



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu - Stalna služba u Samoboru

Obrtnička 2
10430 Samobor

Poslovni broj: 48 SSS : Ovr-1653/2018-37

Pravna stvar

Ovrhovoditelj: FINESA CREDOS, OIB 25686975671, KUKULJEVIĆEVA 25, 42000
Varaždin; CENTAR BANKA dioničko društvo u stečaju, OIB 89296739230,
Heinzelova 47A, 10000 Zagreb

Ovršenik: FANTAZIJA SPORT DOO, OIB 35688333718, PERKOVČEVA 9, 10430
Samobor; FANTAZIJA SPORT d.o.o. za turizam i ugostiteljstvo u stečaju,
OIB 35688333718, Perkovčeva 9, 10430 Samobor

Radi: Ovrha na nekretninama

Z A K L J U Č A K

- I. Poziva se ovršenik po stečajnom upravitelju u spis dostaviti putem e komunikacije procjenu vrijednosti nekretnine dostavljenu podneskom od 09.03.2020. godine radi dostave istih na očitovanje I i II ovršeniku.
- II. Poziva se II ovrhovoditelj po stečajnom upravitelju dostaviti u elektroničkom obliku procjenu vrijednosti nekretnine dostavljeno u spis poštom dana 18.12.2020. godine, radi dostave istih I. ovrhovoditelju i ovršeniku na očitovanje.

U Samoboru, 24. prosinca 2020.

Viši sudski savjetnik:

Almir Travljanin

Dokument je elektronički potpisan:
ALMIR TRAVLJANIN
Vrijeme potpisivanja:
24-12-2020
10:09:19

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523837323937303134383536
L=ZAGREB
S=TRAVLJANIN
G=ALMIR
CN=ALMIR TRAVLJANIN

DNA

1. Alma Klepac, stečajna upraviteljica (točka I)
2. Centar banka d.d. u stečaju - stečajni upravitelj odvjetnik Damir Mikić

FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

Stečajna upraviteljica: Alma Klepac

Ured stečajnog upravitelja:
Adresa: Zagreb, Putine 4
Tel: +385 91 4222 547
E-mail: alma.klepac@gmail.com

HITNO! U TIJEKU STEČAJNI POSTUPAK NAD OVRŠENIKOM

Općinski sud u Novom Zagrebu
Stalna služba u Samoboru

Posl.br: Ovr-1653/2018
ranije Ovr-3323/2016

Ovrhovoditelji: FINESA CREDOS d.d. iz Varaždina, Kukuljevićeva 25, OIB: 25686975671
zastupana po punomoćnicima Zajedničkog odvjetničkog ureda Hinka
Žerjava i Renate Žerjav, odvjetnicima u Varaždinu, Stanka Vraza 11

Ovršenik: FANTAZIJA SPORT d.o.o. u stečaju iz Samobora, Perkovčeva 9,
zastupana po Almi Klepac, stečajnoj upraviteljici,

Predmet: procjena vrijednosti -dostavlja se

Poštovani,

U prilogu dostavljam procjenu vrijednosti prava građenja te procjenu vrijednosti nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika, napravljenu od strane stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo Balije Hrvoja u studenom 2015. godine. Ostalu dokumentaciju nemam iz razloga što bivši zakonski zastupnik nije ispunio svoju zakonsku obvezu te nije dostavio nikakvu dokumentaciju u stečajnom postupku.

Skrećem pozornost da se na predmetnom pravu građenja ništa nije gradilo tako da ne postoje ključevi niti je za uredovanje vještaka potrebna asistencija bravara ili policije.

