

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (PN)	
Naručitelj procjene	Posojilnica Bank eGen, Paulitschgasse 5-7 9020 Klagenfurt, Celovec Austria
Klijent	RSI ZAGREB d.o.o.
Adresa nekretnosti	10431 Mala Gorica, Odvojak A. Senec 9
Vrsta nekretnosti	poslovna zgrada i dvorište
z.k. ul. br.	479
poduložak	
z.k. č. br.	479
k.o.	MALA GORICA
Posjedovni list broj	479
k.č. br.	479
k.o.	MALA GORICA
Površina zemljišta	2658.00 m ²
Korisna vrijednost površina - KVP	541.04 m ²
Obujam	1.935.00 m ³
Tržišna vrijednost nekretnosti	292.000,00 €
Troškovi građenja i opremanja (€/m ²)	700.00 €/m ²
Nova građevinska vrijednost nekretnosti	378.725,90 €
Legalitet	DA (građevinska dozvola)
Građevinska dozvola	DA
Upotrebna dozvola	NE
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
Neposredan pristup javnom putu	DA - pristup na k.č. br. 755 k.o. Mala Gorica, koja je prema z.k. javno dobro u općoj uporabi
Usklađenost katastra i gruntnice	DA
Usklađenost katastra i gruntnice sa stanjem u naravi	DA
Godina izgradnje	1980
Godina obnove	1999
Energetski certifikat	nije priložen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost stambene zgrade	ulični dio : prizemlje + potkrovlje dograđeni dvorišni dio: prizemlje i kat
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnosti	dobro
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	građevinsko područje naselja - izgrađeni dio stambene namjene
Datum vrednovanja	06.04.2018.
Datum kalvoće	06.04.2018.
Indeks na dan procjene - DZS	100,93
Mjera građevinskog korištenja (k)	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00
Procjenitelj	Aziada Viđen

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja, Posojilnica Bank eGen, Paulitschgasse 5-7 9020 Klagenfurt, Celovec Austria, za klijenta RSI ZAGREB d.o.o., potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine koju čini poslovna zgrada, u Maloj Gorici, Odvojak Augusta Šenoe 9 izgrađena na zk.č.br. 479 k.o. Mala Gorica, upisana u Bazu zemljišnoknjižnih podataka zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k.ul.br. 479 k.o. Mala Gorica.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 06. travanj 2018. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 06. travnja 2018. koji iznosi 1 EUR = 7,42 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 07. ožujka 2018.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – predmetnog stana na dan vrednovanja procjene

Procjembeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te dijelom u skladu s RZB Group Direktive Collateral evaluation V1.7.

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja..

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je Poredbena metoda za procjenu kuće, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Kao izvor podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina korištena je aplikacija eNekretnine na dan 05.04.2018.

Pri odabiru poredbenih nekretnina se vodilo računa o podudarnim obilježjima sa procjenjivanom nekretninom.

PODUDARNA OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA:

- kako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina (naselje Mala Gorica) ne pronalazi dovoljan broj realiziranih transakcija, za izvođenje poredbenih cijena koristila sam kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja (poslovne zgrade na širem području Grada Svete Nedjelje, kao i rubnih područja Grada Zagreba koji graniče sa Gradom Sveta Nedjelja)
- nalaze se unutar zone mješovite namjene, odnosno u zoni izgradnje gospodarskih zgrada.
- objekti su u funkciji poslovanja, dovršeni, građeni u periodu od 2009 - 2014.g
- transakcije (potpis kupoprodajnih ugovora) izvršene zadnje 4 godine.

POREDBENE NEKRETNINE

1

Podudarna nekretnost	
Poredbena zgrada: Zbirna kupoprodajna cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Dr. ZPC	28142
Dr. ZPC (m ²)	112,12
Naziv nekretnosti	K2 - Poslovna zgrada
K2 (m ²)	112,12
Vrsta objekta	GP - Poslovna zgrada
Ukupna površina nekretnosti u prostoru (m ²)	228,60
Opis površine u prostoru nekretnosti (m ²)	228,60
Stupanj nekretnosti (m ²)	228,60
Godina izgradnje	2009-2012
Godina prodaje	2014-2015



Nekretnina na adresi Gornjostupnička, Stupnik

2

Podudarna nekretnost	
Poredbena zgrada: Zbirna kupoprodajna cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Dr. ZPC	25707
Dr. ZPC (m ²)	112,12
Naziv nekretnosti	K2 - Poslovna zgrada
K2 (m ²)	112,12
Vrsta objekta	GP - Poslovna zgrada
Ukupna površina nekretnosti u prostoru (m ²)	228,60
Opis površine u prostoru nekretnosti (m ²)	228,60
Stupanj nekretnosti (m ²)	228,60
Godina izgradnje	2009-2012
Godina prodaje	2014-2015



Nekretnina na adresi Sv. Nedelja Dr. Franje Tuđmana

3

Podaci o nekretnosti	
Podaci o zgradi - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZK	234228
Adresa objekta	11-11
God. izdavanja	2017/172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172



Nekretnina na adresi Samoborska

4.

Podaci o nekretnosti	
Podaci o zgradi - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	
ID ZK	241228
Adresa objekta	11-11
God. izdavanja	2017/172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172
God. izdavanja	17-172



Nekretnina na adresi Stojdraška

U aplikaciji e-nekretnine u podacima o nekretnini vrijednost nekretnine iz kupoprodajnog ugovora je iskazana u kunama.

U slijedećem prikazu iskazat će se kupoprodajna vrijednost poredbenih nekretnina u eurima (€) u odnosu na srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (datum ugovora)

oznaka poredbene nekretnine	Površina nekretnine u prometu (m ²)	Dio nekretnine na koji se odnosi upisana površina	Datum transakcije iz ugovora	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	Vrijednost nekretnine iz ugovora u kunama	Odgovaraj uća vrijednost nekretnine u eurima (€)
1	2028	Pov. parcele	Z.k. 17.03.2015	7,64	2.500.000,00	327.225,00
2	3324	Pov. parcele	Z.k. 24.09.2014	7,62	7.554.526,66	991.400,00
3	3976	Pov. parcele	Z.k. 31.01.2017	7,48	5.336.337,27	713.414,00
4	858	Pov. parcele	Z.k. 04.04.2017	7,43	1.625.000,00	218.700,00

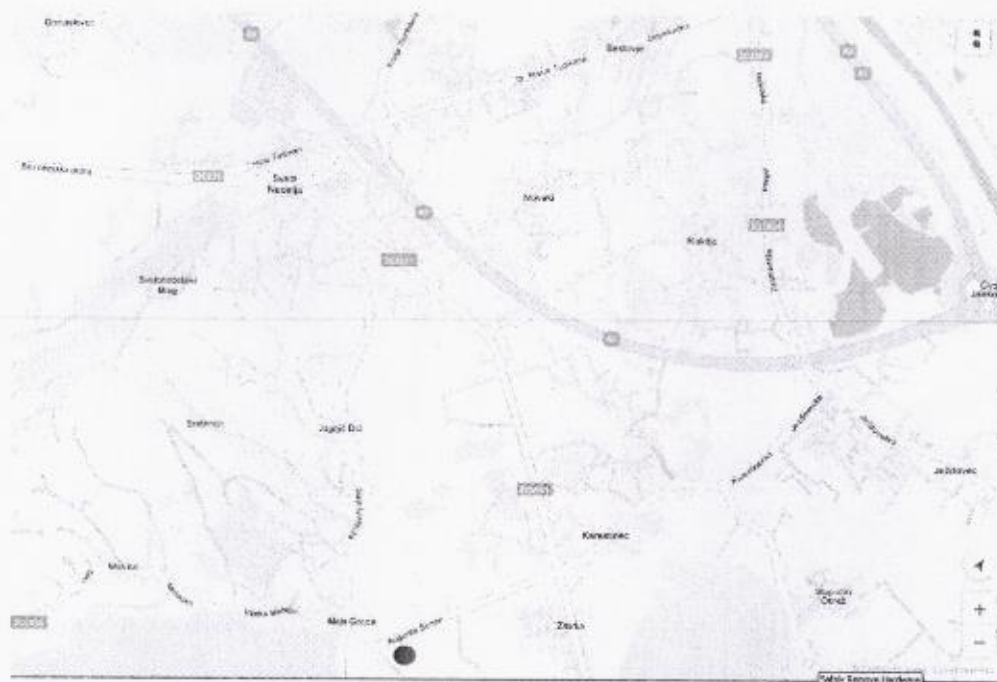
Prema oznaci na grafičkom dijelu aplikacije utvrđena je katastarska odnosno zemljišnoknjižna čestica poredbene nekretnine.

Uvidom u e-katastar pripadajuće zgrade utvrđeni su podaci meritorni za poredbenu vrijednost (adresa, etažnost kuće, pomoćni objekti, površina objekata,)



3. OPĆI PODACI

3.1. *Lokacija*

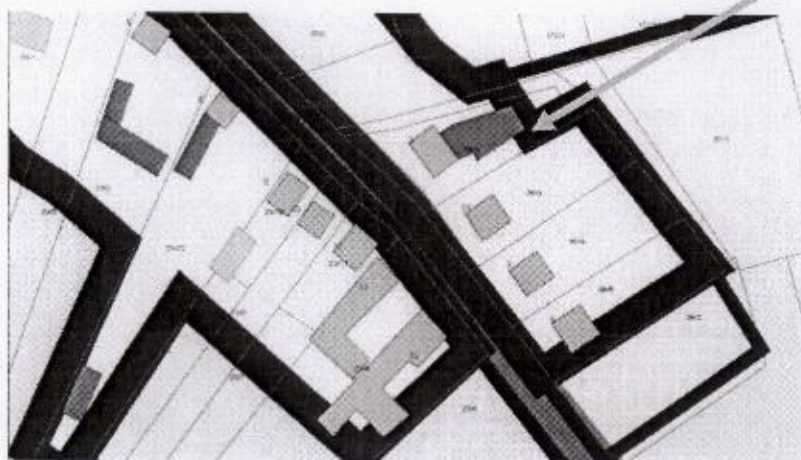


Procjenjivana nekretnina, slobodnostojeća poslovna zgrada sa pripadajućim dvorištem, nalazi se u naselju Mala Gorica, područje Grada Sveta Nedelja - u Ulici odvojak Augusta Šenoe 9.

Procjenjivana nekretnina je dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost – Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke .

Izvod iz planske dokumentacije – PROSTORNI PLAN GRADA SVETA NEDELJA

Prema kartografskom prikazu parcela z.k.č.br. 479 k.o. Mala Gorica se nalazi unutar „građevinskog područja naselja pretežito stambene namjene“



3.2. *Dokaz vlasništva*

Zahtjevu je priložen izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Samoboru od 14.03.2013 koji je uspoređen sa e-izvatom iz Baze zemljišnoknjižnih podataka Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Samobor, k.o. Mala Gorica i utvrđena je usklađenost istih i to:

U popisnom listu A PRVI ODJELJAK upisana je:

z.k.č.br. 479 – poslovna zgrada Augusta Šenoe odvojak br 9 površine 326čm, dvorište površine 1591čm i livada površine 741čm ukupne površine parcele 2658čm.

U DRUGOM ODJELJKU zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista od 04.08.2009 na k.č.br. 36/2 u A

U Vlasničkom listu B kao vlasnik upisan je:

1. KUČKOVEČKI D.O.O. MALA GORICA AUGUSTA ŠENOE ODVOJAK 09 u 1/1 dijela

Prema teretnom listu C – uknjižena su založna prava za korist :

- POSOJILNICA BANK BOROVLJE CELOVEC, HAUPTPLATZ 16, A – 9170 BOROVLJE / FERLACH
- REPUBLIKA HRVATSKA – MINISTARSTVO FINACIJA
- KOMPANIJA MG UNIQUE SECURITIES LONDON

3.3. *Odnos posjedovnog vlasničkog stanja i stanja u naravi*

Za područje zemljišnoknjižnog odjela Samobor za k.o. Mala Gorica usklađena je baza zemljišnih podataka u katastru i zemljišnoj knjizi.

Prema posjedovnom listu br: 479 k.o. Mala Gorica na k.č.br. 479 evidentirani su poslovna zgrada Augusta Šenoe odvojak br 9 površine 326čm, dvorište površine 1591čm i livada površine 741čm ukupne površine parcele 2658čm.

Katastarsko stanje je usklađeno sa zemljišnoknjižnim stanjem.

Katastarsko i zemljišnoknjižno stanje odgovara zatečenom stanju u naravi.

3.4. Komentar legaliteta

U navedenom zemljoknjižnom izvatku nije upisana zabilježba koja se odnosi na legalitet nekretnine

Zahtjevu je priložena dokumentacija na temelju koje se utvrđuje legalitet:

- GRADEVNA DOZVOLA Zagrebačke županije Ureda za prostorno uređenje stambeno-komunalne poslove graditeljstvo i zaštitu čovjekova okoliša Ispostava Samobor Klasa: UP/I-361-03/98-01/93 Urbroj: 238-04/1-98-3 od 19.10.1998. – pravomoćno 16.11.1998.

Navedenom dozvolom odobrava se investitoru KUČKOVEČKI d.o.o. iz Zagreba dogradnja i rekonstrukcija poslovne građevine u Samoboru, Mala Gorica na k.č.br. 36/1 k.o. Rakov Potok, sve prema Glavnom projektu a sastoji se od arhitektonsko-građevinskog projekta, izrađen po „BIAM“ d.o.o. iz Zagreba, Miramarska 22 pod oznakom TD 6/97

Zahtjevu prileži i UVJERENJE Područnog ureda za katastar, Odjel za katastar nekretnina Samobor kojim se utvrđuje:

- Da k.č.br. 479 k.o. Mala Gorica odgovara k.č.br. 36/1 k.o. Rakov Potok prema stanju koje više nije službeno u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da izvedeno stanje u cjelosti odgovara odobrenom stanju koje je prikazano u ovjerenoj tehničkoj dokumentaciji.

Procjenjivana nekretnina ima pristup na javno prometnu površinu – ulicu Augusta Šenoa odvojak označenu kao k.č.br. 755 k.o. Mala Gorica koja je javno dobro u općoj uporabi.

TEHNIČKI OPIS**TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE NA DAN OČEVIDA 07.03.2018..g**

GODINA GRADNJE: ulična zgrada 1980.g – rekonstrukcija 1999.g

Dogradnja – 1999.g.

KATNOST POSLOVNE

GRAĐEVINE: prizemlje + kat

NAMJENA: poslovna

STANJE zgrada je dovršena i na dan očevida nije bila u funkciji poslovanja.

Konstrukcija zgrade

Temelji: betonski trakasti ispod zidova i AB temelji samci ispod stupova

Nosiva konstrukcija: ulični dio zgrade: zid od blok opeke sa AB horizontalnim i vertikalnim serklažima.
Dograđeni dio: armiranobetonska konstrukcija sa sistemom stupova i greda, vanjski zidovi – ispuna od blok opeke

Međukatna konstrukcija: „FERT“ strop

Krov: drveno višestrešno krovništvo, pokrov tegola

Pregradni zidovi: opeka i gipskartonske ploče

Vanjski otvori: ulična zgrada: drvena stolarija – IZO staklo

Dograđeni dio : AL stolarija, IZO staklo
Pročelje: izvedena fasada, ulični dio zgrade obložen kamenom, dograđeni dio ožbukani

Unutarnja obrada

podovi: parket, keramičke pločice, kamene ploče, tapison

zidovi: žbukani i ličeni disperzivnim bojama, u kuhinji i sanitarnim prostorima keramičke pločice,

stropovi: ličeni disperzivnim bojama,

unutarnja stolarija: **drvena furnirana**
grijanje: **instalacija centralnog grijanja**
priključak na plinsku kotlovniciu

PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Da** plin: **Da**

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA –

Prosječna cijena poslovnih zgrada na procenjivanom području kreće se između 500€/m² - 900€/m² ovisno o stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima koji utječu na kvalitetu stanovanja.

Trenutno je u ponudi veći broj sličnih nekretnina te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u duljem vremenskom periodu.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/2010)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH 03/2006)

PRILOZI

- | | |
|------------------|--|
| Prilog br.1 | Fotodokumentacija |
| Prilog br.2 | Izračun NKP-a, BRP-a i obujma |
| Prilog br.3,4,4a | Izračun vrijednosti nekretnine poredbenom metodom |
| Prilog br.5 | Izvadak iz zemljišne knjige, kopija katastarskog plana, uvjerenje katastra, tlocrti, Građevinska dozvola |
| Prilog br.6 | Izjava |
| Prilog br.7 | Ovlaštenje za sudskog vještaka |

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđuje se vrijednost nekretnine koju čini poslovna zgrada, u Maloj Gorici, Odvojak Augusta Šenoa 9 izgrađena na zk.č.br. 479 k.o. Mala Gorica, upisana u Bazu zemljišnoknjižnih podataka zemljišnoknjižnog odjela Samobor, Općinskog suda u Novom Zagrebu, z.k.ul.br. 479 k.o. Mala Gorica

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	291.703,80 €
ZAOKRUŽENO	292.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	539,70 €/m ²

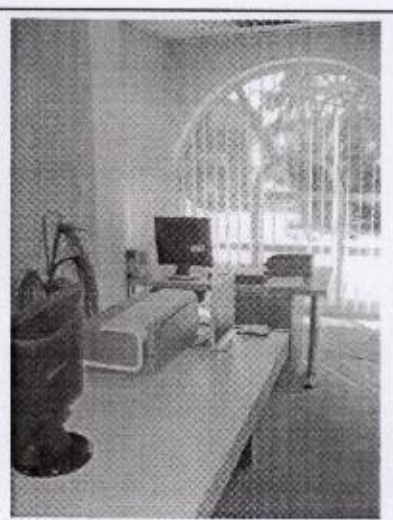
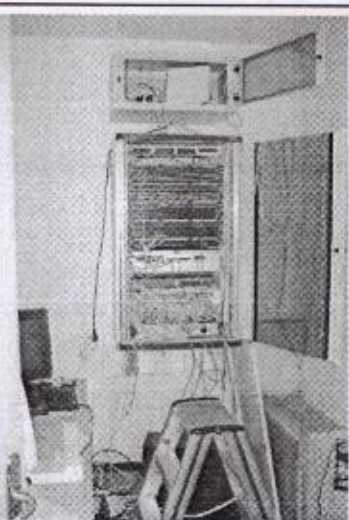
Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržne vrijednosti nekretnina.

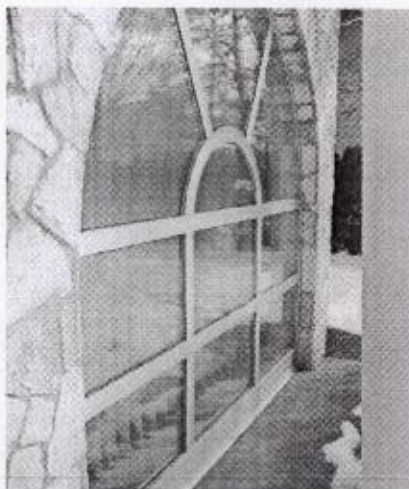
I z r a d i l a:

Aziada Viden, dipl. ing.arh.



hrtu tku

**- prilog br. 1: fotodokumentacija -**



PRIOLOG BR. 2 - PROCJENA VRIJEDNOSTI - Izračun KVP-a, BGP-a i BV-a

RSI ZAGREB d.o.o.
poslovna zgrada i dvorište
10431 Mala Gorica, Odvojak A.Šenoe 9

KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

POSLOVNA ZGRADA	Visina sa konstrukcijom h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP(m ²)
PRIZEMLJE				
ulična zgrada				
izdavanje robe	2,64	17,30	1,00	17,30
ured	2,64	27,09	1,00	27,09
prodavna	2,64	16,78	1,00	16,78
spremište grijeva	2,64	10,14	1,00	10,14
kotlovnica	2,64	8,75	1,00	8,75
skladište	2,64	4,52	1,00	4,52
kupaonica	2,64	2,94	1,00	2,94
hodnik	2,64	5,66	1,00	5,66
trijem		6,78	0,75	5,09
ukupno prizemlje ulične zgrade		99,96		98,27
dograđeni dio				
ulazni prostor	3,28	17,49	1,00	17,49
hodnik	3,28	20,85	1,00	20,85
prostorija za pumpu	2,60	2,32	1,00	2,32
hodnik – garderoba	3,28	10,08	1,00	10,08
sanitarni čvor	3,28	3,34	1,00	3,34
skladište	3,28	126,14	1,00	126,14
ukupno prizemlje dograđenog dijela		180,22		180,22
SVEUKUPNO PRIZEMLJE :		280,18		278,49
KAT				
ulična zgrada				
hodnik	2,50	13,22	0,90	11,90
ured	2,50	10,79	0,90	9,71
ured	2,50	10,67	0,90	9,60
arhiva	2,50	10,98	0,90	9,88
sanitarni čvor	2,50	6,69	0,90	6,02
ured	2,2 - 2,5	27,73	0,90	24,96
ured	2,2-2,5	23,15	0,90	20,84
balcon		9,02	0,50	4,51
ukupno kat (potkrovlje) ulične zgrade		112,25		97,42
dograđeni dio				
stubište	2,62	20,85	1,00	20,85
hodnik	2,62	20,85	1,00	20,85
sanitarni čvor	2,62	7,57	1,00	7,57
čajna kuhinja	2,62	2,64	1,00	2,64
ured	2,62	33,37	1,00	33,37
direktor	2,62	34,62	1,00	34,62
sala za prezentacije	2,62	36,49	1,00	36,49
terasa		17,49	0,50	8,75
ukupno kat dograđenog dijela		173,88		165,14
SVEUKUPNO KAT :		286,13		262,55

SAŽETAK - POSLOVNA ZGRADA	KVP (m ²)	BGP (m ²)	BV (m ³)
prizemlje	278,49	336,22	1042,27
kat	262,55	343,36	892,73
UKUPNO :	541,04	679,57	1.935,00

120/POS/2017

RSI ZAGREB d.o.o.
poslovnica Zagreb i dnevnik
10411 Mala Gorica, Odvozak A Šince 9

19

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

120/POS/2017

PRILOG BR. 1 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI - ANALIZA USPorednih NEKRETNOSTI

 PSI ZAGREB d.o.o.
 poslovnog zgrade i dvoriste
 10451 Miro Garića, Obilježje A, Sanki 6

		USPOREDNE NEKRETNOSTI - REDNI BROJ TRANSAKCIJE						
KLASNI PODACI - IZBODNE NEKRETNOSTI (HA)	OBJEKTI NEKRETNOSTI	PREDMET PROCJENE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	TLOCRTNA PLOŠNA KUĆE (m ²)	128.01	440	140	717	147		
	TLOCRTNA PLOŠNA POMOĆNIH OBJEKATA (m ²)				134			
	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)	2252	145	214	115	145		
	UKUPNA POVRŠINA ČESTICE (m ²)	2185	290	214	235	292		
	GOŠINA IZGRADNJE	1989	2017	2701	2907	2008		
	BROJ STAJA	841	1-1015	1-1015	1-1015	1-1015		
	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE	54134	10000	10000	10000	10000		
	UKUPNA CIJENA		121.215.000,00	101.400.000,00	115.400.000,00	118.000.000,00		
	JEDINIČNA CIJENA (izdvojen prema korisnoj vrijednosti površine)		654.45 €/m ²	660.39 €/m ²	545.56 €/m ²	720.00 €/m ²		
	MEĐUVREMENSKI JEDINIČNA CIJENA		659.22 €/m ²	635.57 €/m ²	665.27 €/m ²	729.90 €/m ²		
INTERKVALITATIVNO UJEDNAČAVANJE								
POREDNI POKAZATELJI		KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE						
Norma izdvojenog objekta - procjena vrijednosti (Prilozak 1. 35)	700.00 €/m ²	01	01	01	01			
		1.00	1.00	1.00	1.00			
Vrijednost objekta (norma izdvojenog objekta)	941.04 m ²	0100	0100	0100	0100			
		0.95	1.00	1.00	0.90			
Površina izdvojenog objekta	2.858.00 m ²	0100	0100	0100	0100			
		1.00	0.90	0.90	1.00			
Cijena	44 m ²	0100	0100	0100	0100			
		0.90	0.90	0.90	1.00			
Prometna površina	0000	0100	0100	0100	0100			
		0.90	0.90	0.90	0.90			
Ploha izdvojenog objekta	0000 m ²	0100	0100	0100	0100			
		1.00	0.90	0.90	0.90			
Izgrađeno građevno (Prilozak 1. 4)	0000	0100	0100	0100	0100			
		1.00	1.00	1.00	1.00			
Prilozak 1. 0000	0000	0100	0100	0100	0100			
		1.00	1.00	1.00	1.00			
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO UJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA			593.46 €/m ²	487.47 €/m ²	525.96 €/m ²	549.75 €/m ²		
Postotak izdvojenog objekta u odnosu na prosječnu vrijednost izdvojenog objekta			9.98%	23.24%	23.24%	24.59%		
UVAZI U PROJEKCIJU			DA	DA	DA	DA		
USPOREDNE NEKRETNOSTI KOJE UVAZI U PROJEKCIJU			593.46 €/m ²	487.47 €/m ²	525.96 €/m ²	549.75 €/m ²		
STATISTIKA	PROJEKCIJA JEDINIČNA CIJENA		526.16 €/m ²					
	APSOLOTNO ODSTUPANJE		54.30 €/m ²	-51.66 €/m ²	-19.20 €/m ²	10.59 €/m ²		
	RELATIVNO ODSTUPANJE		10.07%	-9.59%	-3.65%	1.96%		
	UVAZI U PROJEKCIJU		DA	DA	DA	DA		
	VRIJEDNOST USPoredNE NEKRETNOSTI		593.46 €/m ²	487.47 €/m ²	525.96 €/m ²	549.75 €/m ²		
	APSOLOTNO ODSTUPANJE		54.30 €/m ²	-51.66 €/m ²	-19.20 €/m ²	10.59 €/m ²		
	RELATIVNO ODSTUPANJE		10.07%	-9.59%	-3.65%	1.96%		
	KVADRAT APSOLUTNO ODSTUPANJA		2.942.40	2.671.90	176.21	112.13		
	SUKUPA KVADRATA APSOLUTNO ODSTUPANJA	5.006.73	STANDARDNA DEVIJACIJA				DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA	88.74
	OSIROMA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		535.16 €/m ²					

PRIOLOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - REZULTAT
RSI ZAGREB d.o.o.
poslovna zgrada i dvorište
10431 Mala Gorica, Odvojak A.Šenoa 9

VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		IZNOS
Određena jedinična tržišna cijena		539,16 €/m ²
Korisna vrijednost površine		541,04 m ²
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		291.703,80 €
DODATNA OBILJEŽJA		IZNOS
Utjecaj zagađenja zraka	Neznatna	0,00 €
Utjecaj povećanja buke	Neznatna	0,00 €
troškovi upisa kuće u zemljišnu knjigu i katastar	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €
POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA		IZNOS
Gospodarska zastarjelost	Neznatna	0,00 €
nadprosječno stanje održavanja	nema	0,00 €
Građevinski nedostaci	nema	0,00 €
Građevinske štete	Nema	0,00 €
Kulturno dobro	Ne	0,00 €
Zaštićeno prirodno dobro	Ne	0,00 €
Značajnija odstupanja od prihoda koja se mogu postići	nema	0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		291.703,80 €
ZAOKRUŽENO		292.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA		539,70 €/m ²

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SAMOBORU
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
SAMOBOR, 14.03.2013

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **MALA GORICA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **479**

Broj radnjeg dnevnika: **Z-922/13**

A
**Popisni list
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina			Primjedbe
			rali	hecti	m ²	
1.	479	AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK			2655	
		POSLOVNA ZGRADA, KBR 009 AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK			375	
		DIVORISTA AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK			1591	
		LIVADA AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK			741	
		UKUPNO:			2655	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći opis: Zaprmljeno 21.08.2009. broj Z-3516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL. 932-06-09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čhr. 36/2 upisanog u A	

B
Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
1	UDIO: 1/1 1. KUČKOVEČKI D.O.O., MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK 009 MB: 3932222	

C
Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći opis: Zaprmljeno 06.11.2009. broj Z-4670/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine (Ugovora o hipoteci) od 05. studenog 2009. , solemniziranog pod br. OU-638/09 , uključuje se pravo zaloga za iznos od E 700.000,00 (sedamsto tisuća eura), uvećanog za redovnu ugovornu kamatnu stopu koja je sada 5,75 %, vezana je na 12-mjesečni EURIBOR sa pribitkom od 4,50 %, a usklđuje se svakog 01. siječnja, 01. travnja, - 01. srpnja i 01. listopada svake godine, uvećane za zateznu kamatu u visini stope redovne kamate uvećane za 5% godišnje, a koja na dan sklapanja Ugovora o kreditu s otplaćivanjem (jednokratni kredit) iznosi 10,75 %, troškove obrade kredita od 2 % jednokratno, troškove zaključka u iznosu od E 4,00 mjesečno kao i druge troškove i sporedna potraživanja , eventualne poreze, kao i troškove osvrnog postupka, sve u kumskoj protuvrijednosti, na nekretnostima upisanim u A, za korist: 1. POSOJILNICA-BANK BOROVLE CELOVEC, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLE/TERLACH OIB: 6942775688	700.000,00 EUR	

Katastarska općina: MALA GORICA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj zemljišnoknjižnog uložka: 479

C

Teretni list

Red.	UPIS I	Iznos	Prenosio
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći opis: Temeljem istog zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao GLAVNI ULOŽAK		
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći opis: Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-4730/09 Temeljem rješenja od 06. studenog 2009. godine zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Zaboku br. Z-2641/09 zabilježuje se da je hipoteci upisanog pod br. Z-4670/09 radi osiguranja tražbine od 700.000,00 EUR u korist Posojilnica bank Borovlje Celovec, Hauptplatz 16, A-9170 Borovlje/Ferlach OIB 69427775688, kao sporedni zemljišnoknjižni uložak određen z.k.ul. 2602 k.o. Pačetina.		
3.1	Temeljem rješenja od 12. ožujka 2013. prenosi se sljedeći opis: Zaprimljeno 19.07.2011. broj Z-2917/11 Temeljem provedbe rješenja o ovrhi na temelju vjerodostojne isprave od 28. ožujka 2011. godine br. Ovrh-121/11 javnog bilježnika Šarčević Vladimira i zahtjeva Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 6. lipnja 2011. godine br. Ovr-2382/11 zabilježuje se ovrha na nekretnostima upisanim u A, po ovrhovodatelju VD Lensing d.o.o. iz Zagreba, Horvatova 82.		ZABILJEŽBA OVRHE
4.1	Zaprimljeno 26.08.2011. broj Z-3280/11 Temeljem ovog rješenja od 03. kolovoza 2011. br. Ovr-413/11 uključuje se pravo zalogu na nekretnostima upisanim u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.100.071,63 kn i to na ime glavnice iznos od 981.313,70 kn i na ime kamate iznos od 118.757,93 kn, te troškova ovrhnog postupka u iznosu od 9.820,00 kn, za korist 1. REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, 4.2 zabilježuje se ovrhova tražbine.	1.100.071,93 kn	

Sudska pristojba po Tkr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn
naplaćena je i ponisena u Knjizi izvadaka pod brojem 2423/13.





REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

Stanje na dan: 05.04.2018. 23:26

Katastarska općina: 337222, MALA GORICA

Broj ZK uložka: 479

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-30439/2017

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.	479	9,10,11	AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK	2658	
			DVORIŠTE	1591	
			POSLOVNA ZGRADA, KBR.009	326	
			LIVADA	741	
			UKUPNO:	2658	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 21.08.2009. broj Z-2516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL- 932-06-09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čkrb. 36/2 upisanog u A	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	KUČKOVEČKI D.O.O., MIB: 3932222, MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK 009	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se slijedeći upis: Zaprimitljeno 06.11.2009. broj Z-4670/09 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine (Ugovora o hipoteci) od 05. studenog 2009. , solemniziranog pod br. OJ-638/09 , uključuje se pravo zaloge za iznos od E 700.000,00 (sedamstotisuća eura), uvećanog za redovnu ugovornu kamatnu stopu koja je sada 5,75 %, vezana je na 12-mjesečni EURIBOR sa pribitkom od 4,50 %, a usklađuje se svakog 01. siječnja, 01. travnja, 01. srpnja i 01. listopada svake godine, uvećano za zateznu kamatu u visini stope redovne kamate uvećane za 5% godišnje, a koja na dan sklapanja Ugovora o kreditu s otplaćivanjem (jednokratni kredit) iznosi 10,75 %, troškove obrade kredita od 2 % jednokratno, troškove zaključka u iznosu od E 4,00 mjesečno, kao i druge troškove i sporadna potraživanja , eventualne poreze, kao i troškove ovršnog postupka, sve u kunsnoj protuvrijednosti, na nekretninama upisanim u A, za korist:	700.000,00 EUR	

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izdavanja)

06.04.2018. 13:56:41

Stranica 1

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložaka: 479

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	POSJILJNICA-BANK BOROVLJE CELOVEC, OIB: 69427775688, HAUPTPLATZ 16, A-9170 BOROVLJE/FERLACH		
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći upis: Temeljem istog zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao GLAVNI ULOŽAK.		
2.			
2.3	Zaprimljeno 13.12.2017 g. pod brojem Z-30296/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/509 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 11.11.2009. broj Z-4730/09 Temeljem rješenja od 06. studenog 2009. godine zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Zaboku br. Z-2641/09 zabilježuje se da je hipoteci upisanoj pod br. Z-4670/09 radi osiguranja tražbine od 700.000,00 EUR u korist Posojilnica bank Borovlje Celovec, Hauptplatz 16, A-9170 Borovlje/Ferlach OIB 69427775688, kao sponorski zemljišnoknjižni uložak određen z.k.ul. 2602 k.o. Pačetina.		
3.			
3.1	Temeljem rješenja od 12. ožujka 2013. prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 19.07.2011. broj Z-2917/11 Temeljem provedbe rješenja o ovrhi na temelju vjerodostojne isprave od 28. ožujka 2011. godine br. Ovr-121/11 javnog bilježnika Šarčević Vladimira i zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu od 6. lipnja 2011. godine br. Ovr-2382/11 zabilježuje se ovrha na nekretnostima upisanim u A, po ovrhovoditelju VB Leasing d.o.o. iz Zagreba, Horvatova 82.		
			ZABILJEŽBA OVRHE
4.			
4.1	Zaprimljeno 26.08.2011. broj Z-3280/11 Temeljem ovog rješenja od 03. kolovoza 2011. br. Ovr-413/11 ukida se pravo zalogu na nekretnostima upisanim u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.100.071,63 kn i to na ime glavnice iznos od 981.313,70 kn i na ime kamate iznos od 118.757,93 kn, te troškova ovršnog postupka u iznosu od 9.820,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIIJA		
4.2	zabilježuje se ovršnost tražbine.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 26.04.2013. broj Z-1539/13 Temeljem ovosudnog zaključka od 24. travnja 2013. posl.br. Ovr-426/13. zabilježuje se pokretanje postupka u pravnoj stvari ovrhovoditelja Posojilnica-Bank Borovlje-Celovec reg. z. z. o. j. i ovršenika Kučkovečki d.o.o., Odr. Augusta Šenoe 9, Mala Gorica.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 20.05.2013. broj Z-1859/13 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine vjerovnika zasnivanjem založnog prava (hipoteke) od 25. travnja 2013. godine, solimiziranog po javnom bilježniku, predlaže se pravo zalogu na opisanim nekretnostima za iznos od 5.000.000,00 EUR (slovima: pet milijuna eura) isplaćeno u EUR-ima, s fiksnom kamatnom stopom od 7,7% godišnje i rokom otplate 15 godina, naknamsije do dana 25. travnja 2028. godine s time da se interkalarna kamata plaća od dana isplate kredita do početka otplate kredita, za korist: KOMPANIJA MG UNIQUE SECURITIES (UK) LONDON, OIB: 09144953588, 101 MARSHALLS CLOSE, NEW SOUTHGATE, LONDON, N11 1TG		
7.			

Izpis iz BZP-a radi izdavanja izvadaka

06.04.2018. 13:56:41

Stranica: 2



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 07.10.2017. broj Z-3829/13 GZ-1539/13. Temeljem Rješenja o ovrhi Općinskog suda u Samoboru posl. broj Ovr-426/13-7 od 26. rujna 2013. Zabilježuje se ovrha s redom prvenstva pod posl. br. Z-1539/13, izvršenjem vrijednosti nekretnosti, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Posojilnica-Bank Borovje-Celovec reg. z.d. o.j., Hauptplatz 16, 9170 Borovje Ferlach, Austrija, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE
9.			
9.1	Zaprimljeno 07.11.2017. g. pod brojem Z-27235/2017. ZABILJEŽBA OVRHA, RJEŠENJE O OVRHI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U SAMOBORU, OVR-426/13-7 26.09.2013. na nekretnostima u A zabilježuje se rješenje o ovrhi ovrhovoditelja POSOJILNICA-BANK Borovje Celovec reg. z.d. o.j., OIB: 69427775688, iz Klagenfurt, A-9170 Ferlach, Hauptplatz 16, Austrija, Austrija.		
9.2	Zaprimljeno 14.12.2017. g. pod brojem Z-30439/2017. ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se prigovor Posojilnica Bank Egen Republika Austrija na zabilježbu ovrhe pod poslovnim brojem Z-27235/17.		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 13.12.2017. g. pod brojem Z-30296/2017. ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru, poslovne oznake broj Z-30296/2017. ranije Z-26243/16. od 13. prosinca 2017. zabilježuje se odbijanje prijedloga radi bitisanja zabilježbe zajedničke hipoteke u posne pod brojem Z-473019.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.04.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR
Perkovčeva 20

Klasa : 935-06/2013-016/78
Ur. broj : 541-10-06/8-13-2

K. O. MALA GORICA
Q. I. 9, 10, 11

M 1 : 1000

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj : 479, 482



DIGITALNA BAZA PODATAKA

Upravna pristojba plaćena u iznosu od 40,00 kn, po. Tar. br. 1.155.
Zakona o upravnim pristojbama (N.N 8/96, 131/97, 66/98, 66/99,
145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05,
129/06.)

U Samoboru, 28.02.2013.god.

Obradio : Domagoj Požgaj, geom.

Požgaj





**Raiffeisen
CONSULTING**

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

120/POS/2017



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

KLASA: 935-08/13-02/00312
URBROJ: 341-10-06/9-13-2
SAMOBOR, 01.03.2013.

PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR povodom zahtjeva RSI ZAGREB D.O.O. iz MALA GORICA, ODVJ. A. ŠENOVIĆ 9, na temelju članka 144. Zakona o državnim izmjeri i katastru nekretnosti ("Narodne novine" br. 16/97, 124/10), članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09), izdaje

UVJERENJE

Da katastarska čestica broj 479 katastarske općine MALA GORICA odgovara katastarskoj čestici broj 36/1 katastarske općine RAKOV POTOK prema stanju koje više nije službeno u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Da katastarska čestica broj 482 katastarske općine MALA GORICA odgovara katastarskoj čestici broj 36/5 katastarske općine RAKOV POTOK prema stanju koje više nije službeno u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Ova potvrda se izdaje prema stanju podataka upisanih u službenoj evidenciji na dan 01.03.2013.

Ova potvrda se izdaje na zahtjev stranke u svrhu reprogram kredita te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba prema tarifnom broju 1. i 4. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11) u iznosu od 40.00 kn naplaćena je podnosiocu zahtjeva i pomštena na podnesku.

NAPOMENA: Ovo uvjerenje nije dokaz o pravi vlasništva.





GRAĐEVNU DOZVOLU

1. Odobrava se "KUKČOVEČKI" d.o.o iz Zagreba, Samoborska cesta 24B, (u daljnjem tekstu investitor) dogradnja i rekonstrukcija poslovne građevine u Samoboru, Mala Gorica, na ak.br.36/1 k.o Rakov Potok.

II. Sastavni dio ove građevne dozvole je glavni projekt izrađen u prosincu 1997.godine po "BIAM" d.o.o iz Zagreba, Miramarska 22 a. pod oznakom TD:6/97. a isti se sastoji od:

- arhitektonsko-građevinskog projekta (gornje oznake)
- projekta električne instalacije izrađenog po "IP2-ELEKTROINŽENJERING" Zagreb, oznake TD:98/001.
- projekta instalacije centralnog grijanja izrađenog po "VELING" d.o.o iz Zagreba, oznake TD:52/98.

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

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

- tijelu graditeljstva prijaviti početak građenja i to najkasnije na dan početka radova;
- građenje i nadzor povjeriti osobama registriranim za obavljanje tih djelatnosti;
- osigurati stalni stručni nadzor nad građenjem;
- građenje je moguće izvesti u vlastitoj režiji ili ga povjeriti osobi registriranoj za obavljanje te djelatnosti;
- osigurati povremeni stručni nadzor nad građenjem konstruktivnih dijelova i instalacija, te u pogledu toplinske zaštite i zaštite od buke i vibracija, a kojeg treba povjeriti pravnoj osobi, registriranoj za obavljanje te djelatnosti,



... Ako se u toku izvođenja radova, prije nego što se počne s izvođenjem radova, izdavanje građevne dozvole i to najkasnije do početka njenog korištenja odnosno stavljanja u pogon;

- ovaj glavni izvedbeni projekt, za sve vrijeme dok građevina postoji, urbroj: 238-15-41/2017-2 od 15.12.1997.

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

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

O b r a z l o ž e n j e

Investitor je svojim zahtjevom od 21.5.1998. godine zatražio izdavanje građevne dozvole za rekonstrukciju i dogradnju građevine navedene u točki I. izreke.

