

Broj predmeta

2-26-6-1179

IBK

|4089443|4089444|4089445|4089446|408
9447|4089482|4089494|4089524|4089542
|4089564|

Opis procjenjivane
nekretnine

OBJEKTI PROIZVODNOG TIPa NA
ADRESI MIRNOVEČKA ULICA 32,
RAKOVICA, SAMOBOR

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Ivan Lulić

Dan vrednovanja

07.05.2026.

Naručitelj

XSS ONE D.O.O., RAKOVICA (OPĆINA),
MIRNOVEČKA ULICA 32, 10430 -
SAMOBOR MALA RAKOVICA




PROCJEMBENI
ELABORAT

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje	5
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	7
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	8
Opće i posebne pretpostavke	9
Zadatak	10
Procjenjivana nekretnina	10
Prikaz položaja nekretnine na karti	11
Rezultati očevida	13
Fotodokumentacija	13
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	17
Provjera pravnog statusa	18
Kakvoća procjenjivane nekretnine hala A, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	19
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala A, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	20
Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine	20
Kakvoća procjenjivane nekretnine hala B, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	21
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala B, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	22
Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine	22
Kakvoća procjenjivane nekretnine hala C, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	23
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala C, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica	24
Podaci o energetske učinkovitosti nekretnine	24
Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)	25
Fizički rizici povezani s klimom	25
Neklimatski povezani fizički rizici	28
Izračun površina prostora	30
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	31
Obrazloženje za odabir metode	36
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	37
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	45
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	53
Prilozi	62

Sažetak

BROJ PREDMETA	2-26-6-1179	SURADNIK	Ivan Lulić
IBK	4089443 4089444 4089445 4089446 4089447 4089482 4089494 4089524 4089542 4089564	KOORDINATOR	Ozana Milak Milovac voditelj područnog tima Zagreb <i>Ozana Milak Milovac</i>
DAN OČEVIDA	01.04.2026.		
DAN VREDNOVANJA	07.05.2026.		Petar Isaković voditelj službe <i>Petar Isaković</i>
DAN KAKVOĆE	01.04.2026.		
METODA IZRAČUNA	Poredbena metoda Prihodovna metoda		
VERZIJA	2-26-6-1179_20260513120953		
OBJECT ID	HR2RNC	PROCJENITELJ	Ivan Lulić (10109) 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	SAMOBOR
ASELJE	RAKOVICA	ADRESA	MIRNOVEČKA ULICA 32
ŠIFRA LOKACIJE	010102	GEOLOKACIJA	45.78643, 15.72161

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	OBJEKTI PROIZVODNOG TIPRA	PRIPADCI	DODATNO GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA P=5050 M2
UKUPNA POVRŠINA ZK ČESTICE	19.081,00 m ²	UKUPNA POVRŠINA ZA IZRAČUN	8.186,74 m ²
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL	SAMOBOR	KATASTARSKA OPĆINA	RAKOVICA, 325155
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK	3011;1573;2167	ZK ČESTICA	530/1 527/1 527/4 731/1A
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	530/1, 527/1, 527/4, 731/1, RAKOVICA

VLASNIK	XSS ONE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86744840014, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA 10430 SAMOBOR (ZK.UL. 1573, 2167, 3011)	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	↗	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima
ENERGETSKI RAZRED	-		

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

4.308.900 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	XSS ONE D.O.O.	ADRESA	RAKOVICA (OPĆINA), MIRNOVEČKA ULICA 32, 10430 - SAMOBOR MALA RAKOVICA
DATUM NARUDŽBE	10.02.2026.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu. Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o. Erste nekretnine d.o.o. i procjenitelj ne preuzimaju odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio

stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Rješenje



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/04
URBROJ: 514-03-03-02/01-24-09

Zagreb, 5. srpnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Ivana Lulića, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlata 6, OIB: 74448120965, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Zlatarova zlata 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Lulić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o završenom specijalističkom diplomskom stručnom studiju politehnike, smjer graditeljstvo, grupe predmeta niskogradnja kojom je stekao stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, presliku potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o izjednačavanju titule ranije stečenog stručnog naziva stručnog specijalista inženjera građevinarstva koje odgovara stručnom nazivu magistra inženjera građevinarstva, dokaze o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici, broj: 4 Su-552/2019 od 7. srpnja 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514|UPI71003240104|9

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivan Lulić iz Zagreba, Zlatarova zlatna 6
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI71003240104|9

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ja, ovlaštteni sudski vještak koji sam izradio/la ovaj procjembeni elaborat, u skladu s čl. 9, st. 1, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujem da je isti izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.



Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17, 52/25)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20, 145/24)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22, 152/24)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17, 151/22)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20, 154/22, 99/24, 106/25)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21, 40/25)
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 10.izdanje, 2025. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj
- Norma HRN ISO 9836:2011
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23, 36/24)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu obavljen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava, osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi te u trenutku njegova provođenja nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) čl. (3), st.(1) podst. (23)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima,
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba,
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces,
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ako to nije moguće, procjembeni elaborat će se napraviti na temelju vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Ako je procjenitelju, prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa (poput prostorno-planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj ih može koristiti ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu spomenutih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

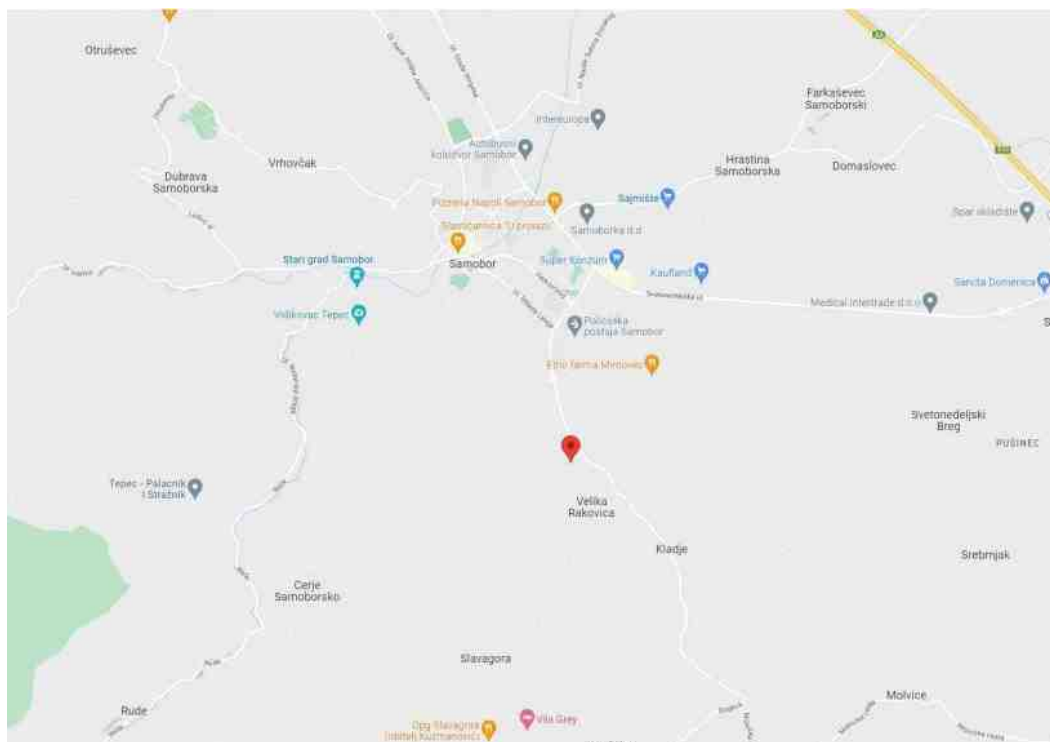
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

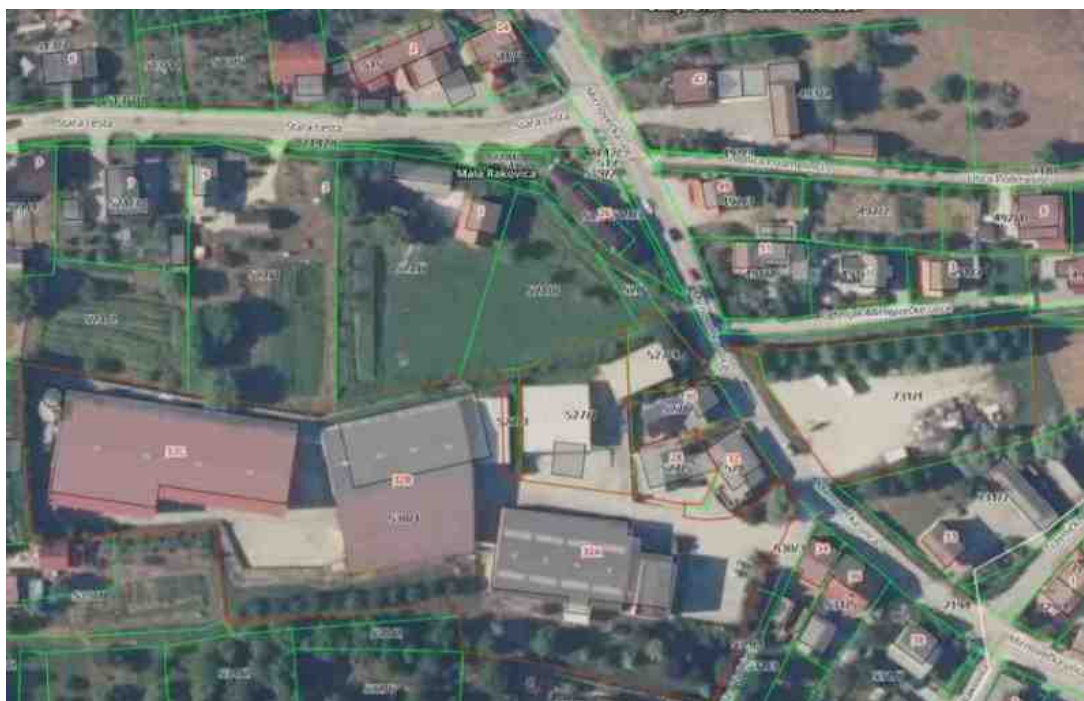
Opis:	OBJEKTI PROIZVODNOG TIP A
Ulica i kbr.:	MIRNOVEČKA ULICA 32
Grad/Općina:	SAMOBOR
Četvrt/Naselje:	RAKOVICA
Županija:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Zk. odjel:	SAMOBOR
Kat. općina:	RAKOVICA
Zk. uložak:	3011;1573;2167
Kč.br.:	530/1 527/1 527/4 731/1A
Identifikacija:	530/1, 527/1, 527/4, 731/1, RAKOVICA
Dan vrednovanja:	07.05.2026.
Dan kakvoće:	01.04.2026.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>



Slika karte 3



Slika karte 4

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je na temelju očevida nekretnine i prikupljenih podataka od naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 3-25-6-5732, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 26.7.2025. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 3.475.300 eura .

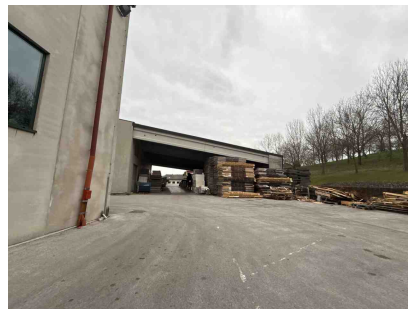
Fotodokumentacija



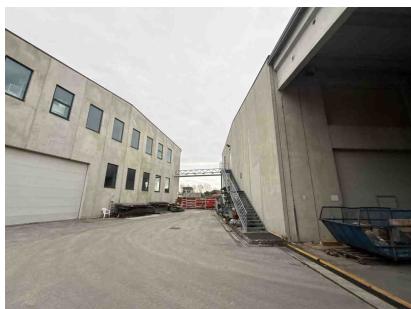
Slike za elaborat 1



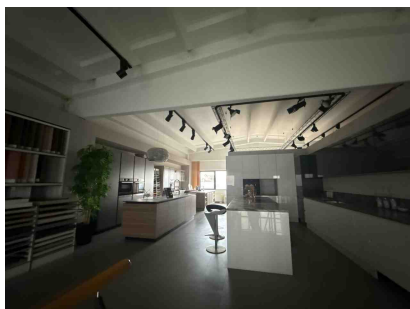
Slike za elaborat 2



Slike za elaborat 3



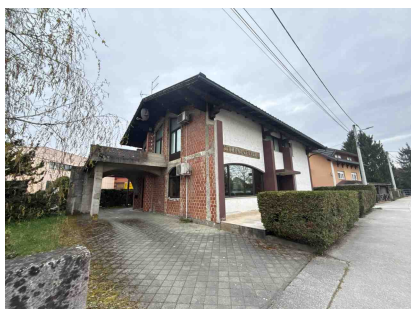
Slike za elaborat 4



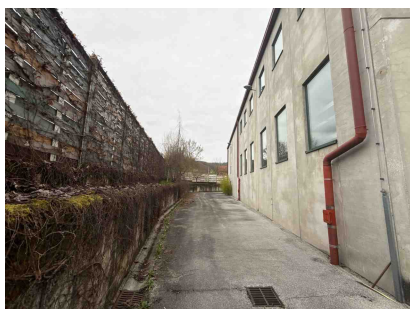
Slike za elaborat 5



Slike za elaborat 6



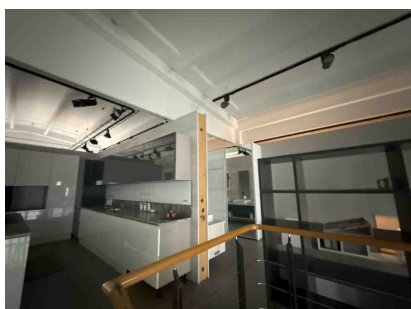
Slike za elaborat 7



Slike za elaborat 8



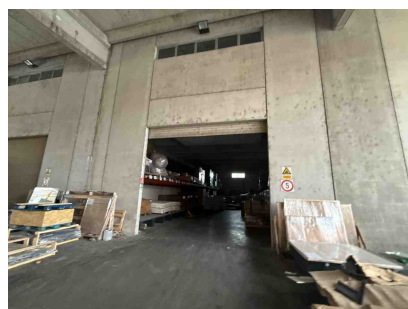
Slike za elaborat 9



Slike za elaborat 10



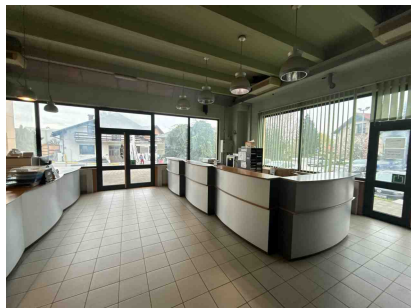
Slike za elaborat 11



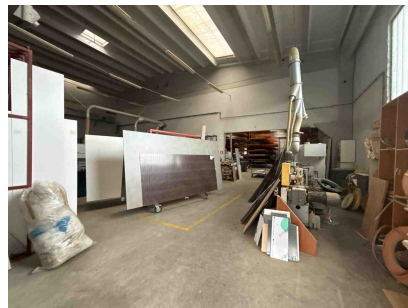
Slike za elaborat 12



Slike za elaborat 13



Slike za elaborat 14



Slike za elaborat 15



Slike za elaborat 16



Slike za elaborat 17



Slike za elaborat 18



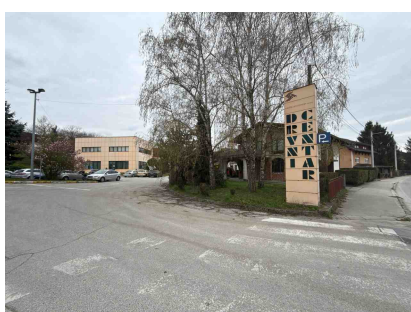
Slike za elaborat 19



Slike za elaborat 20



Slike za elaborat 21



Slike za elaborat 22



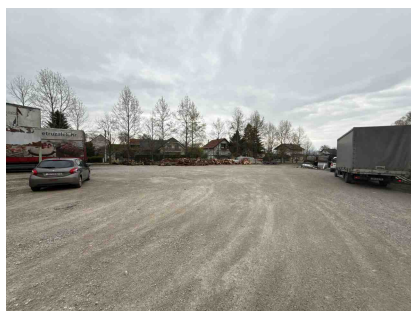
Slike za elaborat 23



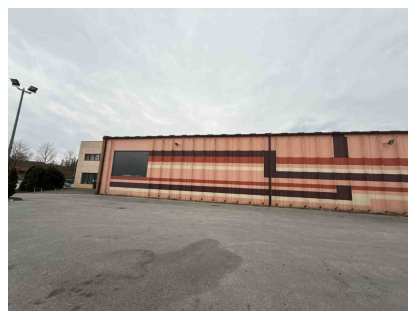
Slike za elaborat 24



Slike za elaborat 25



Slike za elaborat 26



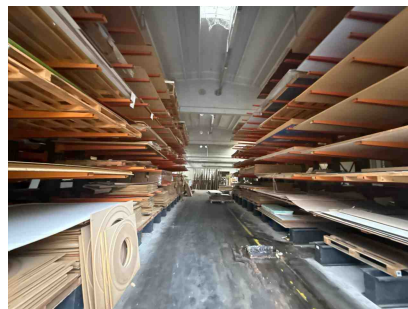
Slike za elaborat 27



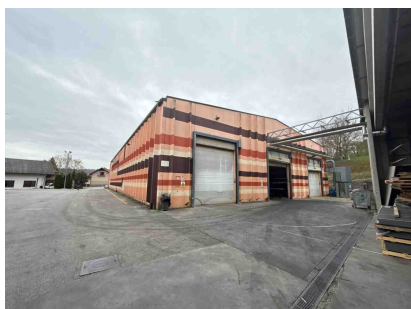
Slike za elaborat 28



Slike za elaborat 29



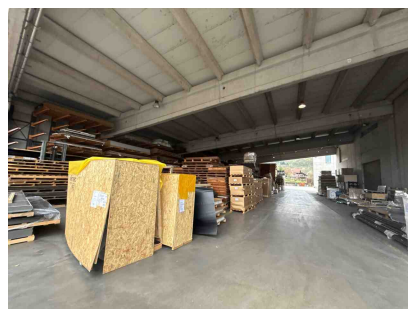
Slike za elaborat 30



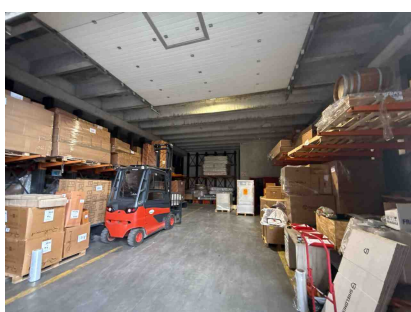
Slike za elaborat 31



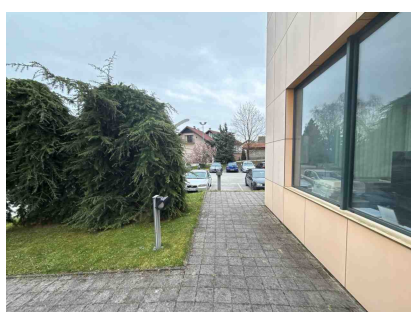
Slike za elaborat 32



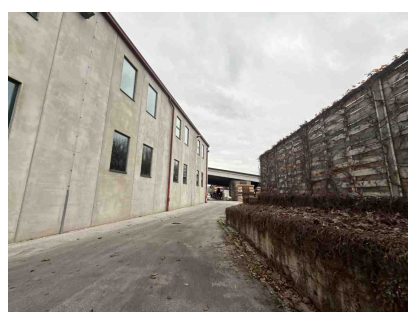
Slike za elaborat 33



Slike za elaborat 34



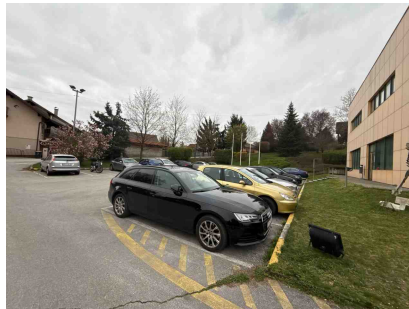
Slike za elaborat 35



Slike za elaborat 36



Slike za elaborat 37



Slike za elaborat 38



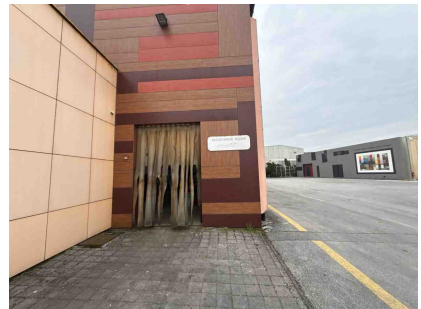
Slike za elaborat 39



Slike za elaborat 40



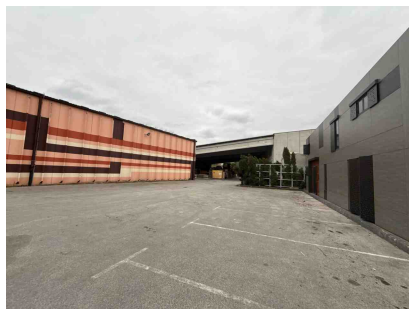
Slike za elaborat 41



Slike za elaborat 42



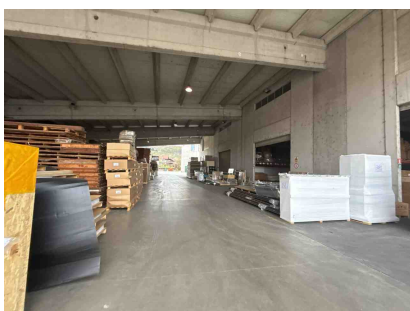
Slike za elaborat 43



Slike za elaborat 44



Slike za elaborat 45



Slike za elaborat 46

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovni kompleks, koji se sastoji od nekoliko čestica.