Nadalje, ponovno se skreće pozornost da, neovisno o odredbama Ovršnog zakona, postupanje u ovom predmetu podliježe posebnom pravnom režimu reguliranom odredbama čl. 247 do čl. 256. Stečajnog zakona NN 71/15 (dalje u tekstu Stečajni zakon), s posebnim naglaskom na odredbe čl. 248 Stečajnog zakona i čl. 254. Stečajnog zakona koji se citiraju:

Obračun troškova i namirenje razlučnih vjerovnika

Članak 248 Stečajnog zakona

(1) Nakon što unovči stvar ili pravo na kojemu postoji razlučno pravo upisano u javnoj knjizi sud će, nakon što iz iznosa ostvarenog prodajom:

- 1. namiri troškove unovčenja iz članka 254. ovoga Zakona*
- 2. namiriti tražbine razlučnih vjerovnika prema redosljedu predviđenom pravilima ovršnog postupka*
- 3. preostali iznos predati stečajnom upravitelju za namirenje stečajnih vjerovnika.*

Obračun troškova

Članak 254. Stečajnog zakona

(1) Stečajni upravitelj dužan je dostaviti sudu obračun troškova unovčenja predmeta na kojem postoji razlučno pravo u roku od osam dana od dana pravomoćnosti rješenja o dosudi

(2) Troškovi utvrđivanja predmeta razlučnog prava, određuju se paušalno u iznosu od 5 posto od utrška.

(2) Troškovi unovčenja određuju se paušalno u iznosu od 5 posto od utrška. Ako su stvarno nastali troškovi znatno niži ili viši, odredit će se u stvarnoj visini. Ako je zbog unovčenja stečajna masa opterećena porezom, iznos toga poreza pridodaje se paušalu troškova unovčenja odnosno stvarno nastalim troškovima unovčenja.

Sukladno iznesenome, budući da je ovršni sud dužan nakon unovčenja nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo te namirenja troškova ovršnog postupka, preostali iznos predati stečajnom sudu, pozivamo Vas da nakon podmirenja troškova, cjelokupan preostali iznos uplatite na račun Trgovačkog suda u Zagrebu, kako bi stečajni sudac mogao postupiti u skladu s čl. 254. Stečajnog zakona.

Za FANTAZIJA SPORT d.o.o. - u stečaju
Stečajna upraviteljica Alma Klepac

U Zagrebu, 28.12.2020. god.

Zajednički odvjetnički ured
Hinko Žerjav i Renata Žerjav
Varaždin, Stanka Vraza 11

Broj: 92/12
Varaždin, 11.01.2021.

Na broj: Ovr-1653/2018

OPĆINSKOM SUDU U NOVOM ZAGREBU
STALNOJ SLUŽBI U SAMOBORU

Ovrhovoditelj: FINE'SA CREDOS d.d. consulting financijska kompanija razvoja i upravljanja projektima štednje i financiranja, Varaždin, Kukuljevićeva 25, OIB: 25686975671, zastupana po punomoćnicima Zajedničkog odvjetničkog ureda Hinko Žerjav i Renata Žerjav, odvjetnicima u Varaždinu.

Ovršenik: FANTAZIJA SPORT d.o.o. Samobor - u stečaju, Perkovčeva 9, zastupana po Almi Klepac, stečajna upraviteljica.

PODNEŠAK OVRHOVODITELJA

- e-komunikacijom

kojim postupa po zaključku
od 30. prosinca 2020. godine

Zaključkom suda broj gornji od 30. prosinca 2020. godine pozvan je ovrhovoditelj na očitovanje na procjene tržišnih vrijednosti predmetnih nekretnina izrađenih po stalnom sudskom vještaku dipl. ing. Hrvoju Baliji iz mjeseca studenog 2015. godine.

Obzirom da ovaj postupak traje već više od 8 godina, ovrhovoditelj Fine'sa Credos d.d. Varaždin, suglasan je da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi prema procjenama dostavljenim po stečajnoj upraviteljici Almi Klepac.

Naime, budući da je u interesu svih stranaka ovog postupka da se čim prije provede ovaj postupak, bez nepotrebnih troškova, odnosno da se cijeli postupak provede primjenom načela efikasnosti i ekonomičnosti u postupanju, ovrhovoditelj Fine'sa Credos d.d. Varaždin predlaže da se nekretnina:

čk.br. 182 livada Helena upisana u zk.ul. 1960 k.o. Samobor procijeni iznosom od 812.000,00 kuna (106.442,40 EUR), a da se pravo građenja na:

čk.br. 176, čk.br. 177, čk.br. 178, čk.br. 179, čk.br. 175/2, čk.br. 169/1 i čk.br. 174 zk.ul. 6775 k.o. Samobor, upisane u zk.ul. 6773 k.o. Samobor procijeni iznosom od 1.655.828,09 kuna (217.057,04 EUR), odnosno da se svaka čestica procijeni iznosom od 53,58 kn/m².

