvod iz posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



## 2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema UPU-u Centar 1 (Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja „Centar 1“- Službene vijesti grada Samobora br. 9/09) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena i korištenje prostora u zoni **Mješovita – pretežito poslovna namjena (oznaka M2)**



MJEŠOVITA - PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA

- UPU Centar 1 -

## 2.5 TEHNIČKI OPIS

### ZGRADA

<b>LOKACIJA</b>	Ulica Ferde Livadića 22, Samobor
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Stambeno poslovna zgrada
<b>KATOVİ</b>	Prizemlje i potkrovlje
<b>GODINA GRADNJE</b>	Izgrađena 1930., adaptirano kroz godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>KROVIŠTE</b>	Dvostrešno s pokrovom crijep
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Kameni i beton
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Beton, kamen, opeka
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Betonska ploča
<b>PREGRADNI ZIDOVİ</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni, derutno stanje
<b>PODNA OBLOGA</b>	Drvo i keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Drveni
<b>VRATA</b>	Vanjska – Drvena, unutarnja – drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena
<b>GRIJANJE</b>	Lokalno
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina je stambeno - poslovna zgrada koja se nalazi na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor. Nalazi se na dobroj lokaciji koja je dobro prometno dostupna te je u blizini svih važnijih sadržaja Grada Samobora. Zgrada je prosječnog stupnja uređenosti i opremljenosti, a s obzirom da duže vrijeme nije korištena. U prizemlju se nalazi prostor ugostiteljske namjene, dok se u potkrovlju nalaze stanovi.

## 2.6 KORISNA POVRŠINA

### ZEMLIŠTA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197	235,00

### ZGRADA

Neto površina nekretnine utvrđena je u izmjerom prilikom uviđaja na licu mjesta održanom 9. rujna 2022. godine. Površina je prikazana u tablici u nastavku:

R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
<b>PRIZEMLJE</b>				
1	Ulaz i prostor za goste	106,69	1,00	106,69
2	Kuhinja + pranje suđa	16,12	1,00	16,12
3	Ostava	5,47	1,00	5,47
4	Ž i M sanitarni čvor	6,89	1,00	6,89
5	Gospodarski izlaz	1,45	1,00	1,45
6	Garderobe i sanit. čvor za osoblje	3,60	1,00	3,60
<b>UKUPNO PRIZEMLJE:</b>		<b>140,22</b>		<b>140,22</b>
<b>POTKROVLJE – zajednički dio</b>				
1	Vanjske stepenice	5,20	0,25	1,30
2	Ulazna terasa	5,32	0,25	1,33
3	Ulazni hodnik	4,07	1,00	4,07
<b>UKUPNO POTKROVLJE – zajednički dio:</b>		<b>14,59</b>		<b>6,70</b>
<b>POTKROVLJE – stan lijevo</b>				
1	Kuhinja	13,30	1,00	13,30
2	Soba	27,17	1,00	27,17
3	Kupaonica	6,79	1,00	6,79
4	WC	1,80	1,00	1,80
<b>UKUPNO POTKROVLJE – stan lijevo:</b>		<b>49,06</b>		<b>49,06</b>
<b>POTKROVLJE – stan desno</b>				
1	Kuhinja	13,91	1,00	13,91
2	Soba	17,50	1,00	17,50
3	Soba	12,45	1,00	12,45
4	Kupaonica	5,82	1,00	5,82

R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
5	Terasa	6,24	0,25	1,56
<b>UKUPNO 1. KAT:</b>		<b>55,92</b>		<b>51,24</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>259,79</b>		<b>247,22</b>

## 2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 7. RUJNA 2022. GOD.







## **2.8 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **2.8.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

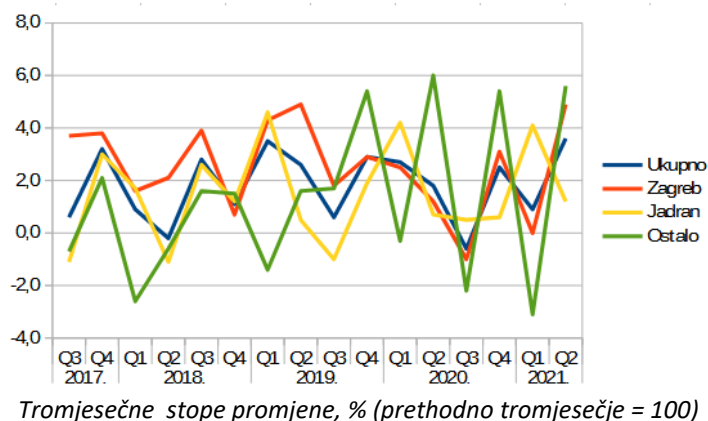
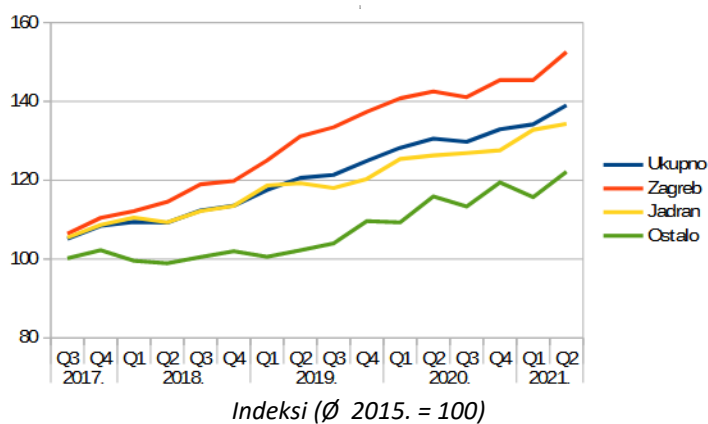
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

### **2.8.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

### 2.8.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17



\* Državni zavod za statistiku

## 2.9 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

### **Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 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, 55/13, 60/13)

### **Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz zbirke kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgradu 1 i zgradu 2, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

## 2.9.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 16. kolovoza 2022. godine odaslan je, a dana 31. kolovoza dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-01/29, URBROJ: 238-27-03-02/07-22-2, Samobor.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA / GRAD SAMOBOR  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO, RAZVOJ I PROJEKTE EUROPSKE UNIJE

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zatražio/la: DARIO ŠERER (74711026076)

ID Izvodka: 33943

1	REP. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STAMBA VRAŽA, SAMOBOR	MURVSKA, SAMOBOR	MURVSKA, SAVOBOR	MROŠKANA KULEŽI, SAMOBOR	MROŠKANA KULEŽI, SAMOBOR	GRČIĆ, SAMOBOR
4	VISTA NEKRETNINE	GE	GE	GE	GE	GE	GE
5	K.Č.	1686/3	2019	2019	1906/2	1906/2	2842
6	K.O.	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m <sup>2</sup> )	942	1813	1818	1927	1927	606
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	942	1813	1818	509	509	606
9	SUKLASNIČI I LIČI KOVIJE U PROMETU				509/1927		
10	K.Č.	1686/2, 1686/3	2019	2019	1906/2	1906/2	2842
11	K.O.	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR	SAMOBOR
12	NAMJENA	S	M1	M1	M	M1	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT EKSPLOATATIVNOSTI	K1 mha	1,20	1,58	2,50	2	2
	K2 mha						
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	1.846,06	1.728,15	1.672,23	2.576,72	1.987,87	1.465,67
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	244,16	227,25	220,92	343,81	266,87	194,72
17	PODVEZE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.11.2019	24.01.2020	05.08.2019	21.07.2021	15.02.2019	13.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK	CENTAR - STAMBENO 1	JUŽNO NASELJE - MIEŠOVITO 3	JUŽNO NASELJE - MIEŠOVITO 3	CENTAR - MIEŠOVITO 1	CENTAR - MIEŠOVITO 1	GIŠAK - ANIMIRANO - STAMBENO 3
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

## Napomene:

S. BR. NEKRETNINE	K.Č.	IOPOMENA
1	k.č. 1686/2, 1686/3 k.o. SAMOBOR	K.Č.BR. 1686/2 I 1686/3 K.O. SAMOBOR UKUPNE PLOŠTINE 942 M2 KOJE SU PREDMETOM KUPOPRODNOG UGOVORA IZ 2020.G., BRISANE SU I PRIPADNE MOVONASTALCI - 2887 K.O. SAMOBOR

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi LIVADIČEVA 22 odnosno na k.č. 1807/2 k.o. SAMOBOR, SAMOBOR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podaci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-01/29

URBROJ: 238-27-03-02/07-22-2

IZRADIO/IZRADILA:  
IVAN KRuhan

ODOBRIO/ODOBRILA:



SAMOBOR, 16.8.2022.

## POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nagledno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, MGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGG – gospodarska zgrada, PGG – poslovna zgrada, VGG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RM – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP\_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatlika, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine sagajališta (akvakultura), K - polovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPFPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPFPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), M - posebne namjene, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredno gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privlačite, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - naučički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorilište, vit, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - [ZG] groblje

## 2.9.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1 i 6 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog koeficijenta iskoristivosti jer bi prilikom interkvalitativnog izjednačavanja prelazili određenu granicu koeficijenta preračunavanja od 0,60 – 1,40. Nekretnina pod rednim brojem 2 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja odstupa od prosjeka, a uzimajući u obzir lokaciju vrednovana nekretnine. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-A	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	STANKA VRAZA, SAMOBOR	GZ	1686/3	SAMOBOR	942,00	942,00		1686/2, 1686/3	SAMOBOR	S	1.	1,20		1.846,06	244,16	NE	NE	31.11.2020.	CENTAR – STAMBENO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	MLINSKA, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.813,00	1.813,00		2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.728,15	227,25	NE	NE	24.03.2020.	JUŽNO NASELJE – MJEŠOVITO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.818,00	1.818,00		2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.622,23	220,02	NE	NE	05.08.2019.	JUŽNO NASELJE – MJEŠOVITO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	509/1927	1906/2	SAMOBOR	M	1.	2,00		2.576,72	343,81	NE	NE	21.07.2021.	CENTAR – MJEŠOVITO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00		1906/2	SAMOBOR	M1	1.	2,00		1.487,87	200,97	NE	NE	15.02.2019.	CENTAR - MJEŠOVITO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	GRIČ, SAMOBOR	GZ	2842	SAMOBOR	606,00	606,00		2842	SAMOBOR	S	1.	1,20		1.465,07	194,72	NE	NE	13.12.2021.	GIZNIK – ANINDOL – STAMBENO 3	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	ADRESA	NAPOMENA
1	k.č. 1686/2, 1686/3 K.O. SAMOBOR	K.Č.BR. 1686/2 I 1686/3 K.O. SAMOBOR UKUPNE POVRŠINE 942 M2 KOJE SU PREDMETOM KUPOPRODAJNOG UGOVORA IZ 2020. G., BRISANE SU I PRIPOJENE NOVONASTALOJ – 1687 K.O. SAMOBOR

### 2.9.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMJETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
3	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.818,00	1.818,00	2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.622,23	220,02	05.08.2019.	103,98	140,80	297,93
4	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M	1.	2,00		2.576,72	343,81	21.07.2021.	122,62	140,80	394,78
5	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M1	1.	2,00		1.487,87	200,97	15.02.2019.	100,59	140,80	281,31

## 2.9.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na  $ki=2,0$  koji je određen Urbanističkim planom uređenja Centar 1. S obzirom da je predmetna nekretnina usmjerena na stvaranje prihoda (namjena M2) cijene su preračunate linearno. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Kupoprodaje koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona potrebno je isključiti iz daljnje analize.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	KOE.F.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
3	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.818,00	1.818,00	2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.622,23	220,02	05.08.2019.	297,93	0,80	238,34
4	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M	1.	2,00		2.576,72	343,81	21.07.2021.	394,78	1,00	394,78
5	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M1	1.	2,00		1.487,87	200,97	15.02.2019.	281,31	1,00	281,31

**2.9.1 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnine ne odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
3	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.818,00	1.818,00	2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.622,23	220,02	05.08.2019.	238,34	-21,81
4	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M	1.	2,00		2.576,72	343,81	21.07.2021.	394,78	29,52
5	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M1	1.	2,00		1.487,87	200,97	15.02.2019.	281,31	-7,71
PROSJEK:																304,81		

## 2.9.2 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
3	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	2019	SAMOBOR	1.818,00	1.818,00	2019	SAMOBOR	M1	1.	2,50		1.622,23	220,02	05.08.2019.	238,34	-21,81
4	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M	1.	2,00		2.576,72	343,81	21.07.2021.	394,78	29,52
5	KP	MIROSLAVA KRLEŽE, SAMOBOR	GZ	1906/2	SAMOBOR	1.927,00	509,00	1906/2	SAMOBOR	M1	1.	2,00		1.487,87	200,97	15.02.2019.	281,31	-7,71
PROSJEK:																304,81		

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta građevinske namjene na proučavanom području iznosi 304,81 Eur/m<sup>2</sup>.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

<b>NEKRETNINA</b>	<b>POVRŠINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>JEDINIČNA CIJENA (Eur/m<sup>2</sup>)</b>	<b>UKUPNA CIJENA (Eur)</b>
Zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197	235,00	304,81	71.630,35

## **2.10 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA**

### **2.10.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA**

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

#### **2.10.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE**

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

**2.10.1.2 PROCJENA VRIJEDNOST ZGRADE, NA ADRESI FERDE LIVADIĆA 22,  
SAMOBOR**

Površina predmetnog objekta [m <sup>2</sup> ]	247,22
Nova vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	2.000,00
Vrijednost novogradnje [€]	494.440,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1965
Starost objekta [godina]	58
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	100
Preostali vijek korištenja [godina]	42
Relativna starost [%]	60
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	49
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	49
Zamjenska starost zgrade [godina]	51
Linearni otpis [%]	51
Linearni otpis [€]	252.164,40
Preostala sadašnja vrijednost [€]	242.275,60
Preostala sadašnja vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	980,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>vrlo dobra</b> infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>dovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>nedovoljna</b> infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
		<b>Odabrano</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>

**2.10.1.3 UZGREDNI TROŠKOVI**

Uzgedni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmiranjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje.

Uzgedni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 4,00% normalnih troškova gradnje.

Izračun uzgednih troškova	Vrijednost novogradnje (€)	(%)	Ukupno (€)
Zgrada na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor	494.440,00	4,00	19.777,60

**2.10.1.4 UKUPNA VRIJEDNOST ZGRADE 1**

Ukupna procijenjena vrijednost kuće koja je u naravi srušena a bila je izgrađena na zk.č.br. 1288 k.o. Trnje prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti i ukupnih uzgednih troškova.

Zgrada na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	242.275,60
Ukupni uzgedni troškovi	19.777,60
<b>Ukupno:</b>	<b>262.053,20</b>

Nekretnina	Površina (m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Procijenjena vrijednost (€)
Zgrada na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor	247,22	1.060,00	262.053,20

### 3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristila se procjena troškovnom metodom za zgradu, dok se procjena zemljišta izvršila u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da **ukupna** tržišna vrijednost nekretnina, iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Eur)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 1807/2 k.o. Samobor upisano u zk.ul.br. 3197	235,00	304,81	71.630,35	539.698,87
Zgrada na adresi Ulica Ferde Livadića 22, Samobor	247,22	1.060,00	262.053,20	1.974.439,84
		UKUPNO:	333.683,55	2.514.138,71
		ZAOKRUŽENO:	334.000,00	2.510.000,00

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 1 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 5. siječnja 2022. godine