Na čestici k.č.br. 530/1 se nalaze tri hale:

- Hala A - proizvodni pogon u prizemlju i prodajni prostor u prizemlju i na katu
- Hala B - skladišni objekt na dvije etaže s pripadajućom nadstrešnicom koja se isto koristi kao otvoreno skladište
- Hala C - proizvodna hala na dvije etaže i uredima koji se nalaze u prizemlju, na galeriji i na prvom katu

Na čestici k.č.br. 527/1 i 527/4 je građevinsko zemljište na kojem se nalaze dvije montažne konstrukcije, koje se koriste kao skladište, ali zbog činjenice da su montažni nisu predmet ove procjene.

Čestica 731/1A je građevinsko zemljište koje se nalazi nasuprot kompleksa.

Prema izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Samobora, prilogu građevinska područja naselja, 4.-S46, čestice zemljišta se nalaze u području stambene namjene (k.č. 527/1, 527/4, 731/1) dok se čestice na kojima se nalazi proizvodni dio i obiteljska kuća nalaze u području gospodarske namjene (k.č. 530/1, 527/5, 528).

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće (pretpostavka)
- objekti su dio proizvodnog pogona (kompleksa)
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Procjena vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom prosječnog održavanja, trošenja i korištenja objekta u skladu s vremenom nastanka svakog pojedinog dijela objekta i njegovom namjenom.

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene i objekti stambenog tipa
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- parkiranje vozila moguće na vanjskim parkirnim mjestima
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji nije isključena
- budući da nije omogućen očevid nekretnine, svi podaci su preuzeti iz procjene 1-17-6-0005 koju su izradile Erste nekretnine d.o.o. 19.01.2017. pod pretpostavkom da na nekretnini nije bilo promjene
- pristup nekretnini je neposredan preko javne asfaltirane prometnice za k.č. 527/4, 528, 530/1 i 731/1, k.o. Rakovica dok je posredan preko čestice 530/1 za čestice 527/1 i 527/5, k.o. Rakovica
- zk.č. 530/1, 527/1, 527/4, 528 i 527/5, k.o. Rakovica se procjenjuju kao prostorna i funkcionana cjelina

Opis promjene

U odnosu na prethodnu procjenu, čestice 528 i 527/5 izostavljene su iz Elaborata.

Provjera pravnog statusa



Obilazak nekretnine iznutra nije bio omogućen.

1. Hala A i Hala B, k.č. 530/1, k.o. Rakovica

Za poslovni kompleks izdana je 1999. Građevinska dozvola (Klasa: UP/I-361-03/98-01/224, Urbroj: 238-04/4-99-3, dana 02.11.1999. u Samoboru) za hale A i B, u prilogu. 2004. je izdana Dopuna i izmjena građevinske dozvole (Klasa: UP-I-361-03/04-01/268, Urbroj: 238-04-04-04-6, dana 28.12.2004., u Samoboru) za halu B, u prilogu. Za hale A i B izdana je Uporabna dozvola 2005., u prilogu.

2. Hala C, k.č. 530/1, k.o. Rakovica

2009. izdana je Potvrda Glavnog projekta (Klasa: 361-03/09-03-013, Urbroj: 238-11-08/7-09-7, dana 30.03.2009., u Samoboru) za halu C, kao i pripadajući projekt, sve u prilogu. Za halu C izdana je Uporabna dozvola 2010., u prilogu.

3. Nadstrešnica uz halu B, k.č. 530/1, k.o. Rakovica

Za nadstrešnicu uz halu B ishođeno je Rješenje o izvedenom stanju (Klasa: UP/I361-003/2013-002/6042, Urbroj: 238-11-08/10-2016-10, dana 07.12.2016., u Samoboru), za koje je izrađena Geodetska snimka izvedenog stanja i Arhitektonska snimka izvedenog stanja, sve u prilogu.

Svi objekti odgovaraju pripadajućim dokumentima.

Za objekte na k.č. 527/1 i 527/4, k.o. Rakovica nismo dobili projektnu dokumentaciju i dozvole. Predmet procjene će biti zemljište na kojem su objekti uz pretpostavku uklanjanja navedenih objekata.

Kakvoća procjenjivane nekretnine hala A, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

Temelji:	armiranobetonski			
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska			
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska			
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonska;dvostrešno termoizoliranim panelima	krovište;neprohodan	krov	pokriven
Pročelje:	predgotovljeni elementi			
Pregrade:	armiranobetonski			
Obrada zidova:	žbukani, bojani, gletani, keramičke pločice			
Podne obloge:	cementna glazura, keramika			
Obrada stropova	ožbukano i obojano			
Unutarnja stolarija:	protupožarna, drvena			
Vanjska stolarija:	s "izo" ostakljenjem, bravarska			
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod, kanalizacija, vatrodojava			
Grijanje:	putem kotlovnica na drvenu sječku			
Godina izgradnje:	2000			
Godina adaptacije:	-			
Opis adaptacije:	-			
Godina rekonstrukcije:	-			
Opis rekonstrukcije:	-			
Kat / Katnost:	prizemlje + 1. kat / Prizemlje + 1. kat			
Dizalo:	ne			
Okoliš:	uređen, asfaltiran			
Orijentacija:	četiri strane svijeta			
Parkirno mjesto (kom):	-			
Pripadci:	-			
Stanje nekretnine:	vrlo dobro			

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala A, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

*Dominantni izvor grijanja:	Drvo (cjepanice)
*Postotak dominantnog izvora grijanja:	0
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Vrsta štete za okoliš:	-

* podaci prema navodu klijenta

Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Razlog nedostavljanja energetskeg certifikata:	-
Komentar:	-
Nekretnina je izuzeta od obaveze energetskeg certificiranja:	Ne

Kakvoća procjenjivane nekretnine hala B, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

Temelji:	armiranobetonski			
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska			
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska			
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonska;dvostrešno termoizoliranim panelima	krovište;neprohodan	krov	pokriven
Pročelje:	predgotovljeni elementi			
Pregrade:	armiranobetonski			
Obrada zidova:	žbukani, bojani, gletani			
Podne obloge:	cementna glazura			
Obrada stropova	ožbukano i obojano			
Unutarnja stolarija:	protupožarna			
Vanjska stolarija:	bravarska			
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, vodovod, kanalizacija, vatrodojava			
Grijanje:	putem kotlovnica na drvenu sječku			
Godina izgradnje:	-			
Godina adaptacije:	-			
Opis adaptacije:	-			
Godina rekonstrukcije:	-			
Opis rekonstrukcije:	-			
Kat / Katnost:	prizemlje + 1. kat / Prizemlje + 1. kat			
Dizalo:	ne			
Okoliš:	uređen, asfaltiran			
Orijentacija:	četiri strane svijeta			
Parkirno mjesto (kom):	-			
Pripadci:	-			
Stanje nekretnine:	održavano			

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala B, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

*Dominantni izvor grijanja:	Drvo (cjepanice)
*Postotak dominantnog izvora grijanja:	0
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Vrsta štete za okoliš:	-

* podaci prema navodu klijenta

Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Razlog nedostavljanja eneretskog certifikata:	-
Komentar:	-
Nekretnina je izuzeta od obaveze eneretskog certificiranja:	Ne

Kakvoća procjenjivane nekretnine hala C, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovnna konstrukcija:	armiranobetonska;dvostrešno krovništē;sendvič paneli
Pročelje:	predgotovljeni elementi
Pregrade:	armiranobetonski
Obrada zidova:	bojani, gletani, keramičke pločice
Podne obloge:	cementna glazura, keramika
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	protupožarna
Vanjska stolarija:	bravarska
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, klimatizacija, vodovod, kanalizacija, vatrodojava
Grijanje:	putem kotlovnica na drvenu sječku
Godina izgradnje:	2010
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Godina rekonstrukcije:	-
Opis rekonstrukcije:	-
Kat / Katnost:	- / Prizemlje + Galerija + 1. kat
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, asfaltiran
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG) - hala C, zk.č. 530/1, k.o. Rakovica

*Dominantni izvor grijanja:	Drvo (cjepanice)
*Postotak dominantnog izvora grijanja:	0
Nekretnina je štetna za okoliš:	Ne
Vrsta štete za okoliš:	-

* podaci prema navodu klijenta

Podaci o energetskej učinkovitosti nekretnine

Energetski certifikat:	Ne
Razlog nedostavljanja energetskeg certifikata:	-
Komentar:	-
Nekretnina je izuzeta od obaveze energetskeg certificiranja:	Ne

Okolišni, društveni i upravljački faktori (ESG)

Bioraznolikost se odnosi na sveukupnost svih živih organizama koji su sastavni dijelovi ekosustava, a uključuje raznolikost unutar vrsta, između vrsta, životnih zajednica i raznolikost ekosustava. Bioraznolikost utječe na zaštitu okoliša, klimu, kvalitetu života kroz utjecaj na hranu, vodu i svježi zrak te održavanje prirodne ravnoteže. Veliki dio ekonomije ovisi o prirodnom okolišu i njegovim resursima. Ljudske aktivnosti i obilježja nekretnina mogu imati pozitivan i negativan utjecaj na bioraznolikost.

U procesu izrade procjene potrebno je obratiti pažnju na potencijalan utjecaj nekretnine na bioraznolikost.

Fizički rizici povezani s klimom

Prilikom analize očekivanog stanja odabrali smo scenarij SSP2/RCP4.5 u 2050. godini za sve relevantne klimatske fizičke rizike osim za Obalnu poplavu (porast razine mora) za koji je jedino raspoloživ scenarij za 2100. godinu.

Postoji opasnost od fizičkih rizika povezanih s klimom: Da


1. Riječna poplava

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

2. Obalna poplava (porast razine mora)

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

3. Indeks toplinskog stresa

Visina rizika:	Srednji rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

4. Indeks rizika od suše

Visina rizika: Srednji rizik 

Napomena: **Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

5. Indeks opasnosti od požara

Visina rizika: Nizak rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

6. Iznenadna poplava (bujica)

Visina rizika: Srednji rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

7. Tuča

Visina rizika: Srednji rizik 

Napomena: **Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

8. Oborine

Visina rizika: Srednji rizik 

Napomena: **Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu*

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

9. Oluja

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

10. Klizište

Visina rizika:	Nizak rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

11. Lavina

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
----------------	---

Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	-
--------------------	---

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

12. Erozijska tla

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
----------------	---

Napomena:	<i>*Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu</i>
-----------	--


Mitigacija	Ne
------------	----

Razlog mitigacije:	Opasnost nije relevantna za nekretninu
--------------------	--

Obrazloženje:	-
---------------	---

Prilog uz fizički rizik:	-
--------------------------	---

13. Degradacija tla

Visina rizika:	Ne/Vrlo Nizak Rizik 
Napomena:	<i>*Navedeni rizik nije relevantan za nekretninu</i>
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	Opasnost nije relevantna za nekretninu
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

14. Šumski požar

Visina rizika:	Ne/Vrlo nizak rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

Neklimatski povezani fizički rizici

Postoji opasnost od neklimatskih fizičkih rizika: Da

1. Potres

Visina rizika:	Srednji rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

2. Zvučno zagađenje

Visina rizika:	Srednji Rizik 
Mitigacija	Ne
Razlog mitigacije:	-
Obrazloženje:	-
Prilog uz fizički rizik:	-

3. Zagađenje zraka

Visina rizika: Srednji Rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

4. Kontaminacija tla

Visina rizika: Ne/Vrlo Nizak Rizik 

Mitigacija Ne

Razlog mitigacije: -

Obrazloženje: -

Prilog uz fizički rizik: -

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

k.č. 530/1, HALA "A"	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
proizvodna hala	997,40	0,50	498,70	
prodajni prostor	141,83	1,00	141,83	
	1.139,23	---	640,53	
KAT				
prodajni prostor	141,83	1,00	141,83	
	141,83	---	141,83	
UKUPNO:	1.281,06	---	782,36	---
k.č. 530/1, HALA "B"	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
skladište	797,88	0,50	398,94	
nadstrešnica	904,55	0,50	452,28	
	1.702,43	---	851,22	
KAT				
skladište	797,88	0,50	398,94	
	797,88	---	398,94	
UKUPNO:	2.500,31	---	1.250,16	---
k.č. 530/1, HALA "C"	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
proizvodna hala	1.842,73	0,50	921,37	
	1.842,73	---	921,37	
GALRIJA				
uredi	186,36	1,00	186,36	
	186,36	---	186,36	
KAT				
proizvodni dio	1.842,73	0,50	921,37	
	1.842,73	---	921,37	
UKUPNO:	3.871,82	---	2.029,09	---
SVEUKUPNO:	7.653,19	---	4.061,61	---

S obzirom da nije omogućen kompletan očevid nekretnine, površine su preuzete iz procjene 1-17-6-0005 od 19.01.2017.

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

Potpomognut kontinuiranim rastom turizma i visokim priljevima iz EU fondova, hrvatski je BDP zabilježio brzi oporavak nakon krize izazvane korona virusom, te se tako Hrvatska svrstala uz bok najboljim EU gospodarstvima po pitanju post-pandemijskog oporavka. Sukladno tome ubrzao se i proces konvergencije te podaci pokazuju da je BDP po glavi stanovnika narastao na 76% EU prosjeka u 2023. godini, s 62% u 2013. godini.

Stoga, nakon duboke recesije u 2020. godini (-8.5%), gospodarstvo je tijekom 2021. zabilježilo impresivan rast od 13.0%, što je rezultiralo potpunim oporavkom, kojeg nazivamo i 'V-shape' oporavak. Nakon čega je uslijedila još jedna godina snažnog rasta tokom 2022. (7.0%) te solidna stopa rasta i u 2023. (3.1%). Snažni trendovi nastavili su se i dosad u godini., te je stopa rasta BDP-a u prvom kvartalu 2024. iznosila 3.9% y/y. Detaljna struktura otkrila je očekivana kretanja, gdje je na strani domaće potražnje zabilježen nastavak pozitivnih trendova s rastom potrošnje od 6% y/y, dok je investicijska aktivnost pokazala dodatno ubrzanje s dvoznamenkastom stopom rasta. S druge strane, neto izvoz imao je manje povoljna kretanja, gdje se izvoz smanjio uslijed jačeg pada usluga, dok je uvoz zabilježio rast. Za očekivati je da će domaća potražnja ostati okosnica rasta, dodatno potpomognuta stabilizacijom inozemne potražnje tijekom 2024., što sugerira stopu rasta iznad 3% i u 2024. godini.

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.f	2025.f
Realna stopa rasta BDP-a u %	-8,5	13,0	7,0	3,1	3,4	2,8
Osobna potrošnja, rast u %	-5,2	10,7	6,7	3,1	5,1	3,2
Investicije, rast u %	-5,0	6,6	0,1	4,2	4,7	3,2
BDP po tekućim cijenama u mlrd HRK	51,0	58,9	68,4	76,5	81,7	86,2
Stopa nezaposlenosti u % - ILO	7,5	7,6	7,0	6,1	5,6	5,5
Indeks potrošačkih cijena, prosjek u %	0,1	2,6	10,8	8,1	3,0	2,5
Saldo tekućeg računa kao % BDP-a	-1,0	1,0	-2,8	1,1	0,5	0,0
Net FDI kao % BDP-a	2,2	6,7	5,0	3,5	2,6	2,4
Inozemni dug kao % BDP-a	81,0	80,3	72,9	83,7	82,9	81,0
Proračunski saldo kao % BDP-a	-7,3	-2,5	0,1	-0,7	-2,4	-1,5
Javni dug kao % BDP-a	86,1	77,5	67,8	63,0	61,4	59,7

Izvor: MF, Hrvatska narodna banka, Državni zavod za statistiku, Erste&Steiermärkische Bank

Nakon pandemijskog udara na javne financije i snažnog rasta deficita, Hrvatska se već 2021. godine vratila nazad u okvire kriterija iz Maastrichta s proračunski jazom od 2.5% BDP-a, dok su u 2022. zabilježeni još bolji fiskalni rezultati sa suficitom od 0.1% BDP-a. Hrvatska je ostvarila solidne fiskalne rezultate i u 2023. godini, gdje je proračunski deficit iznosio 0.7% BDP-a, dok se razina javnog duga, sa razine iznad 86% BDP-a, smanjila na 63% BDP-a. Ipak, sukladno najavi ekspanzivnije fiskalne politike u izornoj 2024., ciljana razina deficita u 2024. blizu je 2% BDP-a i predstavlja određeni otklon trenda u prethodnom razdoblju. Nakon rasta kreditnog rating za dvije stepenice u periodu koji je prethodio uvođenja eura te dodatno promjene izgleda ratinga u pozitivne tokom 2023., za sada u 2024. rating agencije su bile suzdržane, dodatno i pod utjecajem političkog ciklusa. Tako su i S&P, kao i Fitch, potvrdili kreditni rating Hrvatske na 'BBB+' (uz pozitivne izgleda).

Nakon dvoznamenkastog rasta od 10.8% u 2022. godini, inflacija je postepeno krenula s trendom usporavanja te se vratila u jednoznamenkasto područje tijekom drugog kvartala 2023., potpomognuta smanjenjem cijena energije i hrane, te je prosječno iznosila 8.1% u 2023. Inflacija je nastavila usporavati i u ovoj godini, iznoseći 4.1% y/y tijekom 1Q24, dok je pokazala daljnje usporavanje i ulaskom u drugi kvartal, te je u travnju i svibnju iznosila 3.7% y/y i 3.3% y/y, kako slijedi. Čimbenici na strani ponude i dalje su zadržali relativno stabilan karakter i ukupno gledano određen deflacijski efekt. S druge strani pritisci na strani potražnje ostaju prisutni, a pod utjecajem snažne domaće potražnje, rastuće zaposlenosti i snažnog rasta plaća, sukladno tome očekujemo nastavak trenda nešto snažnije rasta cijena u prosjeku nego što je to slučaj na razini eurozone.

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

S&P ljestvica	Fitch ljestvica	Moody's ljestvica
Investicijski rejting		
AAA	AAA	Aaa
AA+	AA+	Aa1
AA	AA	Aa 2
AA-	AA-	Aa3
A+	A+	A1
A	A	A2
A-	A-	A3
BBB+ Pozitivan	BBB+ Stabilan	Baa1
BBB	BBB	Baa2 Stabilan
BBB-	BBB-	Baa3
Špekulativni rejting		
BB+	BB+	Ba1
BB	BB	Ba2
BB-	BB-	Ba3
B+	B+	B1
B	B	B2
B-	B-	B3
CCC	CCC	Caa
CC	CC	Ca
C	C	C
D	DDD	

Izvor: Bloomberg

Ograda od iznesenih stavova

Iako je materijal sadržan u ovom dokumentu pripremljen na temelju informacija iz javnih i privatnih izvora za koje Erste&Steiermärkische Bank vjeruje da su pouzdani, nikakva izjava, jamstvo ili obveza, navedeno ili implicirano, nije dano u pogledu točnosti ovdje sadržanih informacija, i Erste&Steiermärkische Bank izričito se odriče svake odgovornosti za točnost i potpunost informacija sadržanih u ovom dokumentu.

Ovaj dokument distribuira se samo u opće informativne i obrazovne svrhe i nije namijenjena pravnim, poreznim, računovodstvenim ili investicijskim savjetima. Informacije, mišljenja i stavovi sadržani u ovom dokumentu nisu prilagođeni investicijskim ciljevima nijednog pojedinca, aktualni su samo na datum ove objave i mogu se promijeniti u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti.

Erste&Steiermärkische Bank nema nikakvu obvezu davanja revidiranih mišljenja u slučaju promijenjenih okolnosti. Sve investicijske strategije i ulaganja uključuju rizik gubitka. Ništa što se nalazi u ovom dokumentu ne smije se tumačiti kao investicijski savjet. Bilo koje upućivanje na prošlost ili potencijalnu uspješnost ulaganja nije, i ne bi se trebalo konstruirati kao preporuka ili kao jamstvo bilo kakvog specifičnog ishoda ili dobiti. Bilo koje ideje ili strategije o kojima se ovdje raspravlja ne bi smio poduzimati bilo koji pojedinac bez prethodne konzultacije s financijskim stručnjakom u svrhu procjene jesu li ideje ili strategije o kojima se raspravlja prikladne za vas na temelju vaših osobnih financijskih ciljeva, potreba i tolerancije na rizik. Erste&Steiermärkische Bank izričito se odriče svake odgovornosti ili gubitka koji pretrpi bilo koja osoba koja djeluje na temelju informacija, ideja ili strategija o kojima se ovdje raspravlja. Ovdje sadržane informacije nisu i neće predstavljati ponudu za prodaju, traženje ponude za kupnju ili ponudu za kupnju bilo kojeg vrijednosnog papira, niti se to treba smatrati ponudom ili pozivom na ponudu za kupnju ili prodati bilo koji investicijski proizvod ili uslugu.

2. Građevinarstvo

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku broj izdanih građevinskih dozvola u Republici Hrvatskoj je u 2019. bio 9.932, a u 2023. je bio 11.564 što je porast od 16,43%, pri čemu je u istom razdoblju porast izdanih građevinskih dozvola za zgrade (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku zgrade su stalne građevine koje imaju krovšte i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd. U istraživanju Državnog zavoda za statistiku zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.) 22,35%, a za ostale građevine (Prema

metodologiji Državnog zavoda za statistiku ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.) je u promatranom razdoblju došlo do smanjenja izdanih građevinskih dozvola od 11,46%.

Najveći porast izdanih građevinskih dozvola je bilo u novogradnji koja je imala porast od 24,49% u razdoblju od 2019. do 2023. pri čemu se broj izdanih građevinskih dozvola za rekonstrukciju smanjio za 6,15%. Previđena vrijednost građevinskih radova se sa EUR 4.899.545.000 u 2019. povećala na EUR 7.014.598.000 u 2023. što je porast od 43,17%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je izdano 7.026 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju, a u 2023. je izdano ukupno 8.769 građevinskih dozvola što je povećanje od 24,81% pri čemu je u istom razdoblju porast za stambene zgrade iznosio 30,91%, a za nestambene zgrade je u istom razdoblju smanjen broj izdanih građevinskih dozvola, a smanjenje je iznosilo 0,89%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. su izdane građevinske dozvole za 15.370 stanova, a taj broj se do 2023. povećao na 18.803 što predstavlja rast od 22,34%. Najveći udio u 2019. su imali stanovi u zgradama sa 3 i više stanova i iznosio je 64,97%, a najveći udio se zadržao do 2023. kada je iznosio 64,13%. Najveći broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole se nalazi u novogradnji koja je 2019. imala udio od 91,85% stanova, 7,40% stanova je bilo u zgradama koje su se dogradile ili nadogradile i 0,74% stanova je bilo u prenamjeni nestambenog prostora u stanove. U 2023. udio stanova za koje su izdane građevinske dozvole u novogradnji je iznosio 94,45%, udio stanova u dogradnji i nadogradnji je bio 4,57% i udio stanova u prenamjeni nestambenog prostora u stanove je bio 0,98%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je završena ukupno 5.521 zgrada pri čemu je bilo 4.316 završenih stambenih zgrada, a 1.205 zgrada koje se odnose na hotele i slične zgrade, uredske zgrade, zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade za promet i komunikacije, industrijske zgrade i skladišta, zgrade javne namjene i ostale nestambene zgrade. U 2022. je bilo ukupno završeno 6.809 zgrada što je porast od 23,33% u odnosu na broj završenih zgrada u 2019. pri čemu je bilo 5.660 stambenih zgrada kojih je bilo 31,14% više završenih u odnosu na 2019., a ostalih zgrada je bilo 1.149 što predstavlja smanjenje od 4,65% u odnosu na broj završenih nestambenih zgrada u 2019.

Tablica 3. Građevinarstvo u razdoblju od 2019. do 2023.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Izdane građevinske dozvole					
Broj izdanih građevinskih dozvola	9.932	9.403	10.553	11.165	11.564
Zgrade	8.194	7.804	8.991	9.714	10.025
Ostale građevine	1.738	1.599	1.562	1.451	1.539
Novogradnja	7.320	7.080	8.115	8.921	9.112
Rekonstrukcija	2.612	2.323	2.438	2.244	2.452
Previđena vrijednost građevinskih radova (u tis, EUR) (1)	4.899.545	3.728.263	4.236.009	5.734.590	7.014.598
Izdane građevinske dozvole (novogradnja i dogradnja)					
Ukupno	7.026	6.775	7.811	8.625	8.769
Stambene zgrade (2)	5.677	5.538	6.361	7.266	7.432
Nestambene zgrade (3)	1.349	1.237	1.450	1.359	1.337
Stanovi za koje su izdane građevinske dozvole					
Ukupno (4)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Stambene zgrade s 1 stanom	3.750	3.758	4.238	4.815	5.031
Stambene zgrade s 2 stana	1.426	1.306	1.504	1.622	1.628
Stambene zgrade s 3 ili više stanova	9.986	8.859	10.844	12.295	12.059
Nestambene zgrade	208	160	68	259	85
Novogradnja	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Dogradnja i nadogradnja (5)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Prenamjena nestambenog prostora u stanove	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Završene zgrade					
Ukupno	5.521	5.745	6.071	6.809	-
Stambene zgrade (6)	4.316	4.580	5.007	5.660	-
Hoteli i slične zgrade	135	133	80	130	-
Uredske zgrade	59	44	58	52	-
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	102	100	94	134	-
Zgrade za promet i komunikacije	138	128	132	128	-
Industrijske zgrade i skladišta	292	268	245	274	-
Zgrade javne namjene	115	149	130	96	-
Ostale nestambene zgrade	364	343	325	335	-

1 - Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

2 - Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

3 - Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

4 - Stanovi dobiveni novogradnjom, dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan.

5 - Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline (novi stanovi, poslovni i drugi prostori) uz postojeće zgrade ili na njima.

6 - 50% i više korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvor: Državni zavod za statistiku

3. Poslovne nekretnine

Prema podacima iz dokumenta Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022. Ekonomskog instituta Zagreb u Republici Hrvatskoj je u 2022. bilo ukupno 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaje poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U 2021. bilo je ukupno 1.854 kupoprodaja poslovnog prostora (porast od 0,43% u 2022. u odnosu na 2021.), ukupno 560 kupoprodaja poslovnih zgrada (smanjenje od 2,50% u 2022. u odnosu na 2021.) i 256 kupoprodaja gospodarskih zgrada (porast od 7,42% u 2022. u odnosu na 2021.)

Vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bila EUR 326.000.000, a isto toliko je iznosila i vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora u 2021., u 2022. je vrijednost kupoprodaja poslovnih zgrada iznosila EUR 221.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 222.000.000 što je smanjenje od 0,45% i vrijednost kupoprodaja gospodarskih zgrada je u 2022. iznosila EUR 42.000.000, a u 2021. vrijednost kupoprodaja poslovnih prostora je iznosila EUR 79.000.000 što je smanjenje od 46,83%.

Medijalna kupoprodajna cijena poslovnog prostora 2022. je bila EUR 1.062 po metru kvadratnom (porast u odnosu na 2021. je 17,20%), a medijalna površina poslovnog prostora je 60 metara kvadratnih (porast u odnosu na 2021. je 3,40%). Najveći broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. je bilo u županiji Grad Zagreb i bilo ih je ukupno 640 što je manje za 5,20% u odnosu na broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2021. koji je bio 675 kupoprodaja. Medijalna cijena poslovnog prostora u županiji Grad Zagreb je 2022. iznosila EUR 1.294 po metru kvadratnom što je porast od 19,00% u odnosu na medijalnu cijenu iz 2021. kada je iznosila EUR 1.087 po metru kvadratnom. Najveća medijalna cijena u 2022. je bila u Dubrovačko-neretvanskoj županiji i iznosila je EUR 2.113 po metru kvadratnom što je porast od 59,00% u odnosu na 2021.

U 2022. je evidentirano ukupno 51.530 ugovora o zakupu od kojih je u 29.646 ugovora o zakupu bilo u 20 županija, 6.245 je bilo u Gradu Zagrebu i 15.639 je bilo u 24 velika grada. Od 29.646 ugovora o zakupu u 20 županija 45,80% se odnosilo na poslovne prostore, 1,40% na poslovne zgrade i 0,20% na gospodarske zgrade. Ostatak ugovora o zakupu se odnosi na poljoprivredna zemljišta, građevinska zemljišta i ostale vrste nekretnina.

U 2022. je od ukupno 51.530 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu je evidentirano 6.245 ugovora o zakupu, a u 24 velika grada je evidentirano 15.639 ugovora o zakupu. Od 6.245 ugovora o zakupu u Gradu Zagrebu 89,60% ugovora o zakupu se odnosilo na poslovni prostor, a u 24 velika grada se od 15.639 ugovora o zakupu 83,70% odnosilo na poslovne prostore.

Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po županijama u 2022. su bile u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 12,40 po metru kvadratnom (porast od 49,30% u odnosu na 2021.), u županiji Grad Zagreb u kojoj je zakup bio EUR 11,90 po metru kvadratnom (porast od 16,80% u odnosu na 2021.) i u Splitsko-dalmatinskoj županiji u kojoj je zakup bio EUR 10,50 po metru kvadratnom (porast od 15,90% u odnosu na 2021.).

Najviše medijalne cijene zakupa poslovnih prostora po velikim gradovima u 2022. su bile u Dubrovniku u kojem je zakup bio EUR 17,10 po metru kvadratnom (porast od 69,80% u odnosu na 2021.), u Splitu u kojem je zakup bio EUR 14,50 po metru kvadratnom (porast od 20,80% u odnosu na 2021.) i u Šibeniku u kojem je zakup bio EUR 13,30 po metru kvadratnom (porast od 52,105 u odnosu na 2021.).

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

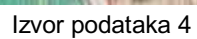
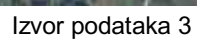
POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom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

PRIHODOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Predmetna nekretnina je poslovni kompleks svrha kojeg je stvaranje prihoda, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

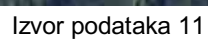
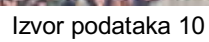




Izvor podataka 5



Izvor podataka 6







Izvor podataka 14



Izvor podataka 15



Izvor podataka 16



Izvor podataka 17



Izvor podataka 18

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.5.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 627/1, k.o. Rakovica	1.439,00	S	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.4.2023	Rakovica - šuma	Samobor	56,24	889,00	S	1,0	1.
2	25.7.2022	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	68,64	651,00	S	1,0	1.
3	19.12.2025	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	90,00	700,00	S	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	56,24	Samobor	110,923	Samobor	110,92	1,000	56,24
2	68,64	Samobor	110,923			1,000	68,64
3	90,00	Samobor	110,923			1,000	90,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	56,24	Ostalo	4.4.2023	165,78	234,02	1,412	79,39
2	68,64		25.7.2022	139,65		1,876	115,02
3	90,00		19.12.2025	234,02		1,000	90,00

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	79,39	1.	100%	1.	100%	1,000	79,39
2	115,02			1.	100%	1,000	115,02
3	90,00			1.	100%	1,000	90,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	79,39	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,90
2	115,02	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,90
3	90,00	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,90 - lošije	0,90

Korekcija zbog veličine parcele.

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,90	S	Ne	1,0	1,00	1,00	0,90	71,45
2	0,90				1,00	1,00	0,90	103,51
3	0,90				1,00	1,00	0,90	81,00

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	71,45	-18%	13,87	Zadovoljava			
2	103,51	21%	18,19	Zadovoljava			
3	81,00	-5%	4,32	Zadovoljava			
	85,32	prosjeak	23,28	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
85,32	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	85,32
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
k.č. 527/1, k.o. Rakovica	85	1.439,00	122.780
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno		487,00	-11.875
Ukupno			111.105
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			111.000

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.5.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 527/4, k.o. Rakovica	421,00	S	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.4.2023	Rakovica - šuma	Samobor	56,24	889,00	S	1,0	1.
2	25.7.2022	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	68,64	651,00	S	1,0	1.
3	19.12.2025	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	90,00	700,00	S	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	56,24	Samobor	110,923	Samobor	110,92	1,000	56,24
2	68,64	Samobor	110,923			1,000	68,64
3	90,00	Samobor	110,923			1,000	90,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	56,24	Ostalo	4.4.2023	165,78	234,02	1,412	79,39
2	68,64		25.7.2022	139,65		1,876	115,02
3	90,00		19.12.2025	234,02		1,000	90,00

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	79,39	1.	100%	1.	100%	1,000	79,39
2	115,02			1.	100%	1,000	115,02
3	90,00			1.	100%	1,000	90,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	79,39	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00
2	115,02	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00
3	90,00	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	S	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	79,39
2	1,00				1,00	1,00	1,00	115,02
3	1,00				1,00	1,00	1,00	90,00

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	79,39	-16%	15,41	Zadovoljava				
2	115,02	21%	20,21	Zadovoljava				
3	90,00	-6%	4,80	Zadovoljava				
	94,80	prosjeak	25,87	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
94,80	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	94,80
				1,00			

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
K.č. 527/4, k.o. Rakovica	95	421,00	39.912
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno		120,00	-3.000
Ukupno			36.912
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			36.900

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.5.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 731/1, k.o. Rakovica	3.190,00	S	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	4.4.2023	Rakovica - šuma	Samobor	56,24	889,00	S	1,0	1.
2	25.7.2022	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	68,64	651,00	S	1,0	1.
3	19.12.2025	Mala Rakovica-stambeno	Samobor	90,00	700,00	S	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	56,24	Samobor	110,923	Samobor	110,92	1,000	56,24
2	68,64	Samobor	110,923			1,000	68,64
3	90,00	Samobor	110,923			1,000	90,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	56,24	Ostalo	4.4.2023	165,78	234,02	1,412	79,39
2	68,64		25.7.2022	139,65		1,876	115,02
3	90,00		19.12.2025	234,02		1,000	90,00

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	79,39	1.	100%	1.	100%	1,000	79,39
2	115,02			1.	100%	1,000	115,02
3	90,00			1.	100%	1,000	90,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	79,39	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🔥 0,85 - lošije	0,85
2	115,02	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🔥 0,85 - lošije	0,85
3	90,00	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🛣️ 1,00 - isto	🔥 0,85 - lošije	0,85

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,85	S	Ne	1,0	1,00	1,00	0,85	67,49
2	0,85				1,00	1,00	0,85	97,76
3	0,85				1,00	1,00	0,85	75,50

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	87,49	-18%	13,10	Zadovoljava			
2	97,78	21%	17,18	Zadovoljava			
3	76,50	-5%	4,08	Zadovoljava			
	80,58	prosjeak	21,99	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
80,58	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	80,58
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
K.č. 731/1, k.o. Rakovica	81	3.190,00	257.060
Ukupno			257.060
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			257.000

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.5.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 530/1, k.o. Rakovica	13.193,00	G	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	2.10.2023	Kolodvorsko naselje-Sajmište-gospodarsko	Samobor	114,76	3.137,00	I	1,0	1.
2	16.9.2025	Kolodvorsko naselje-Sajmište-gospodarsko	Samobor	122,73	8.026,00	I	1,0	1.
3	7.2.2023	Kolodvorsko naselje-Sajmište-gospodarsko	Samobor	84,00	1.166,00	I	1,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	114,76	Samobor	110,923	Samobor	110,92	1,000	114,76
2	122,73	Samobor	110,923			1,000	122,73
3	84,00	Samobor	110,923			1,000	84,00

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	114,76	Ostalo	2.10.2023	167,17	234,02	1,400	160,65
2	122,73		16.9.2025	222,36		1,052	129,16
3	84,00		7.2.2023	154,22		1,517	127,47

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	160,65	1.	100%	1.	100%	1,000	160,65
2	129,16			1.	100%	1,000	129,16
3	127,47			1.	100%	1,000	127,47

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	160,65	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚦 1,00 - isto	🔥 0,90 - lošije	0,90
2	129,16	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚦 1,00 - isto	🔥 0,95 - lošije	0,95
3	127,47	📍 1,00 - isto	📐 1,00 - isto	🗺️ 1,00 - isto	🚦 1,00 - isto	🔥 0,85 - lošije	0,85

Korekcija zbog veličine parcele.

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	0,90	G	Da	1,0	1,00	1,00	0,90	144,59
2	0,95				1,00	1,00	0,95	122,70
3	0,85				1,00	1,00	0,85	108,35

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	144,59	15%	19,37	Zadovoljava			
2	122,70	-2%	2,51	Zadovoljava			
3	108,35	-13%	16,87	Zadovoljava			
	125,21	prosjeak	25,81	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
125,21	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	☺ 1,00	125,21
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
K.č. 530/1, k.o. Rakovica	125	13.193,00	1.651.916
Ukupno			1.651.916
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			1.650.000

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.4.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 530/1, k.o. Rakovica	283,68	Pz+1	trgovina	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	4.6.2024	Centar - mješovito 1	Samobor	7,58	66,00	pr	trgovačka	dobro
2	31.1.2024	Molvice-ostalo obradivo tlo	Samobor	6,90	116,00	pr	trgovačka	dobro
3	31.10.2025	Giznik-Anindol-stambeno 2	Samobor	6,44	284,00	pr	trgovačka	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	7,58	Samobor	110,923	Samobor	110,92	1,000	7,58
2	6,90	Samobor	110,923			1,000	6,90
3	6,44	Samobor	110,923			1,000	6,44

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	7,58	Ostalo	4.6.2024	180,96	234,02	1,293	9,80
2	6,90		31.1.2024	170,84		1,370	9,45
3	6,44		31.10.2025	234,02		1,000	6,44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine						Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo	Ukupni koeficijent obilježja	
1	9,80	🔴 0,70 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	0,63	6,17
2	9,45	🔴 0,95 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	0,66	6,08
3	6,44	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	0,90	5,80

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,17	-8%	0,51	Zadovoljava			
2	6,08	21%	1,40	Zadovoljava			
3	5,80	-13%	0,89	Zadovoljava			
	6,68	prosjeak	1,73	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa				6,68	€/m ²
--------------------------------------	--	--	--	------	------------------

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.4.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 530/1, k.o. Rakovica	997,40	Pz+1	skladište	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	16.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	6,12	350,00	pr	skladište	dobro
2	5.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,73	200,00	pr	skladište	dobro
3	4.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,58	115,00	pr	skladište	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	6,12	Grad Zagreb	116,580	Samobor	110,92	0,952	5,82
2	5,73	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,45
3	5,58	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,31

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	5,82	Ostalo	16.7.2025	222,38	234,02	1,052	6,13
2	5,45		5.7.2025	222,38		1,052	5,74
3	5,31		4.7.2025	222,38		1,052	5,59

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	6,13	📍 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,72	4,41
2	5,74	📍 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,72	4,13
3	5,59	📍 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	0,72	4,02

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	4,41	5%	0,22	Zadovoljava			
2	4,13	-1%	0,06	Zadovoljava			
3	4,02	-4%	0,17	Zadovoljava			
	4,19	prosjeak	0,28	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa

4,19 €/m²

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.4.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 530/1, k.o. Rakovica	1.895,76	Pz+1	nadstrešnica	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	16.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	6,12	350,00	pr	skladište	dobro
2	5.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,73	200,00	pr	skladište	dobro
3	4.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,58	115,00	pr	skladište	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI

#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	6,12	Grad Zagreb	116,580	Samobor	110,92	0,952	5,82
2	5,73	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,45
3	5,58	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,31

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	5,82	Ostalo	16.7.2025	222,38	234,02	1,052	6,13
2	5,45		5.7.2025	222,38		1,052	5,74
3	5,31		4.7.2025	222,38		1,052	5,59

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	6,13	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	0,72	4,41
2	5,74	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	0,72	4,13
3	5,59	🔴 0,90 - lošije	🟡 1,00 - isto	🔴 0,80 - lošije	🟡 1,00 - isto	🟡 1,00 - isto	0,72	4,02

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	4,41	5%	0,22	Zadovoljava			
2	4,13	-1%	0,06	Zadovoljava			
3	4,02	-4%	0,17	Zadovoljava			
	4,19	prosjeak	0,28	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	4,19 €/m ²
Koeficijent korekcije nadstrešnica	0,35
Procijenjena jedinična cijena zakupa-nadstrešnica	1,47 €/m ²

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.4.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 530/1, k.o. Rakovica	3.885,46	Pz+1	proizvodnja	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	16.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	6,12	350,00	pr	skladište	dobro
2	5.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,73	200,00	pr	skladište	dobro
3	4.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	5,58	115,00	pr	skladište	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	6,12	Grad Zagreb	116,580	Samobor	110,92	0,952	5,82
2	5,73	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,45
3	5,58	Grad Zagreb	116,580			0,952	5,31

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	5,82	Ostalo	16.7.2025	222,38	234,02	1,052	6,13
2	5,45		5.7.2025	222,38		1,052	5,74
3	5,31		4.7.2025	222,38		1,052	5,59

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	6,13	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,81	4,96
2	5,74	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,81	4,65
3	5,59	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,81	4,53

STATISTIČKA OBRADA

#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	4,96	5%	0,25	Zadovoljava			
2	4,65	-1%	0,06	Zadovoljava			
3	4,53	-4%	0,19	Zadovoljava			
	4,71	prosjeak	0,32	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa

4,71 €/m²

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
8.4.2026	Rakovica - šuma	Samobor	k.č. 527/5, k.o. Rakovica	84,00	1. kat	uredi	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.3.2024	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	9,00	358,00	—	uredska	dobro
2	17.8.2022	Škorpikova jug	Grad Zagreb	8,36	240,83	—	uredska	dobro
3	4.7.2025	Podsused Kovinska	Grad Zagreb	7,00	98,00	—	uredska	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	9,00	Grad Zagreb	116,580	Samobor	110,92	0,952	8,56
2	8,36	Grad Zagreb	116,580			0,952	7,96
3	7,00	Grad Zagreb	116,580			0,952	6,66

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
1	8,56	Ostalo	1.3.2024	170,84	234,02	1,370	11,73
2	7,96		17.8.2022	139,65		1,876	13,33
3	6,66		4.7.2025	222,36		1,052	7,01

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	11,73	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,72	8,45
2	13,33	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 0,80 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,72	9,60
3	7,01	👉 0,90 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,90	6,31

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	8,45	4%	0,33	Zadovoljava			
2	9,60	18%	1,48	Zadovoljava			
3	6,31	-22%	1,81	Zadovoljava			
	8,12	prosjeak	2,36	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	8,12 €/m²
--------------------------------------	-----------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM
Hala "A", k.č. 530/1, k.o. Rakovica

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Trgovački dio	5,88	283,68	1.895,31	22.743,72
Skladišni dio	4,19	997,40	4.178,75	50.145,00
Ukupno prihod od najma		1.281,06	6.074,06	72.888,72

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	4,50	5,00%	1,00	(€) 12.148,04 (%) 16,67%	60.740,68

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
4.044,07	125,21	506.384,13	8,00%	40.509,13	20.231,56

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
7.5.2026	2000	26	Hale - masivne	50	52,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	69,00%	34,5	8,00%	11,62

Vrijednost zgrade	235.118,96 €
Vrijednost zemljišta	506.354,13 €
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	741.483,09 €
poredbeni pokazatelj: 578,80 €/m²	

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
578,80	0	0	0	0	0	578,80	741.483,09

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Hala "A", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	578,80	1.281,06	741.483
Ukupno			741.483
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			741.000

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM
Hala "B", k.č. 530/1, k.o. Rakovica

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Skladišni dio	4,19	1.595,78	6.585,88	80.227,92
Nadstrešnica	1,47	904,55	1.326,41	15.916,92
Ukupno prihod od najma		2.500,31	8.012,07	96.144,84

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	4,50	5,00%	1,00	(€) 20.481,84 (%) 21,30%	75.663,00

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
2.725,00	125,21	341.201,37	8,00%	27.298,11	48.366,89

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
7.5.2026	2000	26	Hale - masivne	50	52,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	69,00%	34,5	8,00%	11,62

Vrijednost zgrade	562.091,05	€
Vrijednost zemljišta	341.201,37	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	903.292,42	€
poredbeni pokazatelj:		361,27 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
361,27	0	0	0	0	0	361,27	903.292,42

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Hala "B", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	361,27	2.500,31	903.292
Ukupno			903.292
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			903.000

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA OPĆOM PRIHODOVNOM METODOM
Hala "C", k.č. 530/1, k.o. Rakovica

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna zakupnina (€)	Godišnja zakupnina (€)
Proizvodni dio	4,71	3.685,48	17.370,88	208.450,32
Uredski dio	8,12	186,38	1.512,98	18.155,76
Ukupno prihod od najma		3.871,82	18.883,84	226.606,08

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA					
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom	Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)		
2,00%	4,50	5,00%	1,00	(€) 37.157,44 (%) 16,40%	189.448,64

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE					
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Ukamačivanje vrijednosti zemljišta (€)	Dio prihoda koji otpada na zgradu (€)
6.327,41	125,21	792.264,58	8,00%	63.381,17	126.067,47

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
7.5.2026	2000	26	Hale - masivne	50	52,00%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	69,00%	34,5	8,00%	11,62

Vrijednost zgrade	1.485.080,73	€
Vrijednost zemljišta	792.264,58	€
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	2.257.345,31	€
poredbeni pokazatelj: 583,02 €/m²		

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
583,02	0	0	0	0	0	583,02	2.257.345,31

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Hala "C", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	583,02	3.871,82	2.257.345
Ukupno			2.257.345
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			2.260.000

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
K.č. 527/1, k.o. Rakovica	111.000
K.č. 527/4, k.o. Rakovica	36.900
K.č. 731/1, k.o. Rakovica	257.000
Hala "A", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	741.000
Hala "B", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	903.000
Hala "C", k.č. 530/1, k.o. Rakovica	2.260.000
Tržišna vrijednost (€)	4.308.900

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Prilozi

- Građevinska dozvola 1999., str. 1
- Građevinska dozvola 1999., str. 2
- Građevinska dozvola 1999., str. 3
- Hala "A" naslovna strana projekta
- Hala "A" prizemlje 1
- Hala "A" prizemlje 2
- Hala "A" kat 1
- Hala "A" kat 2
- Hala "A" 1
- Hala "A" 2
- Hala "A" 3
- Hala "A" 4
- Izmjena i dopuna 2004 1
- Izmjena i dopuna 2004 2
- Izmjena i dopuna 2004 3
- Hala "B" 1
- Hala "B" 2
- Hala "B" 3
- Hala "B" 4
- Hala "B" 5
- Hala "B" 6
- Hala "B" 7
- Glavni projekt Hala "C" 1
- Glavni projekt Hala "C" 2
- Glavni projekt Hala "C" 3
- Glavni projekt Hala "C" 4
- Hala "C" prizemlje 1
- Hala "C" prizemlje 2
- Hala "C" kat 1
- Hala "C" kat 2
- Hala "C" 1
- Hala "C" 2
- Hala "C" 3
- Hala "C" 4
- Uporabna 2005 1

- Uporabna 2005 2
- Uporabna 2010 1
- Uporabna 2010 2
- Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 1
- Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 2
- Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 3
- Arhitektonska snimka - nadstrešnica 1
- Arhitektonska snimka - nadstrešnica 2

Građevinska dozvola 1999., str. 1

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Ured za prostorno uređenje,
stambeno - komunalne poslove,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

ISPOSTAVA SAMOBOR

Klasa : UP / I - 361 - 03 / 98 - 01 / 224
Urbroj: 238 - 04 / 4 - 99 - 3

Samobor, 02. 11. 1999.

Zagrebačka županija, Ured za prostorno uređenje, stambeno - komunalne poslove graditeljstvo i zaštitu čovjekova okoliša, Ispostava Samobor, povodom zahtjeva "SIŽE-KUPRES" d.o.o. iz Samobora - M. Rakovica 135 radi izdavanja građevne dozvole za izgradnju stambeno-poslovne građevine, temeljem članka 30. stavka 1. Zakona o građenju (NN RH br. 77/92, 82/92, 26/93 i 33/95) i čl. 115 Zakona o gradnji (NN RH br. 52/99) izdaje

GRAĐEVNU DOZVOLU

I. Odobrava se " SIŽE - KUPRES "d.o.o. iz Samobora - M. Rakovica 135, (u daljnjem tekstu : investitor) izgradnja stambeno-poslovne građevine (skladište i prodaja proizvoda od drva), u Samoboru - M. Rakovica, na k.č. br. 530 / 1 K.O. Rakovica.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole je glavni projekt izrađen u lipnju 1998 godine po "IPB" d.o.o. iz Zagreba-Draškovičeva 35 pod oznakom TD : 981780 / AG, a koji se sastoji od :

- uvez 1 (arhitektonsko - građevinski projekat) pod gornjom oznakom
- uvez 2 (projekta elektro-instalacija) iste oznake
- uvez 3 (projekta vodovoda i kanalizacije) iste oznake
- uvez 4 (projekta grijanja i klimatizacije) iste oznake
- uvez 5 (projekta parkirališta) iste oznake

III. Sudionici u građenju dužni su se u svemu pridržavati građevne dozvole, te graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini sukladno odredbama Zakona o građenju i hrvatskim normativima.

- IV. Pored obveza iz točke III. investitor, kao jedan od sudionika građenja, dužan je:
- tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja i to najkasnije na dan početka radova;
 - građenje i nadzor povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti ;
 - osigurati stalan stručni nadzor nad građenjem;
 - u slučaju prekida radova poduzeti mjere osiguranja građevine, kao i susjednih građevina;
 - nakon izgradnje građevine zatražiti od tijela graditeljstva izdavanje uporabne dozvole i to najkasnije do početka njenog korištenja odnosno stavljanja u pogon;
 - čuvati glavni i izvedbeni projekat za sve vrijeme dok građevina postoji.

V. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, o nastaloj promijeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od osam dana od nastale promjene.

VI. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti iste.

Građevinska dozvola 1999., str. 2

- 2 -

Obrazloženje

Investitor je svojim zahtjevom od 13. 11. 1998. godine zatražio izdavanje građevne dozvole za gradnju građevine navedene u točki I. izreke.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole priloženo je :

1. Kopija katastarskog plana izdana, nakon parcelacije prema lokacijskoj dozvoli, po županijskom uredu za katastarsko – geodetske poslove – Ispostava Samobor, pod oznakom Klasa : 935 - 06 / 99 - 01 / 515, urbroj : 238 – 05/4 - 99 - 2 od 20. 05. 1999.

2. Dokaz o pravu vlasništva formirane građevinske parcele , upisan u z.k.ul. br. 3011 K.O. Rakovica.

Vezano s istim priložen je izvadak iz zemljišne knjige izdan po Općinskom sudu Samobor - Zemljišno-knjižnom odjelu pod br. 10511 od 15. 10. 1998.

Ovjeren ugovor o osnivanju prava građenja od 21. 06. 1999. sklopljen između Kupres Srečka i poduzeća "Siže-Kupres" d.o.o. iz Samobora kao nositelja prava građenja.

3. Tri primjerka glavnog projekta, izrađenog u smislu članka 18, 23. i 25. Zakona.

4. Suglasnosti, mišljenja i potvrde nadležnih tijela i poduzeća, na glavni projekt, a to su :

- potvrda ovog Ureda da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP-I-350 - 05 / 97 - 01 / 698, ur. broj : 238 - 04 / 1 - 98 - 11 od 02. 03. 1998.
- sanitarna suglasnost izdana po županijskom uredu za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Ispostava Samobor, Sanitarna inspekcija, pod oznakom Klasa: 540 - 02 / 98- 01/ 590, ur.broj: 238 - 03 / 1-98 - 2 od 30. 09. 1998.
- suglasnost da su u projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima tražene mjere zaštite od požara, izdana po Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka - Odjel zaštite od požara, pod oznakom br. 511-19 -37-UP-I-16095/5 -1997. od 20. 10. 1998. godine.
- elektroenergetska suglasnost Elektre Zagreb, Pogon Samobor, pod oznakom 4 / 013 – 76/98/IZ/TR od 10. 09. 1998.
- rješenje Inspekcije rada u Samoboru klasa: UP-I-116-02/98-03/74, urbroj:556-15-01/45-98-3 od 31. 12. 1998.
- suglasnost poduzeća HT " Zagmet-zapad" pod oznakom T-3.21/1-19532/98 od 04. 11. 1998.
- ✶ - suglasnost županijske uprave za ceste pod oznakom klasa: 340-05/98-01/002; urbroj:238-31-98-4 od 03. 09. 1998
- vodoprivredna suglasnost izdana po JVP " Hrvatske vode" za slivno područje Grada Zagreba pod oznakom klasa: UP-I-325-07/98-01/0323; urbroj: 374-25-1-98-2 od 29. 10. 1998.
- Izvješće o izvršenoj kontroli projekta za zaštitu od buke i vibracija izrađeno po "3K" - Zagreb pod oznakom 098278-1 od 25. 08. 1998.
- Izvješće o kontroli projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađeno po "Tehnika" d.o.o. – Zagreb, pod oznakom 13/98 od 12. 10. 1998.
- geomehaničko izvješće izrađeno po "Geolab" d.o.o.-Zagreb, pod oznakom 03-1999 od 20. 01. 1998. godine.

Građevinska dozvola 1999., str. 3



- 3 -

5. Drugi prilozi određeni posebnim zakonima, a to su :

- rješenje županijskog ureda za gospodarstvo - Ispostava Samobor, pod oznakom Klasa : UP - I - 320-21/99-01/76, ur broj : 238-01/4-99-4, od 21. 05. 1999. iz koje je vidljivo da je investitor oslobođen plaćnja naknade za promjenu namjene poljoprivrednog u građevinsko zemljište.
- ugovor o troškovima pripreme građevinskog zemljišta, od 23. 03. 1999, sklopljen između investitora s jedne i Grada Samobora s druge strane.
- rješenje o utvrđivanju komunalnog doprinosa izdano po Gradu Samoboru, Odjelu za prostorno uređenje, gospodarstvo, stambene i komunalne poslove pod oznakom Klasa: UP / I - 350 - 06 / 99 - 05 / 2, urbroj : 238 - 11 - 07 - 99 - 2, od 20. 01. 1999 godine.

Zahtjev za izdavanje građevne dozvole je opravdan, jer su ispunjeni uvjeti iz članka 32. Stavka 2. Zakona o građenju i što je glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenom lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/97 - 01/698, ur.broj: 238-04/1-98-11 od 02. 03. 1998, te drugim posebnim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na lokaciji iz točke I. izreke.

Dokaz: uvid u spis, a posebno u pribavljene suglasnosti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela.

U provedenom postupku nisu saslušani neposredni susjedi, imajući u vidu činjenicu da su se o predmetnoj izgradnji izjasnili u postupku izdavanja lokacijske dozvole.

Znanja radi, neposrednim će se susjedima dostaviti primjerak ove građevne dozvole.

S obzirom na izloženo valjalo je ovu upravnu stvar riješiti kao u izreci.

PRAVNA POUKA :

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zagreb, Ul. Republike Austrije 2, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi (NN RH br 8 / 96).

Pristojba na ovo rješenje u iznosu od 1.170,00 kn po Tbr. 1. i 60. gore citiranog Zakona, uplaćena je u korist računa 30102 - 630 - 16 - Državni proračun.

PO OVIJESTI PROJEKTA
PREDSTAVNICI PODOBSJEKA
Željka Abramović dipl. ing. arh.
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

Hala "A" naslovna strana projekta

KOLONADA d.o.o. poduzeće za projektiranje i građenje
tel / fax: 01 2310 796 Maksimirska 107 ZAGREB, TD - 200301
e-mail: kolonada@net.hr

BROJ T.D. TD - 200301

INVESTITOR : "SI-ŽE KUPRES" d.o.o.
SAMOBOR, M. Rakovica, M. Pijade 32

GRAĐEVINA : PROMJENA NAMJENE DIJELA POSTOJEĆEG
STAMBENO-POSLOVNOG OBJEKTA, IZGRADNJA NOVOG
SKLADIŠNOG OBJEKTA I PROŠIRENJE GRAĐ. PARCELE

LOKACIJA : k.č.br. 530/1, 526/1 (dio), 526/2 526/3 k.o. Rakovica,
SAMOBOR

FAZA PROJEKTA : GLAVNI PROJEKT

KOLONADA d.o.o.
projektiranje i građenje
ZAGREB, Maksimirska 107

URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJ
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA SAMOBOR

OVAJ GLAVNI PROJEKT SASTAVNI
JE DIO GRAĐEVINSKE DOZVOLE
Klasa: UP-I-361-03/04-01/268
Ur.Broj: 238-04-04-04-6 od 28. 12. 2004.

VODITELJ POSTUPKA

KOLONADA d.o.o.
projektiranje i građenje
ZAGREB, Maksimirska 107

GLAVNI PROJEKT

MAPA A

ARHITEKTONSKI PROJEKT

Darko Zloušić
Iđaković dipl.ing.arh.
Arhitektonski arhitekt
KOLONADA d.o.o. - Zagreb
br. 1265

Darko Zloušić Iđaković, dipl.ing.arh.

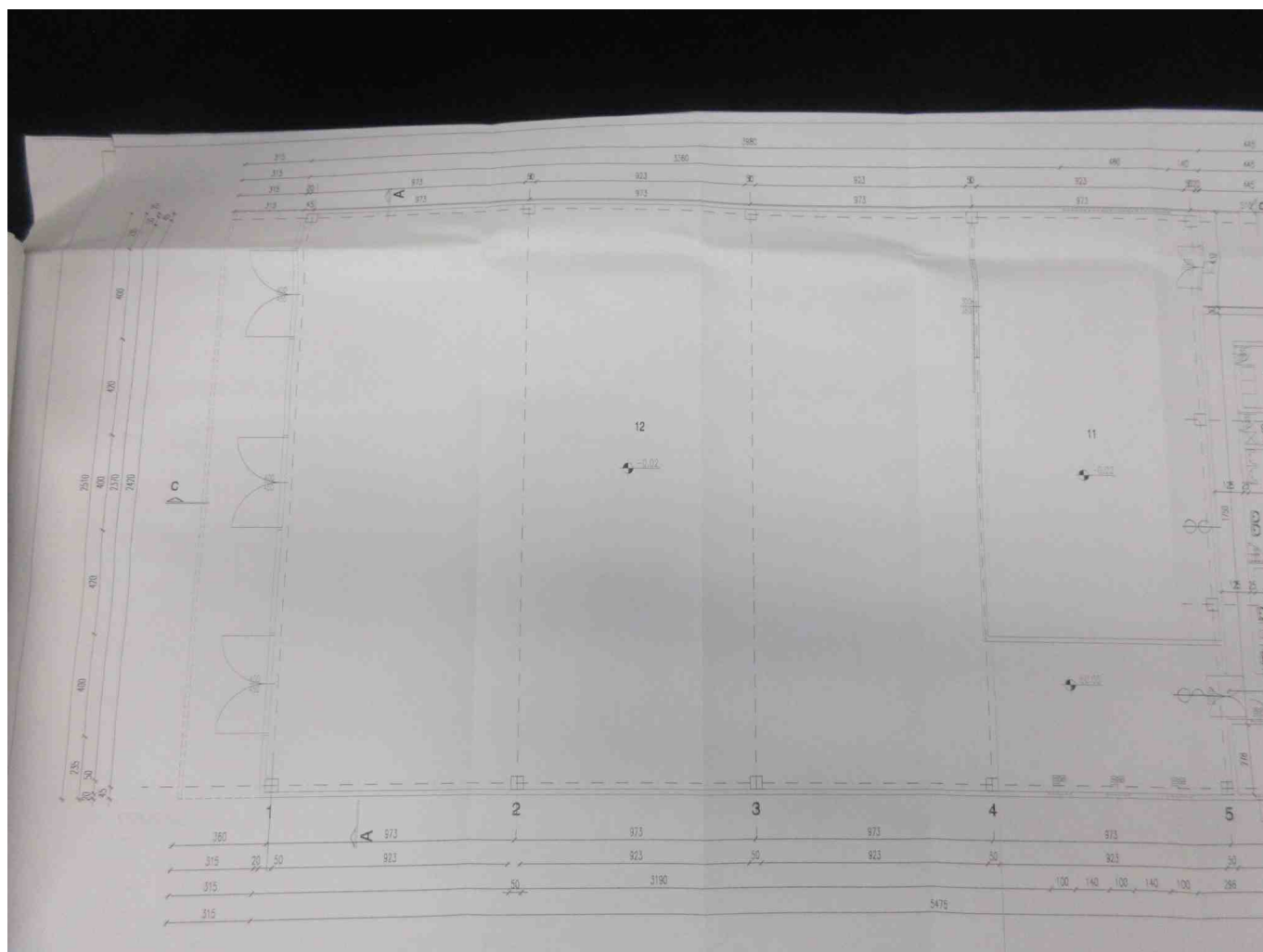
Darko Zloušić Iđaković, dipl.ing.arh.

Branko Ivkovčić, ing. građ.

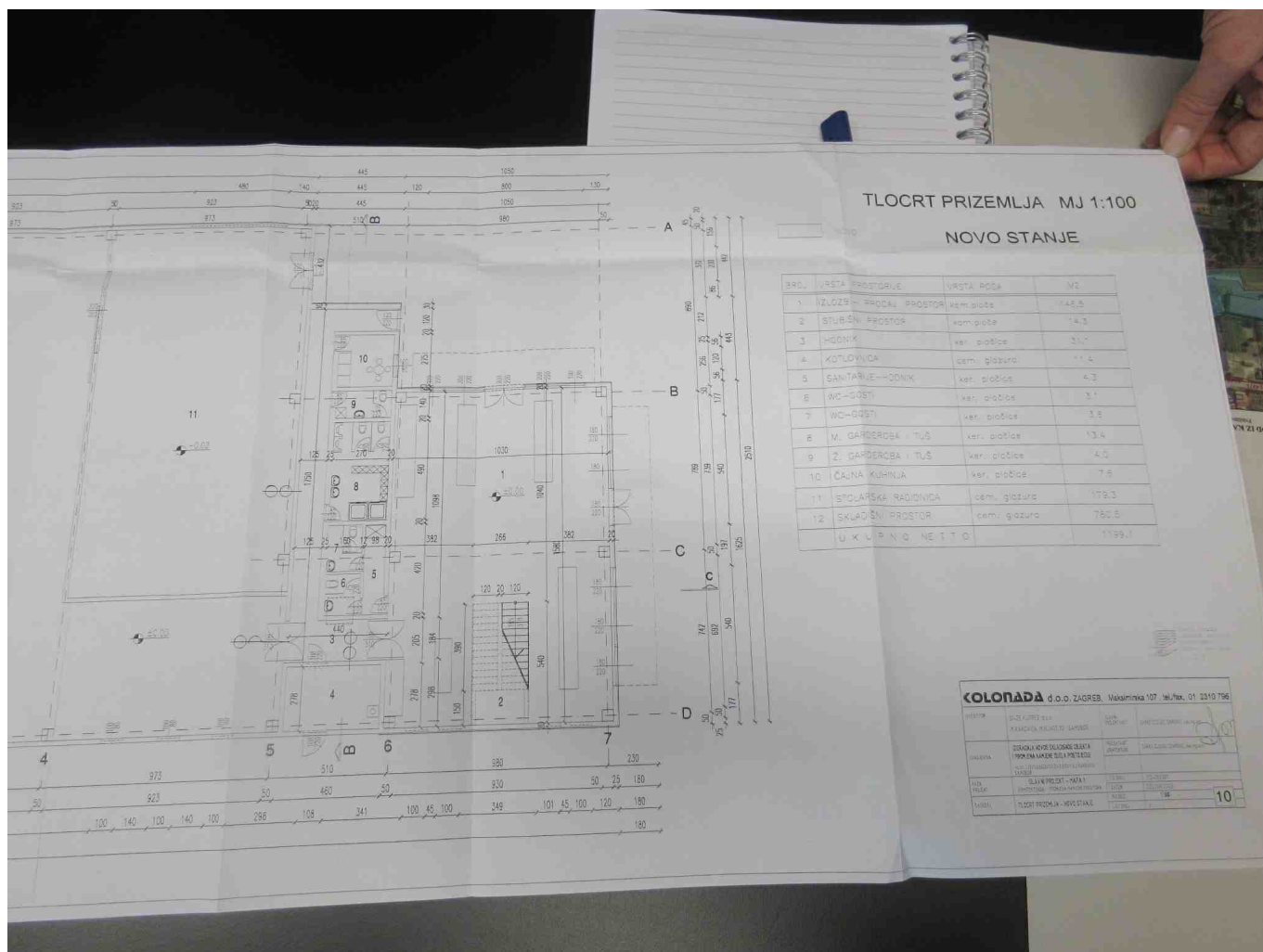
KOLONADA d.o.o.
projektiranje i građenje
ZAGREB, Maksimirska 107

u Zagrebu, ožujak 2003. godine

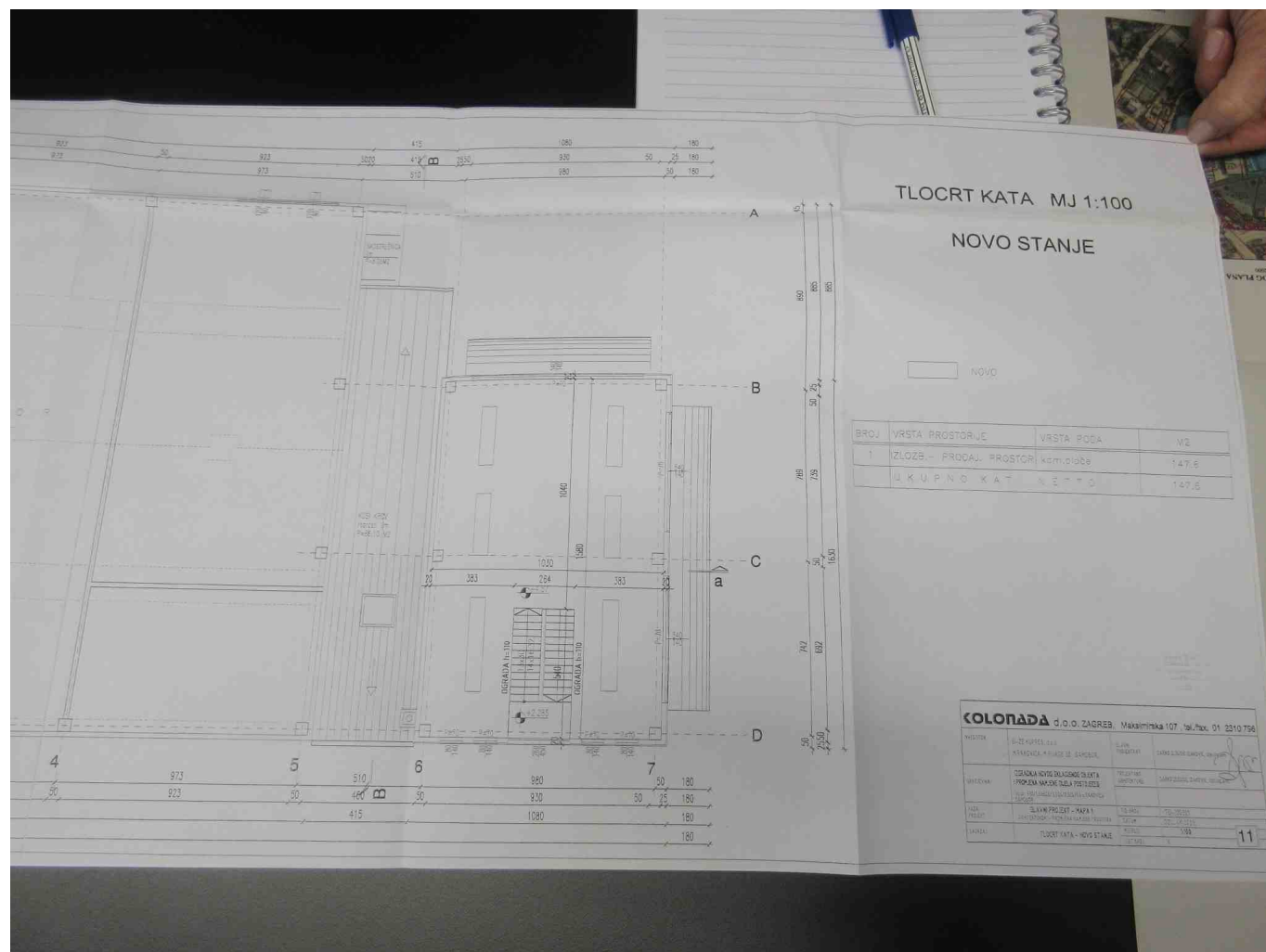
Hala "A" prizemlje 1



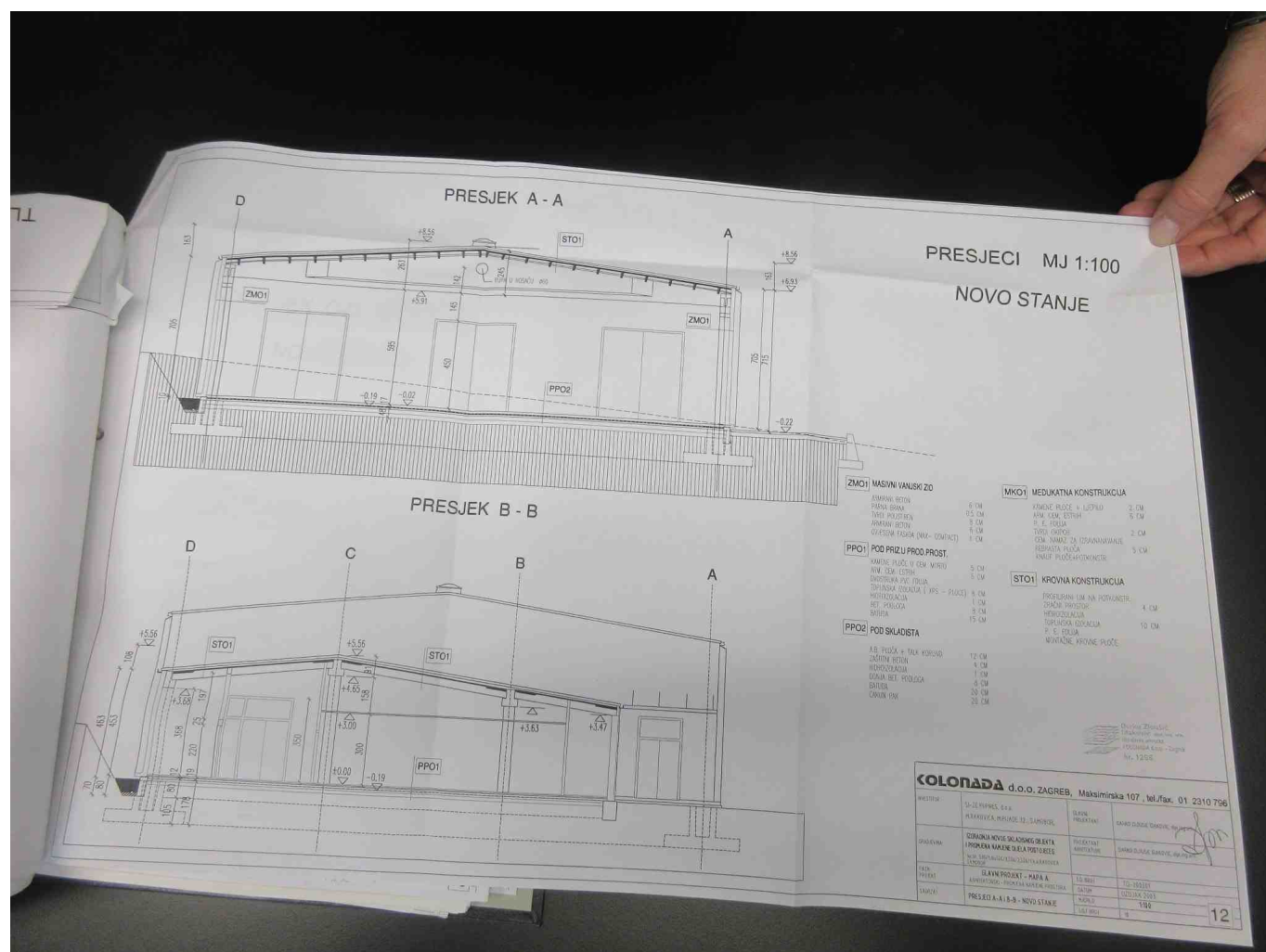
Hala "A" prizemlje 2



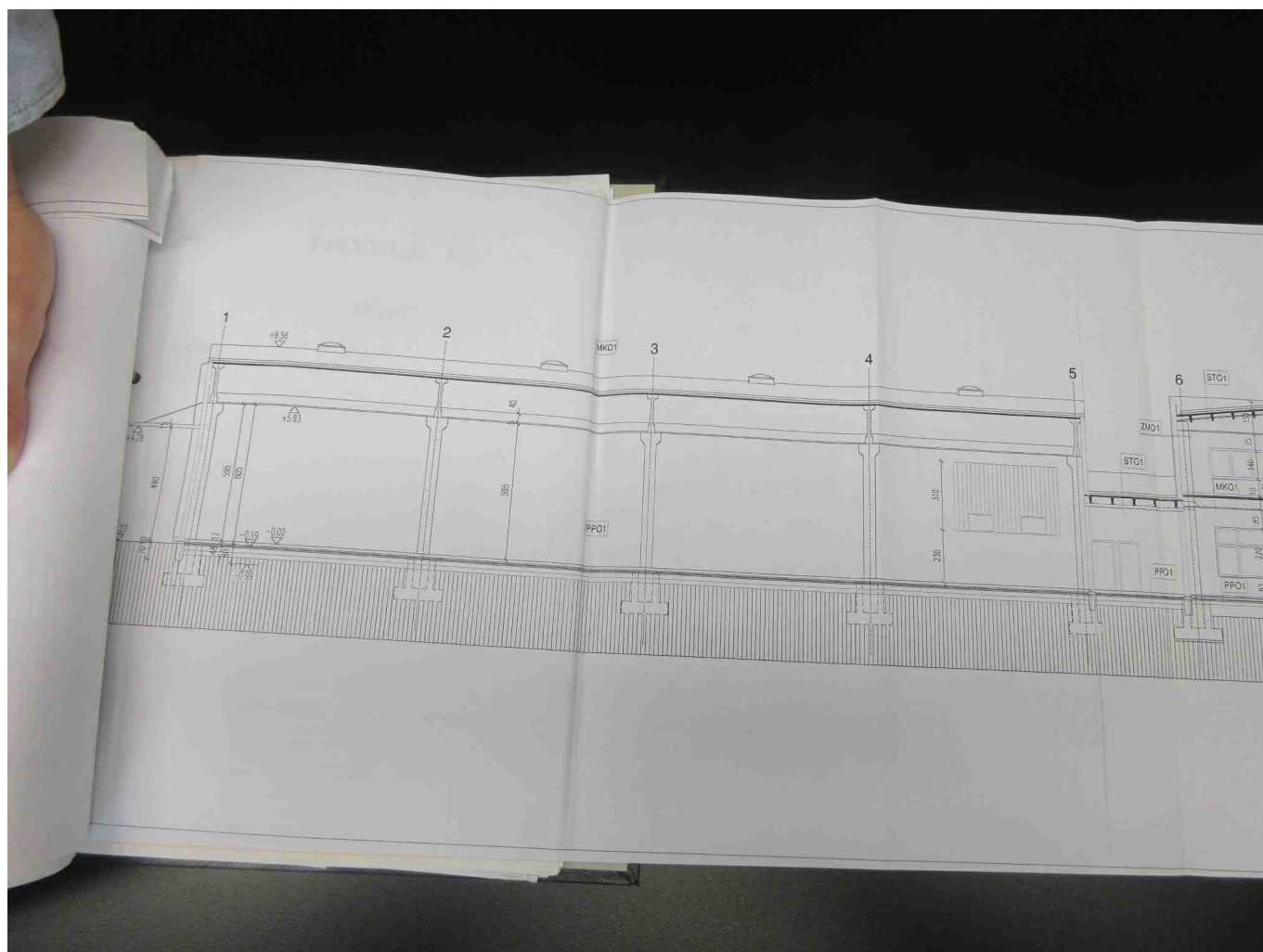
Hala "A" kat 2



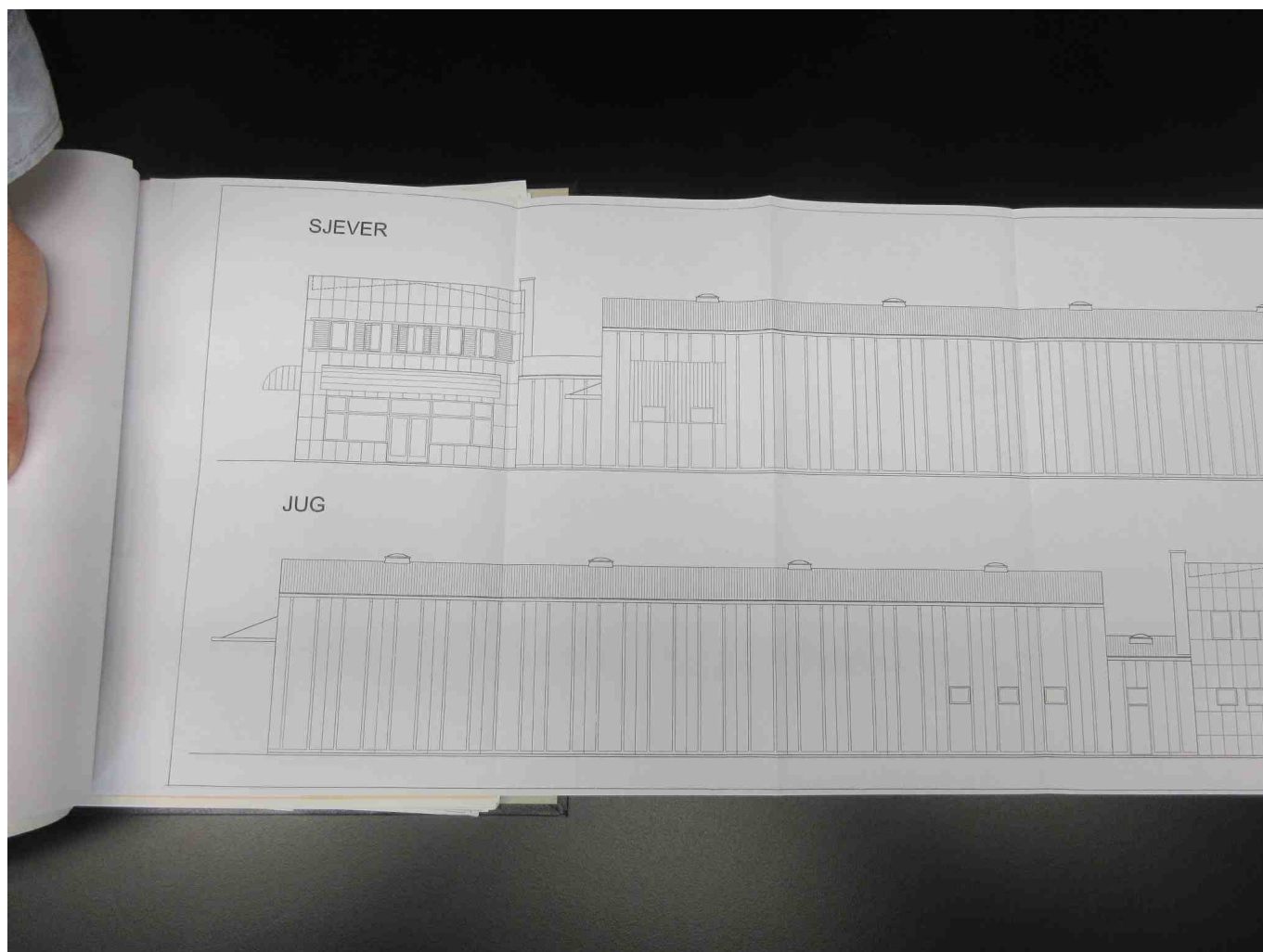
Hala "A" 1



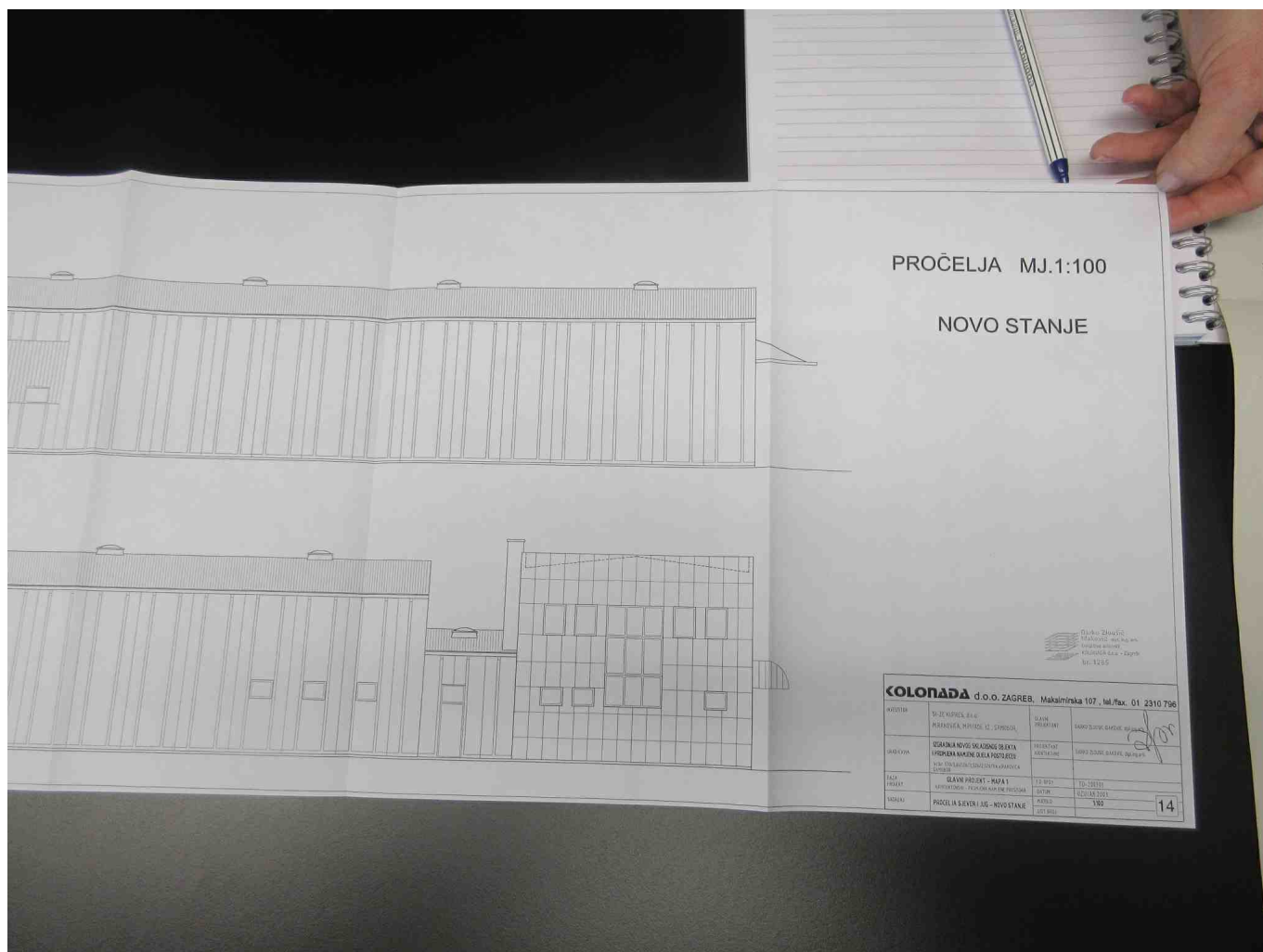
Hala "A" 2



Hala "A" 3



Hala "A" 4



Izmjena i dopuna 2004 1



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko - pravne poslove
ISPOSTAVA SAMOBOR

KLASA: UP-I-361-03/04-01/268
URBROJ: 238-04-04-04-6

Samobor, 28. 12. 2004.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove u Zagrebačkoj županiji - Ispostava Samobor, povodom zahtjeva „SIŽE KUPRES“ d.o.o. radi izdavanja dopune građevne dozvole za izgradnju poslovne građevine, temeljem članka 85. i 107. Zakona o gradnji (NN RH 175/03 i 100/04) izdaje:

DOPUNA I IZMJENA GRAĐEVINSKE DOZVOLE

I. Pravomoćna građevna dozvola kojom se investitoru „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora-M. Rakovica, Mirovečka 32 odobrava izgradnja stambeno-poslovne građevine u Samoboru-M. Rakovica, na k.č. br. 530/1 K.O. Rakovica, pod oznakom Klasa: UP/I-361-03/98-01/224; urbroj: 238-04/4-99-3 od 02. 11. 1999. mijenja se u dijelu tehničke dokumentacije koja se odnosi na izgradnju stambeno-poslovnog objekta i dopunjuje se tehničkom dokumentacijom za izgradnju nove skladišne hale.

U ostalom dijelu građevinska dozvola ostaje nepromijenjena.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole su dopune i izmjene glavnog projekta izrađene prema članku 90. Zakona, u 4 primjerka a sastoji se od:

- knjiga 1 (arhitektonski projekt) izrađen u travnju 2003. po «KOLONADA» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : 200301
- knjiga 2 (projekt konstrukcije) izrađen u ožujku 2003. po «VEGRAD-Velak» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : VV-02/2003
- knjiga 3 (projekt elektroinstalacija) izrađen u svibnju 2003. po «IMB projekt» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : 5230330
- knjiga 4 (projekt vodovoda i kanalizacije) izrađen u travnju 2003. po «KOLONADA» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : 200301
- knjiga 5 (projekt uređenja okoliša) izrađen u travnju 2003. po «KOLONADA» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : 200301
- knjiga 6 (prikaz mjera zaštite od požara) izrađen u rujnu 2003. po «IB inženjering Belobrajčić» d.o.o. – Zagreb; pod oznakom TD : 780923

III. Sudionici u građenju dužni su se u svemu pridržavati građevne dozvole, graditi ili izvoditi pojedine radove na temelju izvedbenog projekta za predmetnu građevinu, te odredbi Zakona o gradnji i hrvatskih normativa.

IV. Pored obveza iz točke III. investitor, kao jedan od sudionika građenja, dužan je:

- tijelu graditeljstva, građevnoj inspekciji i inspekciji rada prijaviti početak građenja i to najkasnije osam dana prije početka radova;
- građenje i nadzor povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti ;
- osigurati stručni nadzor nad građenjem;



Izmjena i dopuna 2004 2

- 2 -

- investitor je dužan najkasnije do dana početka radova imati elaborat iskolčenja građevni u slučaju prekida radova poduzeti mjere osiguranja građevine, kao i susjednih građevina;
- čuvati glavni i izvedbeni projekat za sve vrijeme dok građevina postoji.

V. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor mora zatražiti izmjenu građevne dozvole u roku od petnaest dana od nastale promjene.

VI. Nakon izgradnje građevine zatražiti od tijela graditeljstva izdavanje uporabne dozvole i to najkasnije do početka njezinog korištenja odnosno stavljanja u pogon.

VII. Ova građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti iste.

Obrazloženje

Investitor je svojim zahtjevom od 13. 09. 2004. godine zatražio izdavanje izmjene i dopune građevne dozvole za gradnju građevine navedene u točki I. Izreke, obzirom da je u tijeku izgradnje izvršio izmjene od ranije odobrene tehničke dokumentacije.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole priloženo je :

1. Kopija katastarskog plana izdana po županijskom uredu za katastarsko – geodetske poslove – Ispostava Samobor, pod oznakom Klasa : 935 - 06 / 04 - 01 / 2077, urbroj : 541 – 02 - 05/4 - 04 - 2 od 10. 09. 2004.

2. Dokaz da ima pravo graditi na predmetnoj čestici.

Vezano s istim priložen je izvadak iz zemljišne knjige izdan po Općinskom sudu Samobor - Zemljišno-knjižnom odjelu pod br. 3011 za K.O. Rakovica, od 23. 07. 2004.

3. Tri primjerka glavnog projekta, izrađenog u smislu članka 64. Zakona.

4. Suglasnosti, mišljenja i potvrde nadležnih tijela i poduzeća, na glavni projekt, a to su :

- potvrda ovog Ureda da je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP-I-350 - 05 / 02 - 01 / 216, ur. broj : 238 - 04 - 04 - 03 - 17 od 14. 04. 2003.
- potvrdu izdanu po Službi za društvene djelatnosti, Sanitarna inspekcija, Ispostava Samobor, pod oznakom Klasa: 540 - 02 / 04 - 01/ 428, ur.broj: 238 – 05-06-04-2 od 14. 10. 2004.
- suglasnost da su u projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima tražene mjere zaštite od požara, izdana po Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka - Odjel zaštite od požara, pod oznakom br. 511-19 -25/1-UP-I-7217/3-03 od 29. 12. 2003.
- zapisnik Odsjeka za nadzor u području zaštite na radu iz Samobora, klasa: 115-03/04-03/364; urbroj: 556-16-03/13-04-02 od 15. 11. 2004.
- suglasnost poduzeća " Vodoopskrba i odvodnja " d.o.o. Sektor vodoopskrbe - Zagreb, na projektnu dokumentaciju, pod oznakom 611-ZA/555-17963/03 od 31. 10. 2003.
- elektroenergetska suglasnost Elektre Zagreb, Pogon Samobor, postojeći priključak
- Izvješće o kontroli projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti izrađeno po ovl. revidentu Franolić Marinu iz Zagreba, pod oznakom: R-5-1-2003 od 20. 05. 2003 god.

5. Drugi prilozi određeni posebnim zakonima, a to su :

- potvrdu o plaćanju komunalnog doprinosa izdanu po Gradu Samoboru, Odjelu za prostorno uređenje, gospodarstvo, stambene i komunalne poslove pod oznakom Klasa: UP / I - 350 - 06 / 04 - 05 / 97, urbroj : 238 - 11 - 07 - 04 - 5, od 18. 10. 2004 godine.

Zahtjev za izdavanje građevne dozvole je opravdan, jer su ispunjeni uvjeti iz članka 90. Zakona o gradnji i što je glavni projekt izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom, te drugim posebnim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na lokaciji iz točke I. izreke.

Izmjena i dopuna 2004 3

- 3 -

Dokaz: uvid u spis, posebno pribavljene suglasnosti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela, te očevid na građevnoj čestici kojim je utvrđeno da su predmetni objekti izvedeni u skladu sa priloženom tehničkom dokumentacijom.

Na izložen poziv za uvid u projekt odazvali su se susjedi Ivka Letina, Barica i Franjo Čuček, Srećko Čitarović, Milan Mataušić i Ivan Kupres koji nisu imali primjedbi na traženu izgradnju.

Znanja radi, neposrednim će se susjedima dostaviti primjerak ove građevne dozvole.

S obzirom na izloženo valjalo je ovu upravnu stvar riješiti kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU :

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20. kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi (NN RH br 8 / 96 i 110/04).

Pristojba na ovo rješenje u iznosu od 230,00 kn po Tbr. 1. i 63. gore citiranog Zakona, propisno je naplaćena u postupku.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE

Željka Abramović dipl. ing. arh.

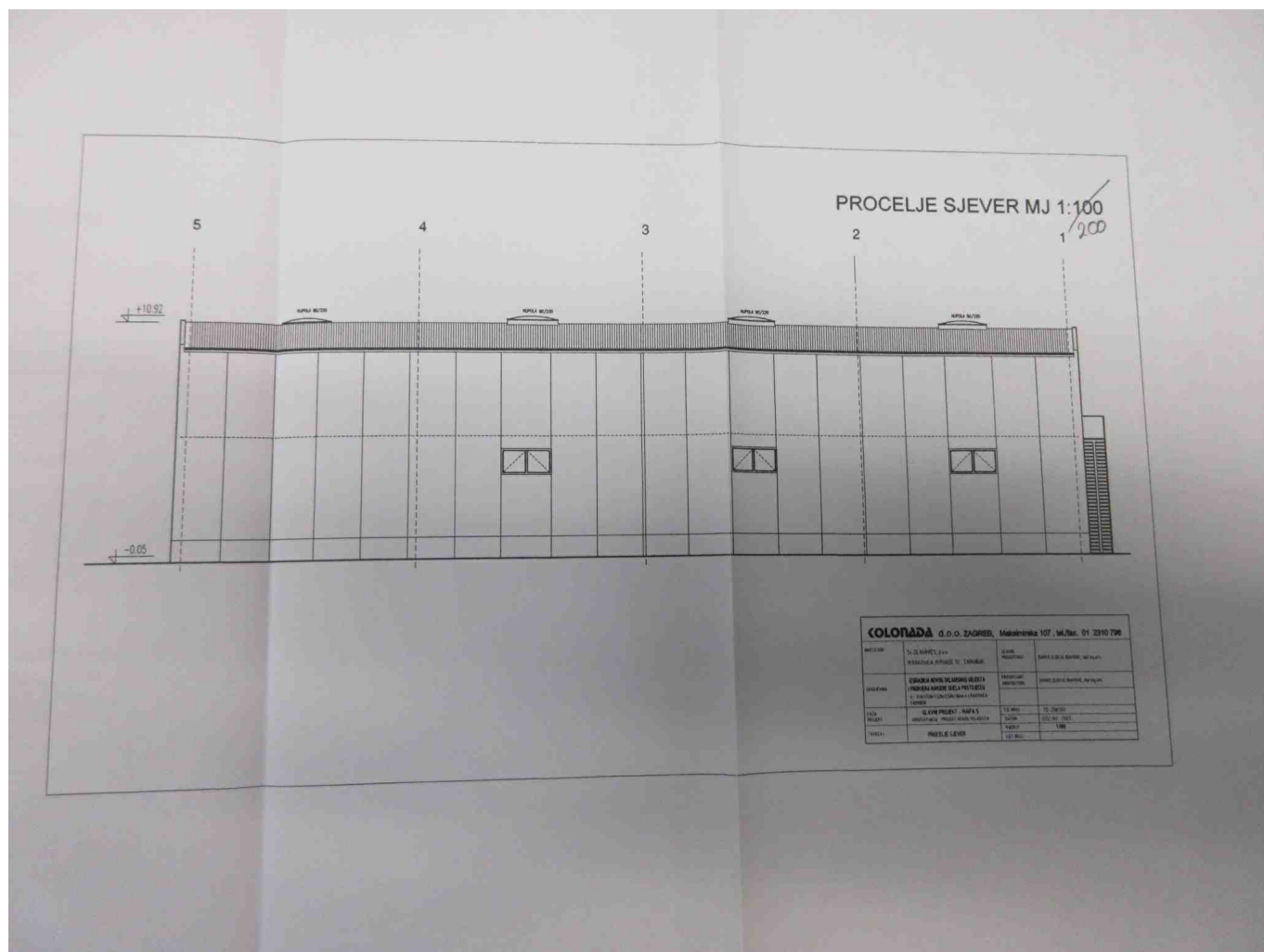
DOSTAVITI:

1. investitor
2. Ivan Kupres – M. Rakovica, Voćnjaci 8
3. Milan Mataušić – M. Rakovica, Mirnovečka 28
4. Srećko Čitarović – M. Rakovica, Stara cesta 1
5. Barica i Franjo Čuček – M. Rakovica, Stara cesta 3
6. Ivka Letina – Samobor, M. Biščana 2
7. Građevinska inspekcija - ovdje
8. evidencija – ovdje
9. pismohrana - ovdje

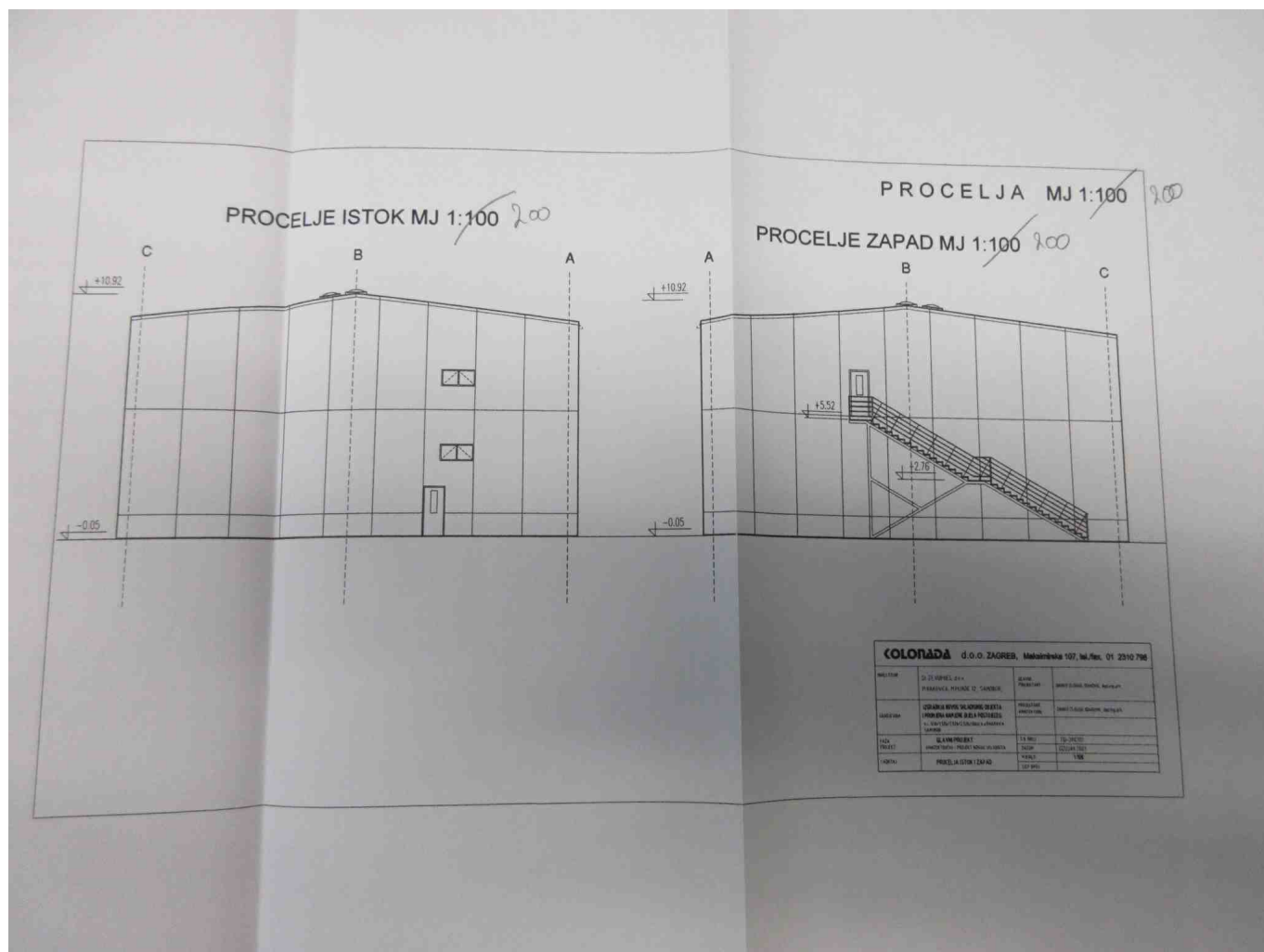
NA ZNANJE:

Služba za gospodarstvo – Ispostava Samobor
Grad Samobor - ovdje

Hala "B" 5



Hala "B" 7



Glavni projekt Hala "C" 1



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SAMOBOR

Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša

Klasa: 361-03/09-03/013
Ur.broj: 238-11-08/7-09-7
Samobor, 30. 03. 2009.

Grad Samobor, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva tvrtke **"SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32**, radi izdavanja potvrde glavnog projekta za izgradnju poslovne građevine u Maloj Rakovici, temeljem članka 223. i članka 212. stavak 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne Novine" br. 76/2007), izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Utvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake: 0710SK-G od prosinca 2008. izrađen po **"KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba** za izgradnju poslovne građevine (obrađa drva sa skladištem i uredskim prostorom) u Maloj Rakovici, Mirnovečka 32, na k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom Klasa: UP/I-350-05/07-01/720, Ur.broj: 238-04-04/2-07-15 od 07.12.2007. te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.

2. Navedeni glavni projekt sastoji se od:

2.1. Arhitektonskog projekta izrađenog po **"KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba**, pod brojem projekta: 0710SK-G/A od prosinca 2008.

Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

Projektant: Darko Zloušić Iđaković, dipl.ing.arh.

2.2. Projekta konstrukcije izrađenog po **"KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba**, pod brojem projekta: 0710SK-G/K od prosinca 2008.

Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

Projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

2.3. Elektrotehničkog projekta izrađenog po **"INGEL" d.o.o. iz Zagreba**, pod brojem tehničkog dnevnika: TD SK/08 od siječnja 2009.

Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

Projektant: Andrija Novina, ing.el.

2.4. Projekta instalacija vode i kanalizacije izrađenog po **"KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba**, pod brojem projekta: 0707SK-G/VIK od rujna 2008.

Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

Projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

Glavni projekt Hala "C" 2

2

2.5. Projekta strojarskih instalacija izrađenog po "B I P INŽENJERING" d.o.o. iz Zagreba, pod brojem projekta: TD 83/08 od studenog 2008.
Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.
Projektant: Zlatko Vidić, dipl.ing.stroj.

2.6. Projekta prometnih površina i okoliša izrađenog po "KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba, pod brojem projekta: 0707SK-G/P od rujna 2008.
Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.
Projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.

2.7. Projekta uštede toplinske energije i toplinske zaštite izrađenog po "KOLONADA" d.o.o. iz Zagreba, pod brojem projekta: 0710SK-G/A od prosinca 2008.
Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.
Projektant: Darko Zloušić Iđaković, dipl.ing.arh.

2.8. Elaborata zaštite od požara izrađenog po "FLAMIT" d.o.o. iz Samobora, pod brojem elaborata: 14019 od siječnja 2009.
Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.
Projektant: Željko Mužević, dipl.ing.sig.

2.9. Elaborata zaštite na radu izrađenog po "FLAMIT" d.o.o. iz Samobora, pod brojem elaborata: 15019 od siječnja 2009.
Glavni projektant: Branko Ivkovčić, ovl.ing.građ.
Projektant: Željko Mužević, dipl.ing.sig.

3. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom održanom dana 13.02.2009. utvrđeno da je:

- 3.1. investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:
- tri primjerka glavnog projekta s uvezanom preslikom teksta konačne lokacijske dozvole navedene u točki 1. ove potvrde
 - izvod iz katastarskog plana izdan po Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Zagreb, Ispostava Samobor Klasa: 935-06/2009-01/085 od 15.01.2009.
 - dokaz da ima pravo graditi na građevnoj čestici iz točke 1. ove potvrde i to izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. broj 3011 k.o. Rakovica izdan po Općinskom sudu u Samoboru, Zemljišno-knjižnom odjelu od 15. 01. 2009.
 - geotehnički elaborat izrađen po "GEO-LAB" d.o.o., iz Zagreba, pod oznakom 001/2008 od siječnja 2008.
 - potvrdu na glavni projekt Klasa: 540-02/09-05/011 od 06.03.2009. Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprave za sanitarnu inspekciju.
- 3.2. investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio pisana izvješća o kontroli glavnog projekta u skladu člancima 3., 4. i 5. Pravilnika o kontroli projekata ("Narodne novine" br. 89/00) i to:
- izvješće o kontroli glavnog projekta u pogledu stabilnosti i računske točnosti izvršeno po CADING d.o.o. iz Zagreba, ovlašteni revident Milan Novković, dipl.ing.građ. po brojem revizije: T.D. 005/2009 od siječnja 2009.

Glavni projekt Hala "C" 3

3

- izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke izvršeno po mr.sc. Ranku Keindlu, dipl.ing.građ. iz Zagreba pod brojem: 009 055-1 od 17.02.2009.
 - izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite izvršeno po mr.sc. Ranku Keindlu, dipl.ing.građ. iz Zagreba pod brojem: 009 055-2 od 17.02.2009.
 - 3.3. građevna čestica uređena u skladu Prostornim planom uređenja Grada Samobora ("Službene vijesti Grada Samobora", br. 7/06) tako da je:
 - na istu moguć pristup s prometne površine k.č.br. 2194 k.o. Rakovica (Mirnovečka ulica).
 - parkiranje osobnih vozila je riješeno tako da je osigurano 34 parkirališnih mjesta na građevnoj čestici.
 - 3.4. građevna čestica iz točke 1. ove potvrde je izgrađena. Na građevnoj čestici su sagrađene dvije poslovne građevine za koje je izdana dozvola za upotrebu Klasa: UP/I-361-05/05-01/108 od 29.12.2005.
 - 3.5. investitor dostavio dokaz o uplati prve rate komunalnog doprinosa o čemu je Grad Samobor izdao potvrdu Klasa: UP/I-350-06/09-01/33 od 26.03.2009. u skladu s člankom. 32. stavak 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" br. 36/95., 70/97., 57/00., 129/00., 59/01., 26/03. pročišćeni tekst i 82/04.)
 - 3.6. investitor dostavio dokaz o uplati prve rate vodnog doprinosa o čemu su HRVATSKE VODE izdale potvrdu Klasa: UP/I-325-08/09-01/0002166 od 10.03.2009. u skladu s člankom. 5.b. Zakona o financiranju vodnog gospodarstva ("Narodne novine" br. 107/95, 19/96, 88/98 i 150/05)
4. Ova potvrda izdaje se investitoru tvrtki "SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32, radi izgradnje građevine navedene u točki 1. ove potvrde.
5. Ova potvrda prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od dvije godine od dana izdavanja iste.
6. Investitor mora izvođenje radova iz točke 1. ove potvrde te stručni nadzor građenja povjeriti osobama koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti građenja, odnosno obavljanje stručnog nadzora građenja.
7. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada, najkasnije u roku od osam dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca, pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.
8. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskolčenja građevine.
9. Građevina iz točke 1. ove potvrde može se početi koristiti nakon što investitor od nadležnog upravnog tijela ishodí uporabnu dozvolu.

Glavni projekt Hala "C" 4

4

10. Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 5.068,0 kn naplaćena je u cijelosti.

IZRADIO
Tihomil Mučnjak, ing.građ.

PROČELNIK
Mladen Ogrinc, dipl.ing.arh.



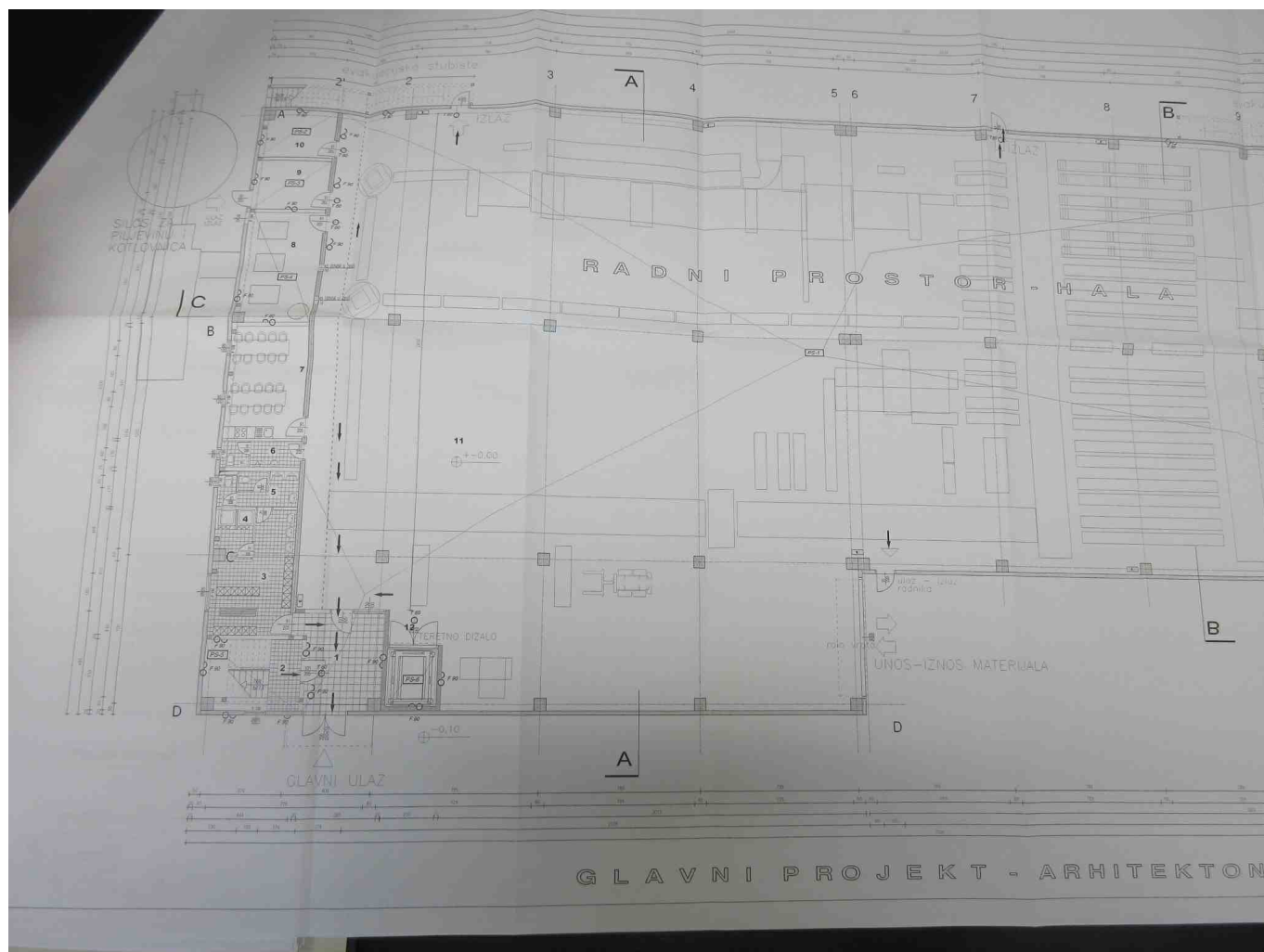
DOSTAVITI:

- 1) SIŽE KUPRES d.o.o., M. Rakovica, Mirnovečka 32
- 2) Grad Samobor - ovdje
- 3) Pismohrana - ovdje

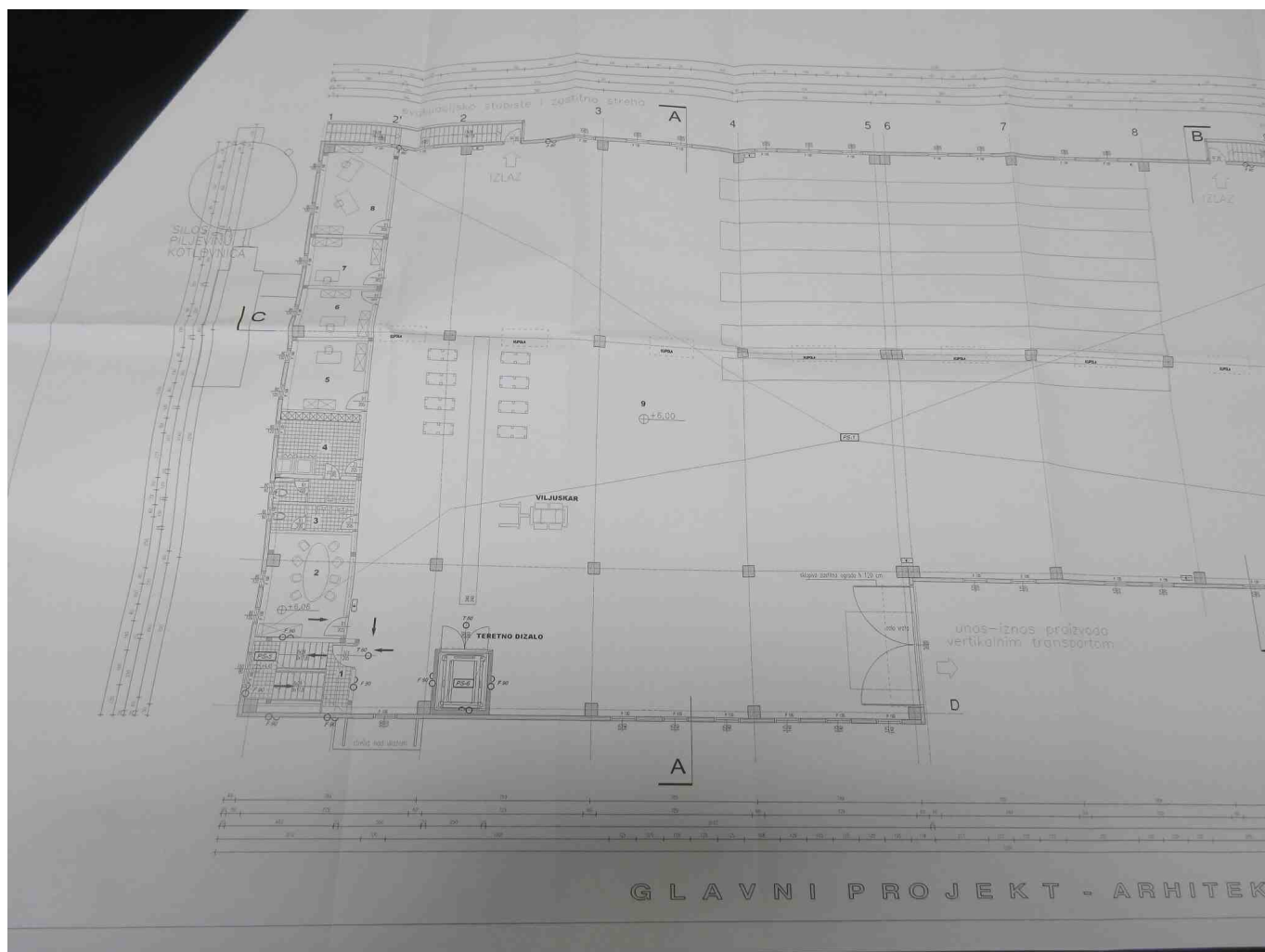
NA ZNANJE:

- 1) Građevinska inspekcija - ovdje
- 2) Služba za gospodarstvo - ovdje

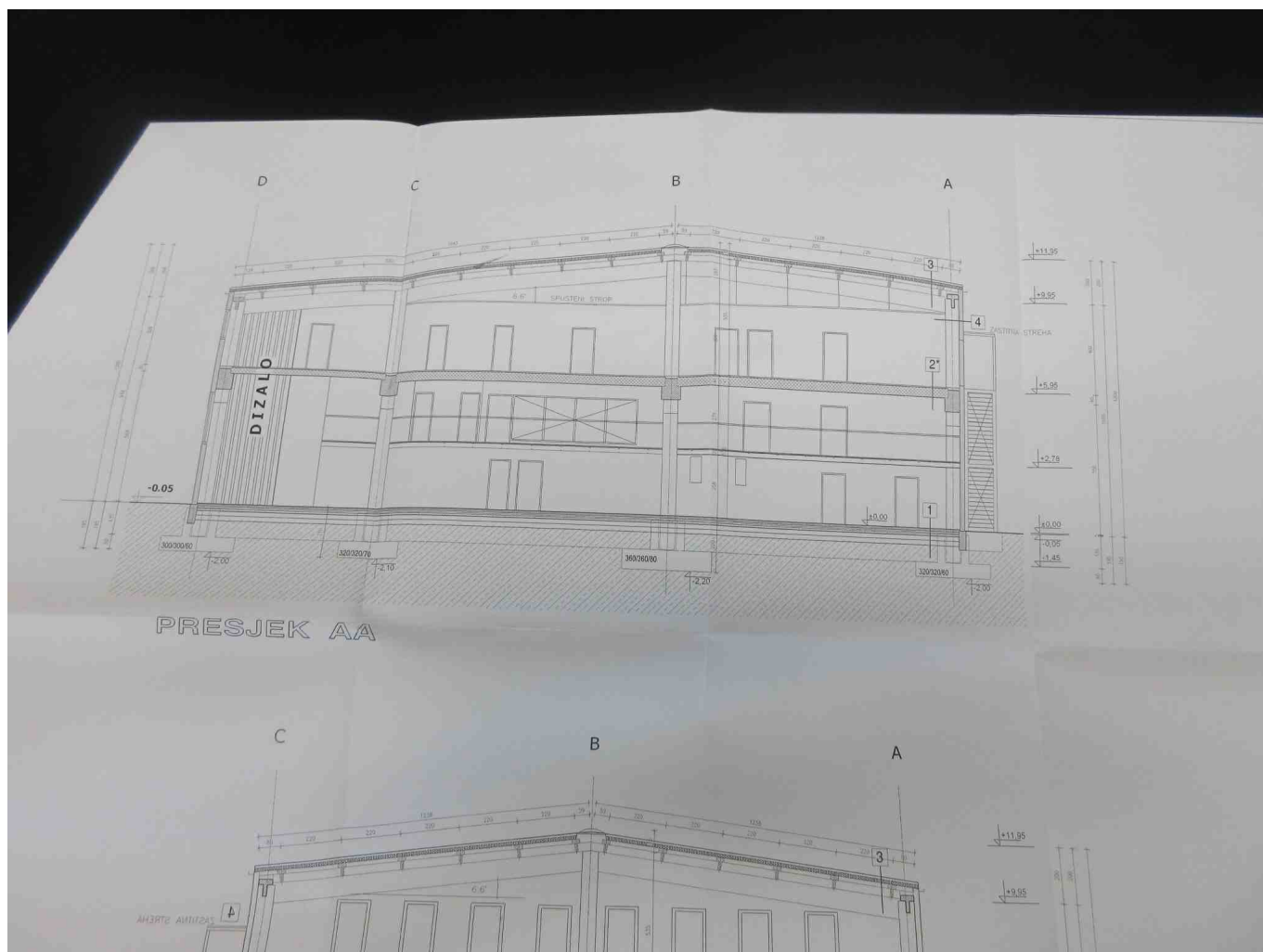
Hala "C" prizemlje 1



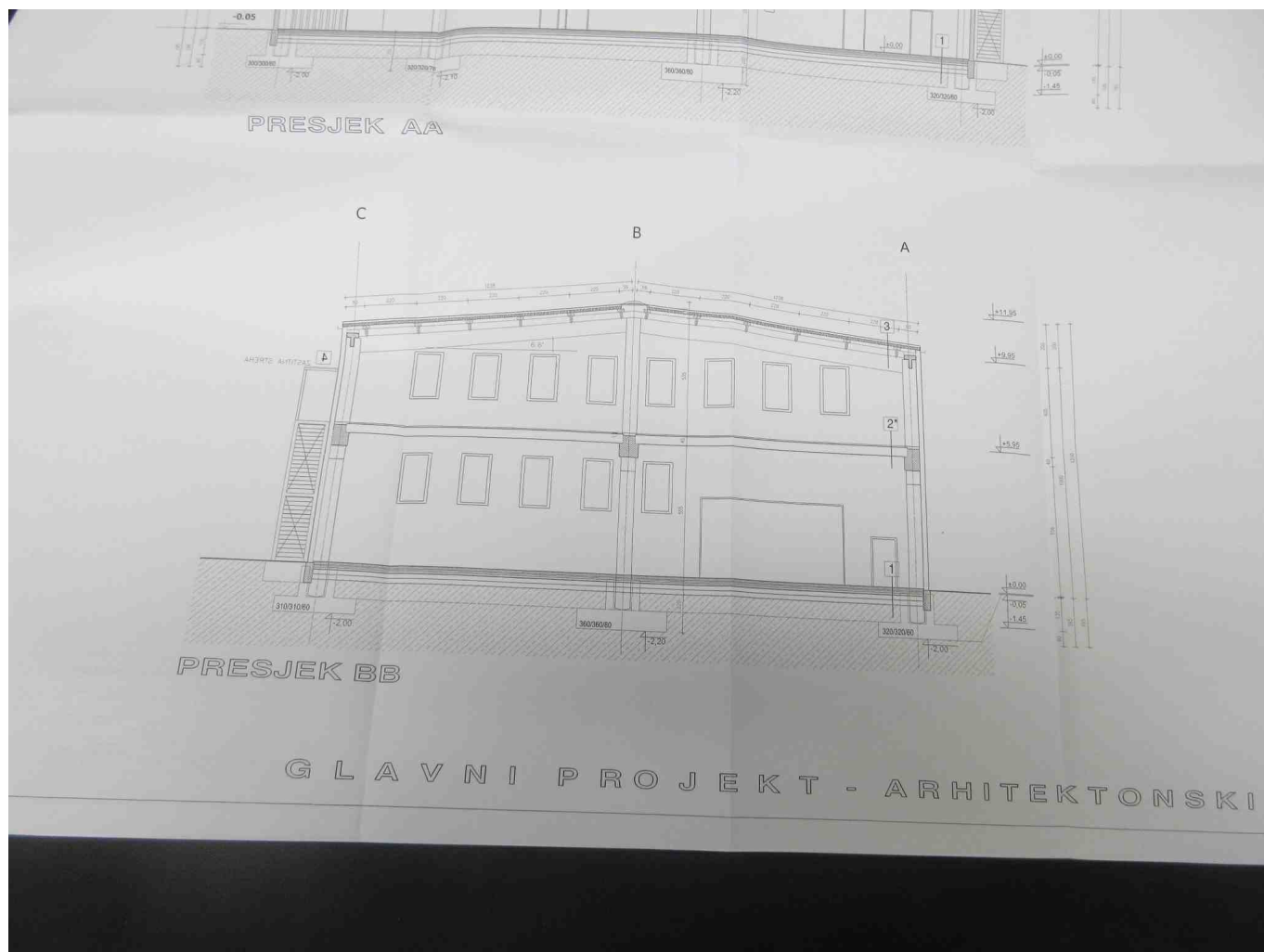
Hala "C" kat 1



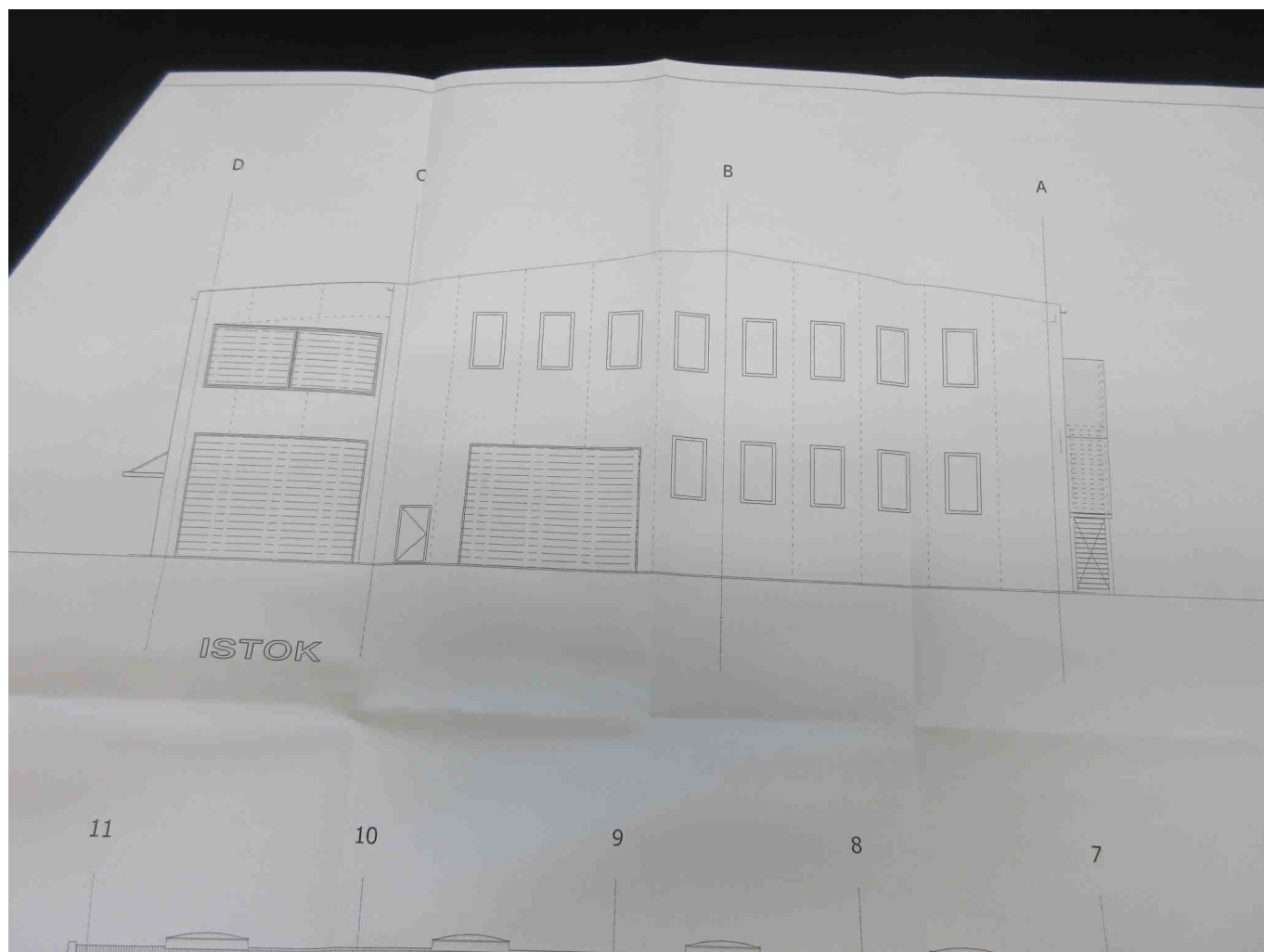
Hala "C" 1



Hala "C" 2



Hala "C" 4



Uporabna 2005 1



REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko - pravne poslove
ISPOSTAVE SAMOBOR

KLASA: UP/I-361-05/05-01/108
URBROJ: 238-04-04/10-05-4

Samobor, 29. 12. 2005.

Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove - Ispostava Samobor, povodom zahtjeva „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, radi izdavanja dozvole za korištenje izgrađenih poslovnih objekata u Samoboru, temeljem članka 129. stavka 1. i 2. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 175/03 i 100/04), izdaje

DOZVOLU ZA UPOTREBU

1. Odobrava se „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, upotreba poslovnih građevina izgrađenih prema izdatoj građevnoj dozvoli pod oznakom Klasa: UP/I-361-03/98-01/224; urbroj: 238-04/04-99-3 od 02. 11. 1999. i dopune i izmjene građevinske dozvole pod oznakom Klasa: UP-I-361-03/04-01/268; urbroj: 238-04-04-04-6 od 28. 12. 2004. a na k.b.r. 530/1 K.O. Rakovica. Na temelju ove dozvole građevine iz prethodne točke mogu se početi koristiti.

Obrazloženje

Investitor „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, svojim je podneskom od 02. 12. 2005. zatražio izdavanje dozvole za upotrebu građevine pobiže opisane u točki I. izreke.

Postupajući po ovom podnesku obavljen je tehnički pregled građevine prema članku 132. i 133. Zakona o gradnji.

Iz dostavljenog zapisnika može se nedvojbeno utvrditi da je predmetna građevina izgrađena u skladu s građevnom dozvolom, te da nema nedostataka koji bi mogli utjecati na tehnička svojstva bitna za građevinu.

Uporabna 2005 2

- 2 -

DOKAZ: uvid u zapisnike sastavljene dana 16. i 28. prosinca 2005. godine.

S obzirom na ovu konstataciju, kao i uvidom u provedene radnje u postupku valjalo je zahtjevu investitora udovoljiti primjenom uvodno citiranog propisa.

PRAVNA POUKA:

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.

Žalba se predaje ovom Uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 3. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine RH br.8/96 i 110/04).

Upravna pristojba za ovo rješenje, u iznosu od 1170,00 kn po Tbr.1. i 63. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine RH br.8/96 i 110/04), propisno je naplaćena u postupku.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE



Zeljka Abramović
Zeljka Abramović dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. Investitor,
2. Ured za katastar, - Samobor
3. Građevinska inspekcija - ovdje,
4. Pismohrana - ovdje,

Uporabna 2010 1



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SAMOBOR

Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-05/10-01/17
URBROJ: 238-11-08/7-10-4
Samobor, 15. 12. 2010.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno

dana 05. 01. 2011.

U Samoboru, 15. 03. 2017.

Odobravni službenik



Grad Samobor, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva tvrtke **"SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32**, radi izdavanja uporabne dozvole, temeljem članka 257. stavak 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07 i 38/09), donosi sljedeću

UPORABNU DOZVOLU

1) Odobrava se tvrtki **"SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32**, uporaba poslovne građevine (obrađa drva sa skladištem i uredskim prostorom) u Maloj Rakovici, Mirnovečka 32, na k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica za koju je izdana potvrda glavnog projekta pod oznakom KLASA: 361-03/09-03/013 od 30.03.2009.

2) Na temelju ove dozvole građevina iz prethodne točke može se početi koristiti, budući da je tehničkim pregledom utvrđeno da je ista izgrađena u skladu s potvrđenim glavnim projektom, a naročito u pogledu ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu.

Obrazloženje

Investitor je svojim podneskom od 04. 05. 2010. zatražilo izdavanje uporabne dozvole za građevinu kako je poblje opisano u točki 1) izreke.

Postupajući po ovom podnesku obavljen je tehnički pregled građevine prema članku 257. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Tehničkim pregledom održanim dana 10. 06. 2010. te naknadnim pojedinačnim pregledima članova povjerenstva, utvrđeno je da se predmetna građevina može početi koristiti.

O tome svjedoči:

- zapisnik predstavnika Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova Broj: 511-19-25/1-6208/2-2010 od 05. 10. 2010.
- zapisnik člana povjerenstva za strojarske instalacije od 10.06.2010.
- zapisnik člana povjerenstva za elektroinstalacije
- izvješće predstavnika HEP-Operator distribucijskog sustava, Elektra Zagreb, Pogon Samobor od 08.06.2010.

Uporabna 2010 2

2

- zapisnik predstavnika Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprava za sanitarnu inspekciju Klasa: 540-02/10-06/32 od 15.12.2010.
- zapisnik predstavnika Zagrebačkog Holdinga d.o.o., Podružnica vodoopskrbe i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti-vodoopskrba Broj: 611-dipl.ing.MV-br.25015/2010 od 10.06.2010.
- zapisnik predstavnika Grada Samobora,

S obzirom na ovu konstataciju, kao i temeljem provedenih radnji u postupku valjalo je zahtjevu investitora udovoljiti primjenom uvodno citiranog propisa.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja – uporabne dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07)

Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 5.068,0 kn naplaćena je u cijelosti.

IZRADIO

Tihomil Mučnjak, ing.građ.

PROČELNIK

Mladen Ogrinc, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. SIŽE KUPRES d.o.o., Mala Rakovica, Mirnovečka 32
2. Grad Samobor - ovdje
3. Pismohrana - ovdje,

Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 1



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SAMOBOR

Upravni odjel za provođenje dokumenata
prostornog uređenja i gradnju

KLASA: UP/I 361-006/2013-002/6042
URBROJ: 238-11-08/10-2016-10
Samobor, 07.12.2016.

Grad Samobor, Upravni odjel za provođenje dokumenata prostornog uređenja i gradnju, povodom zahtjeva **SIŽE KUPRES d.o.o.** iz Male Rakovice, Mirnovečka ulica 32 (OIB: 62140787061), za donošenje rješenja o izvedenom stanju na temelju članka 8. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", br. 86/2012) donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se : rekonstrukcija - dogradnja skladišne hale
2. Lokacija zgrade : MALA RAKOVICA, MIRNOVEČKA 32, k.č.br. 530/1 k.o.
RAKOVICA
3. Namjena zgrade: gospodarska
4. Sastavne dijelove ovog rješenja čini:
 - a. Arhitektonska snimka izvedenog stanja izrađena u KOLONADA d.o.o. iz Zagreba, Maksimirska 107, po Dragi Rihtermocu, dipl.ing.arh., pod brojem TD-0816-SK, kolovoz 2016.
 - b. Geodetska snimka izvedenog stanja izrađen po GEOMETRIX SAMOBOR d.o.o. iz Male Rakovice, Butoraj 15, po Filipu Vodopiji, mag.ing.geod. et geoinf., pod brojem oznaka 0502016, 22.08.2016.
5. Veličina dograđenog dijela : maksimalnih tlocrtnih dimenzija 24,50 x 42,90 m, visine od niže kote terena do vijenca krova 6,87 m i do sljemena 9,72 m, ukupne građevinske bruto površine 2258.07 m², broj etaža koje se ozakonjuju: 1, etažnosti : prizemlje, oblikovanje i smještaj građevine na građevnoj čestici prikazani su sastavnim dijelovima rješenja koji su navedeni u stavku 4.
6. Način gradnje i stupanj izgrađenosti : zgrada je slobodnostojeća i ZAVRŠENA, a prema definiciji iz Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, smatra se da je ZAHTJEVNA ZGRADA .
7. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo donošenju rješenja.

Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 2

UP/I 361-006/2013-002/6042

Budući da je
zahtjev osnovan
rješenjem

8. Zgrada navedena u točki 1. izreke smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

9. Zgrada navedena u točki 1. izreke može se evidentirati u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.

10. Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju se donosi ovo rješenje, dužni su po izvršnosti rješenja platiti komunalni i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima. (članak 22. stavak 1. Zakona)

Obrazloženje

Investitor je dana 29.6.2013. podnio zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgradu navedenu u izreci.

Uz zahtjev je priložena dokumentacija propisana Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i to:

- Arhitektonska snimka izvedenog stanja izrađena u KOLONADA d.o.o. iz Zagreba, Maksimirska 107, po Dragi Rihtermocu, dipl.ing.arh., pod brojem TD-0816-SK, kolovoz 2016.
- Geodetska snimka izvedenog stanja izrađen po GEOMETRIX SAMOBOR d.o.o. iz Male Rakovice, Butoraj 15, po Filipu Vodopiji, mag.ing.geod. et geoinf., pod brojem oznaka 0502016, 22.08.2016.

U provedenom upravnom postupku utvrđeno je slijedeće:

- Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Samobora ("Službene vijesti Grada Samobora", br. 7/06, 1/07 i 1/08) u građevinskom području naselja gospodarske namjene,
- da je predmetna zgrada dovršena i koristi se za navedenu namjenu,
- da etažnost ne prelazi etažnost utvrđenu Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi („Službene vijesti grada Samobora“ br. 9/2011),
- očevitom na licu mjesta utvrđeno je da su Arhitektonska snimka izvedenog stanja i Geodetska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem na terenu,
- da je uplaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema izvještaju FINA-e od 01.12.2016.

Ovo upravno tijelo će tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tih doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti ovog rješenja, radi reguliranja obveze podnosioca zahtjeva navedene u stavku 10. izreke. (članak 22. stavak 4. Zakona).

U provedenom postupku dana je mogućnost strankama da se izjasne o činjenicama i okolnostima koje bi eventualno mogle utjecati na izdavanje rješenja. Stranke su pozivane na način propisan člankom 17. stavak 3. Zakona, odnosno javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela. Pozivu nije bilo odaziva.

Rješenje o izvedenom stanju - nadstrešnica 3

UP/I 361-006/2013-002/6042

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev osnovan, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona, te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana od dana prijema.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 10/10, 69/10 i 126/11) naplaćena je u cijelosti.

PROČELNIK:

Mladen Ogrinc, dipl.ing.arh.



PRILOZI:

1. Arhitektonska snimka izvedenog stanja
2. Geodetska snimka izvedenog stanja

DOSTAVITI:

1. SIŽE KUPRES, d.o.o. Mala Rakovica, Mirmovečka 32
2. Oglasna ploča - ovdje,
3. Spis - ovdje

NA ZNANJE:

1. Građevinskoj inspekciji (po izvršnosti),
2. Upravni odjel za razvoj grada - ovdje (po izvršnosti),
3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Zagrebačko Prisavlje", Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII (po izvršnosti),
4. Uredu državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za gospodarstvo, Ispostava Samobor, Trg Kralja Tomislava 5.

Arhitektonska snimka - nadstrešnica 1

<p>COLONADA d.o.o. za projektiranje i građenje ZAGREB, Maksimirska 107 tel-fax: 01 2310 796 e-mail: kolonada@gmail.com OIB: 32323483922</p>	<p>GRAĐEVINA: ZAHTJEVNA ZGRADA – SKLADIŠNA HALA (dogradnja) LOKACIJA: k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica NARUČITELJ: SIŽE KUPRES d.o.o., Mimovečka ul. 32, Mala Rakovica SADRŽAJ: ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA</p>	<p>TD-0816-SK</p>
--	--	-------------------

PROJEKTANTSKI URED:
"COLONADA" d.o.o., Maksimirska 107, Zagreb

NARUČITELJ:
SIŽE KUPRES d.o.o.
MIRNOVEČKA UL. 32
MALA RAKOVICA
OIB: 62140787061

GRAĐEVINA I LOKACIJA:
ZAHTJEVNA ZGRADA – SKLADIŠNA HALA (dogradnja)

k.č.br. 530/1, k.o. Rakovica
Mimovečka ul. 32, Mala Rakovica

FAZA PROJEKTA:
ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA


REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SAMOBOR
 Upravni odjel za provođenje dokumenata
 prostornog uređenja i gradnju
 OVA ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA
 SASTAVNI JE DIO RJEŠENJA O IZVEDENOM STANJU
 Klasa: UP/I-361-06/13-02/6042
 Ur.broj: 238-11-08/10-16-10 od 07.12.2016.
 PROJEKTOVALNIK:
 Mladen Ogrić, dipl.ing.arh.


1. ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA

PROJEKTANT: Drago Rihtermoc, dipl.ing.arh.


DRAGO RIHTERMOC
 dia.
 OVDJEŠTENI ARHITEKT
 A 3228

2. IZJAVA O ISPUNJENOM BITNOM ZAHTJEVU MEHANIČKE OTPORNOSTI I STABILNOSTI

„COLONADA“ d.o.o.
Maksimirska 107, Zagreb
Branko Ivkovčić, ovl.ing.grad.

PROJEKTANT: Branko Ivkovčić, ovl.ing.grad.


 HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
 Branko Ivkovčić
 ing. grad.
 Ovlašteni inženjer građevinarstva
 G 1380

COLONADA d.o.o.
projektiranje i građenje
ZAGREB, Maksimirska 107

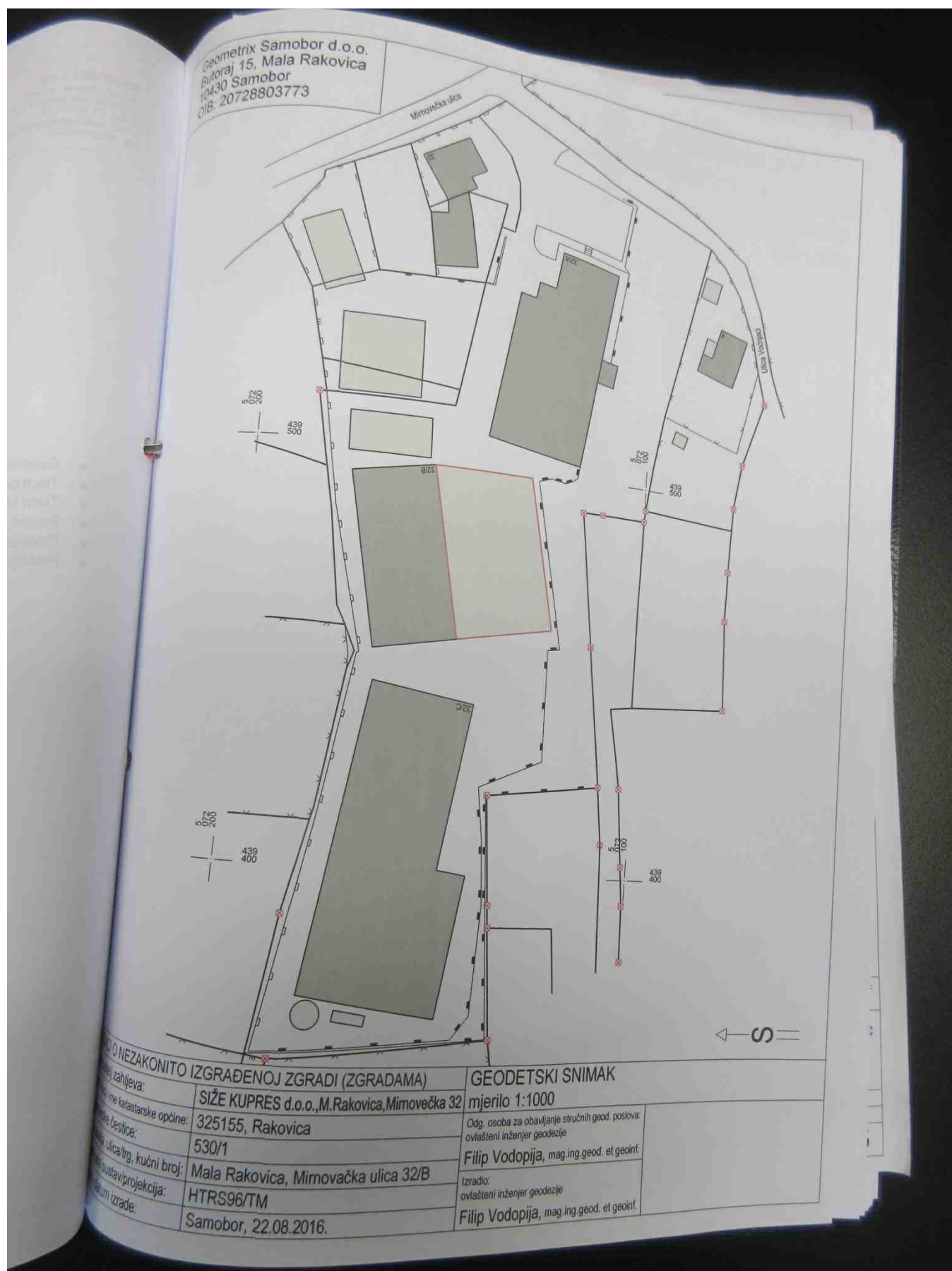
SURADNIK: Darja Matanović, struc.spec.ing.aedif

DIREKTOR: BRANKO IVKOVČIĆ, ing.grad.

COLONADA d.o.o.
projektiranje i građenje
ZAGREB, Maksimirska 107

MJESTO/DATUM: ZAGREB / kolovoz, 2016. godine

Arhitektonska snimka - nadstrešnica 2



Kontakt



Erste nekeřtnine d.o.o.
Ivana Lućića 2 · 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr