

KLIJENT	MD INTERIJERI d.o.o. u stečaju
	Industrijska zona bb
	31400 Đakovo
NARUČITELJ	
IZVRŠITELJ	TREZOR INVEST d.o.o.
	Ulica grada Vukovara 269d
	10000 Zagreb

TREZOR INVEST d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
t 01/4686300
f 01/4622173
iPhone i iPad (App. store)
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

t 01/4686315
f 01/4622172
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

t 01/6055350
f 01/4622173
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

t 01/4686309
f 01/4622172
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

t 01/4686305
f 01/4622172
projektiranje@trezorinvest.hr

NEKRETNINA

tip

Kuća - za odmor

adresa

Graberska DUGO SELO Dugo Selo



PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
BR. TIPR-125**

**OVLAŠTENI SUDSKI
VJEŠTAK**

**Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu
nekretnina**

DAN VREDNOVANJA

04.05.2016.

1. UVOD.....	2
1.1. Zadatak procjembenog elaborata	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature:	3
2. NEKRETNINA.....	4
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Identifikacija i površine.....	5
2.3. Pravni status	6
2.4. Opis lokacije i okoliša	7
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine	8
3. PROCJENA.....	10
3.1. Metodologija procjene.....	10
3.1.1. Poredbena metoda.....	10
3.1.2. Prihodovna metoda	10
3.1.3. Troškovna metoda.....	11
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene	11
3.3. Izračun	12
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom	12
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	16
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
5.1. Općenito	17
5.2. Tražene /realizirane cijene	17
6. ZAKLJUČAK.....	18
7. DOKUMENTACIJA.....	19
7.1. Vlasnički list	19
7.2. Posjedovni list	19
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	19
7.4. Ostalo.....	19

1. UVOD

1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Kuća - za odmor.

Procjenu obavljamo na temelju vanjskog pregleda nekretnine 28.04.2016. te dostupne dokumentacije.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015)

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od 04.05.2016. koji je iznosio 1 € = 7.51 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

Vrsta nekretnine:	Kuća - za odmor
Ulica i k.br.:	Graberska
Grad/Naselje:	DUGO SELO/Dugo Selo
Županija:	ZAGREBAČKA
Vlasnik nekretnine:	zk.č. br 1794, 1811 MD INTERIJERI D.O.O. ZA PROJEKTIRANJE I DIZAJN zk.č.br. 1795 MANDARIĆ ANA BISKUPA ANTUNA MANDIĆA 81, ĐAKOVO
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Dugo selo
Z.k. općina:	PROZORJE
Z.k. uložak:	1205, 2076, 1952
Poduložak:	
Z.k.č.br.:	1794,1795,1811
Posjedovni list br.:	1205, 2076, 1952
PUK/Odjel	ZAGREB - Dugo selo
Kat. općina:	PROZORJE
K.č.br.:	1794,1795,1811



2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

STAMBENA ZGRADA 1 - k.č.br. 1794	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
vikend kuća - povremeni boravak	25,00	1,00	25,00	2,60
PRIZEMLJE UKUPNO:	25,00		25,00	
POTKROVLJE				
vikend kuća - povremeni boravak	4,00	0,30	1,20	0,30-1,50
vikend kuća - povremeni boravak	15,00	0,70	10,50	1,50-2,60
vikend kuća - povremeni boravak	6,00	1,00	6,00	>2,60
POTKROVLJE UKUPNO:	25,00		17,70	
STAMBENA ZGRADA 1 _ SVEUKUPNO:	50,00		42,70	
STAMBENA ZGRADA 2 - k.č.br. 1795	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
spremište	55,50	0,50	27,75	2,40
PRIZEMLJE UKUPNO:	55,50		27,75	
KAT				
vikend kuća - povremeni boravak	55,50	1,00	55,50	2,60
KAT UKUPNO:	55,50		55,50	
POTKROVLJE				
vikend kuća - povremeni boravak	10,00	1,00	10,00	2,60
	22,00	0,70	15,40	1,50-2,60
	23,50	0,37	8,70	0,3-1,50
POTKROVLJE UKUPNO:	55,50		34,10	
STAMBENA ZGRADA 2 _SVEUKUPNO:	111,00		117,35	
GOSPODARSKA ZGRADA - k.č.br. 1811	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
spremište - gospodarstvo	44,50	0,50	22,25	2,60
GOSPODARSKA ZGRADA _SVEUKUPNO:	44,50		22,25	
STAMBENE ZGRADE 1;2 _SVEUKUPNO:	161,00		160,05	

