

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA: Dvosobni stan oznake S-2 u prizemlju i dvije garaže oznake PGM-6 i PGM-7 u podrumu stambene zgrade  
Samobor, Pušina 6A  
zk.čest.br. 3199, k.o. Samobor, zk.ul. 6578, 6. suvlasnički dio (E-6), 7. suvlasnički dio (E-7) i 9. suvlasnički dio (E-9)

NARUČITELJ: Albula Dei d.o.o. u stečaju  
stečajni upravitelj Damir Šebetić na zahtjev  
Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu St-1775/2019

BROJ ELABORATA: P-278-2021

SVRHA PROCJENE: Stečajni postupak

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV  
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 8. listopada 2021.



## SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Dvosobni stan oznake S-2 u prizemlju i dvije garaže oznake PGM-6 i PGM-7 u podrumu stambene zgrade Samobor, Pušina 6A zk.čest.br. 3199, k.o. Samobor, zk.ul. 6578, 6. suvlasnički dio (E-6), 7. suvlasnički dio (E-7) i 9. suvlasnički dio (E-9)		
NARUČITELJ:	Albula Dei d.o.o. u stečaju stečajni upravitelj Damir Šebetić na zahtjev Trgovačkog suda u Zagrebu u predmetu St-1775/2019		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	08.10.2021.		
DAN VREDNOVANJA:	08.10.2021.		
DAN KAKVOĆE:	08.10.2021.		
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m <sup>2</sup> ):	60,11		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	678.000 HRK	ili	90.521 EUR
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

**SADRŽAJ:**

Sažetak procjemenog elaborata.....	2
Sadržaj.....	3
Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o.....	4
Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.....	5
1. Popis primijenjenih propisa i literature.....	6
2. Općenito.....	7
3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.....	7
4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.....	8
5. Lokacija.....	8
6. Identifikacija nekretnine.....	10
6.1. Površina nekretnine.....	11
6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....	12
7. Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
7.1. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....	13
7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.....	14
7.3. Procjena vrijednosti stana poredbenom metodom.....	15
8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.....	17
9. Fotografije nekretnine.....	18

**Prilozi:**

- zk izvadak

## REGISTRACIJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA DESIDIA d.o.o.

<p><b>Nadležni sud</b> Trgovački sud u Zagrebu</p> <p><b>MBS</b> 080395082</p> <p><b>OIB</b> 89243570715</p> <p><b>EUID</b> HRSR.080395082</p> <p><b>Status</b> Bez postupka</p> <p><b>Tvrtka</b> DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i gradnje DESIDIA d.o.o.</p> <p><b>Sjedište/adresa</b> Zagreb (Grad Zagreb) Rapska ulica 46B</p> <p><b>Temeljni kapital</b> 20.000,00 kuna</p> <p><b>Pravni oblik</b> društvo s ograničenom odgovornošću</p> <p><b>Predmet poslovanja</b> * kupnja i prodaja robe * pružanje usluga u trgovini * obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu * zastupanje inozemnih tvrtki * vještačenje iz područja graditeljstva * vještačenje iz područja procjene nekretnina * projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja * energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi * stručni poslovi prostornog uređenja * djelatnost upravljanja projektom gradnje * djelatnost tehničkog ispitivanja i analize * skladištenje robe * djelatnost pakiranja * istraživanje tržišta i isplivanje javnog mnijenja * savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem * promidžba (reklama i propaganda) * organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija * izdavačka djelatnost * tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igračih karata, djelevoznika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjižoteka, termokopiranja, ofseta, fotografure, sitotiska i tiskarskih izrada * iznajmivanje strojeva i opreme * industrijski dizajn * grafički dizajn * dizajn interijera * pripremanje i usluživanje jela, pica i napitaka i pružanje usluga smještaja * pripremanje jela, pica i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napicima (catering)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* turističke usluge u nautičkom turizmu</li> <li>* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude</li> <li>* ostale turističke usluge</li> <li>* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti</li> <li>* poslovanje nekretninama</li> <li>* posredovanje u prometu nekretnima</li> <li>* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina</li> <li>* usluge informacijskog društva</li> <li>* računalne i srodne djelatnosti</li> <li>* izrada i održavanje web stranica</li> <li>* web dizajn</li> <li>* poduke iz informatike</li> <li>* proizvodnja računala i periferne opreme</li> <li>* čišćenje svih vrsta objekata</li> <li>* uređenje i održavanje krajolika</li> <li>* poljoprivredna djelatnost</li> <li>* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda</li> <li>* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda</li> <li>* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište</li> <li>* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda</li> <li>* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarstva u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika</li> <li>* stručni poslovi zaštite okoliša</li> <li>* usluge fotografiranja</li> <li>* usluge prevodenja</li> <li>* pružanje poduka iz stranih jezika</li> <li>* iznajmivanje motornih vozila</li> </ul> <p><b>Osnivači/članovi društva</b> Goran Korica, OIB: 83195611432. <a href="#">(Prikaži vezane subjekte)</a> Zagreb, Rapska ulica 46B - jedini osnivač d.o.o.</p> <p><b>Osobe ovlaštene za zastupanje</b> GORAN KORICA, OIB: 83195611432. <a href="#">(Prikaži vezane subjekte)</a> Zagreb, Rapska ulica 46B - direktor - zastupa samostalno i pojedinačno</p> <p><b>Pravni odnosi</b></p> <p><b>Osnivački akt:</b> Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava. Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava. Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u ojelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.</p> <p><b>Promjene temeljnog kapitala:</b> Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.</p> <p><b>Ostali podaci</b> Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.</p> <p><b>Financijska izvješća</b> Datum predaje Godina Obračunsko razdoblje Vrsta izvješćaja 30.05.2021 2020 01.01.2020 - 31.12.2020 GF-POD izvještaj</p>
--	--

## OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1464/2020  
Zagreb, 25. siječnja 2021.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Korice, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif.** iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2019.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u 2019.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

## 2. OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

## 3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 8. listopada 2021.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.





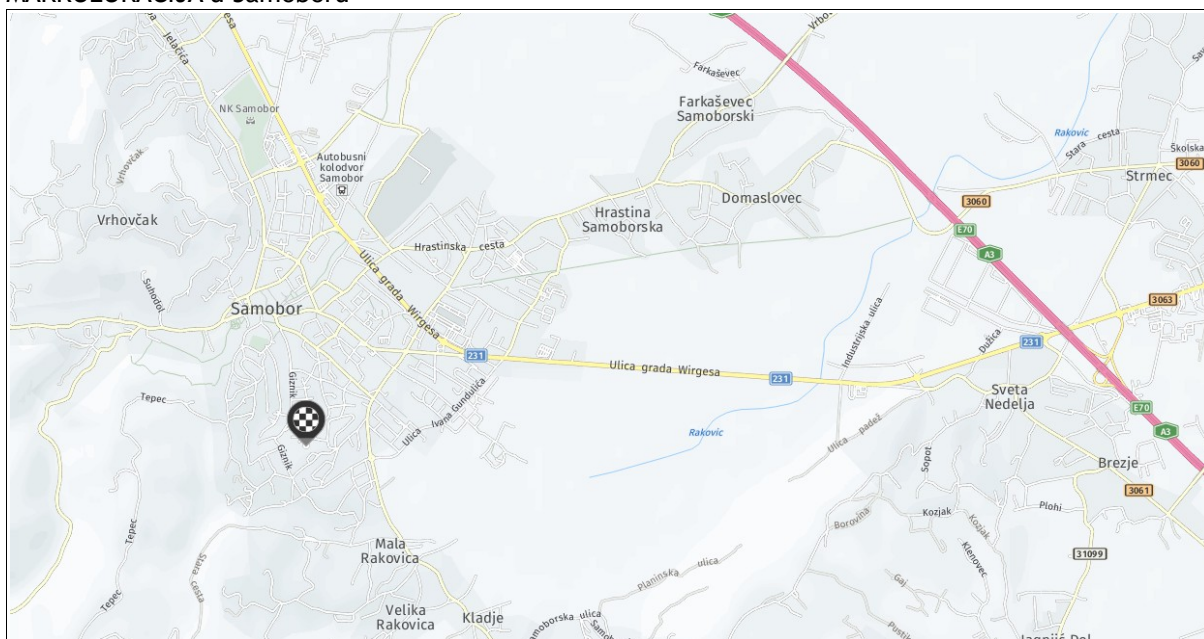
#### 4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je na zahtjev Trgovačkog suda u Zagrebu, oznaka predmeta St-1775/2019, zatražio procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, dvosobnog stana u prizemlju i dvije garaže u podrumu stambene zgrade u Samoboru, Pušina 6A, za potrebe stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz nazočnost vlasnika te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

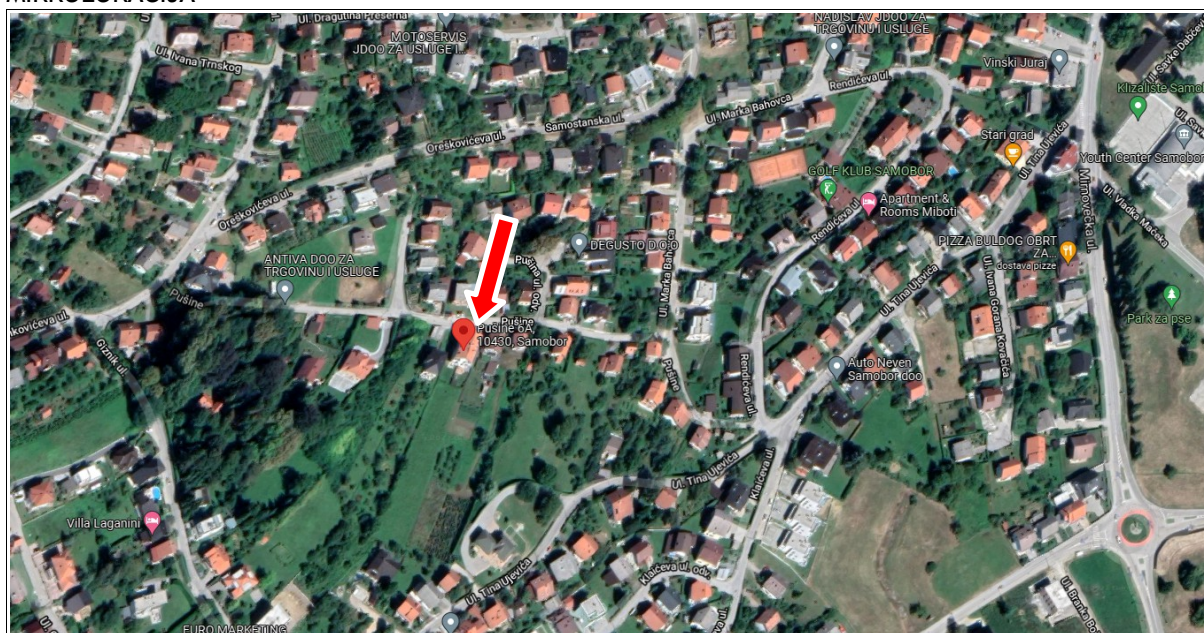
#### 5. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi dvosobni stan oznake S-2 u prizemlju od stubišta drugi desno i dva garažna parkirna mjesta u zajedničkoj garaži oznake PGM-6 i PGM-7 u podrumu stambene zgrade, nalazi se na adresi u Samoboru, Pušina 6A.

##### MAKROLOKACIJA u Samoboru




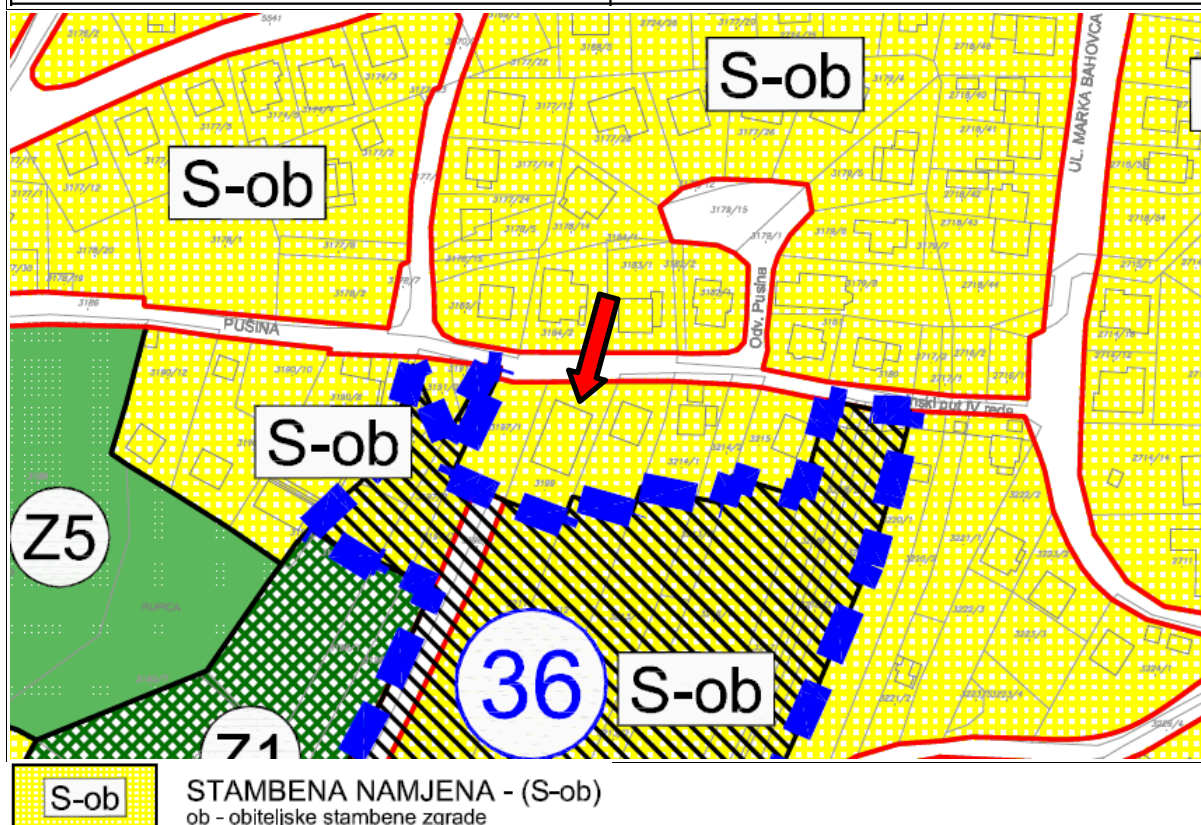
##### MIKROLOKACIJA





## Prostorno planska dokumentacija

Županija:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA			
Općina/Grad:	GRAD SAMOBOR			
Naziv prostornog plana:				
<b>III. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA SAMOBORA</b>				
Naziv kartografskog prikaza:	<b>NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA, NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA I OBAVEZA IZRADE PLANOVA</b>			
Broj kartografskog prikaza:	1. (B)	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5000	
Odluka o izradi prostornog plana (službano glasilo):	"Službene vijesti Grada Samobora" br. 5/18		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službano glasilo): "Službene vijesti Grada Samobora" br. 7/20	



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Samobora, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone stambene namjene oznake S-ob, uz oblike korištenja 2A - održavanje i dogradnja osobito vrijednih prostora niske izgradnje na obroncima.

Ulica je slijepa, slabije opremljena ulica, asfaltirani kolnik sa zelenim pojasom obostrano, bez rubnjaka, nogostupa i parkirališta, javna rasvjeta provedena je na drvenim stupovima. Ulica je komunalno opremljena.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 6578, k.o. Samobor, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.čest.br. 3199 stambena zgrada tlocrtne površine 199 m<sup>2</sup> i dvorište površine 461 m<sup>2</sup>, sveukupne površine čestice 660 m<sup>2</sup>.

U vlastovnicu B upisani su:

- 6. suvlasnički dio 179/10000, etažno vlasništvo (E-6) kao garaža PGM-6 u podrumu neto površine od 9,39 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka;
- 7. suvlasnički dio 187/10000, etažno vlasništvo (E-7) kao garaža PGM-7 u podrumu neto površine od 9,85 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka;
- 9. suvlasnički dio 778/10000, etažno vlasništvo (E-9) kao dvosobni stan S-2 u prizemlju neto površine 40,87 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka.

U teretovnici C nema upisanih zabilježbi.

Stan i parkirna garažna mjesta su etažirana i upisana u zemljišnu knjigu kao posebni dijelovi zgrade s određenim suvlasničkim omjerom na nekretnini.

### Legalnost u prostoru

U zemljišnoj knjizi, u povjesnom stanju, upisana je zabilježba da je za zgradu priloženo Uvjerenja za uporabu građevine od 21. veljače 2008. godine, Grada Samobora, Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i razvoj, Klasa broj 361-05/08-01/038, Ur. broj: 238-04-04/7-08-9.

## 6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine dobivena je okvirnom izmjerom prostorija za potrebe procjene laserskim mjernim uređajem Leica Disto D510 te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m <sup>2</sup> )	Koef.	KVP (m <sup>2</sup> )
<b>STAN S-2 u prizemlju</b>				
1	Ulazni hodnik	5,60	1,00	5,60
2	Kupaonica s wc-om	3,50	1,00	3,50
3	Soba	9,40	1,00	9,40
4	Dnevni boravak i blagovaonica	17,42	1,00	17,42
5	Kuhinja	4,95	1,00	4,95
		<b>40,87</b>		<b>40,87</b>
<b>PARKIRNA MJESTA U GARAŽI u podrumu</b>				
1	PGM-7	12,20	0,50	6,10
2	PGM-6	12,30	0,50	6,15
		<b>24,50</b>		<b>12,25</b>
<b>- površina stana i PGM upisana u zk:</b>				
	stan S-2			40,87
	PGM-6			9,39
	PGM-7			9,85
				<b>60,11</b>

U zemljišnu knjigu upisana neto površina stana odgovara izmjerenoj neto korisnoj površini. Neto korisna površina parkirnih mjesta izmjerena je veća od upisane, što ukazuje da upisana neto površina odgovara korigiranoj korisnoj neto površini, ali iz upisa nije razvidno koji koeficijent korekcije je korišten. Korišteni koeficijent korekcije razlikuje se od danas propisanih te je stoga došlo do razlike u korisnoj vrijednosti površine.

U proračun se ulazi s ukupnom površinom upisanom u zk od 60,11 m<sup>2</sup> obzirom da su poredbene nekretnine upisane na sličan način.

## 6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Slobodnostojeća stambena zgrada.
Godina gradnje:	2008. uporabna dozvola.
Godina adaptacije:	Izvorno stanje.
Etažnost:	Po+Pr+1+Pk.
Infrastruktura:	Slabije uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa zidanom ispunom, međukatna konstrukcija AB ploča. Stubište AB dvokrako sa podestima. Zgrada nema dizalo.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krovište:	Dvostrešno, pokrov crijep.
Pročelja:	Uređena u ETICS toplinskom sustavu.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi ožbukani, gletani i soboslikani. Keramičke pločice u kupaonici i kuhinji između elemenata. Stropovi gletani i soboslikani.
Podovi:	Parquet u hodniku, boravku i sobi, keramičke pločice u kupaonici i kuhinji.
Stolarija:	Vanjska stolarija PVC ostakljena dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca PVC rolete. Ulazna vrata u stan protuprovalna. Sobna vrata drvena i drveni obuhvatni dovratnici.
Instalacije:	U stanu provedene instalacije struje, tk, plina, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Etažno plinskim kombi bojlerom, grijača tijela alu člankasti radijatori i alu ljestve u kupaonici. Klimatizacija u split sistemu u boravku.
Koncepcija prostora:	Stan je ugaono-dvostrano orijentiran na istok i jug (boravak) i nalazi se u prizemlju zgrade koja se nalazi na kosom terenu tako da je dvorišno pročelje u razizemlju dok je ostatak prizemlja visok. Suvremen raspored prostorija. Svijetla visina prostorija stana iznosi 268 cm.
Održavanje:	Zgrada kvalitetno građena, uredno održavana, noviji tip zgrade. Stan je opremljen dobrim materijalima i opremom, uredno održavan. Nema tragova vlage niti curenja.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - stambenu.
Energetski razred:	Nema podatka.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u okruženju stambenih zgrada i obiteljskih kuća u mirnoj ulici.
Specifičnosti nekretnine:	Vrlo dobra orijentacija i položaj stana u zgradi. Dnevni boravak orijentiran je na južnu dvorišnu stranu na koju ima i izlaz. Uz stan se vanknjižno koristi i dio dvorišta iza zgrade uređen kao terasa. Parkirna mjesta nalaze se u zajedničkoj garaži u podrumu.

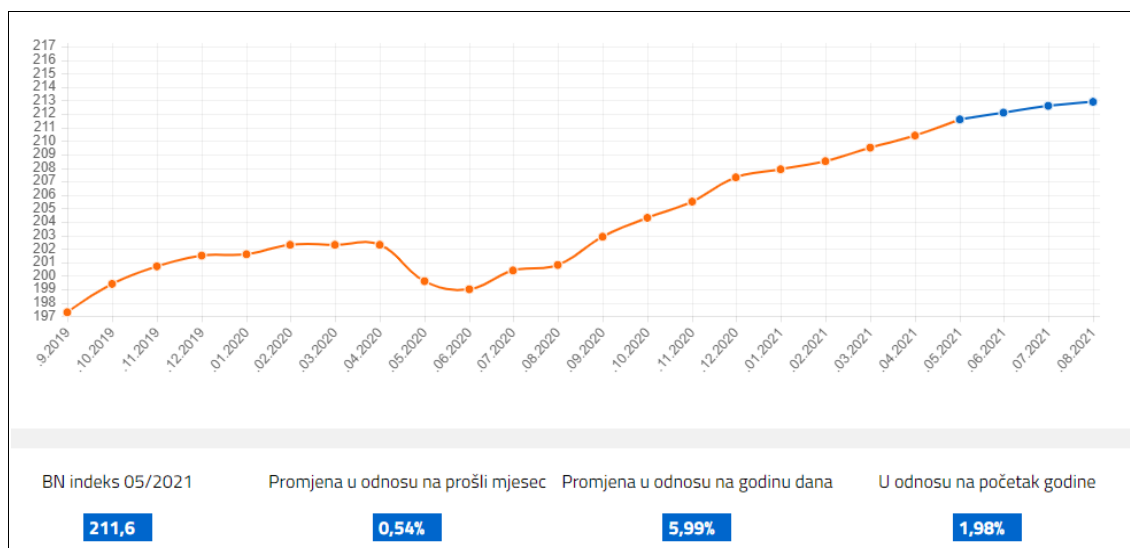
## 7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Samobor spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 110,923% prosjeka RH (izvor: <https://razvoj.gov.hr>). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja stanova što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina. Vidljiv je utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u kontinuiranom rastu od trećeg kvartala 2020. godine. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Nastavlja se trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina. BN indeks za svibanj 2021. godine iznosi 211,6, a što je promjena 0,54% u odnosu na prošli mjesec, tj. 5,99% u odnosu na godinu dana te 1,98% u odnosu na početak godine.



## 7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena stambena zgrada s posebnim etažnim cjelinama - stanovima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

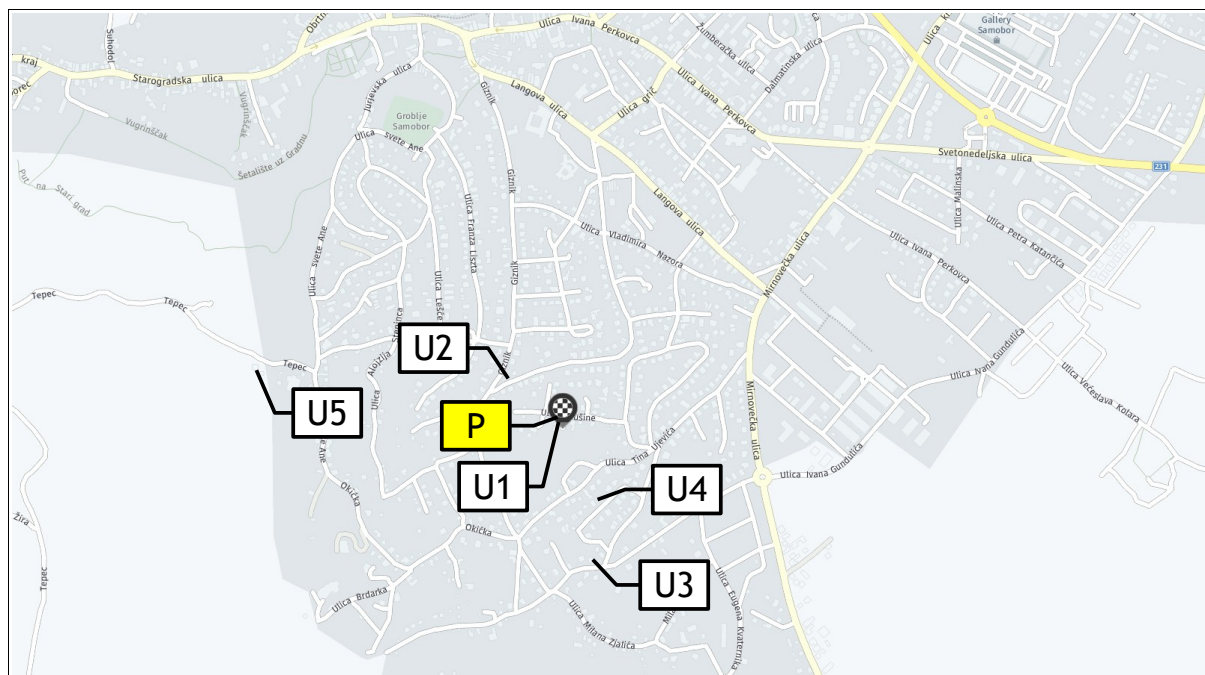
Ostale poznate prednosti - nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

## 7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

## Lokacija poredbenih nekretnina



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

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

[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2020/13-01-02\\_01\\_2020.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Sobnost	Ukupna površina nekretnine u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup> KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine ID PN)
1	Pušina 6A	2-sobni	50,25 m <sup>2</sup>	Pr	2008	Pr+1+Pk	8.895	446.960,58	12.01.2018	3747643
2	Pušina 1	3-sobni	70,30 m <sup>2</sup>	Pr	2006	Pr+1+Pk	13.976	982.486,83	01.02.2021	4424252
3	Klaićeva 12	2-sobni	136,75 m <sup>2</sup>	Pk	2007	Pr+1+Pk	12.877	1.760.907,17	23.06.2021	4546162
4	Klaićev odvojak 12	4-sobni	117,47 m <sup>2</sup>	1	2014	Pr+1+Pk	8.225	966.179,76	27.11.2019	4179330
5	Tepec 9	3-sobni	81,40 m <sup>2</sup>	Pk	2009	Pr+1+Pk	11.089	902.620,68	26.07.2021	4548864

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini i opremljen.	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
1	Pušina 6A	99,57	122,17	1,227	10.914	1,00	10.914
2	Pušina 1	115,71	122,17	1,056	14.756	0,90	13.280
3	Klaićeva 12	122,17	122,17	1,000	12.877	1,00	12.877
4	Klaićev odvojak 12	109,64	122,17	1,114	9.165	1,00	9.165
5	Tepec 9	122,17	122,17	1,000	11.089	1,00	11.089

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Kat k <sub>k</sub>	Orijentacija k <sub>o</sub>	Geografski položaj k <sub>gs</sub>	Utjecaj okoliša k <sub>uo</sub>	Komfor stanovanja k <sub>ss</sub>	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K <sub>p</sub>	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>
<i>Procjenjivana nekretnina</i>									
1	10.914	0,92	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	10.914
2	13.280	0,92	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	13.280
3	12.877	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	12.593
4	9.165	1,08	1,00	1,08	1,00	1,00	1,04	0,96	8.770
5	11.089	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,02	0,98	10.845

$$K_p = 0,28xk_k + 0,09xk_o + 0,22xk_{gs} + 0,27xk_{uo} + 0,14xk_{ss}$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup> KVP	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Pušina 6A	ST	8.895	10.914	3,25%	366,72	134.486	zadovoljava	zadovoljava
2	Pušina 1	ST	13.976	13.280	17,73%	1999,94	3.999.751	zadovoljava	zadovoljava
3	Klaićeva 12	ST	12.877	12.593	11,64%	1312,80	1.723.440	zadovoljava	zadovoljava
4	Klaićev odvojak 12	ST	8.225	8.770	22,25%	2510,27	6.301.475	zadovoljava	zadovoljava
5	Tepec 9	ST	11.089	10.845	3,86%	435,74	189.868	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna cijena : **11.280**  
 Standardno odstupanje (±): 1571,56 13,93%  
 Pravilo dva-sigma (±): 3143,12

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 6. Pravilnika, nema utjecaja buke na vrijednost nekretnine.

Na poredbene i procjenjivane nekretnine, sukladno Prilogu 7. Pravilnika, nema utjecaja zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.

Prosječna cijena iznosi 11.280 kn/m<sup>2</sup> ili 1.506 EUR/m<sup>2</sup>

Tečaj €/kn 7,49 kn

$$TV = C_{pr} \times POV_{stana} = 11.280 \text{ kn/m}^2 \times 60,11 \text{ m}^2 = 678.041 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po usporednoj metodi iznosi 678.000 kn

Nekretnina	Površina KVP (m <sup>2</sup> )	Vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Vrijednost (EUR/m <sup>2</sup> )
Stan oznake S-2 u prizemlju i dva parkirna garažna mjesta oznake PGM-6 i PGM-7 u podrumu stambene zgrade	60,11	11.279	1.506

## 8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 6578, k.o. Samobor, na zk.čest.br. 3199 upisani kao:

- 6. suvlasnički dio 179/10000, etažno vlasništvo (E-6) kao garaža PGM-6 u podrumu neto površine od 9,39 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka,
- 7. suvlasnički dio 187/10000, etažno vlasništvo (E-7) kao garaža PGM-7 u podrumu neto površine od 9,85 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka,
- 9. suvlasnički dio 778/10000, etažno vlasništvo (E-9) kao dvosobni stan S-2 u prizemlju neto površine 40,87 m<sup>2</sup>, vlasnika Gagulić Ivo uz zabilježbu stečajnog postupka,

u stambenoj zgradi u Samoboru, na adresi Pušina 6A, procjenjuje se na:

**678.000 HRK ili 90.521 EUR**

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

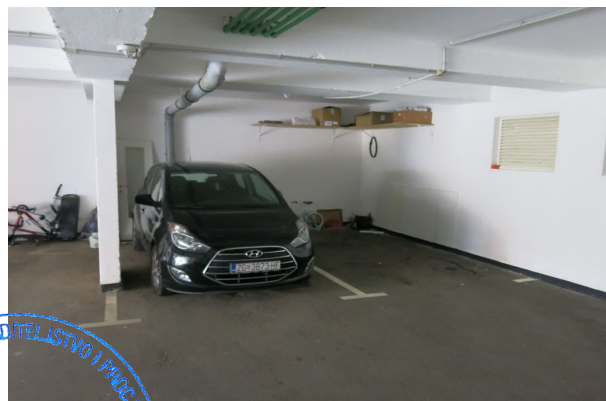
Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

U Zagrebu 8. listopada 2021.

Procjenitelj:  
Goran Korica, mag.ing.aedif.



### 9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE



Goran Korica  
mag.ing.aedif.  
SUDSKI VEŠTAK ZA GRADITELISTVO I PROJEKCIJSKI POSLOVI  
Repska 46B, Zagreb





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 15.09.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325171, SAMOBOR

Broj ZK uložka: 6578

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14047/2021  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 6, 7, 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3199	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE U UL.PUŠINA 6/A, SAMOBOR STAMBENA ZGRADA U UL.PUŠINA 6/A, SAMOBOR DVORIŠTE			660 199 461	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>660</b>	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>6. Suvlasnički dio: 179/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b> <b>GARAŽA PGM-6 U PODRUMU NETTO POVRŠINE OD 9,39 M2.</b> <b>GAGULIĆ IVO, OIB: 29169177851, MILANOVAČKA 3A, ZAGREB</b>		
2.1	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa ALBULA DEI d.o.o. na GAGULIĆ IVU obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR.	
6.1	Zaprimljeno 08.07.2020.g. pod brojem Z-13780/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-1775/19 02.07.2020, rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku stečajnog dužnika Albula Dei d.o.o. Zagreb, Supetarska 2.	na 6 (1.3), 7 (1.3), 9 (1.3)
<b>7. Suvlasnički dio: 187/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</b> <b>GARAŽA PGM-7 U PODRUMU NETTO POVRŠINE OD 9,85 M2.</b> <b>GAGULIĆ IVO, OIB: 29169177851, MILANOVAČKA 3A, ZAGREB</b>		
3.1	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa ALBULA DEI d.o.o. na GAGULIĆ IVU obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR.	
7.1	Zaprimljeno 08.07.2020.g. pod brojem Z-13780/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-1775/19 02.07.2020, rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku stečajnog dužnika Albula Dei d.o.o. Zagreb, Supetarska 2.	na 6 (1.3), 7 (1.3), 9 (1.3)
7.2	Zaprimljeno 25.05.2021.g. pod brojem Z-14047/2021  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Šoić Mije, OIB: 11697639485, Pušina 6/A, 10430 Samobor, radi uknjižbe prava vlasništva.	na 7 (3.1)

## POSEBNI IZVADAK

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>9. Suvlasnički dio: 778/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)</b>		
<b>DVOSOBNI STAN S-2 U PRIZEMLJU NETTO POVRŠINE 40,87 M2.</b>		
<b>GAGULIĆ IVO, OIB: 29169177851, MILANOVAČKA 3A, ZAGREB</b>		
2.1	Zabilježuje se da je prijenos vlasništva sa ALBULA DEI d.o.o. na GAGULIĆ IVU obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 50.000,00 EUR.	
9.1	Zaprimljeno 08.07.2020.g. pod brojem Z-13780/2020  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-1775/19 02.07.2020, rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku stečajnog dužnika Albula Dei d.o.o. Zagreb, Supetarska 2.	na 6 (1.3), 7 (1.3), 9 (1.3)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.09.2021.