

**R-457/2018**

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA**

u svrhu ažurnog monitoringa rizika

PONOVljena PROCJENA ZA POTREBE PERIODIČNOG VREDNOVANJA NEKRETNINA  
PRETHODNO IZRAĐENI ELABORAT P-540 /2015

**POSLOVNA ZGRADA**

SISAK, BRAĆE KAVURIĆ BB

NARUČITELJ:

ZAGREBAČKA BANKA d.d.



**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

**2.781.735,00 kn ILI 375.000,00 EUR**

IZRADA:

**ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb**

Odjel poslovnih nekretnina

Zagreb, 17.08.2018. godine

Viša specijalistica za procjene

**Jasmina Tomašić, dipl.ing.arh.**



Mlađa specijalistica za procjene

**Janja Đurđek Lampić, mag.ing.arh.**



KONTROLA I OVJERA:

**Dunja Primer, dipl.ing.arh.**



**ZANE** d.o.o.  
**ZAGREB**  
NOVA VES 17

**SAŽETAK**

Ozn. Elaborata:	R-457/2018	Z-300533/2018	
<b>PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU</b>			
1	Naručitelj	ZAGREBAČKA BANKA d.d.	
2	Adresa naručitelja	Frana Krste Frankopana 10, Sisak 44000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)	GRAND UGO d.o.o.	
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>			
4	Tip nekretnine	poslovni objekt revizija	
5	Vrsta nekretnine	poslovna	
6	Opis nekretnine	poslovna zgrada	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Sisak, Braće Kavurić bb	
9	Kvart (za određene gradove)		
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvadka (ZK izvadak)	izvadak iz BZP	
11	Općinski sud/ZK odjel	Sisak	
12	Katastarska općina	Novi Sisak	
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	5270	
14	Broj čestice	1817/108	
15	Vlasništvo	GRAND UGO d.o.o.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine		
18	Vrsta izvadka (posjedovni list)	izvadak iz BZP	
19	Katastarski ured	Sisak	
20	Katastarska općina	Novi Sisak	
21	Broj posjedovnog lista	5270	
22	Broj čestice	1817/108	
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
24	Status u katastarskom operatu	učetana	
25	Zakonitost nekretnine	zakonita	
26	Zabilježba	nije upisana	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja	R-56/2017, ZANE d.o.o.	
28	Napomena		
29	Zakonitost nekretnine		
30	Datum procjene	1.2.2017.	
31	Tržišna vrijednost		400.000,00 EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
34	Katnost	po: -1, pr	
35	Godina izgradnje	1950	
36	NP (m2)	2473,72	m2
37	BP (m2)	2985,94	m2
38	KP (m2)	1159,3	m2
39	Površina zemljišta (m2)	3.101,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	plinsko etažno	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, plin	
44	Građevinski materijal koji prevladava	opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
46	Stanje nekretnine	renovirana/g renoviranja 2011	
47	Dovšenost %, planirani datum dovršetka	DA	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
48	Tržišna vrijednost nekretnine		375.000,00 EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		510.460,00 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	prihodovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	17.8.2018.	
55	Datum kakvoće	2.6.2015.	
56	Datum izrade	17.8.2018.	
57	Napomena	da	

## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

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

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

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

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

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

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

Ponovni obilazak nekretnine nije izvršen. Procjena je izrađena pod pretpostavkom da se stanje nekretnine nije promijenilo u odnosu na činjenice i ocjene kvalitete sa lica mjesta utvrđene prilikom obilaska nekretnine na dan kakvoće.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

**SADRŽAJ**

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA .....	4
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	5
OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	5
UVOD .....	6
OPIS NEKRETNINE (PREUZETO IZ PRETHODNOG ELABORATA R-56/2017) .....	7
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	8
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	8
PROCJENA .....	8
DOKUMENTACIJA .....	16

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

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

Broj: 4 Su- 307/16  
Zagreb, 25. ožujka 2016.

**RJEŠENJE**

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Vcs 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

**POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA****POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) 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)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

**KORIŠTENA LITERATURA**

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb

**IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 6) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

**OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

**POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

**PRIHODOVNA METODA**

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

## UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od ZAGREBAČKE BANKE d.d., a za naručitelja GRAND UGO d.o.o. predmet ovog Elaborata je procjena vrijednosti nekretnina za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnina sukladno članku 69. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### Predmet procjene

Poslovna zgrada, dvorište i park u ulici Braće Kavurić, Sisak, sagrađenoj na katastarskoj čest.br. 1817/108, k.o. Novi Sisak, a koja odgovara istoimenoj z.k. čest.br. 1817/108, k.o. Novi Sisak, upisano u broj uložka 5270, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige, kopiji katastarskog plana, kopiji posjedovnog lista u prilogu elaborata.

### Prethodno izrađeni elaborat procjene

U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) od strane ZANE d.o.o. prethodno je izrađen Elaborat P-540/2015.

Dan kakvoće 2.06.2015.g.

Vlasništvo: GRAND UGO D.O.O.

Omjer vlasništva: 1/1

Upisana prava: -

### NAPOMENA:

- Prema našim saznanjima nema promjena u odnosu na prethodnu procjenu.
- Oprema i pokretnine nisu predmet ovog mišljenja.
  - Prema podacima iz procjene sudskog vještaka koju smo dobili na uvid predmetna nekretnina je izgrađena 1950.godine kao Restoran u sklopu kompleksa Željezare Sisak.
  - Uvjerenje iz katastra da je građevina izgrađena prije 15.2.1968.godine, niti druge akte o građenju i uporabi nismo dobili na uvid.
  - Na uvid smo dobili Uvjerenje iz katastra od 21.3.2011.g. da je građevina evidentirana na čestici 1992.godine.
  - Na uvid smo dobili dijelove Snimke postojećeg stanja predmetne poslovne zgrade od 24.3.2011.g. kojom se od ureda graditeljstva zatražilo Uvjerenje o vremenu građenja građevine.
- Prema podacima dostupnim na internet stranici ministarstva graditeljstva <https://ispu.mgipu.hr/> građevina je evidentirana na karti iz 1968.g. (u prilogu elaborata).
- Procjena napravljena kao da je nekretnina zakonita.

## OPIS NEKRETNINE (preuzeto iz prethodnog elaborata R-56/2017)

### Opis lokacije

Predmetna građevina nalazi se u istočnom dijelu Siska, naselje Caprag, oko 300 m zapadno od križanja ulice braće Kavurić i ulice Božidara Adžije (gdje se nalazi službeni ulaz u poslovni krug Željezare Sisak).

Lokacija predmetnog kompleksa je u potpunosti komunalno opremljena, tako je priključena na komunalnu mrežu vodovoda, kanalizacije, elektromrežu, vlastiti plinski spremnik i telefonsku mrežu.

Lokacija nekretnine u sjevernom dijelu bivšeg kompleksa Željezare Sisak tržišno je interesantna za proizvodnu djelatnost zbog komunalne opremljenosti i blizine poslovne zone Sisak - Jug.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	čhv	m <sup>2</sup>
k.o. Novi Sisak poslovna zgrada, dvorište i park	1817/108		3.101,00
<b>UKUPNO</b>			<b>3.101,00</b>

### Opis poslovne zgrade

Poslovna zgrada katnosti podrum+prizemlje+tavan, u kojem je smješten uredski i proizvodni prostor tvrtke koja se bavi proizvodnjom i distribucijom prehrambenih proizvoda – pita i bureka. Sav poslovni prostor je smješten u prizemlju. Objekt je izgrađen tijekom 1950.-ih godina i bio je stari „Radnički restoran“ Željezare Sisak.

**Etaža podruma** nije bila predmetom adaptacije i za istu nam nije omogućen pregled.

**Etaža prizemlja** je sa sjeverozapadne strane uređena kao uredski dio tvrtke sa ulaznim dijelom i sanitarnim čvorovima. Središnji i jugoistočni dio objekta koncipiran je kao prostor za presvlačenje radnika te većim dijelom proizvodni prostor sa strojevima za izradu i pakiranje proizvoda. U jugozapadnom kraku se nalaze prostori koju su preuređeni u više rashladnih komora, većih i manjih površina namjenjenih privremenom skladištenju robe. Na kraju jugozapadnog kraka je izlaz na kojem se roba manipulira u sjeverozapadni dio dvorišta gdje je pristup poslovnim vozilima. Utovar i istovar gotovog proizvoda.

**Tavanski prostor** nije u upotrebi.



Prema podacima iz procjene Sudskog vještaka Cvetnić Juraja, dipl.inž.arh., predmetna nekretnina je izgrađena 1950.godine kao restoran Željezare.

Uvjerjenje iz katastra da je građevina izgrađena prije 15.2.1968.godine nismo dobili na uvid.

Za predmetnu građevinu ishođeno je 24.3.2011.g. Uvjerjenje iz katastra o evidentiranju građevine u katastru NOVI SISAK da je poslovna zgrada građevina tlocrtne površine 1377 m<sup>2</sup> evidentirana u katastru 1992.godine.

Za predmetnu građevinu izrađena je Snimka postojećeg stanja od 24.ožujka 2011. godine KLASA: 350-02/11-01/6, URBROJ: 2176/05-07-02/5-11-3 potrebna za ishođenje Uvjerjenja o vremenu građenja građevine.

Mišljenja smo da je nekretnina zakonita.



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Gospodarski rast zabilježen u 2016. i 2017. godini pozitivno utječe na kretanje potražnje za nekretninama i formiranje cijena nekretnina, međutim, izrazito loši demografski trendovi djeluju ograničavajuće na snagu tog oporavka.

#### Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

#### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.dzs.hr

Prema najnovijim podacima tromjesečni BDP za treće tromjesečje 2017. godine ukazuje na realnu stopu rasta od 3,3% u odnosu na isto tromjesečje 2016. godine.

Pozitivni trendovi u gospodarstvu zaustavili su negativne trendove u građevinskom sektoru. Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u razdoblju od siječnja do listopada 2017. godine u usporedbi s istim razdobljem 2016. godine veći je za 22,7%.

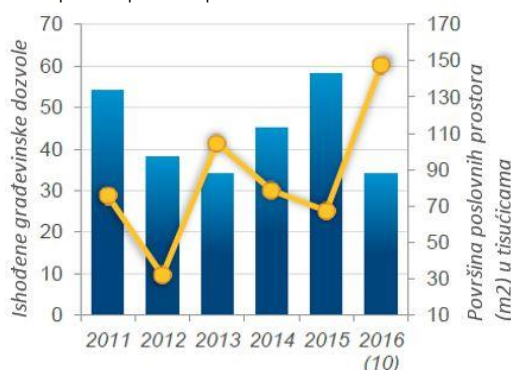
#### Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: Colliers International – Research&forecast report Croatia, 2016 Overview, ZANE istraživanja

Prema provedenim istraživanjima, u 2016. godini zabilježen je polagani rast potražnje za uredskim prostorima. Tržišne aktivnosti se i dalje pretežito odnose na transakcije zakupa, i to značajnim dijelom na prelazak postojećih zakupaca u kvalitetnije prostore uz povoljnije uvjete. Sukladno tome, u većim gradovima (Zagreb, Split, Rijeka) smanjuje se stopa nepopunjenosti u kvalitetno opremljenim prostorima, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupnine i rast stope nepopunjenosti.

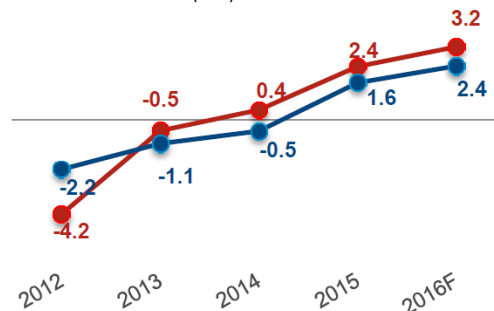
Potražnja za poslovnim prostorima - lokalima unutar stambenih naselja prati kretanje tržišta stambenih nekretnina kod kojih je zabilježen blagi oporavak. Veća potražnja i dalje postoji za lokalima u ulicama smještenima u strogim centrima većih hrvatskih gradova i njihova popunjenost i realizirane cijene su vrlo visoki i dalje rastu sukladno povećanju potrošačke moći.

Ishodene građevinske dozvole  
površina poslovnih prostora



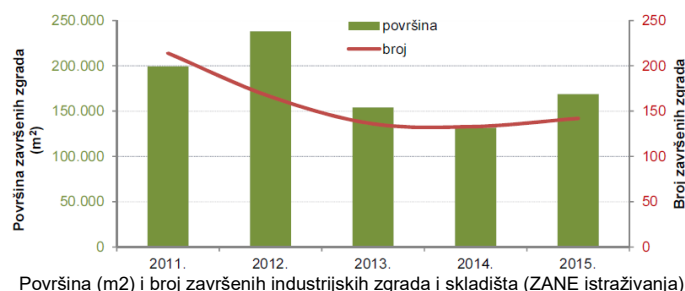
Ishodene građevinske dozvole za uredske zgrade i planirana površina za izgradnju (Colliers International)

promet u trgovini na malo  
ekonomski rast (BDP)



Promet u trgovini na malo i ekonomski rast

Tržište poslovnih prostora u sektoru industrije i logistike zabilježilo je gotovo neprimjetan rast u protekloj godini, unatoč dobrom geografskom položaju Hrvatske i vrlo dobroj prometnoj povezanosti sa Središnjom Europom. Postojeći fond ove vrste nekretnina i dalje je uglavnom u funkciji vlasnika prostora, koji se sve češće zbog nedostatka adekvatnih prostora za zakup odlučuju na izgradnju logističkih centara za vlastite potrebe.



Površina (m<sup>2</sup>) i broj završenih industrijskih zgrada i skladišta (ZANE istraživanja)

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretninama ipak nije izgledno u kratkom roku.

## PROCJENA

Procjena predmetne nekretnine izvršena je prihodovnom metodom. Za izračun je korištena procijenjena zakupnina dobivena poredbom metodom zakupa skladišta. Za ostale prostore ovisno o namjeni, veličini i kvaliteti primjenjen je faktor korekcije jedinične cijene. Dobiveni ostvareni godišnji prihod umanjen je za troškove održavanja, upravljanja i modernizacije te troškove izostanka zakupnine praznih prostora koje vlasnik neće moći naplatiti od zakupnika. Primijenjena je stopa kapitalizacije obzirom na dostupne podatke s tržišta o ponudi i potražnji. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom.

### PRIHODOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### PRIHOD OD NEKRETNINE

R.br.	Kat	Namjena	Površina		Mjesečni zakup, neto		
			korektiv. faktor	m2	ugovorni EUR/m²	procijenjeni EUR/m²	procijenjeni EUR
1	pr	proizvodnja	1,00	463,92		3,42	1.587,22
2	pr	uredi	1,50	229,43		5,13	1.177,45
3	pr	otvoreni prostor	1,00	24,58		3,42	84,08
4	po	pomoćni prostor	0,75	152,95		2,57	392,47
5	tav	tavan	0,00	288,42		0,00	0,00
			Komada	Površina m2			
		manipulativne pov.	0	0,00		0,00	0,00
		GPM	0	0,00		0,00	0,00
5		Ukupna površina		2.473,72	Ukupna korisna površina	1.159,30	3.241,22
<b>GODIŠNJI NETO ZAKUP</b>				1,31		2,80	<b>38.894,64EUR</b>

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

godišnji bruto prihod				38.894,64EUR
operativni troškovi	16%	=	5,29 EUR/m²	-6.134,64EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,00%		58.064 EUR	-4.645,15EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,00%		godišnji neto prihod građevine	28.114,85EUR
OOVK	30godina		VRIJEDNOST GRAĐEVINE	<b>316.510,92EUR</b>
multiplikator	11,26		VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	<b>58.064,36EUR</b>
			POTENCIJAL	<b>0,00EUR</b>
			UREĐENJE	<b>0,00EUR</b>
<b>UKUPNO</b>			151,42EUR/m²	<b>374.575,28EUR</b>

GIY 10,38%

#### Pomoćni izračun: GODIŠNJI OPERATIVNI TROŠKOVI

troškovi upravljanja	1%godišnjeg neto zakupa	388,95EUR
održavanje	2 EUR/m²korisne površine	2.318,59EUR
izostanak zakupnine	5%godišnjeg neto zakupa	1.944,73EUR
modernizacija	0,2%741.184 EUR	1.482,37EUR
VPM, GPM, G		0,00EUR
<b>UKUPNO OPERATIVNI TROŠKOVI</b>	16%godišnjeg prihoda	<b>6.134,64EUR</b>

Procjena ostvarive i održive jedinične cijene zakupa, korištenog za procjenu nekretnine prihodovnom metodom, izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se realizirane cijene zakupa onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

### POREDBENA METODA - PROCJENA JEDINIČNE CIJENE ZAKUPA

#### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	Visina	Katnost	Godina izgradnje
17.08.2018.	ŽITNJAK	SISAK	ZGRADA	PROIZVOD NJA, SKLADIŠTE	463,92	Po 2,7 Pr 3,8 m	Po+Pr	1950.

Budući nisu dostupni podaci o ugovorenim jediničnim cijenama zakupa na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina korišteni su podaci iz sličnih poredbenih područja o ugovorenim cijenama za 3 nekretnine čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane ugovorene cijene su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju indeksa cijena nekretnina objavljenih na [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr). Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz Službe za vrednovanje nekretnina

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena mjesečna cijena zakupa EUR/mj	Namjena	Površina m <sup>2</sup>	Parcela m <sup>2</sup>	Katnost	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> /mj
1.	Žitnjak	10.07.2014.	5.292	SKLADIŠTE	1260,00	-	-	4,20
2.	Žitnjak	1.9.2014.	1.050	SKLADIŠTENJE STROJEVA ZA GRAFIČKU INDUSTRIJU	350,00	-	-	3,00
3.	Žitnjak	3.4.2015.	867	SKLADIŠTE	271,00	-	PR	3,20

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni indeksi cijena stambenih nekretnina (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Ugovorena jedinična cijena zakupa EUR/m <sup>2</sup> /mj	Indeks na dan potpisa ugovora A	Indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> /mj
1.	Žitnjak	10.07.2014.	4,20	102,29	102,26	1,00	4,20
2.	Žitnjak	1.9.2014.	3,00	102,29		1,00	3,00
3.	Žitnjak	3.4.2015.	3,20	99,84		1,02	3,28

#### INDEKS RAZVIJENOSTI

Korišteni bazni indeksi preuzeti sa stranica ministarstva regionalnoga razvoja i fondova Europske unije - 2013. godina

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja ugovora o zakupu	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup> /mj	Indeks razvijenosti poredbenih područja C	Indeks razvijenosti predmetne lokacije D	Korekcijski faktor Indeksa razvijenosti D/C	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim indeksom razvijenosti EUR/m <sup>2</sup> /mj
1.	Žitnjak	10.07.2014.	4,20	116,56	102,91	0,88	3,71
2.	Žitnjak	1.9.2014.	3,00	116,56		0,88	2,65
3.	Žitnjak	3.4.2015.	3,28	116,56		0,88	2,89

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>ŽITNJAK</b>	Koeficijenti povoljnosti					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Vrsta zgrade	Opremljenost	Utjecaj okoliša	Parking	Površina		
1.	Žitnjak	skladište	prosječni stand.	urbano područje	osiguran	veća	0,82	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,70		
2.	Žitnjak	skladište	prosječni stand.	urbano područje	osiguran	slična	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
3.	Žitnjak	skladište	prosječni stand.	urbano područje	osiguran	slična	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnina	SISAK	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00
----------------------	-------	------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>ŽITNJAK, STUPNIK, SAMOBOR</b>	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim indeksom razvijenosti EUR/m2/mj	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativni izjednačena cijena EUR/m2/mj	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Žitnjak	3,71	0,82	4,52	-34,78%	-1,17	1,36
2	Žitnjak	2,65	1,00	2,65	21,06%	0,71	0,50
3	Žitnjak	2,89	1,00	2,89	13,73%	0,46	0,21

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
3,35	0,83	24,78	1,02	3,42

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivih granica što znači da se radi o podacima iz ugovora realiziranih u uobičajenim tržišnim okolnostima, dakle pogodnima za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	k.č.br. k.o. Novi Sisak	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
17.08.2018.	SISAK	1817/108	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	3.101,00	K	0,95	1

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodajne cijene su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju indeksa cijena nekretnina objavljenih na [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr). Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja uzimajući u obzir da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.



#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci dobiveni iz enekretnine

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja kis	Kategorija zemljišta
	<b>SISAK</b>						
1	I.Rukavine Side	30.06.2017.	18,12	2.916	M2	1,10	1.
2	Petrinjska	23.02.2016.	22,14	2.218	M2	1,10	1.
3	Petrinjska	23.02.2016.	22,13	1.066	M2	1,10	1.

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišteni bazni indeksi preuzeti s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
	<b>SISAK</b>						
1	I.Rukavine Side	30.06.2017.	18,12	100,93	99,57	0,99	17,88
2	Petrinjska	23.02.2016.	22,14	100,21		0,99	21,99
3	Petrinjska	23.02.2016.	22,13	100,21		0,99	21,99

## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina nisu nam u cijelosti poznata. Pretpostavljamo da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, nedostataka i posebnih obilježja. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>SISAK</b>	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena EUR/m2
1	I.Rukavine Side	2.916	17,88	1,1	0,95	0,93	16,58
2	Petrinjska	2.218	21,99	1,1		0,93	20,40
3	Petrinjska	1.066	21,99	1,1		0,93	20,40

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>SISAK</b>	Položajna obilježja				Kpo Koeficijent položajnih obilježja	Fk Faktor korekcije
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Površina	Infrastruktura		
1	I.Rukavine Side	izgrađeno građ.područje	pravilan	manja	pristup neizveden	0,98	1,00
		1,00	1,00	1,20	0,70		
2	Petrinjska	izgrađeno građ.područje	relativno pravilan	manja	u pristupnoj prometnici	1,05	1,10
		1,00	0,90	1,20	1,10		
3	Petrinjska	izgrađeno građ.područje	relativno pravilan	manja	u pristupnoj prometnici	1,03	1,00
		1,00	0,90	1,10	1,10		

predmetna nekretnina	SISAK	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
----------------------	-------	------	------	------	------	------	------

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok <b>SISAK</b>	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	I.Rukavine Side	16,58	0,98	17,01	12,46%	2,42	5,86
2	Petrinjska	20,40	0,95	21,37	-10,01%	-1,94	3,78
3	Petrinjska	20,40	1,03	19,90	-2,45%	-0,48	0,23

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
19,43	1,81	9,33	1,00	19,43

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta K	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		
			koef.	EUR/m2	EUR
17.08.2018.	građevinska parcela	3.101,00	1,00	19,43	60.246,97
	ukupno	3.101,00		19,43	60.246,97

Za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine od štete, troškovnom metodom je procijenjena nova vrijednost troškova građenja po današnjim standardima uvećana za uzgredne troškove gradnje, bez uključenog troška nabave zemljišta i doprinosa. Tako dobivena vrijednost novogradnje umanjena je za starost i nedostatke.

**TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA**

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltena IGH.

<b>A PRIKLJUČCI</b>	<b>Kn/m2</b>	<b>EUR/m2</b>	<b>BP</b>	<b>23.754EUR</b>
---------------------	--------------	---------------	-----------	------------------

	60	8,09	2.936,79	23.754EUR
--	----	------	----------	-----------

<b>B GRAĐENJE - NV nova vrijednost</b>	<b>C1+C2+C3</b>	<b>822.295EUR</b>
--	-----------------	-------------------

<b>C GRAĐENJE - SV sadašnja vrijednost</b>	<b>D1+D2+D3</b>	<b>486.706EUR</b>
--	-----------------	-------------------

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	46%	230,00	0,63	0,29	85,33	26%
zatvaranje	15%	75,00	0,10	0,02	67,50	21%
završni radovi	16%	80,00	0,10	0,02	72,00	22%
instalacije	14%	70,00	0,10	0,01	63,00	19%
cen.pogon.uređaji	9%	45,00	0,10	0,01	40,50	12%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
<b>ukupno</b>	<b>100%</b>	<b>500,00</b>		<b>0,34</b>	<b>328,33</b>	<b>100%</b>
godina procjene	2018.	n - starost	68 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1950.	N - max vijek	80 god.			
<b>B1 NV nova vrijednost</b>		500,00	umanjenje	NP	731.584,30	EUR
<b>C1 SV sadašnja vrijednost</b>		328,33	34%	1.463,17	480.402,15	EUR

Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost
ograde		10,00		160,00	1.600EUR
opločenja		20,00		400,00	8.000EUR
<b>B2 NV nova vrijednost</b>			umanjenje		9.600,00EUR
<b>C2 SV sadašnja vrijednost</b>			34%		6.303,94EUR

Ostalo		EUR/m <sup>2</sup>		BP	vrijednost
Projekti		15,00		2.936,79	44.052EUR
		%		EUR	vrijednost
Razno		5,00%		741.184	37.059EUR
<b>B3 NV nova vrijednost</b>			umanjenje		81.111,02EUR
<b>C3 SV sadašnja vrijednost</b>			100%		0,00EUR

<b>D NOVA VRIJEDNOST</b>	<b>A+B</b>	<b>846.049EUR</b>
--------------------------	------------	-------------------

<b>E SADAŠNJA VRIJEDNOST</b>	<b>A+C</b>	<b>510.460EUR</b>
------------------------------	------------	-------------------

Utvrđivanje OOVK-a					
Godina procjene	2018.			Faktor korištenja FK	
Godina izgradnje	1950.	uređeno	2011.	A	1,5
Starost zgrade G	38 god.			B	1,5
OVK	50 god.			C	1,5
Relativna starost Rs=G/OVK	75%			1,5	
OOVK	30 god.	0,60			



**Rekapitulacija i zaključak**

Zagreb, 17.08.2018. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,417960 kn

PRIHODOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> KP
GRADEVINA	316.511	1.159,30	273
ZEMLJIŠTE	58.064		50
POTENCIJAL	0		0
UREĐENJE	0		0
UKUPNO	374.575	1.159,30	323

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
	375.000,00 EUR	2.473,72	152
7,41796	2.781.735,00 kn		

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TROŠKOVNA METODA pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	23.754		23.754
GRAĐENJE	822.295	40,81%	486.706
Građevina	731.584	34,33%	480.402
Vanjsko uređenje	9.600	34,33%	6.304
Ostalo	81.111	100,00%	0
UKUPNO	846.049	39,67%	510.460



## **DOKUMENTACIJA**

- izvadak iz baze zemljišnih podataka preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- katastarski plan i posjedovni list preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/>
- kopija Uvjerenja iz katastra o vremenu evidentiranja građevine od 21.3.2011.g.
- kopija naslovnice Snimke postojećeg stanja od 24.3.2011.g.
- katastarski plan preuzet sa <https://ispu.mgipu.hr/>

- izvadak iz baze zemljišnih podataka preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/>



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

 Općinski sud u Sisku  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
 Stanje na dan: 16.08.2018. 23:13

Katastarska općina: 326534, NOVI SISAK

Broj ZK uložka: 5270

 Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5473/2015  
 Aktivne plombe:

### Izvadak iz BZP-a

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1817/108	122	BRAĆE KAVURIĆ DVORIŠTE PARK DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, BRAĆE KAVURIĆ	3101 1138 492 88 1383	
		UKUPNO:		3101	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1	GRAND UGO D.O.O., OIB: 33727422099, SISAK, BRAĆE KAVURIĆ BB	


#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 14.07.2015.g. pod brojem Z-4026/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 13.07.2015, u iznosu od 4.100.000,00 kn (četirijunastotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB</b>	4.100.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
4.2	Zaprimljeno 14.07.2015.g. pod brojem Z-4026/2015  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 3369 k.o. Novi Sisak		na 4.1
5. Na suvlasnički dio: 1			
5.1	Zaprimljeno 17.07.2015.g. pod brojem Z-4188/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU 16.07.2015, u iznosu od 1.900.000,00 kn (milijundevetstotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: <b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. , OIB: 92963223473, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10</b>	1.900.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA

- katastarski plan i posjedovni list preuzeti sa <https://oss.uredjenazemlja.hr/>



- **kopija Uvjerjenja iz katastra o vremenu evidentiranja građevine**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
OIB:34891127340

KLASA: 935-08/11-02/00078  
URBROJ: 541-09-1/10-11-2  
SISAK, 21.03.2011.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK, OIB:34891127340 povodom zahtjeva KLAIC EL MIR iz SISAK, L.J.BABIĆA 5, na temelju članka 144. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti ("Narodne novine" br. 16/07, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

**UVJERENJE**

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine NOVI SISAK na katastarskoj čestici broj 1817/107, 1992. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 3026 katastarske općine NOVI SISAK i iznosi 352 m<sup>2</sup>.

Da je građevina evidentirana u katastarskom operatu katastarske općine NOVI SISAK na katastarskoj čestici broj 1817/108, 1992. godine. Tlocrtna površina evidentirane građevine iskazana je u posjedovnom listu broj 5051 katastarske općine NOVI SISAK i iznosi 1377 m<sup>2</sup>.

Sastavni dio ovog uvjerenja su kopija katastarskog plana i prijepis posjedovnog lista.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1,4,55,56. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 72/96, 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, 117/07, 25/08, 60/08, 26/10, 69/10) u iznosu od 105.00 kn naplaćena je podnositelju zahtjeva i pumštena na podnesku.

Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnosti ("Narodne novine" br. 148/08, 75/09) u iznosu od 40.00 kn naplaćeni u gotovu.

Prilog: 2

Prečelnik:  
mr. Marina Pešun, dipl.ing.geod., v.r.

- kopija naslovnice Snimke postojećeg stanja od 24.3.2011.g.


**DOM - ING** d.o.o. GRADITELJSTVO I USLUGE  
 44000 SISAK, Ferde Livadića 12

tel/fax: 044 57 34 88, gsm 098 26 15 25, e-mail: zeljko.bunardija@sk1-com.hr MB 0663247  
 OIB: 08503176422 Ziro račun: 2484008-1102548164  
 IBAN: HR1924840081102548164

TD 240311

**NARUČITELJ:** GRAND UGO D.O.O.  
 Sisak, Braće Kavurić bb

**GRADEVINA:** Snimka postojećeg stanja  
 poslovne zgrade

**LOKACIJA:** Sisak, Braće Kavurić bb (k.č.br: 1817/108., k.o. Novi Sisak)

### SNIMKA POSTOJEĆEG STANJA

POSLOVNE ZGRADE U SISKU, Braće Kavurić bb  
 (k.č.br: 1817/108., k.o. Novi Sisak)

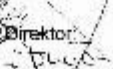
U Sisku, \_\_\_\_\_

Otvorom \_\_\_\_\_

Sisak, 24. ožujka 2011.

Izradio:  
  
 Željko Bunardija, ovlašt. inž. građ.



Direktor:  
  
 Željko Bunardija, ovlašt. inž. građ.

**DOM-ING**  
 graditeljstvo i usluge, d.o.o.  
 44000 SISAK - F. Livadića 12



- Zgrada vidljiva na digitalnoj orto-foto karti 1968.g**



Zgrade evidentirane u katastru (crveno)

### Digitalna orto-foto 2011.g



Zgrade evidentirane u katastru (crveno)