Ukoliko sve stranke ovog postupka budu suglasne da se predmetne nekretnine procijene prema procjenama dostavljenim od strane Alme Klepac, stečajne upraviteljice ovršenika, ovrhovoditelj Fine'sa Credos d.d. Varaždin predlaže da se da nalog računovodstvu suda da izvrši povrat predujma uplaćenog za očevid radi procijene vrijednosti nekretnina, kojeg je ovrhovoditelj uplatio dana 28. veljače 2020. godine u iznosu od 3.802,90 kuna, a da se uplaćeni iznos vrati na račun ovrhovoditelja IBAN: HR2823400091110316724.

Naime, ukoliko će se predmetne nekretnine procijeniti temeljem odredbe čl. 92. st. 1 Ovršnog zakona (NN 112/12), odnosno po slobodnoj ocjeni na temelju priloženih odgovarajućih pisanih dokaza (ovdje procijena sudskog vještaka Hrvoja Balije), tada nema potrebe da se provede ranije određeni, pa zbog pandemije koronavirusa odgođeni očevid, slijedom čega se i predlaže da se izvrši povrat ranije uplaćenog predujma za potrebe održavanja očevida.

Za ovrhovoditelja
punomoćnici:

Renata
Žerjav

Digitalno potpisao:
Renata Žerjav
Datum: 2021.01.12
12:44:40 +01'00'

Naručitelj: FANTAZIJA SPORT D.O.O. u stečaju
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.o. Samobor
zk.č.br. 182

Površina: 1.825 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U XI/2015.G.**



Tržišna vrijednost:

812.000,00 kn

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo

Zagreb, studeni 2015.g.

Sadržaj elaborata:

1. Uvodni podaci	str. 4
2. Nalaz	6
3. Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnne	14
4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	16
5. Mišljenje i zaključak	22
6. Grafički prilozi	23



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

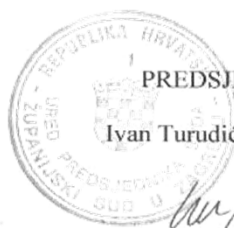
Broj: 4 Su-732/14
 Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

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



PREDsjedNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

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

1. UVODNI PODACI

1.1. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.2. Zadatak

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

	k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.
	Samobor	1960	182
na lokaciji:	Samobor - Šmidhen		
Datum kakvoće:	27.11.2015.		
Datum vrednovanja:	27.11.2015.		
Datum očevida:	10.11.2015.		

1.3. Dokumentacija

Vještak je pribavio slijedeću dokumentaciju:

- Izvadak iz Zemljišne knjige (neslužbena kopija), prikaz z.k. uložka br. 1960 za z.k.č.br. 182 k.o. Samobor od 13.12.2015.g.
- Prijepis posjedovnog lista (neslužbena kopija) br. 1682 za k.č.br. 182 k.o. Samobor od 10.12.2015.g.

1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.5. Tečaj

Iznosi iskazani u EUR izračunavaju se glede važećeg srednjeg tečaja HNB na datum 27.11.2015.g.

$$1 \text{ EUR} = 7,628539 \text{ kn}$$

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

U zemljišno-knjižnom operatu je iskazano:

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE			
k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)
Samobor	1960	182	1.825
Ukupno:			1.825

Vlasništvo:

FANTAZIJA SPORT D.O.O.
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

udio: 1/1

U katastarskom operatu je iskazano:

KATASTARSKO STANJE			
k.o.	p.l.br.	k.č.br.	P (m2)
Samobor	1682	182	1.825
Ukupno			1.825

2.2. Površina zemljišta koje je predmet procjene

Glede iskazanog u z-k i katastarskom operatu, utvrđuje se da su površine nekretnina usklađene. Dakle, površina zemljišta koja je predmet procjene iznosi:

P = 1.825 m²





PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <http://geoportal.dgu.hr/preglednik/>)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.12.2015. 00:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 1960

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1452/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	182	LIVADA HELENA			1825	
		UKUPNO:			1825	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 FANTAZIJA SPORT D.O.O., OIB: 35688333718, PERKOVČEVA 9, SAMOBOR	
2.3	Zaprimljeno 22.04.2014.g. pod brojem Z-1452/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-874/13. 16.04.2014	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 14.01.2013. broj Z-153/13 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi od 30. studenog 2012. posl. br. Ovr- 1385/12. zabilježu se ovrha na nekretninama upisanim u A, po ovrhovoditelju Finesa Credos d.d., Varaždin, Kukuljevića 25.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.12.2015.

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 Područni ured za katastar ZAGREB
 Odjel / Ispostava SAMOBOR
 Katastarska općina Samobor / MBR 325171

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 1682

Stanje podataka na dan 10.12.2015

Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/1	FANTAZIJA SPORT D.O.O., SAMOBOR, ULICA IVANA PERKOVCA 9 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.J kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv ruđine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		162	4	SV HELENA	LIVADA	1.825		
		Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list				1.825		

 Ispis

Napomene

*** je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

2.3. Lokacija i opis nekretnine

Predmetne nekretnine nalaze se u Samoboru, u njegovom sjevernom dijelu. Lokacija je udaljena ca. 1.000 m od centra Samobora i brojnih objekata društvenog i komercijalnog sadržaja, a u blizini autobusnog kolodvora i nekoliko trgovačkih centara. Javni prijevoz do lokacije nekretnina omogućen je javnim prijevozom - autobusom, kao i osobnim vozilima.

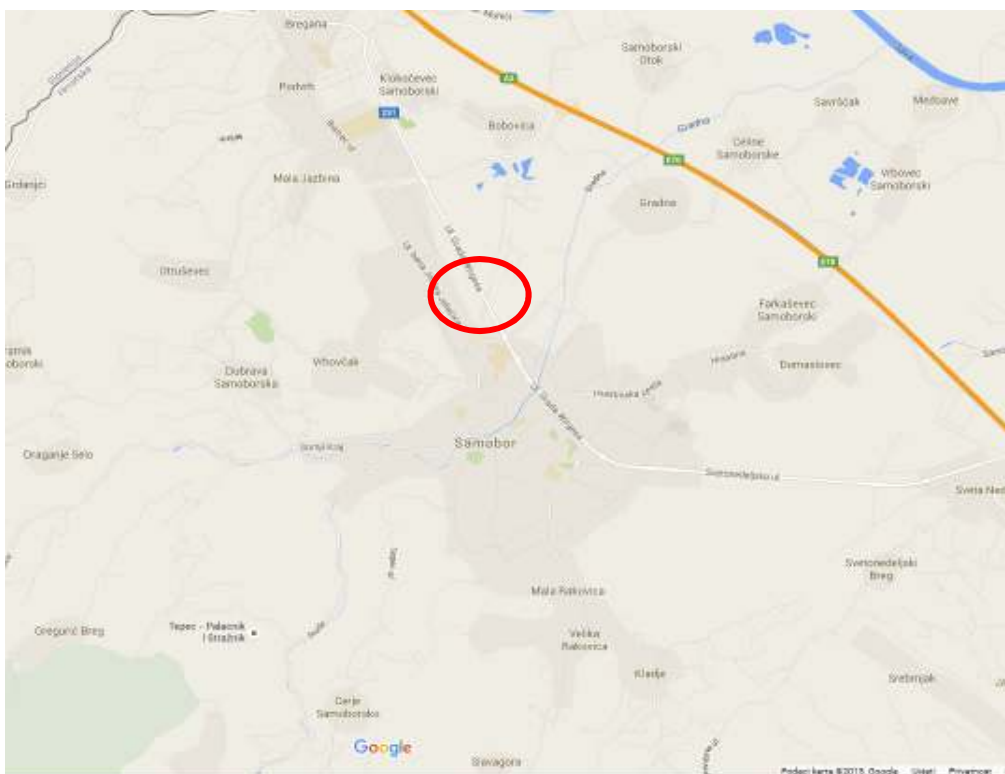
Okolica predmetne nekretnine izgrađena je stambenim i poslovnim objektima. Komunalna infrastruktura položena je u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Sama nekretnina je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište. Pravih oblika. Teren na lokaciji je u blagom padu. Nekretnina ima neposredni kontakt s javnom cestovnom prometnicom.

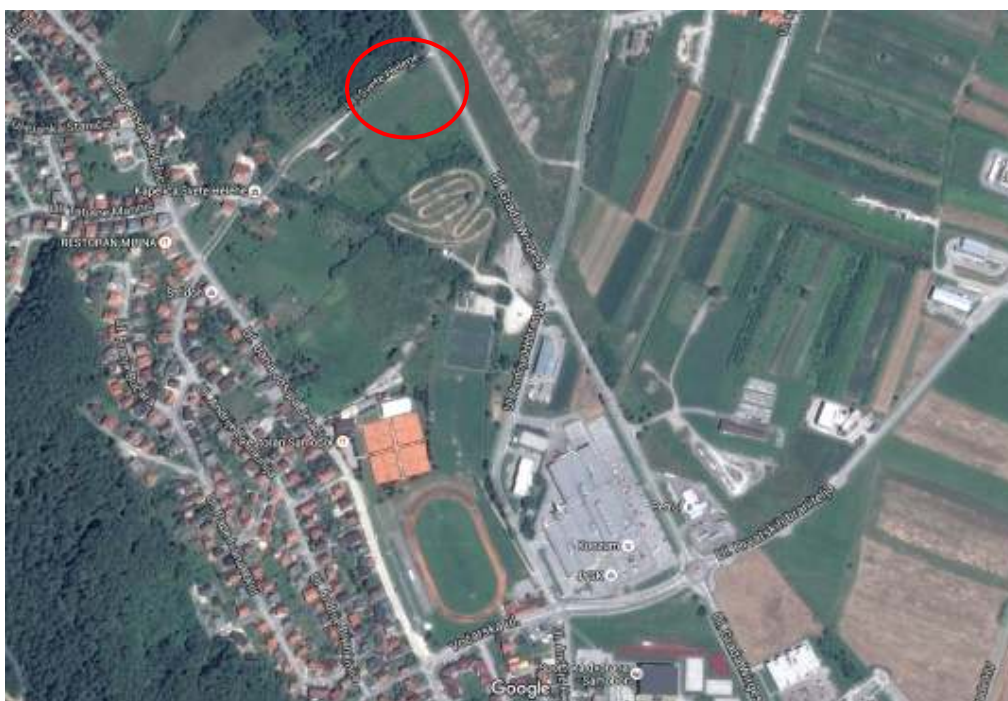
2.4. Komunalna infrastruktura

U neposrednoj blizini predmetne nekretnine položena je slijedeća mjesna komunalna infrastruktura:

- vodovod
- električna energija
- odvodnja
- DTK
- plinoopskrba



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2.5. Prostorno-planski uvjeti

a. Važeći prostorno-planski uvjeti iskazani u GUP-u Grada Samobora

- Namjena i uvjeti korištenja:

Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija

- Planske mjere zaštite:

UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"

b. Prostorno-planski uvjeti Grada Samobora u proceduri donošenja

Uvidom u pregled prostorno-planskih dokumenata Grada Samobora u proceduri donošenja (<http://samobor.hr/dokumenti/prostorni-planovi>), utvrđuje se da UPU sportsko edukativnog parka (UPU sportski park Šmidhen) nije niti u proceduri donošenja.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

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

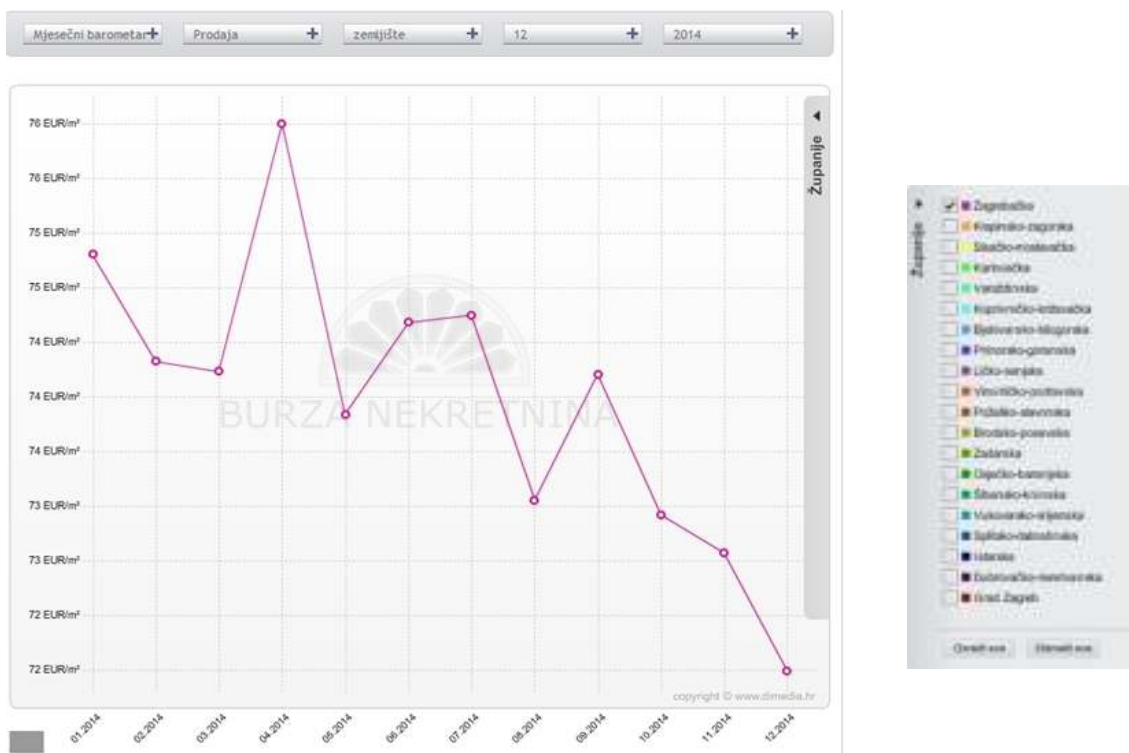
Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.liderpress.hr), za 2016.g. prognoze se kreću u rasponu nastavka recesije i pad BDP-a od 0,5%, pa do blagog oporavka ekonomije (2%).

Tržište nekretnina na području Zagrebačke županije

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

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

Zemljište



3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Namjena: Športsko rekreacijska namjena R8 - različiti sportovi i rekreacija
- Planske mjere zaštite: UPU - unutar obuhvata obavezne izrade urbanističkog plana uređena "Sportski park Šmidhen"
- Prometna dostupnost: odlična
- Udaljenost od centra grada: ca. 1.000 m od centra grada Samobora
- Blizina javnog prometa: javni promet prolazi u neposrednoj blizini nekretnine
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u blizini nekretnine (ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKE NEKRETNINE

4.1. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta određuje se poredbenom metodom, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

4.1.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Potpisani vještak koristio je slijedeće izvore podataka za prikupljanje podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama građevinskog zemljišta:

- Registar prometa nekretnina eNekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina.

Uvidom u eNekretnine identificiran je veći broj transakcija građevinskog zemljišta u promatranom području.

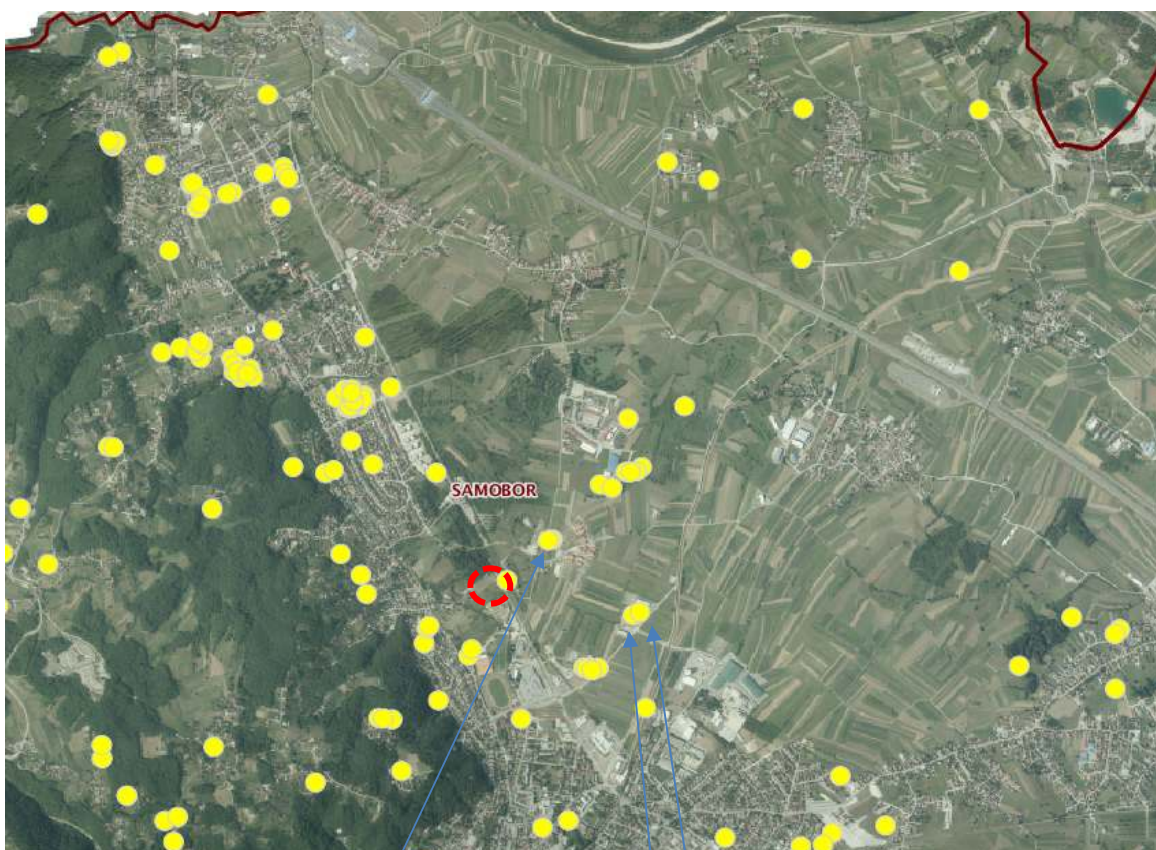
U blizini predmetnih nekretnina idnetificirana je transakcija građevinskog zemljišta T2 namjene, ali ista nije pogodna za daljnje razmatranje s obzirom na nerealno nisku jediničnu cijenu zemljišta.



Drugi transakcija građevinskog zemljišta R, RT ili T2 namjene, a koje bi prema mišljenju vještaka bile najpogodnije za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, nema zabilježenih u evidenciji prometa nekretnina.

Sukladno iskazanom, potpisani vještak je postupkom grubog čišćenja ulaznih podataka izdvojio transakcije za koje smatra da se odnose na usporedive nekretnine koje su prema svojim karakteristikama namjene, veličine, položaja i dr. svojstava najsličnije predmetnim nekretninama.

Iskaz podataka o poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Cijena (Kn)	Površina (m2)	Namjena	cijena (Kn/m2)
1.	Samobor	3717 i dr.	16.12.2013.	3.700.000,00	7.074	M-V2	523,04
2.	Samobor	3844/1	30.10.2012.	2.603.234,62	2.408	P	1.081,08
3.	Samobor	3845/1	23.05.2012.	500.000,00	751	P	665,78



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene
 lokacija poredbenih nekretnina

1



2



3



4.1.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.1.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem hedonističkih indeksnih nizova preuzetih s web stranice HNB-a <http://www.hnb.hr/statistika/hstatistika.htm>.

R.br.	Datum kupopr.	cijena (Kn/m ²)	HNB - hedon.			c1 (Kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	16.12.2013.	523,04	81,2	80,2	0,9877	516,60	-20,8%
2.	30.10.2012.	1.081,08	97,3	80,2	0,8243	891,08	36,6%
3.	23.05.2012.	665,78	97,3	80,2	0,8243	548,77	-15,9%
Prosječna vrijednost:						652,15	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeks, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	66,0	36,0	-2,0	+1,5	+4,7	—	—	—
2001.		61,5	65,5	46,9	1,9	+3,7	31,2	—	—	—
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	13,7	—	—	—
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	+0,5	—	—	—
2004.		74,5	78,0	64,2	11,2	10,2	14,8	—	—	—
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	6,7	16,7	—	—	—
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	—	—	—
2007.		106,2	112,7	99,1	12,0	10,6	16,3	—	—	—
2008.		113,0	115,7	106,5	3,5	2,8	6,2	—	—	—
2009.		108,8	109,5	106,9	+3,8	+5,3	1,5	—	—	—
2010.		100,0	100,0	100,0	+8,1	+8,0	+6,4	—	—	—
2011.		96,3	94,9	89,5	+3,7	+5,1	+9,5	—	—	—
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	+1,0	—	—	—
2013.		81,2	83,5	78,4	-10,5	-14,9	-19,9	—	—	—
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-2,8	—	—	—
2014.	1. tr.	77,4	81,2	89,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,6	-2,6	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,5
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	+0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	-1,2	0,0	3,6	+1,3	+0,8	+2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	+2,7	2,2	+12,9
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

izvor: bilten HNB

4.1.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

OZNAKA NEKRETNINE	KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA			
	PREDMETNA NEKRETNINA	1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1	-	516,60	891,08	548,77
VRSTA TRANSAKCIJE		realizacija	realizacija	realizacija
		1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE				
LOKACIJA 0,80 do 1,20	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
CESTOVNI PRISTUP 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
JAVNI PRIJEVOZ 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBLIK PARCELE 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
VELIČINA PARCELE 0,80 do 1,20	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA 0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00

UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
		kin	1,00	1,00	1,00	1,00	
		KP		1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10, Prilog 4)							
0,25	do	4,00	III 0,60	II 0,80	I 1,00	II 0,80	
				0,75	0,60	0,75	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr. Zakona)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
Korekcionni koeficijent:					0,7500	0,6000	0,7500
Usklađena jedinična cijena c2:					387,45	534,65	411,58

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (Čl. 4 Pravilnika)

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

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

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

	1.	2.	3.
c2 ... IZJEDNAČENA CIJENA	387,45	534,65	411,58
c avg ...PROSJEČNA CIJENA		444,56	
ODSTUPANJE U ODNOSU NA c avg	-12,8%	20,3%	-7,4%

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena.

Usvojena jedinična cijena zemljišta:

$$c = 445,00 \text{ kn/m}^2$$

Tržišna vrijednost nekretnine:

$$Tvz = 1.825 \text{ m}^2 * 445,00 = 812.125,00 \text{ kn}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

Potpisani vještak dobio je po predstavniku Naručitelja elaborata zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost neizgrađenog građevinskog zemljišta oznake:

k.o.	zk.ul.br.	zk.č.br.
Samobor	1960	182
na lokaciji:	Samobor - Šmidhen	

5.2. Površina zemljišta:

1.825 m²

5.3. Vlasnik

FANTAZIJA SPORT D.O.O.
Samobor, Perkovčeva 9
OIB: 35688333718

udio: 1/1

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 812.000,00 kn = 106.442,40 EUR

c = 444,93 kn/m² zemljišta = 58,32 EUR/m² zemljišta

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,628539 kn

Zagreb, studeni 2015.g.

Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo

6. GRAFIČKI PRILOZI



Samobor - Šmidhen

Ulica grada Wirgesa -
prilaz predmetnoj
nekretnini



Predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina