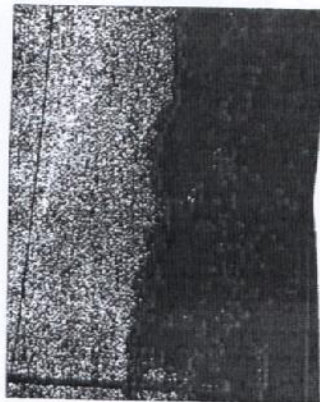


PROJEKAT VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE - SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)
BROJ NARUDŽBE
1000116035

PROJEKAT

GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI - NOVE, SADAŠNJE I PROMETNE

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
SVIBJE, SAVSKA BB (IZMEĐU KUĆ. BR. 29 I 33)
ZK. UL. 427 K.O. HRUŠČICA



Naručitelj projekta: RG SPORT D.O.O.
BORČEC 44, ZAGREB

Zagreb, 04.01.2011.

I.T.D. NEKRETNOSTNE D.O.O. - Ranković Zlatomir, d.l.g. - 04.01.2011.

Primljeno	3.10.11.	Poljubi	44
Prepisano			
Gravirano			
Opremljeno			

48.51-6617/116



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE – SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Ime komitenta	RG SPORT D.O.O., Borčec 44, Zagreb
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
poduložak (knjiga PU)	-
zk.ul. / pos.list	427 / 1122
k.č.	3574
k.o	Hruščica
Površina zemljišta	2.485 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	97.000,00 €
Adresa	Svibje, Savska bb (između broja 29 i 33)

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja, RG SPORT d.o.o., Zagreb, Borčec 44, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnosti – **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** u Svibju, Savska bb (između kućnih brojeva 29 i 33).

Procjenjivane nekretnosti upisane su u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, z.k.ul. 427 k.o. Hrušćica.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnosti na licu mjesta 29.12.2010. godine te utvrđivanja sljedećih vrijednosti:

- NOVE** - građevinske vrijednosti **Ng** s cijenom izvedbe radova u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu prosincu 2010. godine,
- SADAŠNJE** - građevinske vrijednosti **Sg** uz odbitak amortizacije tj. umanjenja vrijednosti zbog starosti i stanja održavanja objekata i
- PROMETNE** - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišne vrijednosti nekretnosti u trenutku procjenjivanja sa zasebnim iskazom vrijednosti zemljišta i građevina izgrađenih na zemljištu

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnosti za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnosti.

2. Metoda procjene

2.1. Izračun vrijednosti nekretnosti troškovnom metodom procjenjivanja

Metoda procjene temeljena je na postupku u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.1. i Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. br. 52/84), a osnova proračuna je neto korisna površina nekretnosti čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnosti te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² neto površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ng)

To je vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja tj. u mjesecu prosincu 2009. godine čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² neto korisne površine tretirane po uvjetima izračunavanja površine prema propisu HRN.U.C2.100 (preuzeto N.N. 53/91 iz Sl. list br. 3/66.). Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje, tj. vrijednosti građevinskog zemljišta, troškove komunalnog doprinosa, troškove vodnog doprinosa, troškove priključaka, troškove investicijsko-tehničke dokumentacije, troškove građevinske dozvole, troškove izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), troškove nadzora, troškove ishođenja dozvole za uporabu, te sva ostala administrativna davanja i takse. Jedinična cijena formirana je na osnovi podataka o troškovima građenja prema biltenu "Standardna kalkulacija" u izdanju IGH u usporedbi s aktualnim cijenama građenja dobivenim od građevinskih poduzeća, te ostalim troškovima koji sudjeluju u izgradnji svedeno na jediničnu cijenu 1 m² neto korisne površine (NKP), a koriste se podaci lokalnih organa uprave o vrijednosti građevinskog zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa za gradsku zonu odnosno skupinu objekata kojoj predmetne nekretnosti pripadaju.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Sg)

To je vrijednost Ng umanjena određenim postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja (građevinsko obrtničkih i instalaterskih radova) koji ovisi o starosti i stanju održavanja izgrađenih objekata, a iznosi se posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta.

Postotak umanjenja vrijednosti određuje se u skladu sa spomenutim Uputstvom o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (N.N. br. 52/84), te ostalim procjendbenim priručnicima i tablicama koje vještaci koriste u sudskoj praksi.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM (Ty)

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnosti, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnosti za nekretnosti koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali uz obaveznu primjenu ostalih metoda procjenjivanja.

2.2. Procjena vrijednosti nekretnosti prema usporednim transakcijama

Usporedna prodajna cijena nekretnosti određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnosti i vrijednosti sličnih nekretnosti u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnosti koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnosti koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnosti pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnosti razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnosti prilagoditi promatranoj nekretnosti usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnost kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnost.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnosti metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnosti na temelju kapitalizacije dobiti (dohodovna metoda)

Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene priloge u budućnosti, uzevši u obzir moguća rizika, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnosti koje ostvaruju dobit. S pristupom procjeni nekretnosti na temelju kapitalizacije dobiti pokušava se odrediti sadašnja vrijednost nekretnosti na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim bruto dobiti, koju nekretnost donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretnošću i njezino održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji.

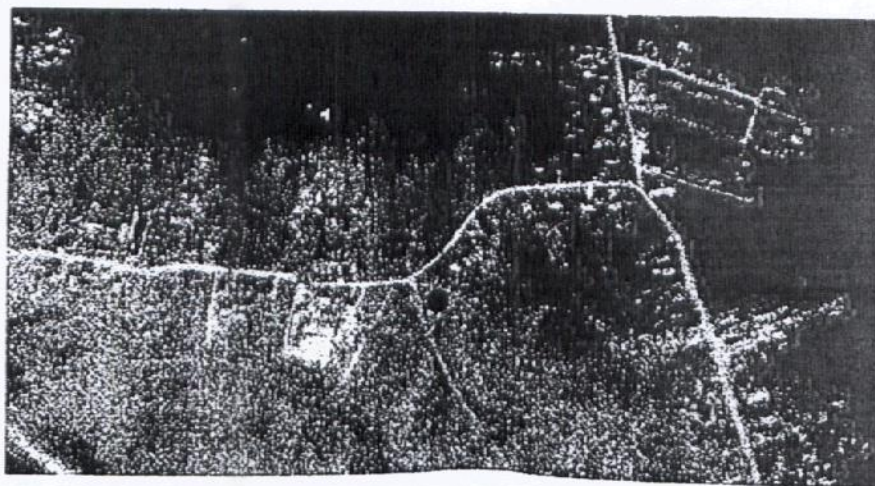
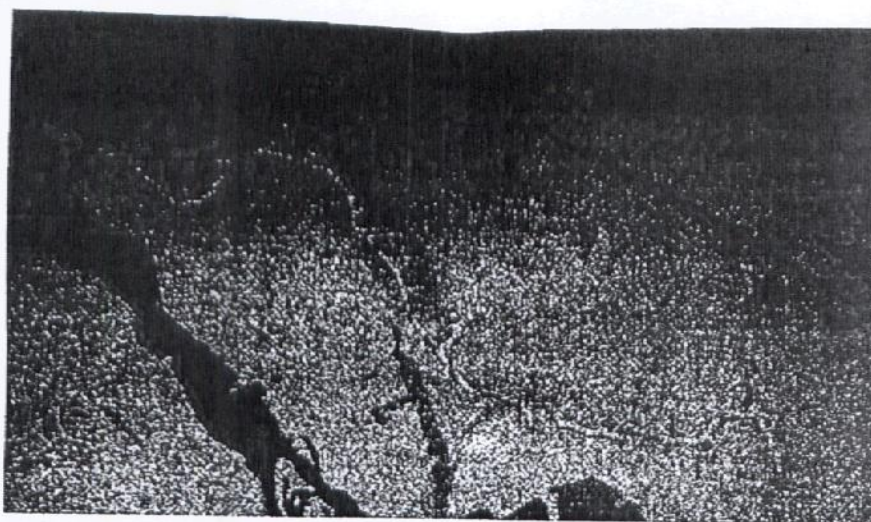
Nekretnost se obično procjenjuje s obzirom na njenu sposobnost generiranja prihoda. Nadalje, analiza nekretnosti u smislu sposobnosti omogućavanja dovoljno visokog čistog godišnjeg povrata na investirani kapital predstavlja važnu stavku u razvoju indikatora vrijednosti. Kod dohodovne metode procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koji ide uz vlasništvo nad nekretnošću. Ovakva konverzija prihoda razmatra povrate od drugih, konkurentskih mogućnosti za investiranje. Ukoliko se pravilno primjeni, smatra se da ova metoda u pravilu daje pouzdani pokazatelj vrijednosti nekretnosti koje generiraju prihode.

Prvi korak kod dohodovne metode je procjena bruto prihoda koji može biti generiran od strane procjenjivane nekretnosti. Nadalje se procjenjuje nepotpunost kapaciteta te visina troškova koji se oduzimaju od potencijalnog bruto prihoda te se dobiva neto prihod. Vrijednost nekretnosti se tada procjenjuje korištenjem dviju tehnika kapitalizacije - direktne kapitalizacije i/ili analize sume dotoka gotovine. Operativni troškovi su računati kao postotak potencijalnog bruto prihoda, koristeći odnose koji su uobičajeni za slične nekretnosti.

Dohodovna metoda (metoda kapitalizacije dobiti) primjenjuje se kod procjena vrijednosti nekretnosti namijenjenih za najam, građevine uredske namjene, prodajne centre (shopping centre), trgovine i nekretnosti industrijske namjene.

3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija



Predmet procjene je građevinsko zemljište koje se nalazi u Svibju, Savska cesta bb (između kućnih brojeva 29 i 33), udaljeno cca 5,9 km od trgovačke kuće METRO u Sesvetama (tj. od semafora na Slavenškoj aveniji kod izlaza za Ivanju Reku), na asfaltnoj prometnici.



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE – SVIBJE – SAVSKA BB (IZMJEĐU BR. 29133)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Zemljište je u neposrednoj blizini okruženo dijelom neizgrađenim parcelama, a uz Savsku cestu obiteljskim stambenim kućama s dvorištima, stambeno-poslovnim i poslovnim objektima. Oko 2 km sjeverno se predviđa skora izgradnja novog poslovnog centra tvrtke IKEA.

Procjenjivana nekretnina je dobro prometno povezana sa svim gradskim i međugradskim prometnicama.

3.2. Dokaz vlasništva

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju na uvid izvadke iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Stalna služba u Dugom Selu, z.k.ul. 427 k.o. Hrušćica, gdje je upisano:

k.č. 3574	A Livada i oranica ključ	2.485 m ²
-----------	-----------------------------	----------------------

B:	
Vlasnik:	RG sport d.o.o., Borčec 44, Zagreb

C:	
Tereta nema.	

Predmetna nekretnina je po novoj izmjeri upisana u posjedovni list broj 1122 k.o. Hrušćica s istim podacima.

3.3. Komentar legaliteta

U navedenom zemljoknjižnom izvadku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet predmetne nekretnine (a što je i logično jer se radi o neizgrađenom zemljištu).

4. TEHNIČKI OPIS - TABLIČNI PRIKAZ

- VRSTA NEKRETNINE: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE površine 2.485 m²
- NAMJENA: MJEŠOVITA NAMJENA, PRETEŽITO STAMBENA



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE – SVIBJE – SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Vještaku je predložena kopija katastarskog plana za predmetnu parcelu – zemljište.

Parcela k.č. 3574 k.o. Hrušćica je nepravilno – trapeznog oblika s dije ulične fronte: kraća prema Savskoj ulici i dulja prema bočnom javnom makadam putu, teren je ravan, pogodan za korištenje.

Vještaku je predložena **Obavijest** Klasa: 350-02/10-02/1477 od 28.12.2010., izdano od RH, Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, ..., Ispostava Dugo Selo, kojim se potvrđuje da se k.č. 3574 k.o. Hrušćica u Svibju nalazi u **građevinskom području mješovite namjene, pretežito stambene (neizgrađeno)**, a sukladno Sl.gl. Općine Rugvica br. 2/05, 6/07, 1/08 i 4/10.

Nadalje se napominje da je lokacija opremljena komunalnom infrastrukturom el. struje, telefona i vodoopskrbe.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uvida na nekretnini dana 29.12.2010. godine i dokumentacije navedene u elaboratu.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, te unutarnje direktive RZB Group i to kako slijedi:

- RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.1.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 12/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 21/98)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/2007)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 8/2009)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 14/2006 i 35/2006)

PRILOZI

- | | |
|-------------|---|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun vrijednosti nekretnine – troškovna metoda |
| Prilog br.3 | Preslika z.k.ul. 427 k.o. Hrušćica |
| Prilog br.4 | Preslika kopije katastarskog plana za k.č. 3574 k.o. Hrušćica |
| Prilog br.5 | Preslika obavijest od 28.12.2010. |

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se prometna vrijednost nekretnine i to građevinskog zemljišta površine 2.485 m², mješovite pretežito stambene namjene (neizgrađeno), koje se nalazi u Svibju, Savska cesta bb (između kućnih brojeva 29 i 33), cca 5,9 km od trgovačke kuće METRO u Sesvetama, te cca 2 km južno od budućeg centra IKEA, na k.č. 3574 k.o. Hruščica, a koja nekretnina je upisana u z.k.ul. 427 k.o. Hruščica.

Primjenjivane metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti

	PROCJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
TROŠKOVNA METODA	97.000,00 €	50%	48.500,00 €
USPOREDNA METODA	97.000,00 €	50%	48.500,00 €
METODA KAPITALIZACIJE DOBITI	0,00 €	0%	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	97.000,00 €
ZAKRUŽENO			97.000,00 €

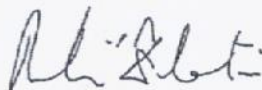
Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od

97.000,00 EUR
(cca 39,03 EUR/m² zemljišta)

Zagreb, 04. siječanj 2011.

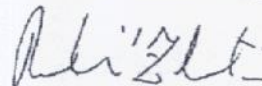
Procjenu izradio:

Direktor:
Ranković Zlatomir, d.i.g.



I.T.D. NEKRETNINE d.o.o.
ZAGREB, Štefanovac 125
Tel/fax: 01/4551 507

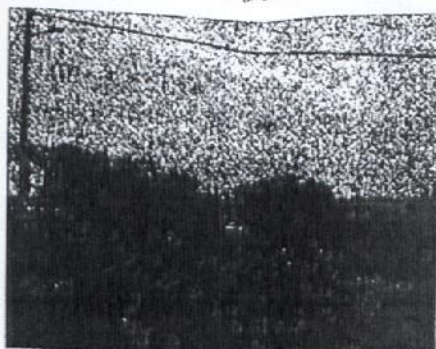
Procjenitelj:
Ranković Zlatomir, d.i.g.



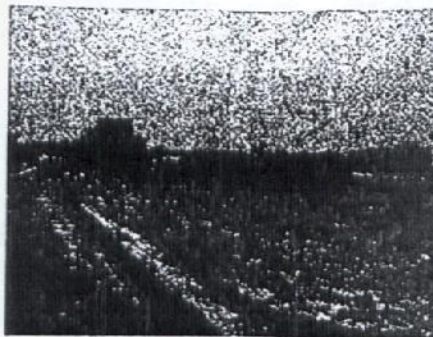
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO
ZLATOMIR RANKOVIĆ
dip.lag.grad.
Zagreb, Štefanovac 125
Tel/fax: 4550932, 098 451596

Prilog br. 1. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled sa Savske ceste prema istoku (prema parceli i kućnom broju 29)



Pogled s makadam puta prema sjeveru – parcela je s desne strane puta (desno – k.br. 29)



Pogled sa Savske ceste prema zapadu (prema parceli i kućnom broju 33)





PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLIŠTE – SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Prilog br. 2: Izračun vrijednosti nekretnine – troškovna metoda

TEČAJ: 1,00 € = 7,38 kn

Prema Službenom glasniku Općine Rugvica broj 4/10, za predmetnu zonu (građevinsko područje mješovite namjene, pretežito stambene - neizgrađeno) je predviđena izgradnja prema parametrima:

- min. površina parcele 540 m² (slobodnostojeća gr.) i 360 m² (poluugrađena gr.),
- min. širina parcele uz cestu 18 m (slobodnostojeća gr.) i 15 m² (poluugrađena gr.),
- min. dubina parcele 18 m,
- stambeno-poslovna građevina mora imati min. 3 posebne jedinice (bar 1 poslovna), uz mogućnost izvedbe pomoćne građevine,
- poslovna namjena je tipa tihe poslovno-trgovačko-uslužne delatnosti,
- koef. iskoristivosti parcele je 0,3 za slobodnostojeću i 0,4 za poluugrađenu gr. (a ako se radi i poljoprivredne pomoćne građevine onda je ki 0,4 i 0,5),
- udaljenost građevine od ruba parcele min. 3 m,
- max. visina stambeno-poslovne građevine je Priz. + Kat + Potkr. (može i Podrum),
- višestambene građevine mogu biti samo slobodnostojeće,
- min. 35% parcele mora biti uređeno kao zelena površina, itd.

Sukladno navedenom, na predmetnom zemljištu površine 2.485 m² se, po mišljenju vještaka, može izgraditi stambeno-poslovni objekt(i) veličine cca:

$$2.485 \text{ m} \times 0,3 = \text{cca } 745 \text{ m}^2 \text{BRP} = \text{cca } 560 \text{ m}^2 \text{NKP}$$

Tržišna vrijednost predmetne investicije tj. izgrađenog objekta nakon dovršetka istoga bi, sukladno iskustva s cijenama m²NKP novolizgrađenih višestambeno-poslovnih objekata na predmetnom području, bila kako slijedi:

$$560 \text{ m}^2 \text{NKP} \times 1.150 \text{ EUR/m}^2 \text{NKP} = \text{cca } 644.000 \text{ EUR}$$

od čega bi na vrijednost samog zemljišta otpalo za ovu lokaciju cca 15% od tržišne vrijednosti cijele investicije, tj.

$$644.000 \text{ EUR} \times 15\% = \text{cca } 96.600 \text{ EUR} = \text{cca } 712.908 \text{ kn}$$

Zaokruženo:

$$97.000 \text{ EUR} = \text{cca } 715.860 \text{ kn}$$

što daje cca 39,03 EUR/m² zemljišta = cca 288,04 kn/m² zemljišta



**Raiffeisen
CONSULTING**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE – SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Prilog br. 3: Izračun vrijednosti nekretnine – usporedna metoda

OSNOVNI ULAZNI PODACI	Procijenjena nekretnost: Svibje, Savska bb (var. 31) građevinsko zemljište	Usporedba Nr. 2 Sv. Helena-Majkovec građevinsko zemljište	Usporedba Nr. 2 Nova Čiča – Jagodno 100 građevinsko zemljište
Prodajna / tražena cijena €	-	230.000	37.000
Površina zemljišta m ²	2.485 m ²	8.881 m ²	2.818 m ²
Cijena po metru kvadratnom € / m ²	-	25	14
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	-	ponuda	prodaja
Prilagodba	-	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena €	-	207.815	37.000
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	23	14
Datum transakcije	-	2009.	2010.
Prilagodba tržišnim uvjetima	-	1,00	1,00
Prilagođena prod. cijena €	-	207.815	37.000
Vlasništvo prava	Apsolutno vlasništvo	Apsolutno vlasništvo	Apsolutno vlasništvo
Prilagodba	-	1,00	1,00
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	23	14
FIZIČKI ASPEKTI			
Tehnčko stanje	Ivada-oranica	Ivada-oranica	Ivada-oranica
Prilagodba	-	1,00	1,00
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	23	14
Urbanistička namjena	mješovita pretežno stambena	stambeno - poslovna	stambena
Prilagodba	-	1,00	1,10
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	23	15
Moguća izgradnja	višestambeno-past. obj.	slična	1 obil. kuća
Prilagodba	-	1,00	1,30
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	23	20
Lokacija	srednja do loša	lošija	lošija
Prilagodba	-	1,20	1,25
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	28	25
Cestovni pristup	vrlo dobar	sličan	srednji do loš
Prilagodba	-	1,00	1,10
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	28	28
Pristup sredstv. javnog prijevoza	srednji do loš	lošiji	lošiji
Prilagodba	-	1,10	1,10
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	30	30
Atraktivnost nekretnine	srednja do loša	lošija	blizu lošija
Prilagodba	-	1,10	1,20
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	33	36
Komunalna infrastruktura	struja, telefon, plin, voda	ista	struja, telefon
Prilagodba	-	1,00	1,10
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	33	40
Veličina zemljišta m ²	2.485 m ²	8.881 m ²	2.818 m ²
Prilagodba	-	1,15	1,00
Prilagođena prod. cijena € / m ²	-	38	40
Indikator vrijednosti po m²	38	38	40

USPOREDNA TRŽIŠNA METODA - ZAKLJUČAK

Usklađena vrijednost po m²

Usklađena vrijednost €

Usklađena vrijednost ZAKRUGŽENO





PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE – SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Napomena:

Metoda kapitalizacije dobiti se neće koristiti, jer vještak nema dostupnih podataka za to područje - vrstu nekretnina.

Prilog br. 4:

Rekapitulacija prometne vrijednosti nekretnine - ponderiranje:

	PROCJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
TROŠKOVNA METODA	97.000,00 €	50%	48.500,00 €
USPOREDNA METODA	97.000,00 €	50%	48.500,00 €
METODA KAPITALIZACIJE DOBITI	0,00 €	0%	0,00 €
SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		100%	97.000,00 €
ZAOKRUŽENO			97.000,00 €



**Raiffeisen
CONSULTING**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE - SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Prilog br. 3: Preslika z.k.ul. 427 k.o. Hruščica

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SESVETAMA
STALNA SLUŽBA U DUGOM SELU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
DUGO SELO, 16.12.2010

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: HRUŠČICA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 427

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE

A Popisni list PRVI ODJELJAK				
Red. br.	Broj zemljišta	OZNANA ZEMLJIŠTA	Površina	Priloge
13	3574	ILIVADA I ORANICA KLJUC		2485
UKUPNO:				2485

B Vlasnički list				
I. UDIO: 1/1				
I. RG SPORT D.O.O., BORČEC 44, ZAGREB				
OIB: 5587194187				

C Teretni list				
TERETA NEMA!				

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2010.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i ponizna u Knjiži izvadaka pod brojem *427*.

ZK referent:
HALTRICH OSKAR





**Raiffeisen
CONSULTING**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE - SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635

Prilog br. 8: Preslike obavijest od 28.12.2010.



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Dugo Selo

Dugo Selo, Josipa Zorića 1

KLASA: 350-02/10-02/1477

URBROJ: 238/1-18-03-10-2

Dugo Selo, 28.12.2010.

✓ RG SPORT d.o.o.
Burićev 44, Zagreb

Predmet: Obavijest o podacima iz dokumenta prostornog uređenja
za k.č.br. 3574 k.o. Hrušćica
- dostavlja se -

Povodom Vašeg zahtjeva od 23.12.2010. obavještavamo Vas da se zemljišna parcela
k.č.br. 3574 k.o. Hrušćica u Svibju nalazi u građevniškom području, namijenjena -
pretežno stambena (neizgrađeno) prema Odluci donošenju Prostornog plana uređenja
Općine Rugvica (Službeni glasnik Općine Rugvica br. 2/05, 6/07, 1/08, 4/10).

Detaljni uvjeti uređenja prostora sadržani su u provedbenim odredbama navedene
Odluke, a određuju se posebnim upravnim aktom.

Na temelju ove obavijesti ne može se započeti sa izvođenjem bilo kakvih radova na
predmetnoj čestici.

U prilogu ove obavijesti dostavlja se preslika izvoda iz grafičkog i tekstualnog dijela
navedene prostorno planske dokumentacije.

Na znanje:

1. Dokumentacija prostora, ovdje
2. Pismohrana, ovdje





**Raiffeisen
CONSULTING**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
ZEMLJIŠTE - SVIBJE - SAVSKA BB (IZMEĐU BR. 29 I 33)

BROJ NARUDŽBE
100011635



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1344/08
Zagreb, 27. studeni 2008. g.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zlatomira Rankovića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, na temelju članka 140. stavak 1. Zakona o sudovima (NN 150/05) u vezi s člankom 2. i 31. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08),

riješio je

Zlatomir Ranković, dipl.ing.-grad iz Zagreba, Štefanovec 125, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO na vrijeme od četiri godine.



- O tome obavijest:
1. Zlatomir Ranković
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

ISPRAVA

11/01/0006/ZG/ZR

KOJOM SE POTVRĐUJE DA JE PREGLEDAN ELABORAT PROCJENE

NARUČITELJ PROCJENE:	RG SPORT d.o.o. Zagreb, Borčec 44
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište u Svibju, Savska bb
PROCJENITELJ:	I.T.D. NEKRETNINE d.o.o., Zagreb
PROCIJENJENA VRIJEDNOST:	97.000,00 EUR
DATUM VERIFIKACIJE	07. siječnja 2011.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST KOREKTNJA JE I PRIHVATLJIVA TE SE
MOŽE KORISTITI U DALJNJIJIM POSTUPCIMA.

Raiffeisen Consulting d.o.o.

Marijo Štimac ing.građ.

Marijo Štimac



**Raiffeisen
CONSULTING** d.o.o.
Z A G R E B 4