
PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Oznaka elaborata:	588/23
Nekretnina:	Građevinsko zemljište, k.č. 3474/1, k.o. Rakitje
Adresa:	Radnička ulica, 10437 Rakitje
Klijent:	HPB d.d. - SUN (Bensam d.o.o.)
Namjena:	Posao s financijskom institucijom
Datum:	19.4.2023.

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Ulica M. Amruša 8
10000 Zagreb

1. SAŽETAK

VLASNIK:	Sukladno ZK izvatku
IZVRŠITELJ:	HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Ulica M. Amruša 8
NEKRETNINA:	Građevinsko zemljište, k.č. 3474/1, k.o. Rakitje
Adresa:	Radnička ulica, 10437 Rakitje
ZK katastarska općina:	Rakitje
Zemljišnoknjižni uložak:	594
Zemljišnoknjižna čestica:	3474/1
Katastarska općina:	Rakitje
Katastarska čestica:	3474/1
Površina nekretnine:	2537 m ²
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
Datum pregleda građevine:	24.05.2022.
Namjena procjene:	Posao s financijskom institucijom
Ovlašteni procjenitelj:	Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	182.000,00	EUR
informativno u kunama:	1.371.300,00	HRK
Jedinična vrijednost:	71,74	€/m ²

Iskazana tržišna vrijednost osnovica je za izračun poreza na dodanu vrijednost i ostalih poreza.

SADRŽAJ

1. Sažetak
2. Imenovanje
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta
4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis
5. Iskaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
 - 8.2. Međuvremensko izjednačenje
 - 8.3. Interkvalitativno izjednačenje

9. ZAKLJUČAK

Prilozi

- opći uvjeti poslovanja
- foto dokumentacija
- dokumentacija

IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se dodaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 20201. podnijela je zahtjev za izmjenju rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Zadatak procjembenog elaborata

Naručitelj procjene:	HPB d.d. - SUN (Bensam d.o.o.)
Korisnik procjene:	HPB d.d.
Adresa:	Radnička ulica, 10437 Rakitje
Naziv mjesta:	RAKITJE - 10431 SVETA NEDELJA
Županija:	ZAGREBAČKA
Tržišna atraktivnost lokacije:	III - Regionalni centri u unutrašnjosti i Jadranska obala izvan turističkih centara
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
Kategorija lokacije:	4 - POVOLJNA
Namjena procjene:	Posao s financijskom institucijom
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost nekretnine
Vrsta procjembenog elaborata:	Revizija procjene bez obilaska terena
Metoda procjene:	Poredbena metoda
Utrživost:	Prosječna
Likvidacijska vrijednost:	80% tržišne vrijednosti

ZK katastarska općina:	Rakitje
Zemljišnoknjižni uložak:	594

Dan očevida:	24.05.2022.
Dan kakvoće:	24.05.2022.
Dan vrednovanja:	19.4.2023.
Ovlašteni procjenitelj:	Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

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

Procjena je izrađena sukladno Općim uvjetima iznesenima u Prilogu 1. ovog elaborata. Upućuje se korisnik procjene da, u svrhu obostranog razumjevanja procjene, primi na znanje iznesene definicije, a osobito iznesena ograničenja kod korištenja elaborata.

3. Identifikacija nekretnine i ocjena legaliteta

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA I KATASTRU		
ZEMLJIŠNE KNJIGE	Katastarska općina	Rakitje
	ZK uložak	594
	Zk. čestica	3474/1
	Površina čestice (m2):	2537
KATASTAR	Katastarska općina	Rakitje
	Katastarska čestica	3474/1
	Površina čestice (m2):	2537

Opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
Vlasnik:	Sukladno ZK izvatku
Teret:	Sukladno ZK izvatku

OCJENA LEGALITETA

1 - upis u zemljišne knjige

Nekretnina upisana u zemljišne knjige

2 - upis u katastar

Nekretnina upisana u katastar

3 - usklađenost upisa u ZK i katastar

Upisi u ZK i katastar su međusobno usklađeni

4 - građevinska dozvola

-

5- pristup na javnu prometnu površinu

Nekretnina ima neposredan pristup na JPPu

6 - napomena o pristupu na JPPu

LOKACIJA

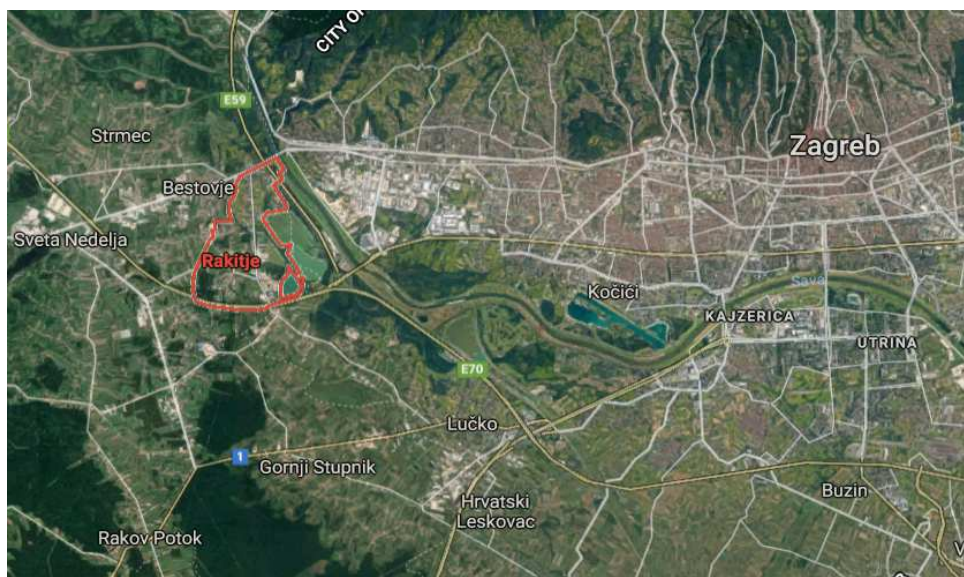
Opis lokacije:

Predmetna nekretnina nalazi se u jugoistočnom dijelu naselja Rakitje, a u administrativnom je sastavu grada Sveta Nedelja. Parcela je u okruženju građevina pretežito poslovne, dijelom industrijske izgradnje, pristupa joj se s asfaltirane prometnice - Radnička ulica s južne strane.

Koordinate:

45.7896895688, 15.8280163498

MAKRO LOKACIJA



MIKRO LOKACIJA



4. Zatečeno stanje nekretnine i tehnički opis

Dan očevida:	24.05.2022.
Opis:	Predmetna nekretnina građevinsko je zemljište u gospodarsek namjene - pretežito industrijske - postojeće. Unutar obuhvata nije bilo započete gradnje, ali su bili postavljeni kontejneri te drvena vrtna kućica. Izvedena je ograda oko cijele parcele i asfaltirana je površina od cca 1.000 m ² .
Namjena zemljišta prema prostornom planu:	I 1 zona - gospodarska namjena . Pretežito industrijska - postojeće.
Lokacija:	Zemljište se nalazi u koruženju građevina pretežito poslovne, dijelom industrijske izgradnje, pristup je s asfaltirane prometnice.
Oblik čestice:	Oblik čestice je izdužen, suvišak zemljišta iz kojeg se može formirati dodatno gradilište ne postoji
Nagib čestice:	ravan teren

PROMETNA INFRASTRUKTURA

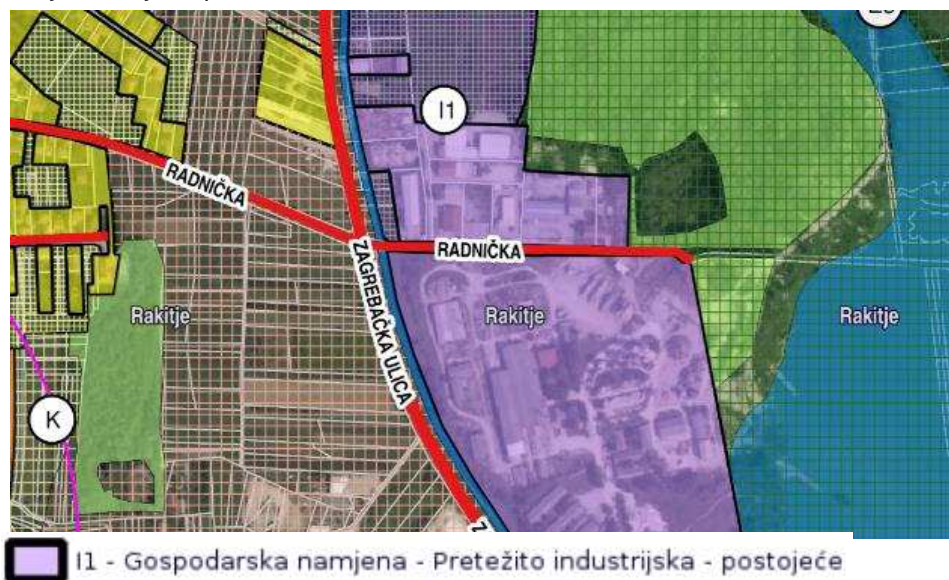
Stanje priključnih prometnica:	Asfaltirana prometnica s komunalnom infrastrukturom
Parkirališna mjesta:	Na javnoj površini
Ocjena stanja komunalne infrastrukture	Urbanizirano

ZATEČENO STANJE

Uočeni nedostaci od utjecaja na uporabljivost, utrživost i tržišnu vrijednost:	Građevinsko zemljište spremno za gradnju, gradnja nije započeta
--	---

4.1. Izvadak iz važećeg prostornog plana

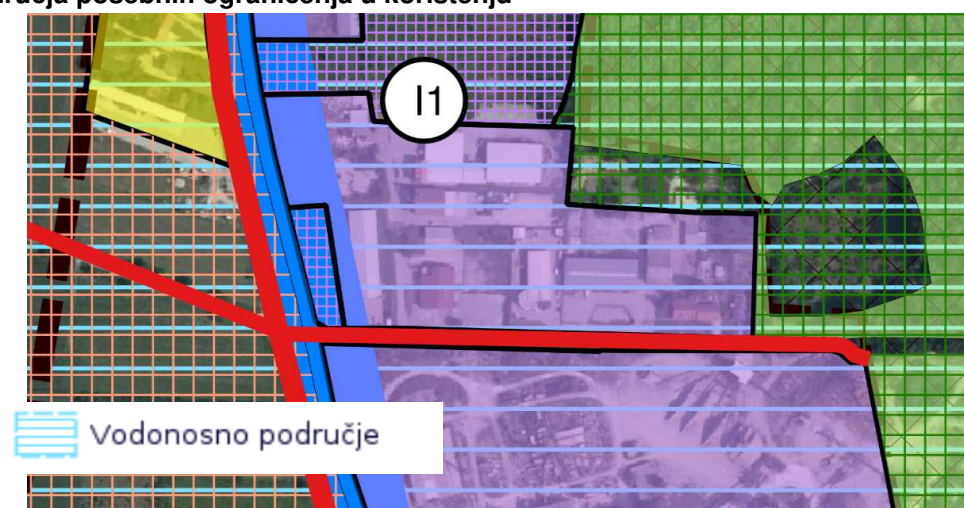
Kartografski prikaz namjene predmetnog zemljišta
Korištenje i namjena površina:



Pošta i elektroničke komunikacije



Područja posebnih ograničenja u korištenju



Prema Prostornom planu uređenja Grada Sveta Nedelja vidljivo je da se predmetna k.č. nalazi u zoni:

- I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska - postojeće
- radijskog koridora
- vodonosnog područja

Maksimalna izgrađenost: 40%

Minimalna izgrađenost: 10%

Minimalna površina prirodnog terena: 20%

Najmanja površina građevne čestice: 1000 m²

4.2. Građevinska dozvola i izvadak iz projektne dokumentacije

Građevinska dozvola nije ishođena.

5. Iskaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz ZK uložka, uz kontrolnu izmjeru.

Površina zemljišta:

r.b.	Opis	Katastarska čestica	Površina (m2)
1	Građevinsko zemljište	3474/1	2.537,00
UKUPNO:			2.537,00

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022.g.

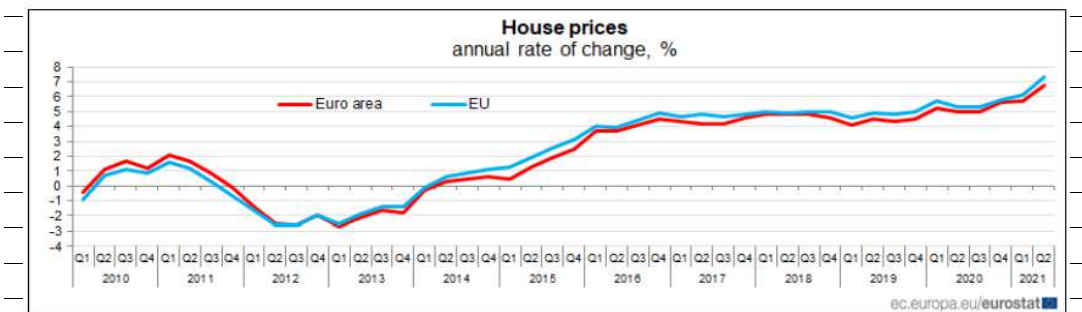
Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022.g. obilježeno je daljnim rastom, koje je posebno izraženo u segmentu stambenih nekretnina. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina sa rekordnim brojem prijava. U stambenom segmentu nastavljen je i proces polarizacije cijena između vrijednih nekretnina u Zagrebu i Jadranskoj obali u odnosu na cijena u unutrašnjosti. Razvojni projekti i projekti u izgradnji pod snažnim su pritiskom inflatornih kretanja i posljedičnog povećanja cijena građevinskih radova, čiji uzroci leže u globalnim utjecajima (pandemija i poremećaj u opskrbnim lancima, sigurnosno stanje na istoku EU) i lokalnim, za RH specifičnim, problemima (obnova od potresa, manjak radne snage). Ipak, ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do svibnja 2022.g. veći je za 7,2% u odnosu na usporedivo razdoblje 2021.g.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2023.g.

Buduće stanje na tržištu nekretnina u RH pod snažnim je utjecajem globalnih inflatornih kretanja, kojim je građevinski sektor naročito izložen. Porast cijena građevinskim materijala čini financiranje mnogih razvojnih projekata tržišno neisplativima, te se stoga očekuje primjetno smanjenje aktivnosti građevinskog sektora.

Makroekonomske mjere Republike Hrvatske, kao i ostalih članica EU, usmjerene na ograničenje inflacije zasigurno će utjecati i na kamatne stope kod financiranja stambenih kredita, kao i na opću kreditnu sposobnost stanovništva.

Ipak, s obzirom na najavu još jednog kruga natječaja za subvencionirane stambene kredite u Q1 2023, i preliminarne izvještajima o rekordnoj turističkoj sezoni, mišljena smo da će stanje na tržištu nekretnina ostati stabilno u prvoj polovici 2023.g.



Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBa, godina VII · broj 13 · prosinac 2022.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2022-3-1/5
- 3) Eurostat, Euroindicator
- 4) Bilten HNBa 279, studeni 2022

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. RASPOLOŽIVE METODE

POREDBENA METODA

Poredbena metoda predstavlja prvi izbor za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, budući da se tržišna vrijednost izvodi izravno iz realiziranih transakcija. Realizirane transakcije su, u idealnom slučaju, nekretnine podudarnih karakteristika s predmetnom. U stvarnosti je nužno raspoložive podatke o realiziranim transakcijama prilagoditi predmetnoj nekretnini, odnosno vrednovati sve uočene kvalitativne razlike između poredbene i procjenjivane nekretnine. Kod odabira poredbenih nekretnina nužno je voditi računa da odabrane transakcije i njihov broj, na najbolji način opisuju tržišne uvjete.

U procjeni izrađenoj poredbenom metodom, nužno je potrebno, izvršiti izjednačenje u odnosu na protok vremena između ostvarene transakcije i datuma izrade same procjene.

Kod odabira samih poredbenih transakcija procjenitelj se mora voditi principom da je procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom kvalitetnija, što su manja interkvalitativna i međuvremenska izjednačenja na poredbenim nekretninama.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda zasniva se na ekonomskom principu da niti jedan informirani kupac neće, za nekretninu, platiti više nego što je potrebno da istu takvu nekretninu kupi ili izgradi. Zatečeno stanje nekretnine u odnosu na novogradnju vrednuje se kroz amortizaciju objekta.

Neamortizirano, novo stanje, izgrađenog objekta definira se kao NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (NGV). Računa se na temelju dostupnih informacija o prosječnim troškovima gradnje u RH sukladno vrsti zgrade.

Amortizirana vrijednost zgrade definira se kao SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV). Vrijednost novogradnje umanjuje se na temelju zatečenog stanja nekretnine i pretpostavke daljnjeg održivog vijeka korištenja. Zbrojene, tržišna vrijednost zemljišta i SGV objekta, čine SADAŠNJU GRAĐEVINSKU VRIJEDNOST NEKRETNINE (SGV_n).

Tržišnu vrijednost nekretnine troškovnom metodom moguće je iskazati tek nakon prilagodbe SGV_n-a lokalnim tržišnim uvjetima, odnosno množenjem s odabranim tržišnim koeficijentom.

Uslijed velikog broja ulaznih podataka, pretpostavki i pojednostavljenja od velikog utjecaja na konačni rezultat, troškovnu metodu dozvoljeno je koristiti za nekretnine na tržišno neatraktivnim lokacijama s malim brojem zabilježenih transakcija.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je, u osnovi, forma investicijske analize u kojoj se vrednuje kapacitet nekretnine da u promatranom razdoblju generira novčane prihode. Razlika između prihoda i rashoda definira se kao neto operativni prihod (NOP).

Procjena prihodovnom metodom započinje s odabirom ulaznih podataka o tržišno ostarivim najmovima/zakupima. Procjena se, također, može temeljiti na stvarnim podacima o prihodima i troškovima koje je dostavio klijent, uz obaveznu provjeru usklađenosti s tržišnim uvjetima.

U daljnjem postupku procjenitelj određuje vremenski period u kojem je moguće očekivati neometano korištenje nekretnine uz redovno održavanje.

Odabrani prinos nekretnine (Yield) mjera je rizika ulaganja u navedenu nekretninu, odnosno vjerojatnosti ostvarenja planiranih prihoda u planiranom vremenskom razdoblju. Prinos nekretnine u funkciji je stanja na tržištu, mikrolokacije, zatečenog stanja nekretnine kao i namjene nekretnine.

Kod modeliranja procjene prihodovnom metodom razlikujemo dva jednakovrijedna pristupa: METODU KAPITALIZACIJE i METODU PERIODIČKIH PRIHODA (Discounted Cash Flow - DCF). Metoda kapitalizacije koristi se najvećem broju slučajeva, dok je DCF metoda pogodna za procjene nekretnina s dugogodišnjim ugovorima o zakupu u kojima su predviđene korekcije zakupa kroz ugovoreni period.

Prihodovna metoda optimalna je metoda za izradu procjena svih vrsta nekretnina koje ostvaruju prihode iz poslovanja vezanog za nekretninu (ugostiteljstvo, zakupi, proizvodni pogoni i slično).

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Slijedom navedenog, a na osnovi raspoloživih ulaznih podataka odabiremo slijedeću metodu:

Odabrana metoda: **Poredbena metoda**

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz baze podataka MGIPU eNekretnine:

1. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1317872
Datum pregleda	25.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4328279
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1195
Vrijednost nekretnine (Euro)	59.693,32
Datum ugovora	26.8.2020

The screenshot displays the 'Informacije' (Information) window for a specific property. The window title is 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with two columns: 'Naziv atributa' (Attribute Name) and 'Vrijednost atributa' (Attribute Value). The table lists various attributes including ID ZKC, Datum pregleda, Vrsta nekretnine, ID PN (PU), Vrsta ugovora, Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u, Površina u prometu, Vrijednost nekretnine (KN), and Datum ugovora. Below the table, there is a section for taxes (POREZI) and a note (NAPOMENA) regarding the calculation of the property value. The background of the window shows a map with various property boundaries and labels.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1317872
Datum pregleda	25.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4328279
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2020
Površina u prometu	1.195,00
Vrijednost nekretnine (KN)	449.759,34
Datum ugovora	26.08.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: NOVAKI - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka: K - POSLOVNA NAMJENA

2. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1761600
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4843827
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.10.2022
Površina u prometu	14655
Vrijednost nekretnine (Euro)	788.693,16
Datum ugovora	18.5.2022

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1761600
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4843827
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.10.2022
Površina u prometu	14.655,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.942.408,63
Datum ugovora	18.05.2022
POREZI:	
NAPOHENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 NE DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVAKI - GOSPODARSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



3. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1471597
Datum pregleda	25.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4521652
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.7.2021
Površina u prometu	1763
Vrijednost nekretnine (Euro)	153.939,23
Datum ugovora	19.4.2021

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1471597
Datum pregleda	25.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4521652
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.07.2021
Površina u prometu	1.763,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.159.855,15
Datum ugovora	19.04.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVAKI - POSLOVNA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - POSLOVNA NAMJENA



8.2. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI DZS-a

* izvor: www.dsz.hr

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
2018	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	

Lokacija	Kupoprodajna cijena (Euro)	Bazni indeks ugovor (A)	Bazni indeks dan vrednovanja (B)	(B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (Euro)	Euro/m2
Sveta Nedelja	59.693,32	113,35	146,19	1,29	76.987,80	64,42
Sveta Nedelja	788.693,16	140,80		1,04	818.885,32	55,88
Sveta Nedelja	153.939,23	122,62		1,19	183.529,41	104,10

8.3. Interkvalitativno izjednačenje

		Procjenjivana nekretnina	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
			Sveta Nedelja	Sveta Nedelja	Sveta Nedelja
ULAZN PODATCI	Međuvremenski izjednačena cijena	—	76.987,80	818.885,32	183.529,41
	Površina zemljišta (m2)	2.537,00	1.195,00	14.655,00	1.763,00
	Jedinična cijena (Euro/m2)	74,80	64,42	55,88	104,10
ISKORISTIVOST ZEMLJIŠTA (ki)	Koeficijent iskoristivosti (ki)	2,00	2,00	2,00	2,00
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45	1,45	1,45	1,45
	Izjednačena jedinična cijena (Euro/m2)	—	64,42	55,88	104,10
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	LOKACIJA	Prosječna	Optimalna	Povoljna	Optimalna
	Ocjena utjecaja		-10%	-5%	-10%
	VELIČINA	2000-4000	1000-2000	> 4000 m2	1000-2000
	Ocjena utjecaja		-5%	5%	-5%
	OBLIK TLOCRTA	pravilno	pravilno	blago izduženo	pravilno
	Ocjena utjecaja		0%	10,0%	0%
	NAGIB TERENA	ravno	ravno	ravno	ravno
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	INFRASTRUKTURA	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
	Ocjena utjecaja		0%	0%	0%
	OSTALO	vanjsko uređenje		-	-
	Ocjena utjecaja		5%	5%	5%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno usklađenje (max.40 %)		-10%	15%	-10%
	Izjednačena vrijednost (EUR/m2)		57,98	64,26	93,27
	Prosječna vrijednost (EUR/m2):		71,84		
	Apsolutno odstupanje :		13,86	7,58	-21,44
	Apsolutno odstupanje (%)		19%	11%	30%
	Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	Kvadrat odstupanja:		192	57	459
	Standardna devijacija - σ :		15		
	Dvostruka standardna devijacija - 2σ :		31		
	Odstupanje od 2σ :		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€):			182.254,51		

9. ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišna vrijednosti nekretnine:

Opis: Građevinsko zemljište
Adresa: Radnička ulica, 10437 Rakitje
ZK katastarska općina: Rakitje
Zemljišnoknjižni uložak: 594
Na dan: 19.4.2023.

iznosi, zaokruženo :

182.000,00	EUR
------------	-----

informativno u kunama:

1.371.300,00	HRK
--------------	-----

71,74	€/m2 NKP
-------	----------

poreza.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI:

Ovjerom ovog dokumenta potvrđujemo da ovlašteni procjenitelj nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

VANJSKI SURADNIK:

-

STRUČNI SURADNIK:

Josip Hodak, mag.ing.aedif.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Mirko Paurić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjene nekretnosti



VODITELJ ODJELA :

Mirko Paurić, dipl.ing.građ.

 **HPB – nekretnine d.o.o.**
ZAGREB, Ulica Milana Amruša 8

U Zagrebu, 19.4.2023.

PRILOZI

PRILOG 1. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

HPB-nekretnina d.o.o. pri izradi procjembenih elaborata

Verzija 1.0, 12/2022

ZAKONODAVNI OKVIR

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19
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 prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama NN 112/2017
Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18, 39/22
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20
Prostorni planovi jedinica lokalne samouprave
Odluke o visini komunalnog doprinosa jedinica lokalne samouprave
Hrvatska norma HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora

KORIŠTENA LITERATURA

Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ za 2020.g.
Podatak o etalonskoj cijeni građenja
European Valuation Standards (EVS) - 9th edition - 2020
Procjene vrijednosti nekretnina i sve oko toga, Darko Štefančić i dr., 2018.g.
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V.Krtalić, 2007.g.
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina Ž.Uhlir i B.Majčica, 2016.g.

POJMOVNIK

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

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Očevid nekretnine - je dio procesa izrade procjembenog elaborata prilikom kojeg se prikupljaju podatci potrebni za izradu elaborata i evidentira stanje nekretnine kroz fotodokumentaciju.

Legalitet nekretnine je kolokvijani naziv za utvrđivanje pravnog statusa nekretnine u odnosu na Zakon o gradnji, Zakon o vlasništvu i druge pozitivne propise u RH. Svrha provjere je identificiranje okolnosti i rizika koje bi mogle umanjiti ili onemogućiti utrživost predmetne nekretnine dok je pod zalogom kreditne institucije.

Revizija procjene je procjembeni elaborat nastao na temelju prethodno napravljenog elaborata. HPB nekretnine mogu izraditi reviziju isključivo svojih elaborata. Revizija procjene može se izraditi s očevidom nekretnine i bez očevida (desktop), sukladno zahtjevu naručitelja.

Klijent je fizička ili pravna osoba za čije potrebe se izrađuje procjembeni elaborat.

Korisnik procjene je financijska institucija za koju se izrađuje procjena.

Naručitelj procjene je fizička ili pravna osoba koja snosi trošak izrade elaborata.

Ovlašteni procjenitelj je osoba ovlaštena po pozitivnim propisima RH za izradu procjembenih elaborata u Republici Hrvatskoj. Za potrebe ovog elaborata to je fizička osoba zaposlena u HPB-nekretninama, osim ako nije drukčije navedeno. Ovlašteni procjenitelj odgovoran je za usklađenost iskazane tržišne vrijednosti s tržišnim uvjetima u RH, te usklađenost izrađenog elaborata sa zakonskom regulativom i pravilnikom HPB-neketnina.

Stručni suradnik je fizička osoba, zaposlenik HPB-nekretnina, koja sudjeluje u izradi procjembenih elaborata.

Vanjski suradnik je fizička osoba, koja nije zaposlenik HPB-nekretnina, koja sudjeluje u izradi procjembenih elaborata.

Procjembeni elaborat je tehnički dokument koji se izrađuje nakon temeljitog istraživanja i pripreme. Dostavlja se i prezentira korisniku u pisanom obliku, u formi koja na zadovoljavajući način obrazlaže zaključke elaborata.

Zadatak procjembenog elaborata je dio procjembenog elaborata u kojem se na jasan i nedvosmislen način definira opseg (SCOPE) i namjena procjene.

Investicijska vrijednost je vrijednost nekretnine za vlasnika ili potencijalnog kupca, procijenjena na temelju individualnih kriterija, odnosno prema zahtjevu klijenta. Navedena vrijednost može značajno odstupati od tržišne vrijednosti. Za potrebe kreditnih institucija, HPB-nekretnine izrađuju investicijsku vrijednost nekretnina u izgradnji - pod nazivom **buduća vrijednost**, pod pretpostavkom uspješnog privođenja svrsi, kao i nepromjenjenih tržišnih uvjeta u periodu od dana vrednovanja do dovršetka izgradnje. Sve na osnovi dostavljenih podataka o troškovima gradnje.

Hipotekarna vrijednost (Mortgage Lending Value) je vrijednost nekretnine sukladno analizi buduće utrživosti nekretnine s obzirom na dugoročnu održivost korištenja nekretnine, lokalne tržišne uvjete, trenutnu i alternativnu namjenu i slično. U naravi govorimo o procjeni minimalne tržišne vrijednosti nekretnine u srednjoročnom razdoblju, odnosno u vremenskom periodu u kojem se nekretnina nalazi pod zalogom kreditne institucije.

Likvidacijska vrijednost ili vrijednost kod ubrzane prodaje je vrijednost koja je temeljena na tržišnoj vrijednosti, ali uz znatno kraće i na temelju zakonskih propisa definirane rokove prodaje. Slijedom navedenog nekretnine se uobičajeno prodaju za vrijednost koja je značajno manja od tržišne.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima. Vlasnik ima pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari. Korištenje i raspolaganje nekretninom od presudnog je utjecaja na tržišnu vrijednost.

Amortizacija je raspored iznosa za koji se sredstvo amortizira tijekom procijenjenog korisnog vijeka trajanja. S obzirom na to da se nekretnine koriste kroz duže vremensko razdoblje te imaju ograničeni vijek trajanja nužno je primijeniti stope amortizacije, sukladno zatečenom stanju.

Pravilnik HPB-nekretnina temeljni je dokument u kojem su propisane interne procedure pri izradi procjembenih elaborata. Izrađen je u svrhu optimizacije poslovnih procesa.

Dodatak pravilniku je sastavni dio Pravilnika HPB-nekretnina izrađen u svrhu ujednačavanja kriterija prilikom izrade procjembenih elaborata. Sastoji se od tablično prikazanih ulaznih podataka nužnih za izradu procjembenih elaborata, raspoređenih po lokacijama unutar RH, odnosno odgovarajućem tržišnom položaju.

Namjena procjene je specifikacija svrhe procjembenog elaborata, koja je navedena u zadatku elaborata. Korištenje procjene izvan okvira postavljenih u Zadatku, moguće je isključivo uz odobrenje HPB-nekretnina.

Klasifikacija nekretnina prema načinu korištenja

1. INVESTICIJSKA NEKRETNINA
2. NEKRETNINA KOJU KORISTI/ZAUZIMA VLASNIK
3. NEKRETNINA U RAZVOJU
4. NEKRETNINA KOJA SE VREDNUJE IZ POSLOVANJA SAME NEKRETNINE
5. NEKRETNINA KOJA SE TROŠI/UMANJUJE S UPOTREBOM

Klasifikacija utrživosti nekretnine

- | | |
|--------------------|---|
| 1. OPTIMALNA | Visoka vjerojatnost prodaje u kratkom roku i uz minimalne troškove |
| 2. IZNAD PROSJEKA | Vjerojatna prodaja u kratkom roku i prosječan trošak |
| 3. PROSJEČNA | Izgledna prodaja u srednjem roku (6 mjeseci) uz prosječne troškove |
| 4. ISPOD PROSJEČNA | Izgledan duži period oglašavanja i značajni troškovi |
| 5. OGRANIČENA | Ograničena mogućnost prodaje bez značajnih popusta, u dugom roku i uz visoke troškove |

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Prikupljanje podataka

Pregled nekretnine pri izradi procjembenog elaborata uključuje vizualni pregled i izradu foto zapisa.

Korišteni su i svi javno dostupni podatci, kao i dokumentacija koju je dostavio naručitelj.

Usklađenost s propisanim standardima

Ovim putem potvrđujemo da je procjena izrađena u skladu s pozitivnim propisima RH, međunarodno priznatim standardima i Pravilnikom HPB-nekretnina

Sukob interesa

Ovim putem potvrđujemo da je procjenu izradio ovlašteni procjenitelj koji se ne nalazi u sukobu interesa, odnosno koji nema nikakve poslovne ili bilo kakve druge interese na predmetnoj nekretnine, te koji nema nikakve poslovne ili privatne interese vezane uz zaključke procjembenog elaborata. Ovlašteni procjenitelj i HPB-nekretnine, kao pravna osoba, nisu uključene u proces odobravanja kreditnih prijedloga, te financijska naknada ovlaštenom procjenitelja i HPB-nekretninama, ni u kojem slučaju ne ovise o rezultatima kreditnog procesa. Ovjerom ovog elaborata potpisani ovlašteni procjenitelj jamči da ni on, ni s njim povezane osobe, nisu ni u kakvom trenutnom ili potencijalnom sukobu interesa vezano uz zaključke procjembenog elaborata.

Ograničenja korištenja

Podatci prikupljeni od strane naručitelja ovog elaborata korišteni su u dobroj vjeri, odnosno uz pretpostavku da su ulazni podatci prikupljeni iz javnih izvora ili dostavljeni od strane klijenta ili naručitelja procjene točni.

Utvrđivanje posjedovnog stanja ili vlasništva nad nekretninom nije predmet ovog
Utvrđivanje geološkog stanja podzemlja, utvrđivanje prava na istraživanje ili eksploataciju mineralne sirovine, nije redmet ovog elaborata.

Utvrđivanje i kontrola temeljnih zahtjeva za građevinu nisu predmet ovog elaborata, izuzev onoga što je moguće utvrditi vizualnim pregledom objekta.

Pretpostavka ovog elaborata je potpuna legalnost nekretnine, odnosno usklađenost s važećom uporabnom dozvolom.

Porez na dodanu vrijednost, porez na promet nekretnina i ostali troškovi transakcije

Porez na dodanu vrijednost, porez na promet nekretnina i ostali troškovi transakcije nisu predmet ovog elaborata.

Ulazni podatci u troškovnoj metodi koriste se bez PDV-a, izuzev u slučaju izračuna investicijske vrijednosti nekretnine, u kojima banka financira i trošak PDV-a (izgradnja privatnih kuća).

Ulazni podatci u prihodovnoj metodi (najmovi i zakupi) koriste se isključivo bez PDV-a

Ulazni podatci u poredbenoj metodi koriste se u punom iznosu troška za krajnjeg kupca. Izdvojeni slučajevi kada npr. novogradnju kupuje pravni subjekt u sustavu PDV-a, koriste se kao poredbe s dodanim PDV-om.

Iskazana tržišna vrijednost služi kao osnovica za izračun porezne obveze.

Povjerljivost

Ovaj dokument namijenjen je isključivo za korištenje sukladno namjeni definiranoj u zadatku elaborata. Dostavljen je na uvid/korištenje Naručitelju/Klijentu i/ili Korisniku/Kreditnoj instituciji. Za dostavljanje kopija cijelog ili dijelova elaborata trećim stranama potrebno je ishoditi pismeno odobrenje HPB-nekretnina.

Izneseni opći uvjeti i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata.

PRILOG 2. FOTODOKUMENTACIJA



PRILOG 3. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 19.04.2023. 12:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj ZK uložka: 594

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21241/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3474/1	ORANICA KAŠTRA			2537	
		UKUPNO:			2537	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 VIBAU GRAĐEVINSKA TEHNIKA D.O.O. , RADNIČKA 9, RAKITJE, BESTOVJE	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 20.10.2006. broj Z-4756/06 Temeljem Ugovora o okvimom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 682/06-1 od 04. rujna 2006. godine, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini upisanoj u A za iznos od 400.000,00 EUR (slovima: četrstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode radi osiguranja potraživanja, za korist: 1.2 Zaprmljeno 11.09.2015.g. pod brojem Z-20941/2015 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O SUBROGACIJI 01.09.2015 ZAGREBGRADNJA D.O.O., OIB: 39233442442, V. RAVNICE 6, 10000 ZAGREB	400.000,00 EUR	na 1.1
3.	3.1 Zaprmljeno 21.08.2009. broj Z-3510/09 Temeljem Sporazuma br. 166/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 14. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.100.000,00 kn, uvećano za redovne kamate, eventualne zakonske zatezne kamate koje su promjenjive, kao i eventualne pripadajuće troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu broj 65/2009-DMSP i Sporazuma, sa klauzulom ovrhe, sve za korist:	3.100.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.04.2023. 12:26:26

Stranica: 1

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao glavni uložak, dok su z.k.ul. 1775 k. o. Rakitje i z.k.ul. 573 k.o. Rakitje kao sporedni ulošci.		
3.4	Zaprimljeno 18.10.2018.g. pod brojem Z-20840/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 17.10.2018, POTVRDA 18.10.2018, Zabilježuje se da je odbijen prijedlog ROTOR NEKRETNINE d.o.o., OIB: 81061658009, Ilica 315, Zagreb radi uknjižbe prijenosa založnog prava.		na 3.3
3.5	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-21235/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 17.10.2018, ANEKS UGOVORU O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 23.10.2018, II. ANEKS UGOVORU O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINE 23.10.2018, POTVRDA 18.10.2018 ROTOR NEKRETNINA D.O.O., OIB: 81061658009, ILICA 315, 10000 ZAGREB		na 3.3
3.6	Zaprimljeno 24.10.2018.g. pod brojem Z-21241/2018 Prvenstveni red upisa: Z-20840/2018 ISPRAVAK, Temeljem čl. 118 Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne Novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 108/17) ispravlja se pogrešno upisan naziv predlagatelja "ROTOR NEKRETNINE d.o.o." na sada ispravno "ROTOR NEKRETNINA d.o.o."		na 3.4
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-3511/09 Temeljem Sporazuma br. 167/09 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 14. kolovoza 2009. godine uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.000.000,00 kn što preračunato u EUR po srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan 06. svibnja 2009. godine iznosi 675.469,11 EUR i predstavlja zaduženje Komitenta, s povratom u 36 jednakih uzastopnih tromjesečnih rata, uvećano za redovne kamate, eventualne zatezne kamate koje su promjenjive, kao i eventualne pripadajuće troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu broj 64/2009-DMSP i Sporazuma, sa klauzulom ovrhe, sve za korist: HPB D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIČEVA ULICA 4, 10000 ZAGREB	5.000.000,00 KN	
4.2	zabilježuje se da je ovaj z.k.ul. određen kao glavni uložak, a z.k.ul. 1775 k.o. Rakitje i z.k.ul. 573 k.o. Rakitje kao sporedni ulošci.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 24.12.2009. broj Z-5458/09. - SPOREDNI ULOŽAK Temeljem Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 11. prosinca 2009. uknjižuje se zajedničko založno pravo za iznos od 2.096.210,78 kuna (dva milijuna devedeset i šest tisuća dvjesto deset kuna i sedamdeset i osam lipa), uvećano za ugovorene kamate, naknade i eventualne troškove i zakonske zatezne kamate, za korist: FIDENS PRIJEVOZ D.O.O., OIB: 30648279396, ČULINEČKA CESTA 221/C, ZAGREB	2.096.210,78 KN	PROMJENA OVLAŠTENIKA C 9.1
5.2	zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni, a z.k. ul. 1775 ove katastarske općine kao glavni uložak.		
6.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 24.12.2009. broj Z-5459/09	2.028.728,40 KN	
	Temeljem Sporazuma o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultana hipoteka) od 11. prosinca 2009. godine javnobilježnički solemniziranog uknjižuje se zajedničko založno pravo (simultana hipoteka) u iznosu od 2.028.728,40 kn (dva milijuna dvadeset i osam tisuća, sedamsto dvadeset i osam kuna i četrdeset lipa), uvećano za ugovorene kamate i eventualne troškove i zakonske zatezne kamate za korist:		
6.2	Zaprimljeno 24.12.2009. broj Z-5459/09		
	zabilježuje se da je ovaj z.k. ul. glavni uložak a z.k. ul. 1775 i 573 sporedni ulošci hipoteci upisanoj pod br. Z- 5459/2009.		
6.3	Zaprimljeno 14.01.2010. broj Z-129/10		
	Temeljem rješenja Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Poreču-Parenzo broj Z- 7036/09 od 30. prosinca 2009. zabilježuje se da je z.k.ul.broj 319 k.o. Musalež određen kao sporedni uložak hipoteci uknjiženoj pod Z-5459/09.		
6.4	Zaprimljeno 10.03.2014.g. pod brojem Z-857/2014		na 6.1
	UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI I PRIJENOSU ZALOŽNOG PRAVA 15.11.2013 FIDENS PRIJEVOZ D.O.O. , OIB: 30648279396, ČULINEČKA CESTA 221C, 10000 ZAGREB		
7.			
7.1	Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-1595/12		
	Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi od 21. svibnja 2012. posl. br. Ovr- 510/12. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namiranjem ovrhovoditelja Hrvatske poštanske banke d.d. iz iznosa dobivenog prodajom.		
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.09.2012. broj Z-3187/12.		
	Temeljem rješenja o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu od 24. kolovoza 2012. posl. br. Ovr-2953/12. zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A po ovrhovoditelju Hypo-Leasing Steiermark d.o.o. Zagreb, Garićgradska 18.		
10.			
10.1	Zaprimljeno 19.02.2014.g. pod brojem Z-596/2014		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI 17.02.2014. Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi br.Ovr-755/13 od 17.veljače 2014.g. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namiranjem ovrhovoditelja PILOSIO S.P.A. iz iznosa dobivenog prodajom.		
11.			
11.1	Zaprimljeno 14.10.2014.g. pod brojem Z-3538/2014		ZABILJEŽBA OVRHE
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVR-779/14 01.10.2014. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njihovom prodajom i namiranjem ovrhovoditelja ERSTE & STEIERMÄRKISCHE S-LEASING d.o.o., Zelinska 3, Zagreb, OIB:46550671661 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.04.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K o. RAKITJE
k.č.br.: 3474/1

Stanje na dan: 19.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

