

Članica Erste & Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

Ivana Lučića 2,
10000 Zagreb
Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 2-17-6-7394

IBK 1613535

Opis procjenjivane
nekretnine

PROIZVODNA ZGRADA NA ADRESI
HABDELIĆEVA 70, STARO ČIČE,
VELIKA GORICA

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

12.01.2018.

Naručitelj

TIPOMAT D.O.O., VELIKA GORICA,
HABDELIĆEVA 70



PROCJEMBENI
ELABORAT

Erste nekretnine d.o.o. specijalizirano je trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u vlasništvu Erste & Steiermärkische banke. Erste nekretnine osnovane su radi proširenja ponude usluga i proizvoda grupe u segmentu poslovanja s nekretninama.

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste & Steiermärkische banka kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas, Erste & Steiermärkische Bank d.d. posluje putem 134 poslovnice, uključivo 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatske mreže od oko 625 bankomata.

Osim što se bavi procjenama nekretnina i nadzorom, tvrtka posluje i kao posrednik na tržištu nekretnina te kao konzultant za poslovanje s nekretninama. Erste nekretnine posluju u cijeloj Hrvatskoj, a u suradnji sa sestrinskim tvrtkama prisutne su i na mnogim tržištima Srednje i Istočne Europe.

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.	3
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	4
Opće i posebne pretpostavke	5
Zadatak	6
Procjenjivana nekretnina	6
Prikaz položaja nekretnine na karti	7
Rezultati očevida	8
Fotodokumentacija	8
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Provjera pravnog statusa	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovna građevina	13
Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovna zgrada 2	14
Izračun površina prostora	15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	16
Obrazloženje za odabir metode	17
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	18
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	19
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	22
Zaključak	23
Prilozi	24

Ovlaštenje Erste nekretnine d.o.o.



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

Broj: 4 Su-910/15
Zagreb, 20. kolovoza 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Ivana Lučića 2a, OIB: 12103019543 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

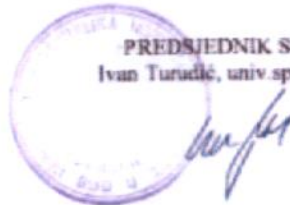
Obrazloženje

Pravna osoba Erste Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 29. srpnja 2015. g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Erste Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva, te ima zaposlene stalne sudake vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnosti, koji su osigurani 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.



Popis propisa, stručne i znanstvene literature

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, NN65/2017,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- 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, NN65/2017),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

Opće i posebne pretpostavke

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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvorna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjemenog elaborata

Ukoliko je procjenitelj prilikom izrade procjemenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

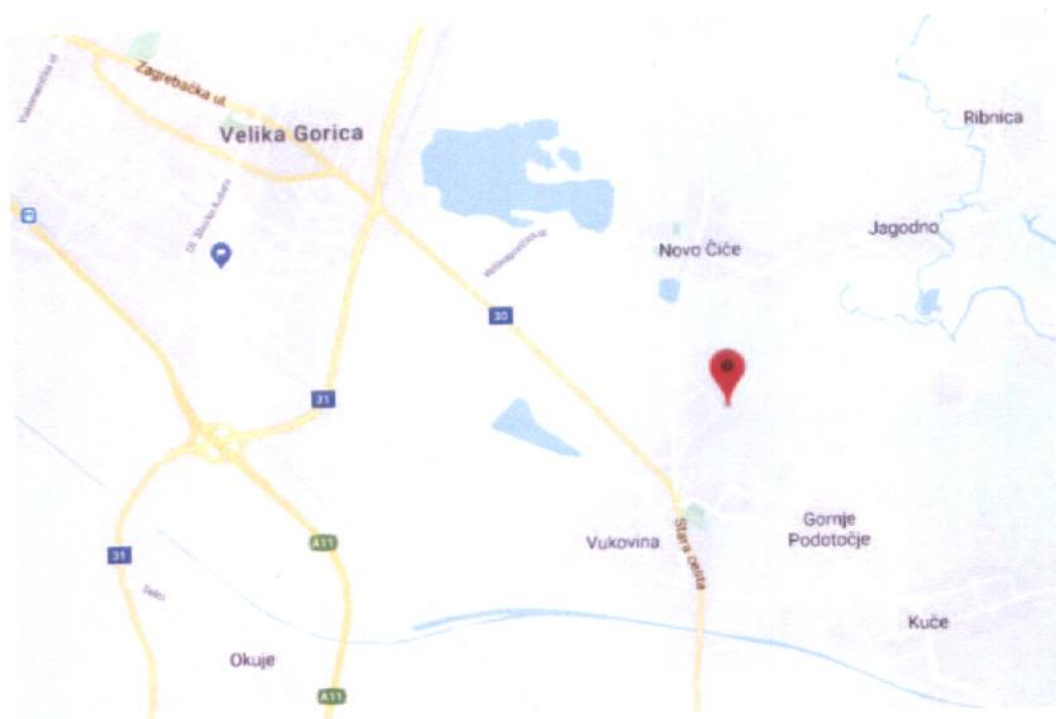
Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada revizije procjene tržišne vrijednosti nekretnine .