2.3. Pravni status

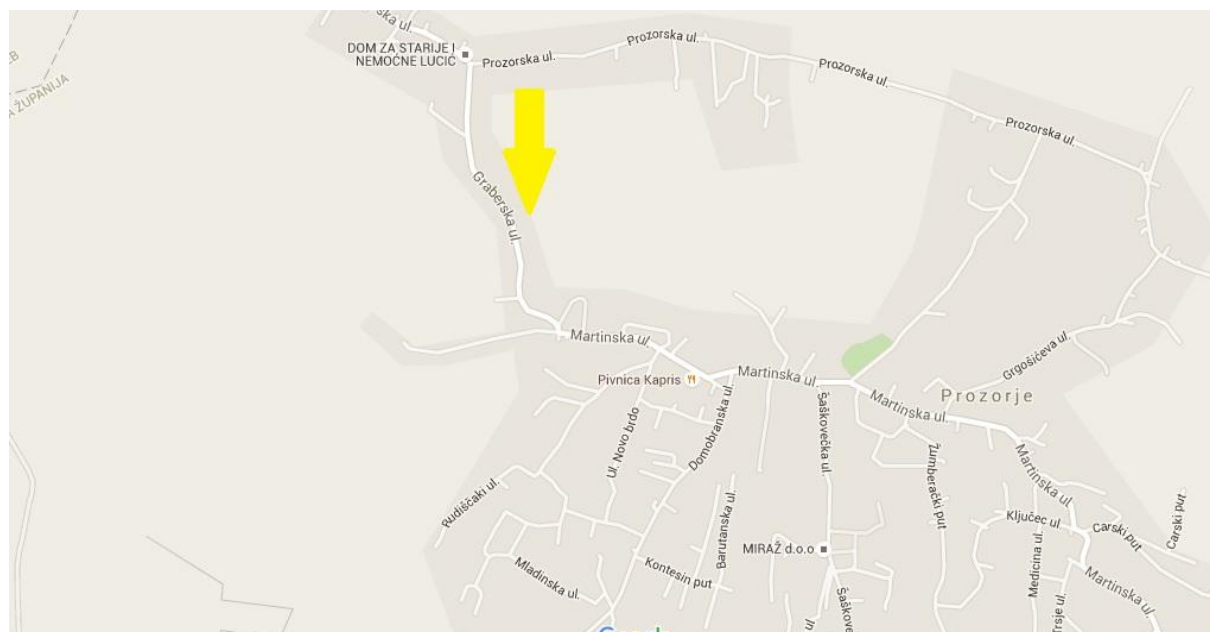
Prava i obveze:	Prema izvidu i dostupnoj dokumentaciji ne postoje prava i obveze koje utječu na vrijednost nekretnine.
Pravni status:	Zabilježeno je da upisu stambenih zgrada na k.č.br. 1794 i 1795 nije priložena Uporabna i Građevinska dozvola. Gospodarska zgrada na k.č.br. 1811 nema nikakvu zabilježbu o dozvolama.
Korištenje:	Nekretnine je koristio vlasnik kao 2 vikend - kuće za povremeni boravak i 1 gospodarsku zgradu. Nekretnine su zapuštene.
Urbanizam:	Predmetne nekretnine nalaze se u obuhvatu PPU Grada Dugo Selo (Sl. glasnik Grada Dugog sela br. 6/04, 13/06, 14/06 - ispravak 8/10,8/12 i 8/13). Prema kartografskom prikazu dopune PPU, predmetne stambene zgrade su unutar građevinskog područja izgrađenog dijela naselja Prozorje žute boje, a gospodarska zgrada je izvan njega. Način gradnje na predmetnim parcelama unutar građevinskog područja stambene namjene S žute boje određen parametrima: najmanja veličina građevne čestice je 400 m ² ; najveći koeficijent izgrađenosti (kig)=0,3; najveći koeficijent iskoristivosti (kiS)=1,2.



2.4. Opis lokacije i okoliša

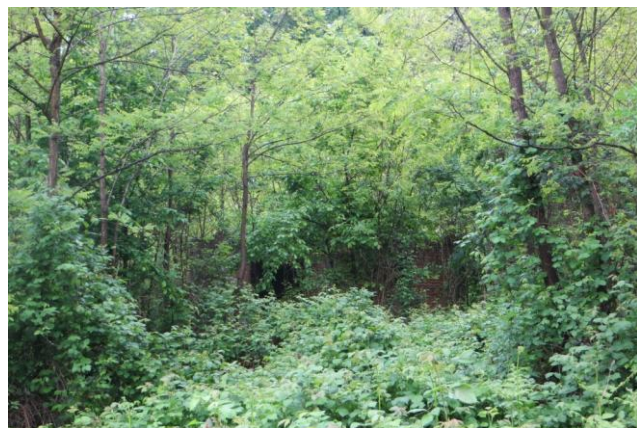
Predmetne nekretnine nalaze se u okolini Dugog Sela, cca 3 km sjeverno od centra Dugog Sela u području zaštite osobito vrijednog predjela - kultiviranog krajobraza naziva Martin - breg. Smještene su uz Grabersku ulicu. Teren oko objekata je ravan, a pristup parcelama podignut je u odnosu na Grabersku ulicu. Nekretnine se nalaze u području šume i bujne šumske vegetacije.

Mikrolokacija	izvan centra naselja
Okoliš:	neuređen, neodržavan
Okolni objekti:	su slične tipologije, katnosti i namjene
Sadržaji u blizini:	glavni javni i društveni sadržaji su udaljeni
Prometne veze:	isključivo vlastitim prijevozom
Pristup nekretnini:	osiguran je dvosmjernom dvotračnom prometnicom
Parkiranje:	vlastito parkirno mjesto u dvorištu
Onečišćenje zraka:	sukladno očekivanjima razmjerno lokaciji
Zvučno onečišćenje:	u okvirima očekivanog za predmetno okruženje



2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

Nekretnine je koristio vlasnik kao 2 vikend - kuće odnosno stambene objekte za povremeni boravak i 1 gospodarsku zgradu. Nekretnine se ne koriste. Objekti nisu istog vremena izgradnje i nisu istog stupnja dovršenosti. Stariji stambeni objekt ima fasadu, a mlađi nema. Gospodarska zgrada je u ruševnom stanju, urušenog krova, te golih zidova bez fasade. Budući da je smještena dublje prema šumi, zbog izrazito plavnog i mokrog terena u potpunosti joj je onemogućen pristup.



Godina izgradnje/adaptacije:	1980./2000.
Tip objekta:	samostojeći
Orijentacija:	
Kat/ Katnost:	/pr, potk
Vertikalna komunikacija:	stubište
Temelji:	armirano betonski propisne izvedbe
Nosiva konstrukcija:	zidana - ciglom
Stropna konstrukcija:	polumontažni ab "fert" strop
Krovište:	drveno - dvostrešno
Pokrov:	utoreni (falc) crijep, valoviti salonit
Fasada:	nije izvedena, izvedena - grubo nabačena
Pregradni zidovi:	zidani ciglom
Obrada zidova:	bojani - boravišne prostorije
Obrada podova:	cementna glazura - boravišne prostorije
Obrada stropova:	cementna glazura - boravišne prostorije
Unutarnja stolarija:	drvena, ob. furnirana i bojena
Vanjska stolarija:	drvena
Izvedene instalacije:	električne energije, priključka na septičku jamu
Grijanje:	
Hlađenje:	
Sigurnosna oprema:	
Opće stanje:	ispod prosječno
Energetski certifikat:	
Posebne napomene:	

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi. Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Kuća - za odmor procjena se obavlja troškovnom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

POREDBENA METODA Zemljište

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Katastarske čestice	Katastarska općina	Ukupna površina (m ²)	Površina za procjenu (m ²)	Dan vrednovanja	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Kat. zem	Kamata %	
1794,1795,1811	PROZORJE	4.647,00	2.344,00	04.05.2016.	S	1,20		I	6	

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izvor podataka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Nadnevak sklapanja ugovora	Vrsta/Pravila	Mjera građ. korištenja (kin)	Cjenovni blok	Kat. zem	God čekanja	Kat. disk. prodajna cijena (€/m ²)
II	1618	PROZORJE	6,88	948,00	22.05.2012.	S	1,20		I	0,0	6,88
II	4585	DUGO SELO I	6,74	395,00	11.05.2012.	S	1,20		I	0,0	6,74
II	4912/1	DUGO SELO I	5,93	943,00	22.04.2013.	S	1,20		I	0,0	5,93

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun

R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja	Mjera građevinskog korištenja	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m²)	(poredbene)	(procjenjivane)	prilog 11.	(€/m²)	%	(apsolutno)
1	98,12	87,64	0,89	6,15	1,20	1,20	1,00	6,15	3%	0,20
2	98,12		0,89	6,02	1,20		1,00	6,02	1%	0,08
3	91,67		0,96	5,67	1,20		1,00	5,67	-5%	-0,28
						Prosjek:		5,94		

Standardno odstupanje (±):

0,25

4,15%

Pravilo dva-sigma (±):

0,49

*Izvor DSZ index ICSN

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 13.934,75

€/kn HNB

7,51

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

14.000 €

5,97

€/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

105.000 kn

44,80

kn/m²

Izvori podataka

	Izvor podatka:	Datum izvoda:	Ur broj izvoda:	Klasa izvoda:
II	E nekretnine			

TROŠKOVNA METODA

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Parcela	(m ²)	2.344,00	Godina procjene	2016
Tlocrt objekata	(m ²)	91,00	Godina izgradnje	1980
Okoliš	(m ²)	2.253,00		
Zgrada	Površina	Bruto	Neto	Napomena
stambena zgrada 1	(m ²)	65,00	50,00	
stambena zgrada 2	(m ²)	144,30	111,00	
				Volumen
Površina zgrade ukupno	(m ²)	209,30	161,00	(m ³) 629,33

Zemljište

Vrijednost zemljišta	(€/m ²)	5,94	13.923,36
----------------------	---------------------	------	-----------

Privođenje svrsi

Komunalni doprinos	(€/m ²)	3,99	2.511,0	
Vodni doprinos	(€/m ²)	1,40	881,1	
Priključci, geodezija, geomehanika	(€)		10.000,0	
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	5%	3.725,6	
Privođenje svrsi ukupno	(€)		17.117,64	

Izgradnja

stambena zgrada 1	(€/m ²)	300,00	19.500,00	
stambena zgrada 2	(€/m ²)	350,00	50.505,00	
Izgradnja ukupno	(€)		70.005,00	

Vanjsko uređenje

Vanjsko uređenje	(€/m ²)	2,00	4.506,00	
------------------	---------------------	------	----------	--

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST 105.552,00 €

Umanjenja

FK Matrica	A lokacija/tržište	B Zgrada općenito	C Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
FK Faktor korištenja zgrade	3,0	4,0	3,0

Izračun

Starost građevine (G)	god.	36
Održiv Vijek Korištenja (OVK)	god.	60
Preostali Vijek Korištenja	god.	24
Odabrani faktor korištenja	FK	4,0
Relativna starost (G/OVK)		60%
OOVK	31%	18,60
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	41,40
Linearni otpis		0,69

Rekapitulacija

Vrijednost zemljišta	2.344,00	5,94		13.923,36
Privođenje svrsi				17.117,64
Izgradnja ukupno	161,00	434,81	0,69	21.701,55
Vanjsko uređenje	2.253,00	2,00	0,00	4.506,00
Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine:				57.248,55 €
Prilagodba tržišnoj vrijednosti:				
	€/kn HNB	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		57.000,00 €
	7,51			428.000,00 kn

POREDBENA METODA Zemljište

Obilježja nekretnine koja je predmet procjene

Katastarske čestice	Katastarska općina	Ukupna površina (m²)	Površina za procjenu (m²)	Dan vrednovanja			Cjenovni blok			
1794,1795,1811	PROZORJE	4.647,00	2.212,00	04.05.2016.						

Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste u procjeni

Izvor podataka	K.č.	Katastarska općina	Prodajna cijena (€/m²)	Površina (m²)	Nadnevak sklapanja ugovora					Kat. disk. prodajna cijena (€/m²)
II	1688	PROZORJE	1,30	1228,00	07.03.2012.					1,30
II	1908	PROZORJE	1,20	6677,00	14.05.2014.					1,20
II	4191	DUGO SELO I	1,60	5817,00	03.09.2013.					1,60

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i izračun

R. Br.	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja	Mjera građevinskog korištenja	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
	(A)	(B)	(B)/(A)	(€/m²)	(poredbene)	(procjenjivane)	prilog 11.	(€/m²)	%	(apsolutno)
1	99,99	87,64	0,88	1,14	0,00	0,00		1,14	-11%	-0,14
2	90,85		0,96	1,16	0,00			1,16	-9%	-0,12
3	91,70		0,96	1,53	0,00			1,53	20%	0,25
						Prosjek:		1,28		

Standardno odstupanje (±):

0,22

17,25%

Pravilo dva-sigma (±):

0,44

*Izvor DSZ index ICSN

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Indikator tržišne vrijednosti procjenjivane nekretnine: 2.821,18

€/kn HNB

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

3.000 €

1,36

€/m²

7,51

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

23.000 kn

10,40

kn/m²

Izvori podataka

	Izvor podataka:	Datum izvoda:	Ur broj izvoda:	Klasa izvoda:
II	E nekretnine			

4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem. Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponuđenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	TIPR-125	Dan vrednovanja:	04.05.2016.
		Dan kakvoće:	28.04.2016.
Mjesto izrade:	ZAGREB	Dat izrade:	04.05.2016.
Klijent:	MD INTERIJERI d.o.o. u stečaju Industrijska zona bb 31400 Đakovo		
Vrsta nekretnine:	Kuća - za odmor	Površina (m²):	161,00
Ulica i k.br.:	Graberska		
Grad/Naselje:	DUGO SELO/Dugo Selo		
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU - Dugo selo		
Z.k. općina:	PROZORJE		
Z.k. uložak:	1205, 2076, 1952		
Vlasnik:	zk.č. br 1794,1811 MD INTERIJERI D.O.O. ZA PROJEKTIRANJE I DIZAJN zk.č.br. 1795 MANDARIĆ ANA BISKUPA ANTUNA MANDIĆA 81, ĐAKOVO		
Iznos procjene (€):	60.000	Tečaj €/HNB (Kn) :	7.51
Iznos procjene (Kn):	451.000		
Za Trezor-invest d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina		
	Tomislav Barić dipl.oec. zamjenik direktora		

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Ostalo

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uloška GK DUGO SELO

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=3962...>

Prikaz z.k. uloška - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO
SELO

Stanje na dan: 19.01.2016.

Katastarska općina: PROZORJE

Broj uloška: 1205

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1907/2015

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1794	GRABERSKA ULICA	2265			
		ŠUMA GRABERSKA ULICA	2235			
		STAMBENA ZGRADA GRABERSKA ULICA	30			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zabilježeno je da upisu stambene zgrade od 30 m2 na čkbr. 1794 u A ne prileže uporabna i građevinska dozvola sukladno čl. 141 st. 3. i 4. ZOG-a (NN 175/03)	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

5. UDIO 39/250

1. PERKOVIĆ NIKOLA (BRANKO) GRABERSKA 2, DUGO SELO
OIB: 93282207612

- 3.1. Zaprimljeno 04.02.2015. broj Z-233/15

ZABILJEŽBA PRIGOVORA

Temeljem čl. 127. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN RH 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13), ZABILJEŽUJE SE PRIGOVOR - protustranaka - tuženika BRANKO PERKOVIĆ, Dugo Selo, Prozorje, Graberska 2, OIB:26069434380, HELEN MAGDALEN PERKOVIĆ, Dugo Selo, Prozorje, Graberska 2, OIB:84782174130, NIKOLA PERKOVIĆ, Dugo Selo, Prozorje, Graberska 2, OIB:93282207612, i ANNA MARIJA KOVAČINA, Višnjica, Višnjica 4, OIB:11235832453, na dijelu nekretnina Perković Nikole (Branko) u A a protiv ovosudnog rješenja Z-2722/2014 od 13. siječnja 2015.g.,

6. UDIO 211/250

1. MANDARIĆ ANA BISKUPA ANTUNA MANDIĆA 81, ĐAKOVO
OIB: 62782794437

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uloska GK DUGO SELO

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=3962...>

C			
Teretovnica			
Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK DUGO SELO

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=3968...>

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO
SELOStanje na dan: **19.01.2016.**Katastarska općina: **PROZORJE**Broj uložka: **1952**Broj zadnjeg dnevnika: **Z-2074/2015**

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1811	PROZORJE	813			
		DVORIŠTE PROZORJE	764			
		GOSPODARSKA ZGRADA PROZORJE	49			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
------------	-------	-----------

5. UDIO 1/2

1. MD INTERIJERI D.O.O. ZA PROJEKTIRANJE I DIZAJN INDUSTRIJSKA ZONA BB,
ĐAKOVO
OIB: 81021095273

2.1. Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-195/15

ZABILJEŽBA

Na temelju rješenja FINA - Regionalni centar Zagreb, Nagodbenog vijeća ZG17, KLASA:
UP-I/110/07/14-01/7586, URBR: 04-06-15-7586-10 od 12. siječnja 2015. godine, zabilježeno je
otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u A

6. UDIO 1/2

1. MANDARIĆ ANA BISKUPA ANTUNA MANDIĆA 81, ĐAKOVO
OIB: 62782794437

2.1. Zaprimljeno 29.01.2015. broj Z-195/15

ZABILJEŽBA

Na temelju rješenja FINA - Regionalni centar Zagreb, Nagodbenog vijeća ZG17, KLASA:
UP-I/110/07/14-01/7586, URBR: 04-06-15-7586-10 od 12. siječnja 2015. godine, zabilježeno je
otvaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u A

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
------------	-------	--------------	-----------

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uloška GK DUGO SELO

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=3968...>

1.1. Na udio pod rednim brojem 5.

ZABILJEŽBA

Zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-2074/15

Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku posl. br. 6 St-238/15-8 od

14. listopada 2015.g. zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad

dužnikom MD INTERIJERI d.o.o. za projektiranje i dizajn, Đakovo,

Industrijska zona bb OIB: 81021095273 na nekretninama u A.

Zemljišne knjige - e-izvadak, detalji uložka GK DUGO SELO

<http://e-izvadak.pravosudje.hr/detalji-uloska-tisak.htm?ulozakId=3975...>

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U
ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO
SELOStanje na dan: **19.01.2016.**Katastarska općina: **PROZORJE**Broj uložka: **2076**Broj zadnjeg dnevnika: **Z-1558/2013**

Aktivne plombe:

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	1795	GRABERSKA ULICA	1569			
		DVORIŠTE GRABERSKA ULICA	1508			
		STAMBENA ZGRADA GRABERSKA ULICA	61			

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Upisi	Primjedbe
1.1.	Zabilježeno je da upisu objekta na čkbr. 1795 u A ne prileži uporabna dozvola sukladno čl. 141 st. 3. ZOG-a (NN 175/03)	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
5. UDIO 1/1		
1.	MANDARIĆ ANA BISKUPA ANTUNA MANDIĆA 81, ĐAKOVO OIB: 62782794437	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
Tereta nema!			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

Stanje na dan: 19.01.2016. 23:45

NESLUŽBENA KOPIJA

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PROZORJE (Mbr. 308170)

Posjedovni list: 1205

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
39/250	PERKOVIĆ NIKOLA (BRANKO) , GRABERSKA ULICA 2, PROZORJE, HRVATSKA (VLASNIK)	
211/250	MANDARIĆ ANA , ĐAKOVO, BISKUPA A. MANDIĆA 81 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1794	GRABERSKA ULICA	2265	15		
			ŠUMA	2235			
			STAMBENA ZGRADA, GRABERSKA ULICA	30			
Ukupna površina katastarskih čestica				2265			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

Stanje na dan: 03.05.2016. 23:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PROZORJE (Mbr. 308170)

Posjedovni list: 2076

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MANDARIĆ ANA, ĐAKOVO, BISKUPA A. MANDIĆA 81 (VLASNIK)	62782794437

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1795	GRABERSKA ULICA	1569	15		
			STAMBENA ZGRADA, GRABERSKA ULICA	61			
			DVORIŠTE	1508			
Ukupna površina katastarskih čestica				1569			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

Stanje na dan: 03.05.2016. 23:16

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PROZORJE (Mbr. 308170)

Posjedovni list: 1952

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MD INTERIJERI D.O.O., INDUSTRIJSKA ZONA BB, 31400 ĐAKOVO (VLASNIK)	81021095273

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1811	PROZORJE	813	15		
			GOSPODARSKA ZGRADA	49			
			DVORIŠTE	764			
Ukupna površina katastarskih čestica				813			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

Broj: 4 Su- 1247/15
Zagreb, 18. studeni 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Trezorinvest 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),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **TREZORINVEST d.o.o.** iz Zagreba, Ul. Grada Vukovara 269d, OIB: 90546120571 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 Trezorinvest d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Trezorinvest d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 12. studenog 2015. 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 Trezorinvest d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koja je osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. TREZORINVEST d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126

Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb

t 01/4686300 f 01/4622173 iPhone i iPad (App. store)

info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

1.2. UGOVORNI PARTNERI

Erste nekretnine
PBZ nekretnine
Splitska banka / Societe Generale Group
Veneto banka
Podravska banka
BKS
IFC
Hrvatski Telekom

Wüstenrot stambena štedionica
Hypo leasing
HBOR
Croatia osiguranje
Kvarner VIG
Mercator
Gorenje
...

ORGANIZACIJSKA SHEMA DJELATNOSTI

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROCJENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže

Izrada vizualnog identiteta i projekata oglašavanja

- reklamni stupovi (totemi, panoi...)

- projekti postavljanja reklamnih panoa i stupova

- grafički i web dizajn

LEGALIZACIJE

Izrada arhitektonskih snimaka i snimaka izvedenog stanja

- za sve vrste objekata