

INSTO CENTAR d.o.o. za savjetovanje i usluge

Zagreb, Vladimira Varićaka 4, mobitel: **091 401 00 55**, e-mail: avujeva@instocentar.hr

OIB: 14987768907 IBAN: HR0524840081105418952 RBA d.d. Zagreb

Naručitelj:	Stečajna masa iza IVA COMMERCE d.o.o. u stečaju, OIB: 89951239929, Donja Lomnica, II. odv. Devrićeve 5,
Adresa stana	SVETA NEDELJA, STRMEC, ULICA JAVORA 8-10
Katastarska općina:	STRMEC SAMOBORSKI
Broj ZK uložka:	3517
Katastarska čestica br.	6599/1
Etažno vlasništvo:	E-10
Namjena:	STAN
Ukupna upisana površina stana u ZK uložku (m2):	41,59
Svrha procjene:	PROVEDBA STEČAJNOG POSTUPKA

PROCJEMENI ELABORAT (STRUČNO MIŠLJENJE)

Tržišna vrijednost stana

90.200,00 €



Procjenitelj: Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

A. Vujeva

Procjembeni elaborat br.

P-2025-01-02

Datum izrade elaborata:

17.01.2025.g.

SADRZAJ:

1. SAŽETAK
2. IMENOVANJE
3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I JAVNIH BAZA PODATAKA
4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
5. FOTOGRAFIJE S OČEVIDA
6. KAKVOĆA NEKRETNINE
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI
8. ODABIR METODE
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDAČIVANJE SA STATISTIČK
11. ZAKLJUČAK
12. IZJAVA

1. SAŽETAK

Zadatak: Temljem zahtjevu Naručitelja potrebno je izraditi procjembeni elaborat tržišne vrijednosti stana u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Vlasnik stana: Stečajna masa iza IVA COMMERCE d.o.o. u stečaju, OIB: 89951239929, Donja Lomnica, II. odv. Devrićeve 5,

Metoda procjene: POREDBENA METODA

Osnovica z aprocjenu: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Vrsta nekretnine: STAN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: STRMEC SAMOBORSKI

Broj ZK uložka: 3517

Katastarska čestica broj: 6599/1

Etažno vlasništvo: E-10

Tretovnica: Upisano je više zabilježbi !

Smještaj u zgradi: Prizemlje

Površina stana (m2): 41,59

Datum očevida (kakvoće): 17.01.2025.

Datum procjene: 17.01.2025.

Tržišna vrijednost: 90.200,00 €

2. IMENOVANJE - RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-688/2020-5
Velika Gorica, 29. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 29. siječnja 2021.

riješio je

Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., OIB: 51553413640, iz Zagreba, Vladimira Varićaka 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja, popis predmeta i presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-677/16-4 od 31. siječnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan: NIKOLA RAMUŠČAK	DN C=HR O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI 2.5.4.97=+13004852313835163030561725118
Vrijeme potpisivanja: 29-01-2021 08:47:34	L=VELIKA GORICA S=RAMUŠČAK G=NIKOLA CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Anđelko Vujeva
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I JAVNIH BAZA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N. br. 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- DGU (katastarske podloge), neslužbene informacije o zemljištu preuzete preko internetskog web preglednika <http://geoportal.dgu.hr>
- Katastarske podloge preuzete kao neslužbene informacije preko internetskog web preglednika <http://katastar.hr/dgu/>
- Preuzete neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, preko internetskog web preglednika <http://http://www.dzs.hr/>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - Kupoprodaja stana i apartmana izdan od strane Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina Klasa: 364-01/25-03/7. Urbroj: 238-18-11-25-2, Zagreb, 17.01.2025.g.

4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA ZGRADE U KATASTARSKOM OPERATU (ŠIRI PRIKAZ)

Katastarska općina: STRMEC SAMOBORSKI

Katastarska čestica broj: 6599/1



IDENTIFIKACIJA STANA U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.01.2025. 20:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI

Broj ZK uložka: 3517

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34657/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6599/1	STAMBENA ZGRADA BR. 8 I 10 U UL. JAVORA I DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA BR. 8 I 10 U UL. JAVORA DVORIŠTE			424 821	
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 366/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) 366/10000 DIJELA KČBR. 6599/1 ZA POSEBAN DIO ZGRADE I TO: -STAMBENI PROSTOR OZNAKE S6 U PRIZEMLJU UKUPNE NETTO KORISNE POVRŠINE 41,59 M2 IVA COMMERCE D.O.O, OIB: 10503397320, Preradovičeva 18, ZAGREB	
10.1	Zaprimljeno 26.09.2024.g. pod brojem Z-25903/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-170/2011-28 26.09.2024, zabilježba nastavka stečajnog postupka Stečajne mase iza IVA COMMERCE d.o.o., Zagreb, OIB: 89951239929, II. odvojak Deveričeve 5, Donja Lomnica (kao pravni slijednik IVA COMMERCE d.o.o., OIB: 10503397320, Preradovičeva 18, Zagreb).	na 10 (1.2)
10.2	Zaprimljeno 10.12.2024.g. pod brojem Z-33439/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-2662/2024-2 OD 10.12.2024, zabilježuje se stečajni postupak nad dužnikom Stečajna masa iza IVA COMMERCE d.o.o., Zagreb, OIB: 89951239929, II. odvojak Deveričeve 5, Donja Lomnica (kao pravni slijednik IVA COMMERCE d.o.o., OIB: 10503397320, Preradovičeva 18, Zagreb).	na 10 (1.2)

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 10 (366/10000)			
1.2	Zaprimljeno 16.12.2024.g. pod brojem Z-34031/2024 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, predlagatelj Kovačević Mara, OIB: 36377836107, iz Ulica javora 8, Strmec, 10431 Sveta Nedelja, radi uknjižba brisanja založnog prava		na 1.1
3. Na suvlasnički dio: 10 (366/10000)			
3.1	Zaprimljeno 30.12.2008. broj Z-6552/08 Temeljem Ugovora o zajmu i Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine osnivanjem založnog prava od 29. prosinca 2008. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan vraćanja kao i troškova postupka osiguranja, javnobilježničkih i odvjetničkih troškova, troškova prodaje i prisilne naplate te svih drugih možebitnih troškova, na nekretninama upisanim u A, za korist: KOVAČEVIĆ MARA, ŠKOLSKA 10, MOLVICE, SAMOBOR	60.000,00 EUR	
4. Na suvlasnički dio: 10 (366/10000)			
4.1	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-219/10. Temeljem ovisudnog rješenja br. Ovr-2/10. od 19. siječnja 2010. uknjižuje se pravo zaloga za iznos od 143.830,33 kn i to na ime glav nice iznos od 131.009,77 kuna i na ime kamata 12.820,56 kuna za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA	143.830,33 KN	
4.2	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-219/10. zabilježuje se ovršivost tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.01.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 5922/2025



Kontrolni broj: 2824324873e015e

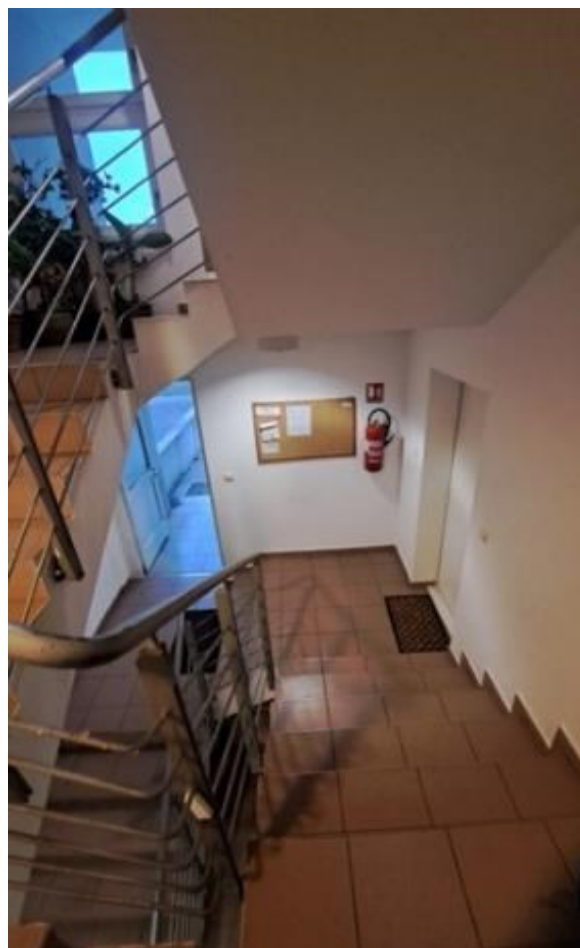
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

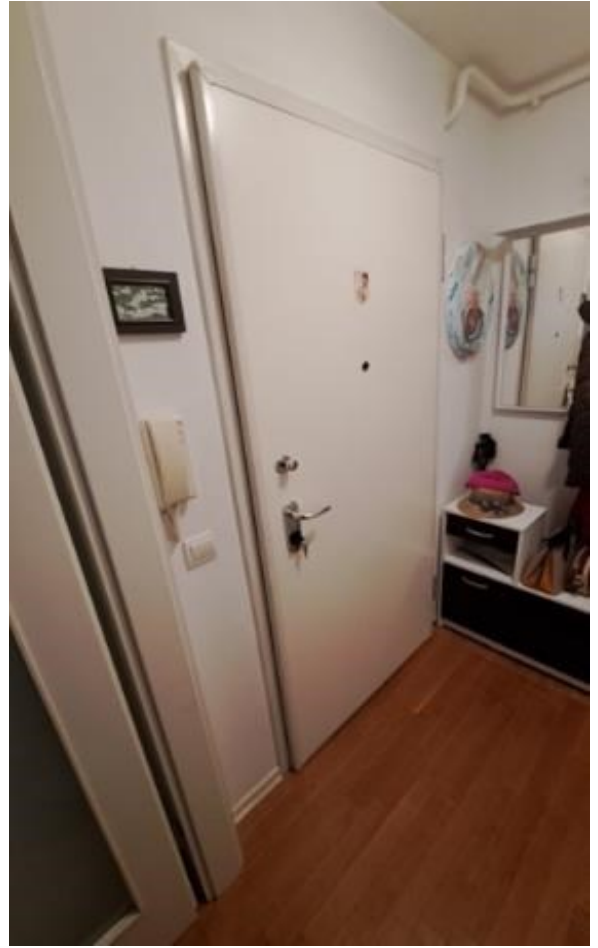
PROSTORNI POLOŽAJ ZGRADE

Izvor: <https://www.auto-karta-hrvatske.com/strmec/javora-ulica/>

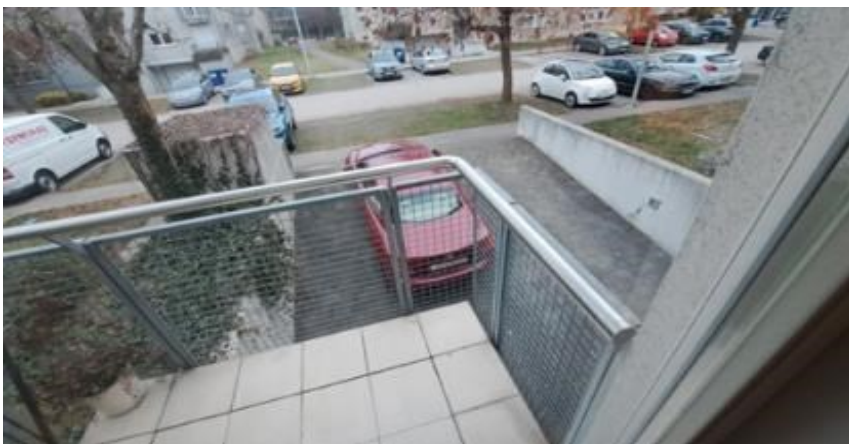


5. FOTOGRAFIJE S OČEVIDA









6. KAKVOĆA NEKRETNINE (OBILJEŽJA NEKRETNINE)

KAKVOĆA ZGRADE KAO CJELINE

Adresa zgrade:	SVETA NEDELJA, STRMEC, ULICA JAVORA 8-10
Pravni status nekretnine:	etažno vlasništvo
Broj etažnih cjelina na katu:	2
Način korištenja zgrade:	stambena zgrada
Broj nadzemnih etaža:	podrum + prizemlje + 1 kata + potkrovlje
Starost zgrade:	20 godina
Legalnost zgrade:	Nije ispitivana niti je predmet obuhvata procjene vrijednosti nekretnine.
Urbano uređenje okoliša - dvorišta:	urbanistički dovršena cjelina, u neposrednom okruženju su višestambene zgrade
Lift:	nema
Parkiranje:	osigurano parkiranje na javnoj površini

Opis građevinskih sklopova zgrade kao cjeline:

nosiva konstrukcija	masivna armiranobetonska
krovna ploha	kosi krov
komunalni priključci	voda, struja, odvodnja
stanje zgrade	zajednički sklopovi zgrade su u dobrom stanju osim pročelja koje treba obnovu zbog trošnost

Položajna obilježja zgrade u odnosi na:

udaljenost od centra Zagreba	22,00 km
udaljenost od centra Samobora	7,0 km
prometna povezanost	dobra, autocesta udaljena 1,0 km

KAKVOĆA STANA

Smještaj stana na etaži:	prizemlje
Pristup stanu	preko zajedničkog stubišta
Površina stana u Z.K.(m2)	41,59
Useljivost stana	stan je useljiv i u funkciji je stanovanja
Energetski razred	procjenitelju nepoznat, nije dostavljen
Sobnost:	dnevni boravak sa kuhinjom, soba, predprostor, kupaonica i balkon
Oblikovanje:	dobro oblikovan u odnosu na ukupnu površinu stana
Završno-obrtnički sklopovi	u dobrom su stanju
Zidovi i stropovi	zidovi i stropovi su ožbukani i obojani disperzivnom bojom, u djelu kuhinje i sanitarnog čvora na zidovima su postavljene keramičke pločice
Podovi	parket u sobama, u kuhinji i sanitarnom čvoru su postavljene keramičke pločice
Unutarnja stolarija	vrata puna drvena obojena lazurnom bojom
Vanjska stolarija	vanjska vrata puna protuprovalna, prozori su izvedeni u plastičnim okvirima s izo staklom
Grijanje	etažno centralno
Instalacije - priključci	elektro, vodovod, plin, kanalizacija

7. OPĆE VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Stavak 4. članka 22. ZPVN: 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.

Izvor: BILTEN HNB "Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima, br. 294, listopad 2024" (www.hnb.hr), Sažetak:

Visokofrekventni podaci za hrvatsko gospodarstvo za treće tromjesečje 2024. upućuju na nastavak rasta gospodarske aktivnosti, iako nešto sporijom dinamikom nego u prethodnom tromjesečju

U kolovozu se blago usporila godišnja stopa rasta kredita stanovništvu s obzirom na učinak baznog razdoblja povezan s velikim brojem kredita odobrenih u istom mjesecu lani u okviru programa državnog subvencioniranja stambenih kredita. S druge strane, godišnji rast gotovinskih nenamjenskih kredita nastavio se ubrzavati, iako slabije nego proteklih mjeseci. Krediti poduzećima u kolovozu su se smanjili pa se također usporio rast na godišnjoj razini

Troškovi financiranja poduzeća kod kreditnih institucija u kolovozu su ostali gotovo nepromijenjeni, te su se zadržali srpnju. Kamatne stope na stambene kredite također su stagnirale, ali i dalje na najvišoj razini u recentnom ciklusu monetarnog pooštavanja dosegnutoj početkom godine. Istodobno su kamatne stope na gotovinske nenamjenske kredite ponovno vrlo blago porasle i približile se vrhuncu s početka ove godine

Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite poduzećima iznosila je u kolovozu 4,9% ili 1 bazni bod manje u odnosu na srpanj (Slika 15.). Pritom je pozitivan doprinos rasta kamatnih stopa na kredite za obrtna sredstva poništen smanjenjem kamatnih stopa na ostale kredite poduzećima, a najvećim dijelom smanjenjem kamatnih stopa na kredite za investicije i sindicirane kredite. Promatrano po veličini poduzeća, za razliku od malih i srednjih poduzeća koja su se zaduživala uz višu kamatnu stopu nego u srpnju, mikro i velika poduzeća zabilježila su nešto niže kamatne stope

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

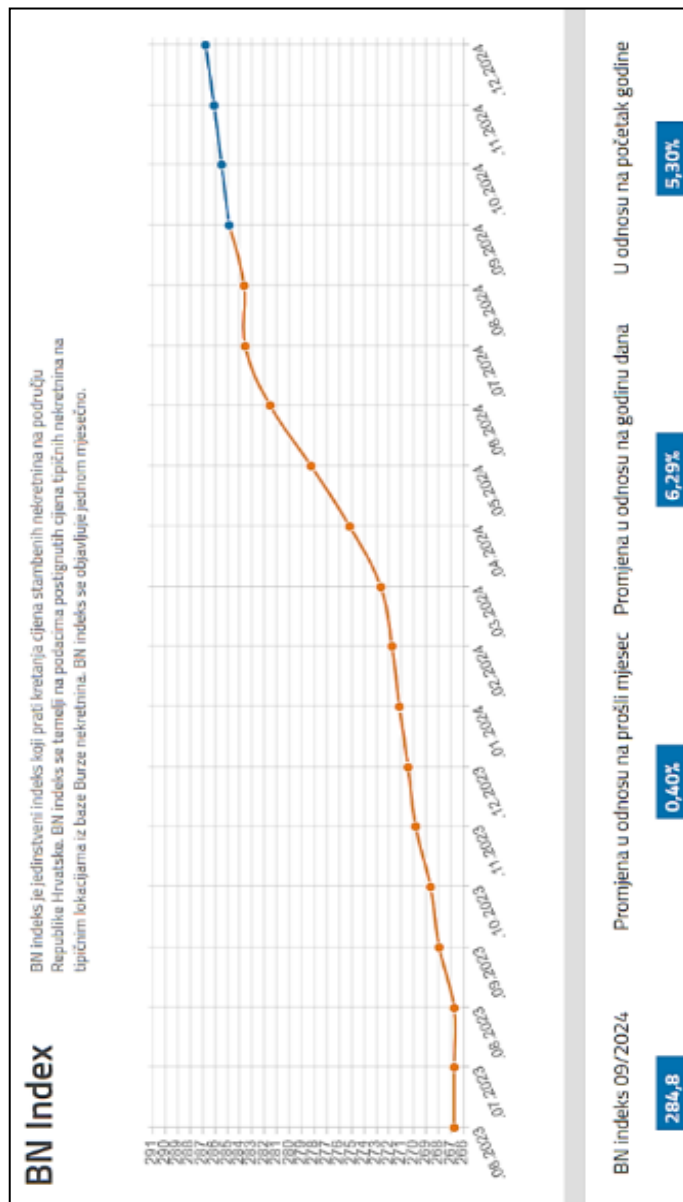
Izvor: "BURZA NEKRETNINA", BN Komentar 15.10.2024. (<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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



8. ODABIR METODE

Sukladno čl. 22. ZPVN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPVN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPVN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPVN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPVN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može s zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

U troškovnoj metodi utvrđuju se troškova vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevine (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Iz gore navedenih razloga odabrana je POREDBENA metoda za procjenu stana u višeetažnoj zgradi.

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Izvor pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama: IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ID Izvatika: 55306

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA



Zatražio/la: ()

ID Izvatika: 55306

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JAVORA 12, SVETA NEDELJA	JAVORA 10, SVETA NEDELJA	JAVORA 8, SVETA NEDELJA	JAVORA 7, SVETA NEDELJA	JAVORA 5, SVETA NEDELJA
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	6600/1	6599/1	6599/1	6594/1	6594/1
6	K.O.	STRMEC SAMOBORSKI	STRMEC SAMOBORSKI	STRMEC SAMOBORSKI	STRMEC SAMOBORSKI	STRMEC SAMOBORSKI
7	K.Č.	6600/1	6599/1	6599/1	6594/1	6594/1
8	K.O.	STRMEC	STRMEC	STRMEC	STRMEC	STRMEC
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	83,51	83,51	75,77	48,27	56,63
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	STAN (m ²)	83,51	83,51	75,77	48,27	56,63
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)					
13	GODINA IZGRADNJE	2005	2005	2005	2005	2005
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,grad}$ [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA $E_{g,grad}$ [kWh/(m ² a)]					
16	nZEB					
17	Dizalo					
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0	0	0	0
19	ETAŽA (KAT)	1	1	PK	1	1
20	SOBNOŠT STANA	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	175.000,00	144.000,00	138.000,00	123.600,00	142.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.09.2023	14.01.2022	04.02.2023	24.04.2023	17.04.2023
24	CIJENOVNI BLOK	STRMEC - GRADEVINSKO 1	STRMEC - GRADEVINSKO 1	STRMEC - GRADEVINSKO 1	STRMEC - GRADEVINSKO 1	STRMEC - GRADEVINSKO 1
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOМЕНА
1	JAVORA 12, SVETA NEDELJA	SUVLASNIČKI DIO - 734/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
2	JAVORA 10, SVETA NEDELJA	SUVLASNIČKI DIO 734/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)
3	JAVORA 8, SVETA NEDELJA	666/10000 DIJELA K.Č. BR. 6599/1 ZA POSEBAN DIO ZGRADE I TO . STAMBENI PROSTOR OZNAKE S 14, U POTKROVLJU, UKUPNE NETO POVRŠINE 75,77 M2, ETAŽNO VLASNIŠTVO BE-17.
4	JAVORA 7, SVETA NEDELJA	SUVLASNIČKI DIO 424/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)
5	JAVORA 5, SVETA NEDELJA	SUVLASNIČKI DIO 498/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA JAVORA 8, SVETA NEDELJA odnosno na k.č. 6599/1 k.o. STRMEC SAMOBORSKI, 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.

Podatci 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: 364-01/25-03/7

URBROJ: 238-18-11-25-2

ZAGREB, 17.1.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



Analizom Izvotka iz kupoprodajnih cijena nekretnina u poredbeni postupak se uvrštavaju sve poredbene nekretnine.

10. MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE SA STATISTIČKOM OBRADOM I IZRAČUNOM (sintetizirani tablearni pri

Za međuvremensko izjednačavanje upotrebljena je publikacija "Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, Zagreb, 20. svibnja 2024." izdana od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Poredbena nekretnina broj	Katastarska identifikacija zgrada u kojima se nalaze stanovi		Površina u prometu (m ²)	Kupoprodjana vrijednost nekretnine (€)	Jedinična cijena (€/m ²)	Datum ugovora	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA			MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)	STATISTIČKA OBRADA		
	broj katastarske čestice	katastarska općina					Indeks na dan vrednovanja (A)	Indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski koeficijent (A/B)		PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE (NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %)	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE JEDINIČNE CIJENE (max +/- 30 %)	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA (€/m ²)
1	6600/1	Strmec	83,51	175.000,00	2.096	20.09.2023.	202,94	202,94	1,00	2.096	0%	-3%	2.170
2	6599/1	Strmec	83,51	144.000,00	1.724	14.01.2022.	202,94	187,81	1,08	1.863	8%	-14%	2.170
3	6599/1	Strmec	75,77	138.000,00	1.821	04.02.2023.	202,94	202,94	1,00	1.821	0%	-16%	2.170
4	6594/1	Strmec	48,27	123.600,00	2.561	24.04.2023.	202,94	202,94	1,00	2.561	0%	18%	2.170
5	6594/1	Strmec	56,63	142.000,00	2.508	17.04.2023.	202,94	202,94	1,00	2.508	0%	16%	2.170
										2.170	€/m ²		

11. ZAKLJUČAK

Temeljem uvida u zatečeno stanje te kako sam naprijed naveo mišljenja sam da tržišna vrijednost stana iznosi :

Površina stana	41,59 m2
Jedinična cijena stana dobivena poredbenom metodom:	2.170 €/m2
Tržišna vrijednost stana dobivena poredbenom metodom:	90.235,48 €
Zaokruženo prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/15), članak 68:	90.200,00 €

Porez na promet nekretnina nije uključen u procjenu vrijednosti stana.

12. IZJAVA

Procjembeni elaborat izrađene je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenama nekretnina.

Mjesto izrade: Zagreb
Datum izrade elaborata: 17.01.2025.g.

Procjenitelj: Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



A. Vujeva