Procjenjivana nekretnina

Opis:	PROIZVODNA ZGRADA
Ulica i k.br.:	HABDELIĆEVA 70
Grad/Općina:	VELIKA GORICA
Četvrt/Naselje:	STARO ČIČE
Županija:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	STARO ČIČE
z.k. uložak:	748
k.č.br:	120
Identifikacija:	120, K.O. STARO ČIČE
Dan vrednovanja:	12.01.2018.
Dan kakvoće:	08.01.2018.

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika karte 1

Izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



Slika karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu>

Rezultati očevida

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31645437 izrađenog od strane Erste nekretnina d.o.o. 30.10.2016. godine kada je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 290.182 €.

Fotodokumentacija



Slika 1



Slika 2



Slika 3



Slika 4



Slika 5



Slika 6



Slika 7



Slika 8



Slika 9



Slika 10



Slika 11



Slika 12



Slika 13



Slika 14



Slika 15



Slika 16



Slika 17



Slika 18



Slika 19



Slika 20



Slika 21



Slika 22



Slika 23



Slika 24



Slika 25



Slika 26



Slika 27

Izvor: Erste nekretnine d.o.o.

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi poslovna zgrada koja se sastoji od etaže prizemlja i manjim dijelom kata, u prizemlju je natkriveni trijem-nadstrešnica te proizvodni dio tiskara, a na katu je skladište.

Uz zgradu je izvedeno skladište sa sjeverne strane i kompresorska stanica sa istočne zgrade, dok je sa zapadne zgrade dograđena poslovna zgrada uredske namjene sa pratećim prostorijama, etažnosti prizemlje i kat. U prizemlju je čajna kuhinja s garderobom i sanitarni čvorovi, dok je na katu 1 uredska prostorija koja se trenutno koristi kao spremište, sve je nelegalno izvedeno i neće biti uzeto u obzir kod procjene.

Na dijelu predmetne parcele je još izvedena nelegalna nadstrešnica koja prelazi na k.č.br. 118 i 117/1, površine na predmetnoj parceli cca 65 m².

Za navedene dogradnje izrađen je arhitektonski snimak izvedenog stanja ali nije ishođeno Rješenje o izvedenom stanju (prema iskazu naručitelja obustavljeno je ishođenje Rješenja).

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- objekt je slobodnostojeća poslovna zgrada
- podaci o energetskim karakteristikama nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su obiteljske kuće i neizgrađena zemljišta
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu
- svi javni i društveni sadržaji udaljeni cca 500 m od lokacije
- parkiranje vozila moguće je na parceli
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je moguća

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina s nelegalnim dijelom

Za predmetnu nekretninu izgrađenu na k.č.br. 120, k.o. Staro Čiče, izdana je Građevinska dozvola; KLASA: UP/I-361-03-01/0122, UR.BROJ: 238-04/1-07-9, u Jastrebarskom, 26.01.2007. godine, a prema glavnom projektu zajedničke oznake: ZOP: grapro 65/04, koji je sastavni dio građevinske dozvole (dozvola u prilogu elaborata).
Za dogradnju poslovne zgrade je izdana Lokacijska dozvola; KLASA: UP/I-350-05/04-01/247, UR.BROJ: 238-04-06/9-06/17, u Velikoj Gorici, 24.01.2006. godine, a prema elaboratu idejnog rješenja za lokacijsku dozvolu TD: 65/04-IR od rujna 2004. godine koje je sastavni dio lokacijske dozvole (dozvola i nacrti u prilogu elaborata). Zgrade su izvedene u gabaritima prema nacrtima iz lokacijske dozvole, osim dogradnje- sa istočne strane dograđena kompresorska stanica, sa sjeverne strane prema zapadu izvedeno spremište koje je prema projektu bilo predviđeno za rušenje. Uz stari dio poslovne zgrade dograđena je poslovna zgrada-jednostavna zgrada 2 koja je nelegalno izvedena, te nadstrešnica koja je dijelom izvedena na predmetnoj k.č. te dijelom na k.č.br. 118 i 117/1.
Izrađen arhitektonski snimak izvedenog stanja za nelegalne dogradnje, nije ishođeno Rješenje o izvedenom stanju (prema iskazu naručitelja postupak je obustavljen), te nelegalni dijelovi neće biti uzeti u obzir kod procjene.

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovna građevina

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	čelična
Međukatna konstrukcija:	čelična
Krovnna konstrukcija:	čelična; dvostrešno krovšte; profilirani lim
Pročelje:	paneli
Pregrade:	gipskartonski, opeka, zidani
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice, drvena lamperija, termopaneli
Podne obloge:	keramika, industrijski pod
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
Unutarnja stolarija:	PVC, drvena puna
Vanjska stolarija:	PVC, s "izo" ostakljenjem, PVC garažna sekcijaska
Izvedene instalacije:	električna energija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, septička taložnica, alarm
Grijanje:	termogeni
Godina izgradnje:	2005
Godina adaptacije:	2008
Opis adaptacije:	2008. dogradnja poslovnog objekta
Kat / Katnost:	- / Pr+Kat
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, asfaltiran, dijelom, ograđen, uređene javne površine
Orijentacija:	četiri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	uređeno i održavano, dobro

Kakvoća procjenjivane nekretnine poslovna zgrada 2

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovnna konstrukcija:	čelična;dvostrešno krovšte;profilirani lim
Pročelje:	termo fasada sa termo žbukom u boji
Pregrade:	gipskartonski, opeka
Obrada zidova:	žbukani, bojani, keramičke pločice
Podne obloge:	cementna glazura, keramika
Obrada stropova	vidljiva konstrukcija pokrova, supušteni strop, žbukano, bojano
Unutarnja stolarija:	drvena puna
Vanjska stolarija:	PVC, s "izo" ostakljenjem
Izvedene instalacije:	električna energija, vodovod, javna odvodnja
Grijanje:	struja
Godina izgradnje:	2008
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	prizemlje + 1. kat / Priz.+1.kat
Dizalo:	ne
Okoliš:	-
Orijentacija:	tri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano, dobro

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI OBJEKT PROIZVODNA NAMJENA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
POSLOVNI OBJEKT (STARI DIO)				
PRIZEMLJE				
Natkriveni trijem -nadstrešnica	91,13	0,35	31,90	
Proizvodna hala-tiskara	156,01	0,50	78,00	2,75
Proizvodna hala-tiskara	35,16	0,50	17,58	2,75
Skladište -spremište-nelegalno	41,16	0,35	14,41	1,98-2,5
UKUPNO PRIZEMLJE :	323,46		141,89	
PRVI KAT				
Natkriveno stubište	7,83	0,35	2,74	2,1-2,6
Skladište	107,37	0,35	37,58	2,1-2,6
Skladište	89,64	0,50	44,82	2,6-3,0
UKUPNO KAT:	204,83		85,14	
SVEUKUPNO:	528,29		227,02	
POSLOVNI OBJEKT (DOGRADNJA)				
PRIZEMLJE				
Proizvodna hala-tiskara	364,98	0,50	182,49	4,2-5,0
	116,03	0,75	87,02	5,0-5,35
Kompresorska stanica-nelegalno	9,02	0,35	3,16	1,7-2,0
UKUPNO :	490,02		272,66	
SVEUKUPNO :	1.018,32		499,69	
SVEUKUPNO LEGALNI DIO :	968,13		482,12	

POSLOVNI OBJEKT-DOGRADNJA 2-NELEGALNO UREDSKA NAMJENA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
PRIZEMLJE				
čajna kuhinja i garderoba	18,66	0,75	14,00	
s.čvor m.	4,19	0,75	3,14	
s.čvor ž.	5,98	0,75	4,49	
UKUPNO :	28,83		21,62	2,36
PRVI KAT				
stubište vanjsko	7,15	0,25	1,79	
	17,29	0,75	12,97	2,06-2,6
ured	13,97	1,00	13,97	2,6-2,83
UKUPNO :	38,41		28,73	2,06-2,83
SVEUKUPNO :	67,25		50,35	

NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvotka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Općenito o tržištu nekretnina

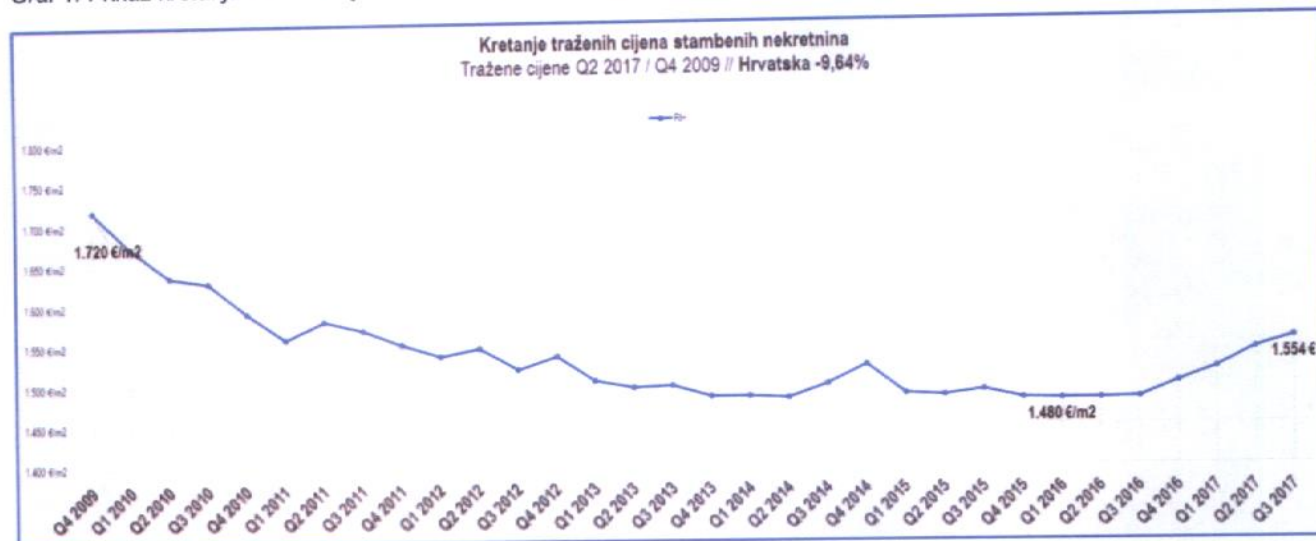
Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene.

Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnine koje se nastavlja i u 2017. godini.

Prema našim istraživanjima tražene cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj pale su u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine za 9,6%. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da su na razini Hrvatske realizirane cijene pale u prosjeku više od 20% od početka krize. No, važno je naglasiti da pad cijena nije linearan, dakle nisu sve cijene nekretnina pale više od 20%. Naime, vrijednost nekih stanova od početka krize pala je tek neznatno, dok se vrijednost određene skupine proizvoda znatnije spustila, čak i do 50%.

Također bismo istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama. Uglavnom je to bilo uvjetovano količinom zaliha neprodanih stanova po regijama ulaskom u krizu što je znatno utjecalo na kretanje cijena. Ipak, svima se ukazao isti zajednički problem, a to je pad volumena prodaje te duži period prodaje nekretnina po projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Polarizacija tržišta stambenih nekretnina u 2015. godini

U 2015. godini je najizraženija polarizacija tržišta nekretnina od pojave krize. S jedne strane se smanjivala zaliha novoizgrađenih neprodanih stanova koji su duže vrijeme bili na tržištu i upravo se u prodaji tih stanova osjetio najveći pomak u padu traženih cijena nekretnina. S druge strane, broj novih zgrada koje su izašle na tržište je bio znatno niži od godina prije krize. U nedostatku novih proizvoda svaki projekt koji dolazi na tržište imao je prednost u odnosu na zalihe neprodanih stanova.

Novi projekti na tržištu od 2016. godine

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. U 2016. godini dolaze novi projekti na tržište što se reflektira i na traženim cijenama stambenih nekretnine kada dolazi prvo do zaustavljanja pada traženih cijena pa do laganog rasta koji se nastavlja i u 2017. godini.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je poslovna zgrada svrha kojih je stvaranje prihoda te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM - skladište

IZRAČUN TRŽIŠNOG NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
12.1.2018.	Staro Čiće	Staro Čiće	Hasdelićeva 70	968,13	prizemlje + kat	skladište	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja ugovora o najmu	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Površina poslovnog prostora (m ²)	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
	Staro Čiće						
1	Žitnjak industrija jug	tra/2015	3,20	271,00	prizemlje	logistika	dobro
2	Žitnjak industrija jug	lis/2015	3,20	5.158,00	prizemlje	logistika	dobro
3	Žitnjak industrija jug	stu/2015	3,60	412,00	prizemlje	logistika	dobro

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Ugovoreni najam (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o najmu	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)
	Staro Čiće						
1	Žitnjak industrija jug	tra/2015	3,20	99,84	102,69	1,03	3,29
2	Žitnjak industrija jug	lis/2015	3,20	98,62		1,04	3,33
3	Žitnjak industrija jug	stu/2015	3,60	98,62		1,04	3,75

INDEKS RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Staro Čiće	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena najma (eur/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)
	Staro Čiće						
1	Žitnjak industrija jug	tra/2015	3,29	139,82	109,78	0,79	2,58
2	Žitnjak industrija jug	lis/2015	3,33	139,82		0,79	2,62
3	Žitnjak industrija jug	stu/2015	3,75	139,82		0,79	2,94

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Koeficijenti za prerađivanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlootni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent prerađivanja (kp)
	Staro Čiće						
1	Žitnjak industrija jug	➡ 1,00	➡ 1,00	⬇ 0,90	➡ 1,00	➡ 1,00	0,90
2	Žitnjak industrija jug	➡ 1,00	➡ 1,00	⬇ 0,90	➡ 1,00	➡ 1,00	0,90
3	Žitnjak industrija jug	➡ 1,00	➡ 1,00	⬇ 0,90	➡ 1,00	➡ 1,00	0,90

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Stara Čiđa	Izjednašena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (eur/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvantilativno izjednašena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (eur/m ²)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Žitnjak industrija jug	2,58	0,90	2,33	4,81%	0,12	0,01
2	Žitnjak industrija jug	2,62	0,90	2,36	3,60%	0,09	0,01
3	Žitnjak industrija jug	2,94	0,90	2,65	8,41%	0,21	0,04

suma 7,33

0,06

prosjeak 2,44

0,02

standardno odstupanje 0,15

5,97%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,29

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Stara Čiđa	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvantilativno izjednašena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost najma (eur/m ²)
1	Žitnjak industrija jug	2,33	4,81%	zadovoljava!	33%	0,78	2,44
2	Žitnjak industrija jug	2,36	3,60%		33%	0,79	
3	Žitnjak industrija jug	2,65	8,41%		33%	0,88	

kontrola 100%

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
2,44	0	0	0	0	0	0	2,44

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NAJMA

Tržišna vrijednost najma (eur/m²)

2,44

U primjeni samo kada je predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade > 50 god

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina posl. prostora (m ²)	Tržišna vrijednost najma (eur/m ²)	Najamnina (eur)	
		mjesečna	godišnja
968,13	2,44	2.365,44	28.385,27

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom (eur)		Čisti godišnji prihod nekretnine (eur)
Troškovi upravljanja (% prihoda)	Troškovi održavanja (eur/m ²)	Rizik gubitka najamnina (% prihoda)	Pogonski troškovi (eur/m ²)			
1,5%	1,0	5,0%	1,0	3.781,31	13%	24.603,96

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2.018	a.
Godina izgradnje / prosječna starost		2.005	a.
Starost zgrade G		13	god
OVK		60	god
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,22	22%
Faktor korištenja FK		1,0	
OOVK	84%	50	> 50 godina
Stopa kapitalizacije	8,50%		
Multiplikator	11,57		

Matrica	
A	1
B	1
C	1

TRŽIŠN AVRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA

284.717 eur

poredbeni pokazatelj 294,09 eur/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost (eur/m ²)	Opis odstupanja (eur/m ²)					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost (eur)
	stanje održavanja	građevinska šteta	građevinski popravci	zastarijeost	dovršanost		
294,09	0	0	0	0	0	294,09	284.716,77

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

284.717 eur

zaokruženo

2.120.953 kn

2.120.000 kn

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 27a, zastupano po ILIJANI JELEČ, predsjednici uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-910/15 od 20.08.2015., sukladno čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.



Ilijana Jeleč
predsjednica uprave

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 001



Robert Pokrovac
član uprave

Zaključak



BROJ PREDMETA	2-17-6-7394
IBK	1613535
DAN OČEVIDA	08.01.2018.
DAN VREDNOVANJA	12.01.2018.
DAN KAKVOĆE	08.01.2018.
SURADNICI	Ritual d.o.o. Darko Sabolović
OVJERA	Petar Isaković, dipl.oec. voditelj službe procjena <i>Petar Isaković</i>
PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE 98 ZAGREB 201
VERZIJA	2-17-6-7394_20180115145956

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	VELIKA GORICA
ASELJE	STARO ČIČE	ADRESA	HABDELIČEVA 70
ŠIFRA LOKACIJE	010202		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	PROIZVODNA ZGRADA		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	968,13 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	VELIKA GORICA	KATASTARSKA OPĆINA	STARO ČIČE
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	748	ČESTICA	120
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	120, K.O. STARO ČIČE
VLASNIK	TIPOMAT D.O.O. ZA GRAFIČKU DJELATNOST, PROMET I POSLOVNE USLUGE	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina s nelegalnim dijelom	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

2.120.000 kn

284.717 €

Tečaj: 7,449343 (srednji tečaj HNB, 12.01.2018.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	TIPOMAT D.O.O.	ADRESA	VELIKA GORICA, HABDELIČEVA 70
DATUM NARUDŽBE	19.12.2017.	DAN ISPORUKE	

Ovaj elaborat za procjenu nekretnina izrađen je za potrebe Naručitelja te društva Erste nekretnine d.o.o., Erste&Steiermärkische Bank d.d. te Erste Group i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

Svi podaci i informacije izneseni u ovom elaboratu su povjerljivi, a bilo kakva njihova distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjena bez pisanog odobrenja društva Erste nekretnine d.o.o.

Erste nekretnine d.o.o. ne preuzima odgovornost za bilo kakve postupke proizašle iz i u svezi sa mišljenjima iznesenim u ovom elaboratu, a u kojim bi postupcima Naručitelj bio stranka pred bilo kojim nadležnim tijelom te ne odgovara za naknade troškova, šteta ili izgubljene dobiti po bilo kakvoj osnovi.

Prilozi

- Izvadak iz zemljišne knjige 1
- Izvadak iz zemljišne knjige 2
- Izvadak iz zemljišne knjige 3
- Izvadak iz zemljišne knjige 4
- Posjedovni list 5
- Građevinska dozvola 6
- Građevinska dozvola 7
- Građevinska dozvola 8
- Građevinska dozvola 9
- Građevinska dozvola 10
- Lokacijska dozvola 11
- Lokacijska dozvola 12
- Lokacijska dozvola 13
- Lokacijska dozvola 14
- Idejno rješenje 15
- Idejno rješenje 16
- Idejno rješenje 17
- Idejno rješenje 18
- Idejno rješenje 19
- Idejno rješenje 20
- Idejno rješenje 21
- Idejno rješenje 22
- Idejno rješenje 23
- Idejno rješenje 24
- Idejno rješenje 25
- Idejno rješenje 26
- Idejno rješenje 27
- Idejno rješenje 28
- Idejno rješenje 29
- Idejno rješenje 30
- Naslovna strana arhitektonski snimak izvedenog stanja
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 32
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 33
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 34
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 35

- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 36
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 37
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 38
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 39
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 40
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 41
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 42
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 43
- Nacrti iz arhitektonske snimke izvedenog stanja 44

Izvadak iz zemljišne knjige 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 18.12.2017, 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

Broj ZK uložka: 748

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4033/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	120	U ULICI JURAJA HABDELIĆA ZGRADA U ULICI JURAJA HABDELIĆA DVORIŠTE			2176 825 1351	
		UKUPNO:			2176	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TIPOMAT D.O.O. ZA GRAFIČKU DJELATNOST, PROMET I POSLOVNE USLUGE, OIB: 39052496402, STARO ČIČE, JURAJA HABDELIĆA 70	
2.1	Zaprimljeno 26.05.2014.g. pod brojem Z-2338/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-46/2014 20.05.2014	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 10.07.2008. broj Z-4006/08 Na temelju ugovora o okvirnom zaduženju od 01. srpnja 2008. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od petstotisuća eura u kunskoj prouvrijednosti, uvećano za sve kamate, naknade, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a sve prema ugovoru, za korist: ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A	500.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-4639/11 Na temelju ovosudnog Rješenja broj Ovr-1365/11 od 14.prosinca 2011. uknjižuje se ovršno založno pravo osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.603.481,65 kuna sa zakonskim zateznim kamatama o stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu od 24.lipnja 2011. pa do isplate, za 5 postotnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 36.034,81 kuna, za korist:		

Izvadak iz zemljišne knjige 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 748

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA		
4.2	Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-4639/11 zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 23.11.2012. broj Z-4908/12. Na temelju ovosudnog rješenja broj Ovr-1605/12 od 22.veljače 2013. godine zabilježuje se ovrhe na nekretnine u A utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA
6.			

Izvadak iz zemljišne knjige 3

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 748

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 02.05.2013.g. pod brojem Z-2095/2013 PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OVRSI BROJ OVR-406/13 19.12.2013. u iznosu od 143.056,35 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koje na pojedine glavnice teku kako slijedi: na iznos od 1.071,31 kuna, od 26.05.2010.; na iznos od 1.274,71 kuna, od 29.05.2010.; na iznos od 1.244,58 kuna, od 30.05.2010.; na iznos od 1.057,27 kuna, od 01.06.2010.; na iznos od 950,95 kuna, od 02.06.2010.; na iznos od 1.564,58 kuna, od 07.06.2010.; na iznos od 1.146,54 kuna, od 07.06.2010.; na iznos od 714,17 kuna, od 08.06.2010.; na iznos od 836,89 kuna, od 09.06.2010.; na iznos od 537,79 kuna, od 09.06.2010.; na iznos od 1.488,62 kuna, od 10.06.2010.; na iznos od 2.579,53 kuna, od 14.06.2010.; na iznos od 935,26 kuna, od 14.06.2010.; na iznos od 687,08 kuna, od 16.06.2010.; na iznos od 910,70 kuna, od 17.06.2010.; na iznos od 275,74 kuna, od 19.06.2010.; na iznos od 747,35 kuna, od 20.06.2010.; na iznos od 379,70 kuna, od 23.06.2010.; na iznos od 621,00 kuna, od 26.06.2010.; na iznos od 236,33 kuna, od 28.06.2010.; na iznos od 997,47 kuna, od 29.06.2010.; na iznos od 328,47 kuna, od 03.07.2010.; na iznos od 218,78 kuna, od 05.07.2010.; na iznos od 2.410,80 kuna, od 06.07.2010.; na iznos od 2.150,58 kuna, od 08.07.2010.; na iznos od 669,12 kuna, od 26.05.2010.; na iznos od 916,10 kuna, od 12.07.2010.; na iznos od 766,99 kuna, od 14.07.2010.; na iznos od 1.121,02 kuna, od 18.07.2010.; na iznos od 248,62 kuna, od 20.07.2010.; na iznos od 2.504,22 kuna, od 21.07.2010.; na iznos od 479,15 kuna, od 09.06.2010.; na iznos od 148,78 kuna, od 25.07.2010.; na iznos od 1.799,06 kuna, od 26.07.2010.; na iznos od 1.328,95 kuna, od 28.07.2010.; na iznos od 1.068,01 kuna, od 29.07.2010.; na iznos od 126,57 kuna, od 01.08.2010.; na iznos od 167,26 kuna, od 02.08.2010.; na iznos od 958,29 kuna, od 02.08.2010.; na iznos od 2.410,80 kuna, od 04.08.2010.; na iznos od 3.351,01 kuna, od 07.08.2010.; na iznos od 2.556,68 kuna, od 08.08.2010.; na iznos od 2.469,57 kuna, od 09.08.2010.; na iznos od 785,23 kuna, od 10.08.2010.; na iznos od 1.236,41 kuna, od 12.08.2010.; na iznos od 337,51 kuna, od 14.08.2010.; na iznos od 355,59 kuna, od 15.08.2010.; na iznos od 939,41 kuna, od 17.08.2010.; na iznos od 61,50 kuna, od 17.08.2010. g. na iznos od 637,25 kuna, od 18.08.2010. g. na iznos od 289,30 kuna, od 18.08.2010. g. na iznos od 518,32 kuna, od 21.08.2010. g. na iznos od 785,23 kuna, od 10.08.2010. g. na iznos od 2.081,74 kuna, od 24.08.2010. g. na iznos od 1.027,38 kuna, od 29.08.2010. g. na iznos od 415,86 kuna, od 01.09.2010. g. na iznos od 6.233,43 kuna, od 04.09.2010. g. na iznos od 1.084,86 kuna, od 05.09.2010. g. na iznos od 321,89 kuna, od 07.09.2010. g. na iznos od 801,59 kuna, od 08.09.2010. g. na iznos od 1.581,67 kuna, od 11.09.2010. g. na iznos od 373,67 kuna, od 12.09.2010. g. na iznos od 752,45 kuna, od 15.09.2010. g. na iznos od 2.767,60 kuna, od 18.09.2010. g. na iznos od 2.579,56 kuna, od 20.09.2010. g. na iznos od 1.319,91 kuna, od 22.09.2010. g. na iznos od 61,50 kuna, od 25.09.2010. g. na iznos od 2.360,70 kuna, od 26.09.2010. g. na iznos od 61,50 kuna, od 27.09.2010. g. na iznos od 268,88 kuna, od 28.09.2010. g. na iznos od 2.186,07 kuna, od 29.09.2010. g. na iznos od 403,81 kuna, od 29.09.2010. g. na iznos od 573,99 kuna, od 02.10.2010. g. na iznos od 1.452,51 kuna, od 03.10.2010. g. na iznos od 465,40 kuna, od 09.10.2010. g. na iznos od 379,70 kuna, od 09.10.2010. g. na iznos od 1.067,64 kuna, od 10.10.2010. g. na iznos od 2.354,59 kuna, od 13.10.2010. g. na iznos od 1.405,80 kuna, od 16.10.2010. g. na iznos od 2.288,70 kuna, od 17.10.2010. g. na iznos od 61,51 kuna, od 18.10.2010. g. na iznos od 3.960,91 kuna, od 25.10.2010. g. na iznos od 63,28 kuna, od 27.10.2010. g. na iznos od 6.482,04 kuna, od 27.10.2010. g. na iznos od 361,62 kuna, od 30.10.2010. g. na iznos od 543,94 kuna, od 02.11.2010. g. na iznos od 185,34 kuna, od 16.11.2010. g. na iznos od 149,17 kuna, od 08.11.2010. g. na iznos od 464,08 kuna, od 10.11.2010. g. na iznos od 2.401,76 kuna, od 10.11.2010. g. na iznos od 1.167,15 kuna, od 13.11.2010. g. na iznos od 61,50 kuna, od 14.11.2010. g. na iznos od 61,50 kuna, od 15.11.2010. g. na iznos od 78,35 kuna, od 17.11.2010. g. na iznos od 2.739,63 kuna, od 18.11.2010. g. na iznos od 415,86 kuna, od 20.11.2010. g. na iznos od 1.808,10 kuna, od 23.11.2010. g. na iznos od 2.992,41 kuna, od 24.11.2010. g. na iznos od 198,89 kuna, od 24.11.2010. g. na iznos od 632,84 kuna, od 27.11.2010. g. na iznos od 214,20 kuna, od 29.11.2010. g. na iznos od 180,81 kuna, od 30.11.2010. g. na iznos od 686,25 kuna, od 30.11.2010. g. na iznos od 61,50 kuna, od 01.12.2010. g. na iznos od 729,97 kuna, od 04.12.2010. g. na iznos od 614,07 kuna, od 05.12.2010. g. na iznos od 132,59 kuna, od 06.12.2010. g. na iznos od 445,73 kuna, od 11.12.2010. g. na iznos od 1.381,93 kuna, od 12.12.2010. g. na iznos od 1.272,18 kuna, od 13.12.2010. g. na iznos od 901,84 kuna, od 30.12.2010. g. na iznos od	143.056,35 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.11.2017. 12:10:57

Stranica: 3

procjembeni elaborat ►

Izvadak iz zemljišne knjige 4

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 748

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	1.687,56 kuna, od 05.12.2010. g. na iznos od 409,84 kuna, od 03.11.2010. g. na iznos od 274,39 kuna, od 20.12.2010. g. na iznos od 1.388,95 kuna, od 22.12.2010. g. na iznos od 2.584,08 kuna, od 25.12.2010. g. na iznos od 377,92 kuna, od 25.12.2010. g. na iznos od 447,23 kuna, od 25.12.2010. g. na iznos od 602,36 kuna, od 28.12.2010. g. na iznos od 4.692,02 kuna, od 29.12.2010. g. na iznos od 391,76 kuna, od 05.01.2011. g. na iznos od 1.244,58 kuna, od 11.01.2011. g. na iznos od 6.364,51 kuna, od 11.01.2011. g. na iznos od 623,79 kuna, od 28.11.2011. g. na iznos od 189,85 kuna, od 13.01.2011. g. na iznos od 161,38 kuna, od 26.05.2011. g. sve do konačne isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, kao i radi troškova parničnog postupka u iznosu od 28.762,83 kn sa zakonskom zateznom kamatom od 15.6.2012. godine do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena		
	ŠIVAK MIROSLAV, OIB: 14195272934, NOVAKI, JAVORSKA 4		
7.			
7.1	Zaprimljeno 06.05.2014.g. pod brojem Z-2017/2014		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI BROJ OVR-390/14 24.04.2014. utvrđenjem vrijednosti predmetne nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		
7.5	Zaprimljeno 28.04.2017.g. pod brojem Z-4033/2017		na 7.4
	ZABILJEŽBA, ŽALBA, protiv rješenja od 18. travnja 2017. godine broj Z-4114/14. izjavljena dana 25. travnja 2017. godine pod gornjim brojem (putem pošte), odredba članka 127. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2017.

Posjedovni list 5



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.01.2018. 23:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARO ČIČE (Mbr. 331821)

Posjedovni list: 658

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	TIPOMAT D.O.O. ZA GRAF. DJEL., PROMET I POS. USLUGE, JURAJA HABDELIĆA 70, STARO ČIČE (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
		120	UL. JURAJA HABDELIĆA	2176	3		
			DVORIŠTE	1351			
			ZGRADA	825			
Ukupna površina katastarskih čestica				2176			

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