Zahtjevu za izdavanje građevne dozvole, priloženo je:

1. Kopija katastarskog plana izdana po županijskom uredu za katastarsko-geodetske poslove - Ispostava Samobor.

2. Dokaz o pravu vlasništva formirane građevinske parcele objekta, upisan u z.k.ul.br.1204 k.o Rakov Potok.

Vezano s istim priložen je izvadak iz zemljišne knjige izdan po Općinskom sudu Samobor - Zemljišno-knjižnom odjelu pod br.7237 od 19.6.1998.

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

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

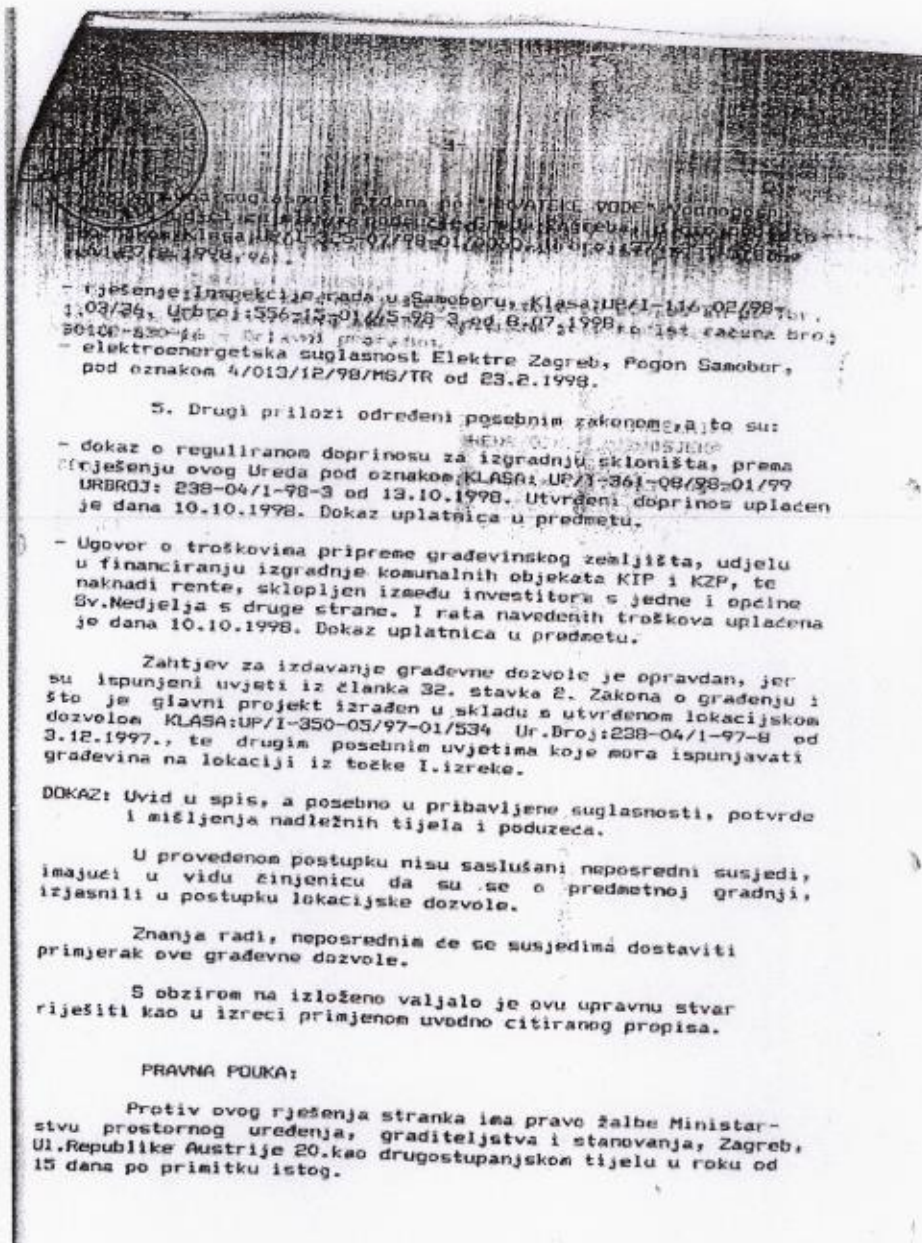
- potvrda ovog Ureda da je Glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenom lokacijskom dozvolom Klasa:UP/I-350-05/97-01/534 Ur.Broj:238-04/1-97-8 od 3.12.1997.

- sanitarna suglasnost izdana po županijskom uredu za rad, zdravstvo i socijalnu skrb, Ispostava Samobor, Sanitarna inspekcija, pod oznakom Klasa:540-02/98-01/67. Urbroj: 238-03/1-98-2 od 27.1.1998.

- suglasnost da su u projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara, izdana po Ministarstvu unutarnjih poslova, Policijska uprava Zagrebačka - Odjel zaštite od požara i eksploziva, pod oznakom br. 511-19-37-UP-I-12382/4-1997. BM od 29.4.1998.

- suglasnost poduzeća "Vodovod" Zagreb, na projektnu dokumentaciju pod oznakom IM/IM-br.2025/1/98. od 16.2.1998.

- suglasnost županijske uprave za ceste, pod oznakom Klasa: 350-05/98-01/091. Urbroj:238-31-98-2 od 5.06.1998.



- rješenje inspekcije rada u Samoboru, Klasa: UP/I-116-02/98, 1.03/98, Urbroj: 556-12-01/45-98-3 od 6.07.1998. i 1st računa broj 50100-230-16 - Delovni projekt, elektroenergetska suglasnost Elektro Zagreb, Pogon Samobor, pod oznakom 4/013/12/98/MG/TR od 23.2.1998.

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

- dokaz o reguliranom doprinosu za izgradnju skloništa, prema rješenju ovog Ureda pod oznakom KLASA: UP/I-361-09/98-01/99 URBROJ: 238-04/1-98-3 od 13.10.1998. Utvrđeni doprinos uplaćen je dana 10.10.1998. Dokaz uplatnica u predmetu.
- Ugovor o troškovima pripreme građevinskog zemljišta, udjelu u financiranju izgradnje komunalnih objekata KIP i KZP, te naknadi rente, sklopljen između investitora s jedne i općine Sv. Nedjelja s druge strane. I rata navedenih troškova uplaćena je dana 10.10.1998. Dokaz uplatnica u predmetu.

Zahtjev za izdavanje građevne dozvole je opravdan, jer su ispunjeni uvjeti iz članka 32. stavka 2. Zakona o građenju i što je glavni projekt izrađen u skladu s utvrđenom lokacijskom dozvolom KLASA: UP/I-350-05/97-01/534 Urbroj: 238-04/1-97-8 od 3.12.1997., te drugim posebnim uvjetima koje mora ispunjavati građevina na lokaciji iz točke I. izreke.

DOKAZ: Uvid u spis, a posebno u pribavljene suglasnosti, potvrde i mišljenja nadležnih tijela i poduzeta.

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

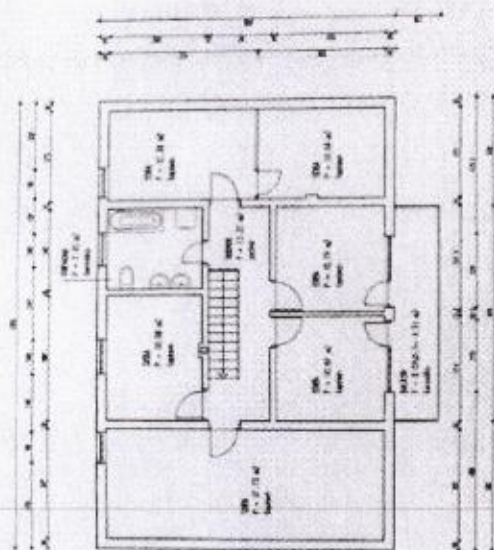
Znanja radi, neposrednim će se susjedima dostaviti primjerak ove građevne dozvole.

S obzirom na izloženo valjalo je ovu upravnu stvar riješiti kao u izreci primjenom uvedno citiranog propisa.

PRAVNA POUKA:

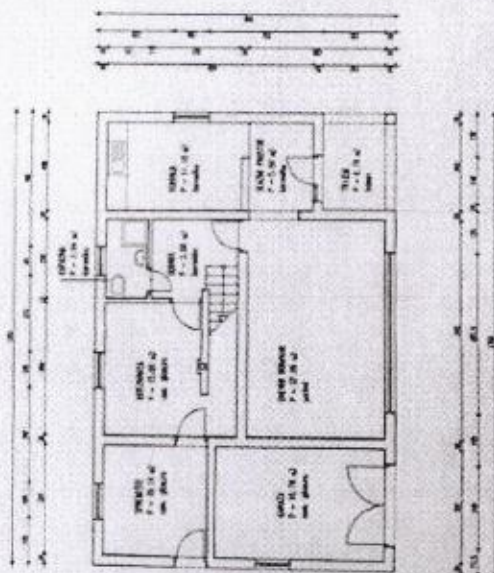
Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja, Zagreb, Uj. Republike Austrije 20. kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.





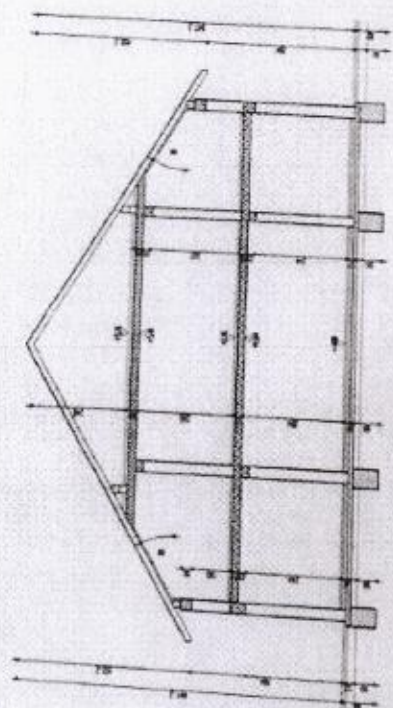
МОСКОВСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ

POSTOJEĆA KUĆA-postojeće stanje 1:100



TIOCKT PRIZEMLJA

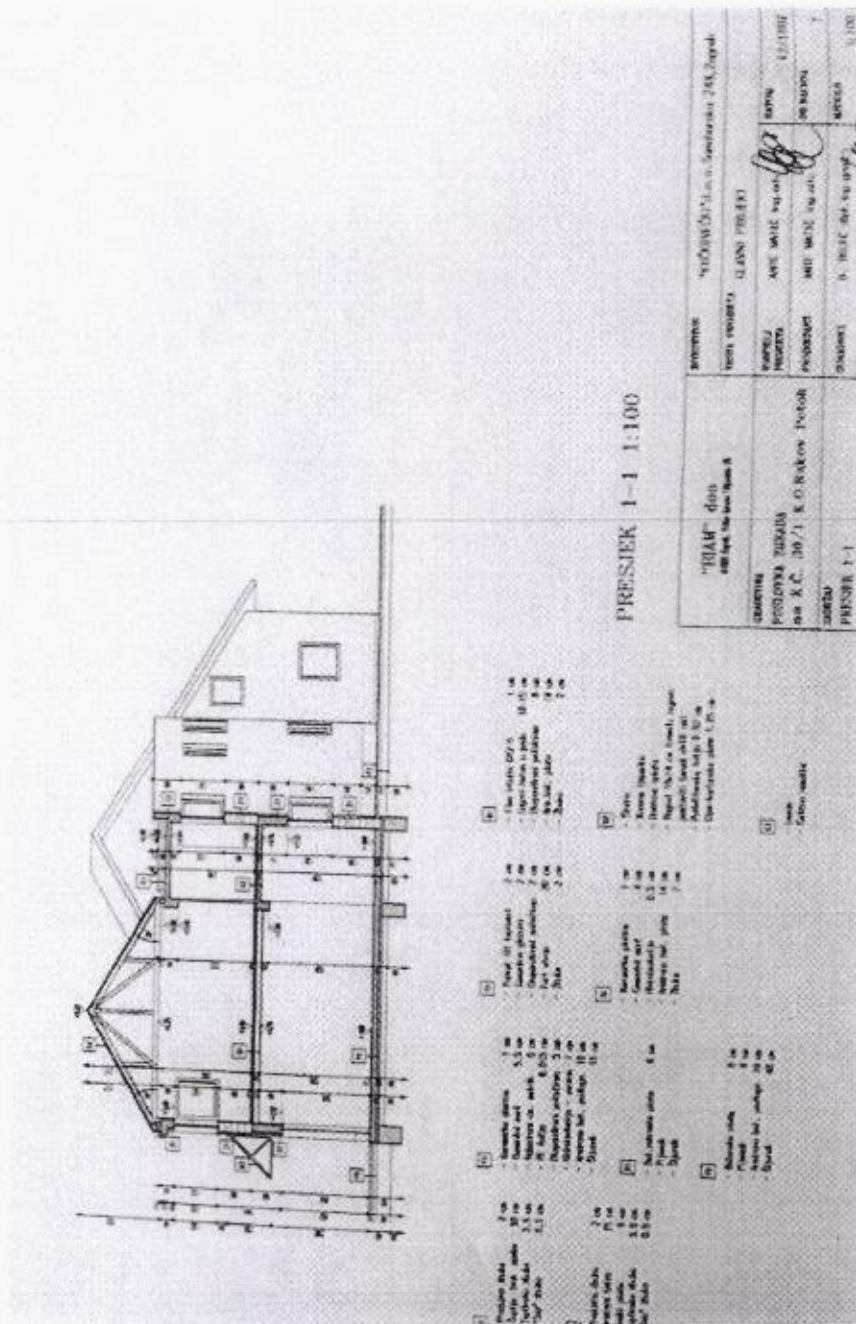
[illegible]



POSTOJEĆA KUĆA 1:100

[illegible]





Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

proceder. Item



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

Broj: 4 Su-1222/16
Zagreb, 5. prosinca 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Aziade Viden, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Aziada Viden, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić-Jeretova 5, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Aziada Viden, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitektura i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

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

O tome obavijest:

1. Aziada Viden
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis