Sprengnetter d.o.o.
Ulica Divka Budaka 1/D
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Oznaka elaborata: Xv64a

Procjembeni elaborat

Nekretnina: poslovna zgrada i zemljište

Samoborska cesta 213, 10000 Zagreb
zk. uložak: 129, suvl. udio r.br. 3. - 6. (E-1 – E-4)
zk. uložak: 3482
Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, Katastarska općina Stenjevec

Izrada procjembenog elaborata:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Iva Borović Milašinović
dipl.ing.građ.
N. Stara Pešćenica 3, Zagreb

Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 16.11.2023.

Općenito

Klijent	
Klijent	Eos Matrix d.o.o.
Adresa klijenta	Horvatova 82, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Samoborska cesta 213, 10000 Zagreb
Tip nekretnine	poslovna zgrada i zemljište
Datum očevida Datum vrednovanja	19.10.2023. 19.10.2023.
Pravni pregled	
Vlasnik	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB
Zk uložak Suvlasnički udio r. br. k.č. Katastarska općina	129 3. - 6. (E-1 – E-4) 492/39 i 492/40 Stenjevec
Zk uložak k.č. Katastarska općina	3482 492/36 Stenjevec

Sažetak procjembenog elaborata

Metoda	Prihodovna
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**549.000,00 €**

Sadržaj

Općenito ... 2
Imenovanje ... 4
Reference ... 6
Zadatak ... 7
Osnovne informacije i dokumentacija ... 8
Analiza tržišnih cijena ... 8
Nalaz ... 9
Lokacija ... 9
Država: Hrvatska ... 10
Grad: Zagreb ... 10
Mikrolokacija ... 10
Identifikacija nekretnine ... 11
Zemljišne knjige ... 11
Katastar ... 12
Identifikacija ... 13
Legalni status ... 14
Usklađenost zemljišne knjige i katastra ... 14
Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige ... 14
Legalnost objekata i dozvole ... 14
Prostorno uređenje i građevinski propisi ... 15
Izvod iz prostornog plana ... 15
Opis nekretnine ... 16
Fotodokumentacija ... 18
Iskaz površina ... 23
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina ... 25
Metoda procjenjivanja ... 26
Prihodovna metoda ... 26
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna ... 26
FK matrica ... 28
Vrijednost zemljišta ... 29
Poredbene nekretnine ... 30
Vrijednost zakupa: PP1 - uredski prostor (E-1) ... 32
Poredbene nekretnine ... 33
Vrijednost zakupa: U1 - ugostiteljski prostor (E-2) ... 35
Poredbene nekretnine ... 36
Vrijednost zakupa: U2 - Cafe bar (E-3) ... 38
Poredbene nekretnine ... 39
Vrijednost zakupa: PP2 - prodajni salon (E-4) ... 41
Poredbene nekretnine ... 42
Vrijednost zakupa: radionica na k.č. 492/40 k.o. Stenjevec ... 44
Poredbene nekretnine ... 44
Izračun tržišne vrijednosti ... 46
Tržišna vrijednost PP1 - uredski prostor (E-1) ... 46
Tržišna vrijednost U1 - ugostiteljski prostor (E-2) ... 47
Tržišna vrijednost U2 - Cafe bar (E-3) ... 48
Tržišna vrijednost PP2 - prodajni salon (E-4) ... 49
Tržišna vrijednost radionice na k.č. 492/40 k.o. Stenjevec ... 50
Zaključak ... 51
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata ... 52
Dokumentacija ... 53
Izvadak iz zemljišne knjige ... 53
Prijepis posjedovnog lista ... 62
Izvod iz katastarskog plana ... 64
Rješenje o izvedenom stanju ... 65
Uvjerenje o vremenu evidentiranja ... 72

Imenovanje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/328
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-05
Zagreb, 16. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine", br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Ive Borović Milašinović, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Zagreba, Stara Pešćenica IV. 3, OIB: 33294537210, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Iva Borović Milašinović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, Stara Pešćenica IV. 3, OIB: 33294537210, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Iva Borović Milašinović, diplomirana inženjerka građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, ovjerenu potvrdu poslodavca o vrsti poslova koje je obavljala i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1190/2019 od 16. listopada 2019. godine kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i

wJrMT-PjukCnN4caKw5XSw

2

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Iva Borović Milašinović, Zagreb, Stara Pešćenica IV. 3
2. Pismohrana-ovdje

wJrMT-PjukCnN4caKw5XSw

Reference

- 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 prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske

Zadatak

Temeljem zahtjeva naručitelja, Eos Matrix d.o.o., procjenjuje se poslovna zgrada upisana u zk. uložak 129 i put upisan u zk. uložak 3482 k.o. Stenjevec

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu vanjskog procjenitelja.
Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.
U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena radi utvrđivanja vrijednosti u sudskom postupku.

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „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.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.
Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Arhitektonski snimak izvedenog stanja, broj predmeta: L 42/15, Marin Mikelić dipl.ing.arh.
X	Prijepis posjedovnog lista	X	Plan posebnih dijelova građevine, TD 04/22, Azra Suljić, dipl.ing.arh.
X	Kopija katastarskog plana	X	Fotografije
X	Rješenje o izvedenom stanju	X	Tehnički opis

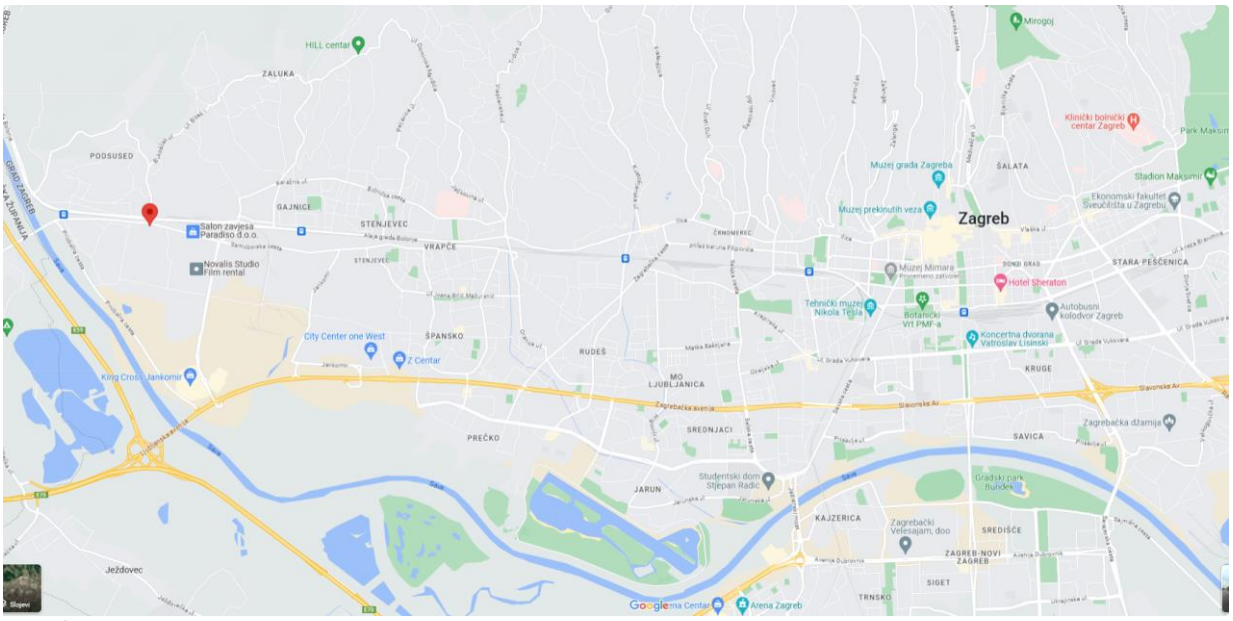
Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

Nalaz

Lokacija



google.maps

google.maps

Država: Hrvatska

Površina	56.542 km²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3.888.529 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Valuta	Euro

Grad: Zagreb

Površina	641 km2
Populacija	769.944
Gustoća naseljenosti	1.201 stan./km2

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna zgrada se nalazi u krajnjem zapadnom dijelu grada, u blizini gospodarske zone u Jankomiru. Smještena je uz Samoborsku cestu. U okolici prevladavaju proizvodne, skladišne i poslovne zgrade. Od centra grada je udaljena oko 10 km.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom i autobusom. Stajalište autobusa udaljeno je do 200 m.
Parking	U dvorištu
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja
Emitiranje I nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine

Identifikacija nekretnine

Zemljišne knjige

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC **Broj ZK uloška: 129**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44496/2023 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	492/39	**Samoborska cesta**			**869**	
		DVORIŠTE			66	
		DVORIŠTE			294	
		POSLOVNA ZGRADA Zagreb, Samoborska cesta 213			509	
2.	492/40	**Samoborska cesta**			**110**	
		DVORIŠTE			43	
		POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1			67	
		UKUPNO:			**979**	

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC **Broj ZK uloška: 3482**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29631/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	492/36	**Samoborska cesta**			**118**	
		PUT			118	
		UKUPNO:			**118**	

Katastar

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)
Posjedovni list: 581
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	71/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
4	345/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
6	145/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
5	439/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210

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
		1587/1	**Samoborska cesta**	**869**	**12**		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213	509			
			DVORIŠTE	66			
			DVORIŠTE	294			
		1587/3	**Samoborska cesta**	**110**	**12**		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1	67			
			DVORIŠTE	43			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**979**			

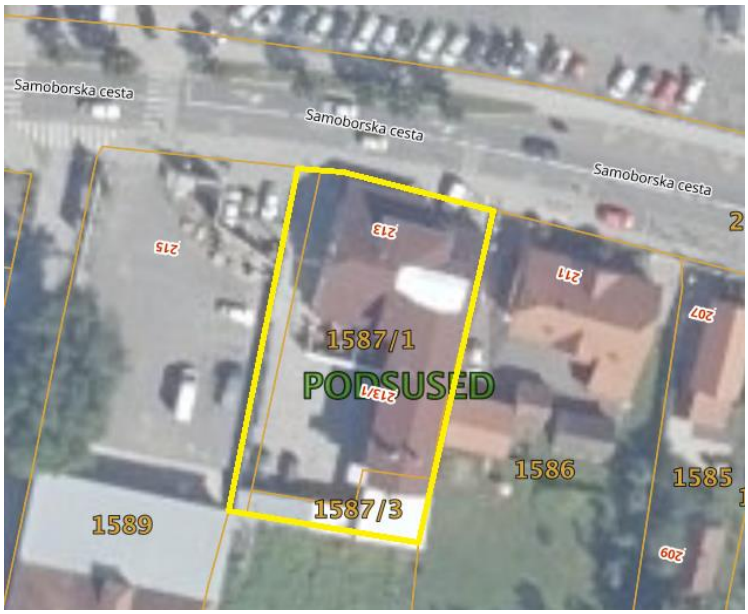
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)
Posjedovni list: 4349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	12794880210

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
		1587/2	**Samoborska cesta**	**118**	**12**		
			PUT	118			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**118**			



Identifikacija

1587/1 PODSUSED

PODACI O ČESTICI

Osnovni podaci | Načini uporabe | Upisane osobe

Katastarska općina
335584, PODSUSED

Broj katastarske čestice
1587/1

Adresa katastarske čestice
Samoborska cesta, Zagreb, Hrvatska

Površina katastarske čestice (m²)
869

Posjedovni list
581

Identifikacija

Glavna knjiga
STENJEVEC

Broj katastarske čestice
492/39

Broj ZK uloška
129

1587/3 PODSUSED

PODACI O ČESTICI

Osnovni podaci | Načini uporabe | Upisane osobe

Katastarska općina
335584, PODSUSED

Broj katastarske čestice
1587/3

Adresa katastarske čestice
Samoborska cesta, Zagreb, Hrvatska

Površina katastarske čestice (m²)
110

Posjedovni list
581

Identifikacija

Glavna knjiga
STENJEVEC

Broj katastarske čestice
492/40

Broj ZK uloška
129

1587/3 PODSUSED

PODACI O ČESTICI

Osnovni podaci | Načini uporabe | Upisane osobe

Katastarska općina
335584, PODSUSED

Broj katastarske čestice
1587/2

Adresa katastarske čestice
Samoborska cesta, Zagreb, Hrvatska

Površina katastarske čestice (m²)
118

Posjedovni list
4349

Identifikacija

Glavna knjiga
STENJEVEC

Broj katastarske čestice
492/36

Broj ZK uloška
3482

https://geoportal.dgu.hr/

Legalni status

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Zemljišne knjige i katastar su usklađeni u pogledu površine čestice i opisa. Razlikuju se u brojevima čestica i katastarskoj općini.

Usklađenost izvedenog stanja sa upisom u zemljišne knjige

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige.

Legalnost objekata i dozvole

Za predmetnu zgradu je ishođeno je Rješenje o izvedenom stanju
Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036
Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26
od 25.01.2017.

U zemljišnim knjigama je upisana pozitivna zabilježba, odnosno zabilježeno da je za predmetnu zgradu ishođeno Rješenje o izvedenom stanju:

ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje u katastru, poslovne zgrade, Zagreb, Samoborska cesta 213, površine 509 m2, sagrađene na kč.br. 492/39 priloženo rješenje o izvedenom stanju Četvrtog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036, Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26 od 25. siječnja 2017.

ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje u katastru, poslovne zgrade, Zagreb, Samoborska cesta 213/1, površine 67 m2, sagrađene na kč.br. 492/40 priloženo rješenje o izvedenom stanju Četvrtog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036, Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26 od 25. siječnja 2017.

Nekretnina je u skladu sa upisom u zemljišne knjige.

Stanje u naravi odgovara stanju prema Arhitektonski snimak izvedenog stanja.

Slijedom ore navedenoga, nekretnina se smatra legalno izgrađenom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zk. izvatka.

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Prema važećem prostornom planu za predmetnu česticu vrijede slijedeće odredbe :

Zoniranje	Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba (12/2016) Prema kartografsko prikazu • Korištenje i namjena površina, čestice se nalaze unutar mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) • Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora, Urbana pravila: Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)
Građevinski propisi	a) u zoni stambene i mješovite namjene: - gradnja novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina; - najmanja površina građevne čestice je 500 m2 za samostojeću, 300 m2 za poluugrađenu, 180 m2 za ugrađenu građevinu; - najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu; - najveći kin 1,2; - najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati na dijelu građevne čestice unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, hortikulturno uređen; - najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;

Izvor: https://geoportal.zagreb.hr/Karta

Izvod iz prostornog plana

Opis nekretnine

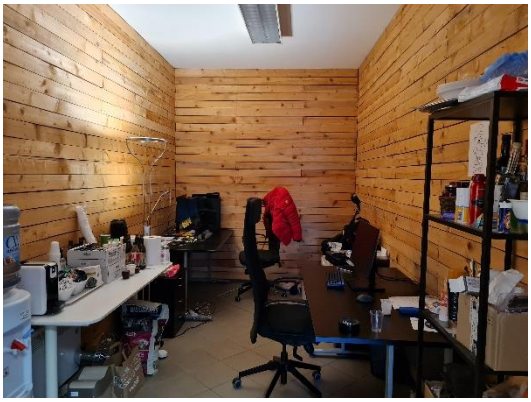
Generalni opis objekta:	Poslovna zgrada koja se sastoji od četiri uporabne cjeline. Sa ulične strane se pristupa trima poslovnim prostorima: 1. Poslovnom prostoru uredskog tipa (PP1) 2. Restoranu u potkrovlju kojemu se pristupa preko ulaznog dijela u prizemlju (U1). Restoran se proteže i iznad prodajnog salona (PP2) u dvorišnom dijelu. 3. Cafe bara u prizemlju i podrumu (U2) 4. U dvorišnom dijelu zgrade je smješten prodajni salon (PP2)
Tlocrti / koncepcija:	Zgrada koja se sastoji od četiri uporabne cjeline: 1. Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m2 2. Ugostiteljski prostor oznake U1, u prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u prizemlju od: ulaznog predvorja sa sanitarnim čvorom te u potkrovlju od prostora bistroa / restorana s kuhinjom, ukupne zatvorene površine 305,15 m2, s nadstrešnicom nad ulazom u prizemlju, površine 6,87 m2 te balkonom u potkrovlju površine 2,33 m2 3. Ugostiteljski prostor oznake U2, u podrumu / prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u podrumu od: dijela Cafe bara (dio 1) i dvije (2) ostave, u prizemlju od: Cafe bara (dio 2) i sanitarnog čvora te u potkrovlju od: Cafe bara (dio 3), ukupne zatvorene površine 294,99 m2, s sporednim dijelovima u prizemlju, odnosno uličnom natkrivenom terasom, površine 25,87 m2, dvorišnom natkrivenom lođom u površini 9,84 m2 te dvorišnom nenatkrivenom terasom u površini 65,81 m2 4. Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon, ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m2
Katovi:	Podrum + prizemlje + potkrovlje
Godina izgradnje:	Ulični dio zgrade je izgrađen je početkom 20. st. U arhitektonskoj snimci se navodi da je prema podacima dostupnim u gruntovnom izvatku vidljivo da je 1902. sklopljen kupoprodajni ugovor te da se na mjestu današnjih objekata nalazio objekt mješovite namjene. 2000-tih je obnovljen ulični dio objekta te je prigrađena automehaničarska radionica. Stare radionice su srušene, a uz južni rub parcele je izgrađena automehaničarska radionica za motocikle.
Konstrukcija:	Ulični dio objekta: zidana od opeke Dvorišna prigradnja: armiranobetonska konstrukcija i zidana od opeke sa armiranobetonskim serklažima Radionica za motocikle u dvorišnom dijelu: čelična nosiva konstrukcija obložena rebrastim limom sa mineralnom vunom.
Međukatna konstrukcija:	Ulični dio objekta: Drveni grednik Dvorišna prigradnja: armiranobetonska ploča
Temelji	Armiranobetonski
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno, pokrov šindra Radionica za motocikle: jednostrešni krov, pokrov trapezni lim

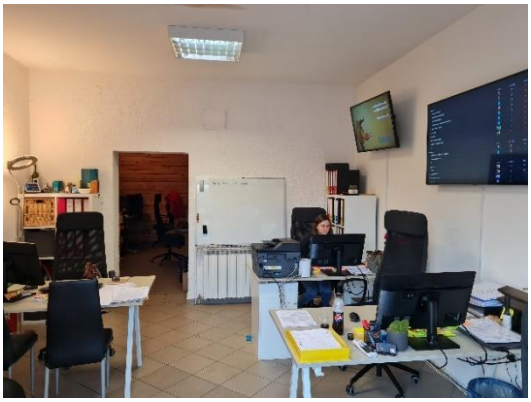
Pročelje	Ožbukano i obojano
Pregradni zidovi:	Ulični dio objekta: od opeke Dvorišna prigradnja: gipskartonski
Prozori:	PVC sa izo ostakljenjem
Vrata:	Drvena
Podne obloge:	Parket, keramičke pločice, laminat u uredima u PP1
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, keramičke pločice
Stubište:	Armiranobetonsko stubište obloženo keramičkim pločicama
Grijanje:	Predviđeno centralno etažno plinsko, međutim nije u funkciji Na dan očevida u korištenju je bio samo PP1, a grijanje je riješeno na struju.
Klima:	Da
Sanitarije:	Srednjeg standarda
Vanjski sadržaji:	Asfaltirano dvorište
Parkirališta:	U dvorištu
Održavanje	Objekt nije održavan
Nedostaci gradnje	Kao posljedica prokišnjavanja krova došlo je do značajnih oštećenja poslovnog prostora U2 u potkrovlju. Poslovni prostor U2 je u devastiranom stanju te je potrebna kompletna obnova. Potrebna je kompletna zamjena pokrova, izolacija i obloga podgleda krova. Grijanje nije u funkciji te je potrebna zamjena ili popravak bojlera u svim prostorima. U poslovnom prostoru PP2 razbijeno je staklo izloga. U PP2 nema grijaćih tijela niti klime; električne instalacije su otvorene; potreban je soboslikarski popravak zidova U poslovnom prostoru PP1 je na jedom manjem dijelu vidljivo oštećenje spuštenog stropa kao posljedica prodora vlage iz potkrovlja.
Certifikat energetske učinkovitosti	Nije predočen

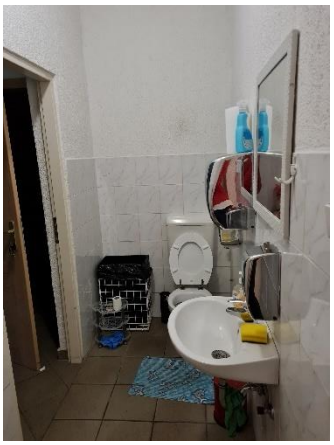
Fotodokumentacija

MEHANIČARSKA RADIONICA

PP1 - UREDSKI PROSTOR

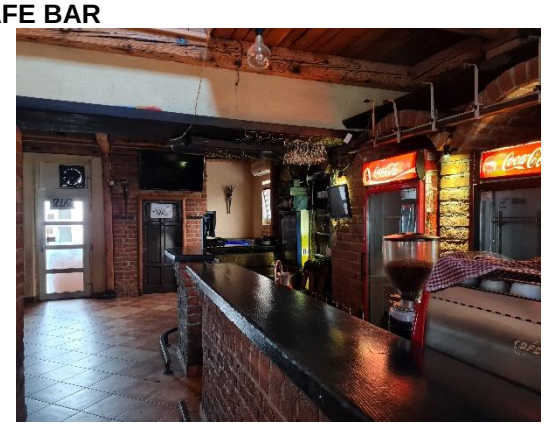




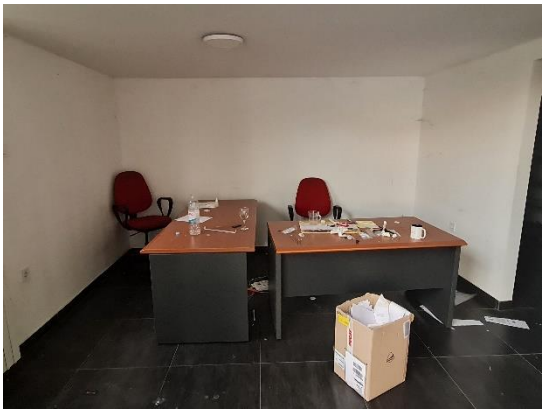


U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR

U2 - CAFE BAR



PP2 - PRODAJNI SALON



Iskaz površina

POSLOVNA ZGRADA Samoborska cesta 213 Zk.ul. 129, k.č. 492/39 k.o. Stenjevec	tlocrtna površina (m²)	koef.	neto korisna površina (m²)
PP1 - UREDSKI PROSTOR (E-1)			
PRIZEMLJE			
ured	17,71	1,00	17,71
ured	21,28	1,00	21,28
ostava	11,23	1,00	11,23
sanitarni čvor	4,04	1,00	4,04
ostava	9,76	1,00	9,76
UKUPNO - PRIZEMLJE	**64,02**		**64,02**
UKUPNO - PP1	**64,02**		**64,02**
U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR (E-2)			
PRIZEMLJE			
ulična nadstrešnica	6,87	0,50	3,44
ulazno predvorje	21,06	1,00	21,06
sanitarni čvor	11,77	1,00	11,77
UKUPNO - PRIZEMLJE	**39,70**		**36,27**
POTKROVLJE			
bistro/restoran - 1. dio	114,39	1,00	114,39
bistro/restoran - 2. dio	126,74	1,00	126,74
kuhinja	28,86	1,00	28,86
balkon	2,33	0,25	0,58
UKUPNO - POTKROVLJE	**272,32**		**270,57**
UKUPNO - U1	**312,02**		**306,84**
U2 - CAFE BAR (E-3)			
PODRUM			
Cafe bar	77,61	1,00	77,61
ostava	7,98	1,00	7,98
ostava	9,17	1,00	9,17
UKUPNO - PODRUM	**94,76**		**94,76**
PRIZEMLJE			
ulična natkrivena terasa	25,87	0,50	12,94
Cafe bar	84,78	1,00	84,78
sanitarni čvor	7,68	1,00	7,68
predprostor	9,68	1,00	9,68
dvorišna natkrivena lođa	9,84	0,75	7,38
dvorišna nenatkrivena terasa	65,81	0,25	16,45
UKUPNO - PRIZEMLJE	**203,66**		**138,91**
MEĐUKAT			
uredski prostor	27,79	1,00	27,79
UKUPNO - MEĐUKAT	**27,79**		**27,79**
POTKROVLJE			
Cafe bar	70,30	1,00	70,30
UKUPNO - POTKROVLJE	**70,30**		**70,30**
UKUPNO - U2	**396,51**		**331,76**

PP2 - PRODAJNI SALON (E-4)			
PRIZEMLJE			
prodajni salon	92,48	1,00	92,48
ured	30,64	1,00	30,64
sanitarni čvor	7,73	1,00	7,73
UKUPNO - PRIZEMLJE	**130,85**		**130,85**
UKUPNO - PP2	**130,85**		**130,85**
SVEUKUPNO	**903,40**		**833,47**

POSLOVNA ZGRADA Samoborska cesta 213/1 Zk.ul. 129, k.č. 492/40 k.o. Stenjevec	tlocrtna površina (m²)	koef.	neto korisna površina (m²)
PRIZEMLJE			
moto radionica	68,75	1,00	68,75
UKUPNO - RADIONICA	**68,75**		**68,75**

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,5%. U odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 5,3%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 12,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2022. za 13,9%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2023. u odnosu na prvo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 3,2%, za Jadran za 2,5% i za Ostalo za 7,5%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,0%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 17,7%.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2019.	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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice https://www.dzs.hr

Metoda procjenjivanja

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

Prihodovna metoda

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Obzirom da je predmet procjene zakupna nekretnina za koju se očekuje da generira prihode od zakupa, za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine odabrana je prihodovna metoda. Slijedom gore navedenoga, prihodovna metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

Vrijednosti zakupa i zemljišta određena je poredbenom metodom.

Ugostiteljski prostor U1 i poslovni prostor PP2 su u devastiranom stanju te ih nije moguće koristiti prije nego što se provede adaptacija i sanacija oštećenja. Vrijednost zakupa podrazumijeva zakup za prostor spreman za korištenje, srednjeg standarda opremanja.
Svi troškovi sanacije su okvirnog karaktera izračunati temeljem jediničnih cijena radova i materijala dostupnih u arhivi procjenitelja.
Stvarni trošak sanacije se može razlikovati od ovdje prikazanog, a ovisit će o konkretnim ponudama izvođača radova i odabranim materijalima.

Korištenje nekretnine	Predmetna nekretnina se sastoji od 5 poslovnih prostora različitih namjena: PP1 – poslovni prostor uredskog tipa U1 – ugostiteljski prostor U2 – ugostiteljski prostor (cafe bar) PP2 – prodajni salon Automehaničarska radionica Trenutno se koristi samo PP1 kao uredski prostor.
Prihodi	Prihodi od zakupa određeni su temeljem vrijednosti ostvarenih zakupa dostupnih na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja https://nekretnine.mgipu.hr. Zbog različitog stanja i namjene pojedinog poslovnog prostora, za svaki poslovni prostor je izračunata posebna vrijednost zakupa pri čemu se vodilo računa da poredbeni zakupi prema karakteristikama, lokaciji i namjeni što više odgovaraju procjenjivanoj nekretnini.

Stopa kapitalizacije	Određene prema prilogu 13 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Ugostiteljski prostori U1 (gastronomija)

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
7,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	**8,0%**

Ugostiteljski prostori U2 (gastronomija)

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**7,0%**

Poslovni prostori PP1 i PP2

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
6,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	**7,0%**

Automehaničarska radionica

Početna kamatna stopa	Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine				Kamatna stopa ukupno
	položaj nekretnine (-0,5% do +1,0%)	kvaliteta građevine (-0,5% do +1,0%)	gospodarska situacija (-0,5% do +1,0%)	razvojni potencijal nekretnine (0% do -2,0%)	
7,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	**7,0%**

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE

(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)

Stambena namjena:	
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%
Poslovna namjena:	
poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%
javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastronomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

FK matrica

Svi poslovni prostori osim U1

			A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE	3	3	2,5
ODABRANI FK	3		

U1 - ugostiteljski prostor (E-2)

			A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
Faktor korištenja zgrade (FK)	1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna potražnja, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
	3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljan ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
	4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE	3	3	3,5
ODABRANI FK	3,5		

Vrijednost zemljišta

Obilježja procjenjivane nekretnine					
k.č.	Datum vrednovanja	Površina	Namjena, urb. pravila	Kategorija	ki
1587/1, 1587/3, 1587/2	**19.10.2023**	**1.097 m²**	**M2, 2.7.**	**I**	**1,2**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	k.č.	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	kis	Kupoprodajna cijena EUR/m2
1	2533/1 Stenjevec	1829852	21.02.2023	779,00 m²	145.693,22 €	1,2	187,03
2	1855 Podsused	1777030	29.09.2022	655,00 m²	90.300,00 €	1,2	137,86
3	2527/1 Stenjevec	1712989	06.06.2022	666,00 m²	150.000,00 €	1,2	225,23

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	2533/1 Stenjevec	21.02.2023	187,03	199,62	193,34	1,03	193,10
2	1855 Podsused	29.09.2022	137,86		182,31	1,09	150,95
3	2527/1 Stenjevec	06.06.2022	225,23		175,12	1,14	256,74

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Lokacija	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kategorija	površina	mjera građevinskog zemljišta	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	2533/1 Stenjevec	193,10	0%	0%	0%	0%	193,10
2	1855 Podsused	150,95	0%	0%	0%	0%	150,95
3	2527/1 Stenjevec	256,74	0%	0%	0%	0%	256,74

Srednja vrijednost EUR/m2	**200,26**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*193,10*	*-7,16*	*-4%*	*7,16*	*51,29*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*150,95*	*-49,31*	*-25%*	*49,31*	*2.431,52*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*256,74*	*56,47*	*28%*	*56,47*	*3.189,13*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*200,26*
Standardna devijacija	*43,48*
Dvostruka standardna devijacija	*86,96*
Prosječno apsolutno odstupanje	*37,65*

Tržišna vrijednost

k.č. 1587/1 (zk.č. 492/39)	869 m²	x	200,26 €/m2	=	174.028,38 €
k.č. 1587/3 (zk.č. 492/40)	110 m²	x	200,26 €/m2	=	22.028,91 €
k.č. 1587/2 (zk.č.492/36)	118 m²	x	200,26 €/m2	=	23.631,01 €

Poredbene nekretnine

Poredba 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829852
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4935177
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.02.2023
Površina u prometu	779,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.097.725,58
Vrijednost nekretnine (EUR)	145.693,22
Datum ugovora	21.02.2023
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poredba 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1777030
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4864175
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.11.2022
Površina u prometu	655,00
Vrijednost nekretnine (KN)	680.365,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	90.300,00
Datum ugovora	29.09.2022
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poredba 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1712989
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4785432
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2022
Površina u prometu	666,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.129.369,05
Vrijednost nekretnine (EUR)	150.000,00
Datum ugovora	06.06.2022

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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Vrijednost zakupa: PP1 - uredski prostor (E-1)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Godina izgradnje	Godina adaptaije
Samoborska c. 213	**19.10.2023**	**64,02 m²**	**pr**	**1902**	**2002**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Samoborska c.	1648162	19.04.2022	39,60 m²	237,60 €	2011	6,00
2	Samoborska c.	1612479	28.02.2022	31,40 m²	188,40 €	2011	6,00
3	Kovinska	1906489	20.10.2022	25,00 m²	112,50 €	2005	4,50

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Samoborska c.	19.04.2022	6,00	199,62	175,12	1,14	6,84
2	Samoborska c.	28.02.2022	6,00		168,63	1,18	7,10
3	Kovinska	20.10.2022	4,50		193,94	1,03	4,63

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Samoborska c.	6,84	0%	0%	0%	0%	6,84
2	Samoborska c.	7,10	0%	0%	0%	0%	7,10
3	Kovinska	4,63	0%	0%	0%	0%	4,63

Srednja vrijednost EUR/m2	**6,19**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*6,84*	*0,65*	*10%*	*0,65*	*0,42*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*7,10*	*0,91*	*15%*	*0,91*	*0,83*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*4,63*	*-1,56*	*-25%*	*1,56*	*2,43*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

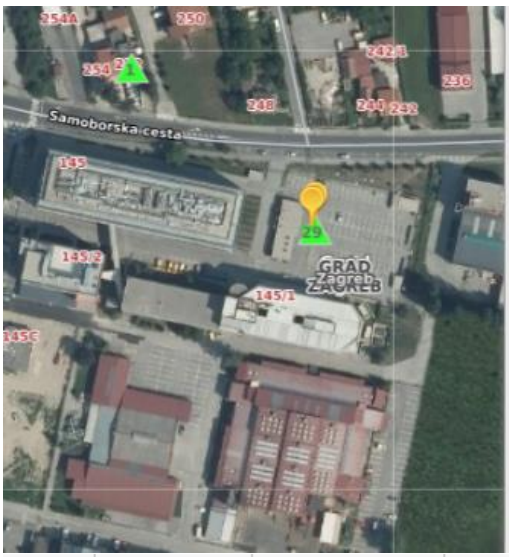
Prosječna kupoprodajna cijena	*6,19*
Standardna devijacija	*1,11*
Dvostruka standardna devijacija	*2,22*
Prosječno apsolutno odstupanje	*1,04*

Vrijednost zakupa	64,02 m²	x	6,19 €/m2	=	396,37 €

Napomena: vrijednost zakupa je iskazana bez PDV-a

Poredbene nekretnine

Poredba 1



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1648162
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2022
Površina u prometu	118,20
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	5.215,85
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	690,00
Datum ugovora	19.04.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1648162	2011	URED	U NARAVI UREDSKI PROSTOR 39,60 M2 (UGOVORENO 7,5 EUR/M2 MJESEČNO - PDV UKLJUČE...

U NARAVI UREDSKI PROSTOR 39,60 M2 (UGOVORENO 7,5/M2 MJESEČNO - PDV UKLJUČEN) I ARHIVSKI PROSTOR 78,6 M2 UGOVORENO 5/M2 MJESEČNO - PDV UKLJUČEN).

Poredba 2

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1612479
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2022
Površina u prometu	31,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.776,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	235,50
Datum ugovora	28.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1612479	2011	URED	

Poredba 3

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1906489
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.06.2023
Površina u prometu	25,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.059,58
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	140,63
Datum ugovora	20.10.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PODSUSED KOVINSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne :	Napomena
1906489	2005	URED	UGOVORENA PRILAGODBA PREMA MUICP.

Vrijednost zakupa: U1 - ugostiteljski prostor (E-2)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Godina izgradnje	Godina adaptaije
Samoborska c. 213	**19.10.2023**	**306,84 m²**	**pr+pk**	**1902**	**2002**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Marina Tartaglie	1976440	25.10.2023	141,80 m²	500,00 €	-	3,53
2	Radnička cesta	1586991	03.01.2022	128,50 m²	465,40 €	-	3,62
3	Orešje	1851843	20.09.2022	380,00 m²	1.500,00 €	1993	3,95

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Marina Tartaglie	25.10.2023	3,53	199,62	199,62	1,00	3,53
2	Radnička cesta	03.01.2022	3,62		168,63	1,18	4,29
3	Orešje	20.09.2022	3,95		182,31	1,09	4,32

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Marina Tartaglie	3,53	0%	0%	0%	0%	3,53
2	Radnička cesta	4,29	0%	0%	0%	0%	4,29
3	Orešje	4,32	0%	0%	0%	0%	4,32

Srednja vrijednost EUR/m2	**4,05**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*3,53*	*-0,52*	*-13%*	*0,52*	*0,27*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*4,29*	*0,24*	*6%*	*0,24*	*0,06*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*4,32*	*0,28*	*7%*	*0,28*	*0,08*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*4,05*
Standardna devijacija	*0,37*
Dvostruka standardna devijacija	*0,73*
Prosječno apsolutno odstupanje	*0,35*

Vrijednost zakupa	306,84 m²	x	4,05 €/m2	=	1.241,22 €

Napomena: vrijednost zakupa je iskazana bez PDV-a

Poredbene nekretnine

Poredba 1

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1976440
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2023
Površina u prometu	141,80
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	3.767,25
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	500,00
Datum ugovora	25.10.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	MALEŠNICA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne :	Napomena
1976440		UGOSTITELJSTVO	

Poredba 2

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1586991
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.02.2022
Površina u prometu	128,50
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	4.375,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	581,75
Datum ugovora	03.01.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RADNIČKA - KOZARI PUT
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne :	Napomena
1586991		UGOSTITELJSTVO	

Poredba 3

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1851843
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2023
Površina u prometu	380,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.301,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	20.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne :	Napomena
1851843	1993	UGOSTITELJSTVO - ...	

Vrijednost zakupa: U2 - Cafe bar (E-3)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Godina izgradnje	Godina adaptaije
Samoborska c. 213	**19.10.2023**	**331,76 m²**	**po+pr+pk**	**1902**	**2002**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Kovinska	1754092	05.07.2022	110,00 m²	880,00 €	2000	8,00
2	Puškarićeva	1895596	24.03.2022	208,00 m²	1.500,00 €	2010	7,21
3	Trnjanska cesta	1727565	03.08.2022	299,17 m²	1.569,79 €	1960	5,25

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska	05.07.2022	8,00	199,62	182,31	1,09	8,76
2	Puškarićeva	24.03.2022	7,21		168,63	1,18	8,54
3	Trnjanska cesta	03.08.2022	5,25		182,31	1,09	5,75

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska	8,76	0%	0%	0%	0%	8,76
2	Puškarićeva	8,54	0%	0%	0%	0%	8,54
3	Trnjanska cesta	5,75	0%	0%	0%	0%	5,75

Srednja vrijednost EUR/m2	**7,68**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*8,76*	*1,08*	*14%*	*1,08*	*1,16*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*8,54*	*0,86*	*11%*	*0,86*	*0,73*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*5,75*	*-1,94*	*-25,2%*	*1,94*	*3,75*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*7,68*
Standardna devijacija	*1,37*
Dvostruka standardna devijacija	*2,74*
Prosječno apsolutno odstupanje	*1,29*

Vrijednost zakupa 331,76 m² x 7,68 €/m2 = 2.548,10 €

Napomena: vrijednost zakupa je iskazana bez PDV-a

Poredbene nekretnine

Poredba 1

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

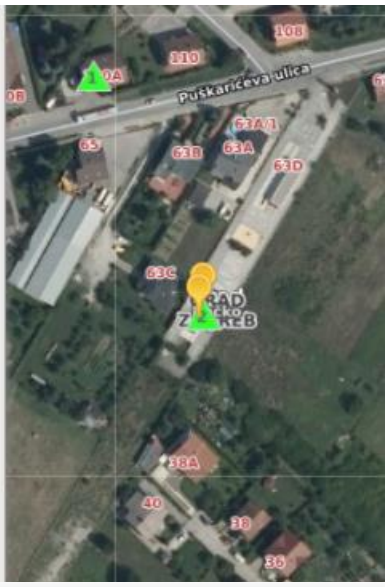
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1754092
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.09.2022
Površina u prometu	110,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.791,55
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.035,00
Datum ugovora	05.07.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PODSUSED KOVINSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1754092	2000	UGOSTITELJSTVO	PP 8,00 EUR/M2, SPREMIŠTE=SKLADIŠTE 4,00 EUR/M2, VRT=OTVORENI PROSTOR 1,5 EUR/M2

Poredba 2

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1895596
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.05.2023
Površina u prometu	208,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	11.301,75
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	20.11.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČKO JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1895596	2010	UGOSTITELJSTVO - ...	ZAKUP UKLJUČUJE I PARKIRALIŠTE ZA RESTORAN. MJESEČNA ZAKUPNINA OD 1. SIJEČNJA 202...

Poredba 3

Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1727565
Datum pregleda	16.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.08.2022
Površina u prometu	299,17
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	14.750,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.962,24
Datum ugovora	03.08.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JUŽNO OD ULICE PRISAVLJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne :	Napomena
1727565	1960	UGOSTITELJSTVO	

Vrijednost zakupa: PP2 - prodajni salon (E-4)

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Godina izgradnje	Godina adaptaije
Samoborska c. 213	**19.10.2023**	**130,85 m²**	**pr**	**2002**	**-**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	1885900	18.10.2022	1.960,98 m²	7.000,00 €	2018	3,57
2	Samoborska c.	1676486	17.05.2022	193,69 m²	1.000,00 €	1987	5,16
3	Samoborska c.	1675350	07.03.2022	256,00 m²	1.189,35 €	1987	4,65

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	18.10.2022	3,57	199,62	193,94	1,03	3,67
2	Samoborska c.	17.05.2022	5,16		175,12	1,14	5,89
3	Samoborska c.	07.03.2022	4,65		168,63	1,18	5,50

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	3,67	0%	0%	0%	0%	3,67
2	Samoborska c.	5,89	0%	0%	0%	0%	5,89
3	Samoborska c.	5,50	0%	0%	0%	0%	5,50

Srednja vrijednost EUR/m2	**5,02**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*3,67*	*-1,35*	*-27%*	*1,35*	*1,81*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*5,89*	*0,87*	*17%*	*0,87*	*0,75*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*5,50*	*0,48*	*10%*	*0,48*	*0,23*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

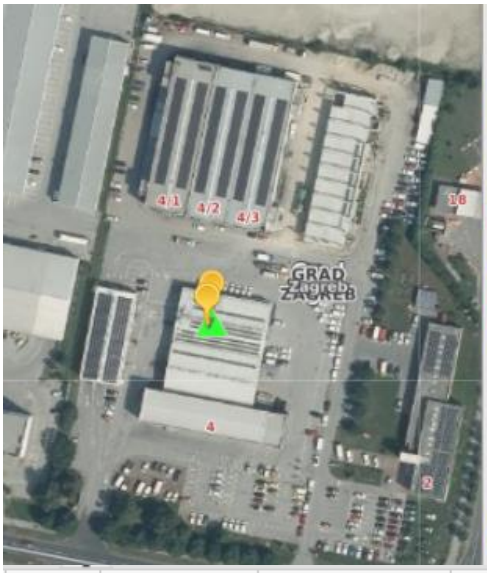
Prosječna kupoprodajna cijena	*5,02*
Standardna devijacija	*0,96*
Dvostruka standardna devijacija	*1,93*
Prosječno apsolutno odstupanje	*0,90*

Vrijednost zakupa	130,85 m²	x	5,02 €/m2	=	656,83 €

Napomena: vrijednost zakupa je iskazana bez PDV-a

Poredbene nekretnine

Poredba 1

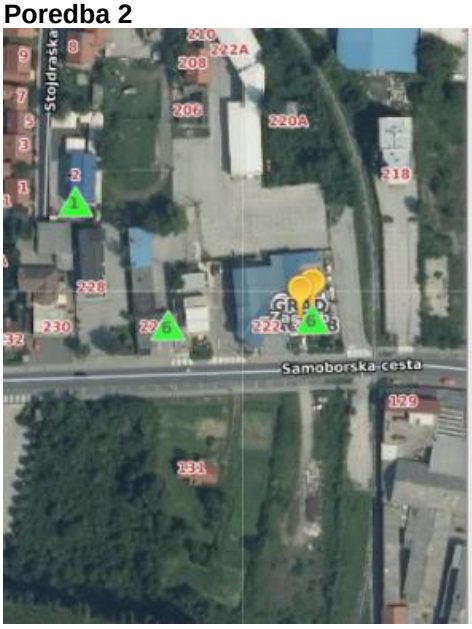


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1885900
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.05.2023
Površina u prometu	1.960,98
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	65.926,88
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	8.750,00
Datum ugovora	18.10.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1885900	2018	AUTOSERVIS	

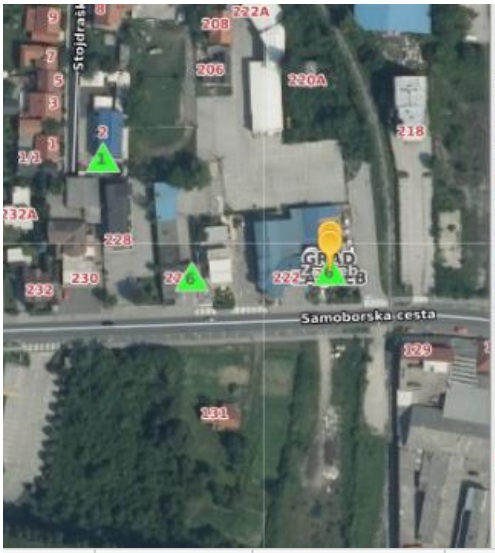
Poredba 2



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1676486
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2022
Površina u prometu	193,69
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	7.519,15
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	17.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Poredba 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1675350
Datum pregleda	9.11.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.05.2022
Površina u prometu	256,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	9.000,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	1.189,35
Datum ugovora	07.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STENJEVEC SAMOBORSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

ID ZKC	Godina izgradnje	Namjena PP / poslovne	Napomena
1675350	1987	PROIZVODNJA	RADIONICA 124 M2, URED 40 M2, ZATVORENI PROIZVODNI DVORIŠNI PROSTOR 92 M2

Vrijednost zakupa: radionica na k.č. 492/40 k.o. Stenjevec

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	Godina izgradnje	Godina adaptaije
Samoborska c. 213	**19.10.2023**	**68,75 m²**	**pr**	**2002**	**-**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Vrijednost zakupa	Godina izgradnje	Vrijednost zakupa EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	1885900	18.10.2022	1.960,98 m²	7.000,00 €	2018	3,57
2	Samoborska c.	1676486	17.05.2022	193,69 m²	1.000,00 €	1987	5,16
3	Samoborska c.	1675350	07.03.2022	256,00 m²	1.189,35 €	1987	4,65

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Vrijednost zakupa EUR/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	18.10.2022	3,57	199,62	193,94	1,03	3,67
2	Samoborska c.	17.05.2022	5,16		175,12	1,14	5,89
3	Samoborska c.	07.03.2022	4,65		168,63	1,18	5,50

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	kvaliteta uređenja prostora / starost	površina nekretnine	kat	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m2
1	Kovinska - Škorpikova	3,67	0%	0%	0%	0%	3,67
2	Samoborska c.	5,89	0%	0%	0%	0%	5,89
3	Samoborska c.	5,50	0%	0%	0%	0%	5,50

Srednja vrijednost EUR/m2	**5,02**

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	*konačno izjednačena cijena EUR/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosječne cijene*	*Relativno odstupanje od prosječne cijene*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene*
1	*3,67*	*-1,35*	*-27%*	*1,35*	*1,81*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*5,89*	*0,87*	*17%*	*0,87*	*0,75*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*5,50*	*0,48*	*10%*	*0,48*	*0,23*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosječna kupoprodajna cijena	*5,02*
Standardna devijacija	*0,96*
Dvostruka standardna devijacija	*1,93*
Prosječno apsolutno odstupanje	*0,90*

Vrijednost zakupa 68,75 m² x 5,02 €/m2 = 345,10 €

Napomena: vrijednost zakupa je iskazana bez PDV-a

Poredbene nekretnine

Vidi PP2 - prodajni salon (E-4)

Trošak sanacije

Krovište

Trošak sanacije krovišta je okvirnog karaktera izračunat temeljem jediničnih cijena radova i materijala dostupnih u arhivi procjenitelja.
Stvarni trošak sanacije se može razlikovati od ovdje prikazanog, a ovisit će o konkretnim ponudama izvođača radova i odabranim materijalima.

Obzirom da je krovište zajednički element cijele zgrade, trošak sanacije će se raspodijeliti na sve poslovne prostore sukladno njihovom udjelu u cijeloj nekretnini izgrađenoj na k.č. 1587/1 k.o. Podsused (prema staroj izmjeri zk.č. 492/39 k.o. Stenjevec)

Trošak sanacije krovišta				
Demontaža pokrova	509,00 m2	3,00 €/m2		1.527,00 €
Oplata krova daskama	509,00 m2	25,00 €/m2		12.725,00 €
Postavljanje krovne folije	509,00 m2	6,00 €/m2		3.054,00 €
ugradnja termoizolacije od kamene vune debljine 15 cm	509,00 m2	35,00 €/m2		17.815,00 €
Pokrivanje krova pocinčanim limom	509,00 m2	30,00 €/m2		15.270,00 €
ostali manji radovi				4.000,00 €
Obloga podgleda gipskartonskim pločama i bojanje	509,00 m2	50,00 €/m2		25.450,00 €
Odvoz na šute	509,00 m2	25,00 €/m2		12.725,00 €
UKUPNO				**92.566,00 €**
nepredviđeni radovi			10%	9.256,60 €
SVEUKUPNO				**101.822,60 €**

Ostali troškovi sanacije

Svi ostali troškovi sanacije su okvirnog karaktera izračunati temeljem jediničnih cijena radova i materijala dostupnih u arhivi procjenitelja.
Stvarni trošak sanacije se može razlikovati od ovdje prikazanog, a ovisit će o konkretnim ponudama izvođača radova i odabranim materijalima.

Izračun tržišne vrijednosti

Tržišna vrijednost PP1 - uredski prostor (E-1)

preostali vijek trajanja	34	god.,	stopa kapitalizacije	7,00%

G - starost građevine :	23
OVK - održivi vijek korištenja:	70
FK - faktor korištenja:	3,0
Relativna starost (G/OVK)	33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	48%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	34 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36 god

Namjena prostora

PP1 - UREDSKI PROSTOR (E-1)	64,02 m2	6,19 €/m2	396,37 €
mjesečni bruto prihod	**64,02 m2**	**6,19 €/m2**	**396,37 €**
godišnji bruto prihod			**4.756,44 €**

Troškovi

upravljanje	2,00%		95,13 €
održavanje	8,00%		380,52 €
rizik gubitka zakupa	5,00%		237,82 €
pogonski troškovi		plaća zakupnik	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	**15,00%**		**713,47 €**

oportunitetni trošak zemljišta	12.356,01 €	7,00%	864,92 €
godišnji neto prihod			**3.178,05 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	3.178,05 €		
stopa kapitalizacije	7,00%	, Multiplikator	12,8147334

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	40.725,88 €
Vrijednost zemljišta	12.356,01 €
Trošak sanacije krovišta u odnosu na učešće u uk. pov. objekta	-7.821,14 €
Tržišna vrijednost	**45.260,76 €**

Tržišna vrijednost U1 - ugostiteljski prostor (E-2)

preostali vijek trajanja	29	god.,	stopa kapitalizacije	8,00%

G - starost građevine :	23
OVK - održivi vijek korištenja:	70
FK - faktor korištenja:	3,5
Relativna starost (G/OVK)	33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	41%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	29 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	41 god

Namjena prostora

U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR (E-2)	306,84 m2	4,05 €/m2	1.241,22 €
mjesečni bruto prihod	**306,84 m2**	**4,05 €/m2**	**1.241,22 €**
godišnji bruto prihod			**14.894,68 €**

Troškovi

upravljanje	2,00%		297,89 €
održavanje	12,00%		1.787,36 €
rizik gubitka zakupa	5,00%		744,73 €
pogonski troškovi		plaća zakupnik	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	**19,00%**		**2.829,99 €**

oportunitetni trošak zemljišta	60.039,79 €	8,00%	4.803,18 €
godišnji neto prihod			**7.261,51 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	7.261,51 €		
stopa kapitalizacije	8,00%	, Multiplikator	11,12707052

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta			80.799,31 €
Vrijednost zemljišta			60.039,79 €
Trošak izvedbe grijanja i hlađenja	306,84 m2	90,00 €/m2	-27.615,38 €
Trošak zamjene pločica u kuhinji	67,32 m2	60,00 €/m2	-4.039,20 €
Trošak sanacije krovišta u odnosu na učešće u uk. pov. objekta			-37.485,44 €
Tržišna vrijednost			**71.699,08 €**

Napomena:
Trošak izvedbe grijanja i hlađenja procjenjuje se prema udjelu u ukupnoj cijeni izgradnje objekta. Prema Biltenu IGH, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji učešće u cijeni instalacija centralnog grijanja i klime iznosi oko 9% vrijednosti objekta.

Trošak zamjene pločica je okvirnog karaktera izračunat temeljem jediničnih cijena radova i materijala dostupnih u arhivi procjenitelja. Uključuje uklanjanje starih pločica sa odvozom na deponij, ugradnju novih i sav materijal.

Stvarni trošak sanacije se može razlikovati od ovdje prikazanog, a ovisit će o konkretnim ponudama izvođača radova i odabranim materijalima.

Tržišna vrijednost U2 - Cafe bar (E-3)

preostali vijek trajanja	34	god.,	stopa kapitalizacije	7,00%

G - starost građevine :	23
OVK - održivi vijek korištenja:	70
FK - faktor korištenja:	3,0
Relativna starost (G/OVK)	33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	48%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	34 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36 god

Namjena prostora

U2 - CAFFE BAR (E-3)	331,76 m2	7,68 €/m2	2.548,10 €
mjesečni bruto prihod	**331,76 m2**	**7,68 €/m2**	**2.548,10 €**
godišnji bruto prihod			**30.577,15 €**

Troškovi

upravljanje	2,00%		611,54 €
održavanje	7,00%		2.140,40 €
rizik gubitka zakupa	5,00%		1.528,86 €
pogonski troškovi	0,00%	plaća zakupnik	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	**14,00%**		**4.280,80 €**

oportunitetni trošak zemljišta	76.398,46 €	7,00%	5.347,89 €
godišnji neto prihod			**20.948,45 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod 20.948,45 €
stopa kapitalizacije 7,00% , Multiplikator 12,8147334

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	268.448,86 €
Vrijednost zemljišta	76.398,46 €
Trošak sanacije krovišta u odnosu na učešće u uk. pov. objekta	-40.529,85 €
Tržišna vrijednost	**304.317,47 €**

Tržišna vrijednost PP2 - prodajni salon (E-4)

preostali vijek trajanja	34	god.,	stopa kapitalizacije	7,00%

G - starost građevine :	23
OVK - održivi vijek korištenja:	70
FK - faktor korištenja:	3,0
Relativna starost (G/OVK)	33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	48%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	34 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36 god

Namjena prostora

PP2 - PRODAJNI SALON (E-4)	130,85 m2	5,02 €/m2	656,83 €
mjesečni bruto prihod	**130,85 m2**	**5,02 €/m2**	**656,83 €**
godišnji bruto prihod			**7.881,93 €**

Troškovi

upravljanje	2,00%		157,64 €
održavanje	10,00%		788,19 €
rizik gubitka zakupa	5,00%		394,10 €
pogonski troškovi		plaća zakupnik	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	**17,00%**		**1.339,93 €**

oportunitetni trošak zemljišta	25.234,11 €	7,00%	1.766,39 €
godišnji neto prihod			**4.775,61 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	4.775,61 €		
stopa kapitalizacije	7,00%	, Multiplikator	12,8147334

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta			61.198,18 €
Vrijednost zemljišta			25.234,11 €
Trošak izvedbe grijanja i hlađenja	130,85 m2	90,00 €/m2	-11.776,50 €
Trošak uređ. zidova	241,40 m2	10,00 €/m2	-2.414,00 €
Trošak sanacije krovišta u odnosu na učešće u uk. pov. objekta			-15.985,56 €
Tržišna vrijednost			**56.256,23 €**

Napomena:
Trošak izvedbe grijanja i hlađenja procjenjuje se prema udjelu u ukupnoj cijeni izgradnje objekta. Prema Biltenu IGH, Standardna kalkulacija radova u visokogradnji učešće u cijeni instalacija centralnog grijanja i klime iznosi oko 9% vrijednosti objekta.

Trošak uređenja zidova je okvirnog karaktera izračunat temeljem jediničnih cijena radova i materijala dostupnih u arhivi procjenitelja.

Stvarni trošak sanacije se može razlikovati od ovdje prikazanog, a ovisit će o konkretnim ponudama izvođača radova i odabranim materijalima.

Tržišna vrijednost radionice na k.č. 492/40 k.o. Stenjevec

preostali vijek trajanja	34	god.,	stopa kapitalizacije	7,00%

G - starost građevine :	23
OVK - održivi vijek korištenja:	70
FK - faktor korištenja:	3,0
Relativna starost (G/OVK)	33%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja (prilog 10 Pravilnika)	48%
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika)	34 god
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36 god

Namjena prostora

RADIONICA	68,75 m2	5,02 €/m2	345,10 €
mjesečni bruto prihod	**68,75 m2**	**5,02 €/m2**	**345,10 €**
godišnji bruto prihod			**4.141,25 €**

Troškovi

upravljanje	2,00%		82,82 €
održavanje	7,00%		289,89 €
rizik gubitka zakupa	5,00%		207,06 €
pogonski troškovi	0,00%	plaća zakupnik	0,00 €
TROŠKOVI UKUPNO:	**14,00%**		**579,77 €**

oportunitetni trošak zemljišta	22.028,91 €	7,00%	1.542,02 €
godišnji neto prihod			**2.019,45 €**

Tržišna vrijednost (prihodovnom metodom)

godišnji neto prihod	2.019,45 €		
stopa kapitalizacije	7,00%	, Multiplikator	12,8147334

Tržišna vrijednost

Vrijednost objekta	25.878,72 €
Vrijednost zemljišta	22.028,91 €
Trošak sanacije krovišta	0,00 €
Tržišna vrijednost	**47.907,63 €**

Zaključak

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni i stanju na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **19.10.2023.**

Zk. ul.	Prostor	Površina	Tržišna vrijednost	Tržišna vrijednost (zaokruženo)
129	PP1 - UREDSKI PROSTOR (E-1)	64,02 m2	45.260,76 €	45.000,00 €
	U1 - UGOSTITELJSKI PROSTOR (E-2)	306,84 m2	71.699,08 €	72.000,00 €
	U2 - CAFFE BAR (E-3)	331,76 m2	304.317,47 €	304.000,00 €
	PP2 - PRODAJNI SALON (E-4)	130,85 m2	56.256,23 €	56.000,00 €
	RADIONICA	68,75 m2	47.907,63 €	48.000,00 €
3482	ZEMLJIŠTE (zk.č.492/36 k.o. Stenjevec)	118,00 m2	23.631,01 €	24.000,00 €
	UKUPNO		**549.072,17 €**	**549.000,00 €**

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb	16.11.2023.

Iva Borović Milašinović d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata

Ovaj procjembeni elaborat je izrađena za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat proslijeđen trećoj osobni od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravnika. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utrživa, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaborate, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine.
U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta.
U našem procjembenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije pilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.
Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjembeni elaborat. Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjembeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjembenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovorni za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dokumentacija

Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.11.2023. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44496/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	492/39	**Samoborska cesta**			**869**	
		DVORIŠTE			66	
		DVORIŠTE			294	
		POSLOVNA ZGRADA Zagreb, Samoborska cesta 213			509	
2.	492/40	**Samoborska cesta**			**110**	
		DVORIŠTE			43	
		POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1			67	
		UKUPNO:			**979**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 07.12.2022.g. pod brojem Z-65592/2022 ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje u katastru, poslovne zgrade, Zagreb, Samoborska cesta 213, površine 509 m2, sagrađene na kč.br. 492/39 priloženo rješenje o izvedenom stanju Četvrtog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036, Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26 od 25. siječnja 2017.	
6.1	Zaprimljeno 07.12.2022.g. pod brojem Z-65592/2022 ZABILJEŽBA, da je za evidentiranje u katastru, poslovne zgrade, Zagreb, Samoborska cesta 213/1, površine 67 m2, sagrađene na kč.br. 492/40 priloženo rješenje o izvedenom stanju Četvrtog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036, Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26 od 25. siječnja 2017.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 71/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)		
AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, POTVRDA GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU, PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET ODJEL ZA GRADITELJSTVO ČETVRTI PODRUČNI ODSJEK ZA GRADITELJSTVO KLASA: 361-08/22-003/375 URBROJ: 251-10-22-5(001-22-5 28.07.2022 Poslovni prostor oznake PP1, u prizemlju, koji se sastoji od: dvije (2) uredske prostorije, sanitarnog čvora i dvije (2) ostave, ukupne zatvorene površine 64,02 m2,	
3.4	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-29631/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1681/2022-31 26.05.2023	na 3 (3.2), 4 (4.2), 6 (6.2)
4. Suvlasnički dio: 345/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB		
4.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 UPIS POSEBNOG DIJELA NEKRETNINE, POTVRDA GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU, PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET ODJEL ZA GRADITELJSTVO ČETVRTI PODRUČNI ODSJEK ZA GRADITELJSTVO KLASA: 361-08/22-003/375 URBROJ: 251-10-22-5(001-22-5 28.07.2022 Ugostiteljski prostor oznake U1, u prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u prizemlju od: ulaznog predvorja sa sanitarnim čvorom te u potkrovlju od prostora bistroa / restorana s kuhinjom, ukupne zatvorene površine 305,15 m2, s nadstrešnicom nad ulazom u prizemlju, površine 6,87 m2 te balkonom u potkrovlju površine 2,33 m2	
4.4	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-29631/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1681/2022-31 26.05.2023	na 3 (3.2), 4 (4.2), 6 (6.2)
5. Suvlasnički dio: 439/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) **Ugostiteljski prostor oznake U2, u podrumu / prizemlju / potkrovlju, koji se sastoji u podrumu od: dijela caffe bara (dio 1) i dvije (2) ostave, u prizemlju od: caffe bara (dio 2) i sanitarnog čvora te u potkrovlju od: caffe bara (dio 3), ukupne zatvorene površine 294,99 m2, s sporednim dijelovima u prizemlju, odnosno uličnom natkrivenom terasom, površine 25,87 m2, dvorišnom natkrivenom lođom u površini 9,84 m2 te dvorišnom nenatkrivenom terasom u površini 65,81 m2**		
AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB		
5.4	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-29631/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1681/2022-31 26.05.2023	na 3 (3.2), 4 (4.2), 6 (6.2)
6. Suvlasnički dio: 145/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) **Poslovni prostor oznake PP2, u prizemlju, koji se sastoji od: prodajnog salon, ureda i sanitarnog čvora, ukupne zatvorene površine 130,85 m2**		
AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB		
6.4	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-29631/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1681/2022-31 26.05.2023	na 3 (3.2), 4 (4.2), 6 (6.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10. Na suvlasnički dio: 3 (71/1000)			
10.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-24101/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.05.2011.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 195.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	195.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
10.2	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. br. 3482 k.o. Stenjevec		ZABILJEŽBA
10.3	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-70684/2006 od 02.11.2006. u iznosu od 85.000,00 EUR, 250.000,00 EUR i 136.000,00 EUR te Z-63783/09 od 21.12.2008. u iznosu od 84.000,00 EUR kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenim redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA
10.4	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-69954/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 16.12.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-24101/11 u iznosu od 195.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika: Hypo Alpe- Adria banke d.d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb, za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**		na 10.1
13. Na suvlasnički dio: 3 (71/1000)			
13.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41268/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 22.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 259.026,42 kn (slovima: dvjestopedesetdevettisućadvadesetšestkunaičetrdesetdvijelipe), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	259.026,42 KN	
19. Na suvlasnički dio: 4 (345/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-24101/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.05.2011.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 195.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	195.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
19.2	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. br. 3482 k.o. Stenjevec		ZABILJEŽBA
19.3	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-70684/2006 od 02.11.2006. u iznosu od 85.000,00 EUR, 250.000,00 EUR i 136.000,00 EUR te Z-63783/09 od 21.12.2008. u iznosu od 84.000,00 EUR kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenim redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA
19.4	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-69954/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 16.12.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-24101/11 u iznosu od 195.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika: Hypo Alpe- Adria banke d.d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb, za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**		na 19.1
22. Na suvlasnički dio: 4 (345/1000)			
22.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41268/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 22.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 259.026,42 kn (slovima: dvjestopedesetdevettisućadvadesetšestkunaičetrdesetdvijelipe), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	259.026,42 KN	
28. Na suvlasnički dio: 5 (439/1000)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
28.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-24101/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.05.2011.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 195.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	195.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
28.2	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. br. 3482 k.o. Stenjevec		ZABILJEŽBA
28.3	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-70684/2006 od 02.11.2006. u iznosu od 85.000,00 EUR, 250.000,00 EUR i 136.000,00 EUR te Z-63783/09 od 21.12.2008. u iznosu od 84.000,00 EUR kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenim redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA
28.4	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-4345/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 16.12.2022, ANEKS UGOVORA O CESIJI 15.01.2023, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-24101/11 u iznosu od 195.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika:Hypo Alpe- Adria banke d. d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB**		na 28.1
31. Na suvlasnički dio: 5 (439/1000)			
31.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41268/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 22.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 259.026,42 kn (slovima: dvjestopedesetdevettisućadvadesetšestkunaičetrdesetdvijelipe), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	259.026,42 KN	
37. Na suvlasnički dio: 6 (145/1000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
37.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-24101/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.05.2011.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 195.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	195.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
37.2	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. br. 3482 k.o. Stenjevec		ZABILJEŽBA
37.3	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-24101/2011 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-70684/2006 od 02.11.2006. u iznosu od 85.000,00 EUR, 250.000,00 EUR i 136.000,00 EUR te Z-63783/09 od 21.12.2008. u iznosu od 84.000,00 EUR kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenim redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA
37.4	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-4345/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 16.12.2022, ANEKS UGOVORA O CESIJI 15.01.2023, uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-24101/11 u iznosu od 195.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika:Hypo Alpe- Adria banke d. d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA 82, 10000 ZAGREB**		na 37.1
40. Na suvlasnički dio: 6 (145/1000)			
40.1	Zaprimljeno 23.08.2022.g. pod brojem Z-45132/2022 Prvenstveni red upisa: Z-41268/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 22.07.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 259.026,42 kn (slovima: dvjestopedesetdevettisućadvadesetšestkunaičetrdesetdvijelipe), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487**	259.026,42 KN	
42. Na suvlasnički dio: 3 (71/1000)			
42.1	Zaprimljeno 20.10.2022.g. pod brojem Z-56108/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRETHODNE MJERE ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-108306/2022 19.10.2022, radi donošenja rješenja o osiguranju.		vezano uz B 3 (3.1), (3.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 129

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
43. Na suvlasnički dio: 4 (345/1000)			
43.1	Zaprimljeno 20.10.2022.g. pod brojem Z-56108/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRETHODNE MJERE ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-108306/2022 19.10.2022, radi donošenja rješenja o osiguranju.		vezano uz B 4 (4.1), (4.2)
44. Na suvlasnički dio: 5 (439/1000)			
44.1	Zaprimljeno 20.10.2022.g. pod brojem Z-56108/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRETHODNE MJERE ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-108306/2022 19.10.2022, radi donošenja rješenja o osiguranju.		vezano uz B 5 (5.1), (5.2)
45. Na suvlasnički dio: 6 (145/1000)			
45.1	Zaprimljeno 20.10.2022.g. pod brojem Z-56108/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE ODREĐIVANJEM PRETHODNE MJERE ZAPRIMLJENOG KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POD POSLOVNIM BROJEM OVR-108306/2022 19.10.2022, radi donošenja rješenja o osiguranju.		vezano uz B 6 (6.1), (6.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.11.2023. 09:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 3482

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29631/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	492/36	**Samoborska cesta**			**118**	
		PUT			118	
		UKUPNO:			**118**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12794880210, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB		
5.3	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-29631/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. 4 ST-1681/2022-31 26.05.2023	na 5 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 11.05.2011. broj Z-24101/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj: 014-51009951 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 05.05.2011.uknjižuje se založno pravo u iznosu od 195.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, za korist:	195.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 129 k.o. Stenjevec		ZABILJEŽBA
1.3	Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-70684/2006 od 02.11.2006. u iznosu od 85.000,00 EUR, 250.000,00 EUR i 136.000,00 EUR te Z-63783/09 od 21.12.2008. u iznosu od 84.000,00 EUR kao i hipoteke koja će biti upisana temeljem ovog Ugovora, kojom će se prema trećim učiniti vidljivim da se je založni dužnik prema Banci obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kada prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne mogu, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenim redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi čl. 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima		ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj ZK uloška: 3482

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.4	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-69954/2022 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 16.12.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-24101/11 u iznosu od 195.000,00 EUR sa dosadašnjeg vjerovnika: Hypo Alpe- Adria banke d.d., OIB: 14036333877, Slavonska avenija 6, 10000 Zagreb, za korist: **EOS MATRIX D.O.O., OIB: 76674680107, HORVATOVA ULICA 82, 10000 ZAGREB**		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2023.

Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 09.11.2023. 09:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)
Posjedovni list: 581
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
3	71/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
4	345/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
6	145/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210
5	439/1000	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12794880210

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
		1587/1	**Samoborska cesta**	**869**	**12**		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213	509			
			DVORIŠTE	66			
			DVORIŠTE	294			
		1587/3	**Samoborska cesta**	**110**	**12**		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Samoborska cesta 213/1	67			
			DVORIŠTE	43			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**979**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 09.11.2023. 09:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)
Posjedovni list: 4349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AUTOKUĆA AVIS D.O.O. U STEČAJU, SAMOBORSKA CESTA 213, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	12794880210

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
		1587/2	Samoborska cesta	118	12		
			PUT	118			
			Ukupna površina katastarskih čestica	118			

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

Izvod iz katastarskog plana

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PODSUSED
k.č.br.: 1587/1

Stanje na dan: 09.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1

Rješenje o izvedenom stanju

OVO RJEŠENJE JE POSTALO PRAVOMOĆNO
20. 5. 2017
Jasmina Dušić

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Četvrti područni odsjek za graditeljstvo
Sigetje 2, Zagreb

Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036
Urbroj: 251-13-22-5/006-17-26
Zagreb, 25.1.2017.

Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Četvrti područni odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13) i članka 113. st. 5. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine br. 47/09), povodom žalbe koju su podnijeli AUTOKUĆA AVIS d.o.o. iz Zagreba, Samoborska cesta 213 (OIB: 12794880210), i Davor Kopajtić iz Zagreba, Argentinska 2 (OIB: 73465457341), protiv rješenja ovog Ureda, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036 , Urbroj: 251-13-22/506-2015-5 od 30.03.2015.god, u postupku radi izdavanja rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

Rješenje Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Četvrtog područnog odsjeka za graditeljstvo, Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036 Urbroj: 251-13-22/506-2015-5 od 30.03.2015. godine zamjenjuje se novim rješenjem koje glasi:

I. Ozakonjuje se rekonstruirana zahtjevna poslovna zgrada i jednostavna poslovna zgrada, izgrađene na k.č.br. 1587/1.k.o. Podsused , u Zagrebu, Samoborska cesta 213. i 213/1, sljedećih prostornih pokazatelja:

-za zahtjevnu poslovnu zgradu:
Namjena zgrade: poslovna,
Stupanj dovršenosti zgrade: završena,
Podaci o zgradi s obzirom na smještaj na katastarskoj čestici: vrlo malim dijelom dotiče sjevernu među, na vrlo maloj udaljenosti od istočne međe,
Zahtjevnost zgrade: zahtjevna zgrada,
Vanjska veličina: ukupna visina 8,52 m, nepravilna tlocrta, horizontalnih gabarita u okviru dimenzija cca 36,00 x cca 20,00 m; broj i vrsta funkcionalnih jedinica- pet poslovnih prostora: caffe bar , trgovina, bistro, auto-mehaničarska radionica sa uredima ; ugostiteljstvo ,
Ukupan broj etaža: 3,
Naziv etaža koje se ozakonjuju: Po, P, 1.K (podrum, prizemljesa dijelom izvedenom galerijom, prvi kat),
Oblik krova: višestrešan,

UP/I-350-05/13-007/3036

-podaci o rekonstrukciji: zgrada je dograđena i nadograđena, prenamijenjena iz stambene u poslovnu,
-za jednostavnu poslovnu zgradu:
Namjena zgrade: poslovna,
Stupanj dovršenosti zgrade: završena,
Podaci o zgradi s obzirom na smještaj na katastarskoj čestici: slobodnostojeća, na vrlo malim udaljenostima od južne i istočne međe, prislonjena uz zahtjevnu poslovnu zgradu,
Zahtjevnost zgrade: jednostavna zgrada,
Vanjska veličina: ukupna visina 4,21 m, nepravilna tlocrta, horizontalnih gabarita u okviru dimenzija 8,87 x 8,25 m, broj i vrsta funkcionalnih jedinica: jedna funkcionalna jedinica – poslovni prostor namjene mehaničarska radionica za motocikle,
Ukupan broj etaža: 1,
Naziv etaža koje se ozakonjuju: P (prizemlje),
Oblik krova: jednostrešan,
a u svemu kao u arhitektonskom snimku izvedenog stanja L 42/15 od travnja 2015.god, koji je izradio ovlašteni arhitekt Marin Mikelić, dipl.ing.arh, Mikelić Vreš Arhitekti d.o.o. iz Zagreba, i geodetskom snimku oznake 39/14/VL od 11.04.2014.god, koji je izradio ovlašteni inženjer geodezije Goran Pavičić, dipl.ing.geod, GEO G d.o.o. iz Zagreba, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II. Utvrđuje se da se izjavom o ispunjavanju bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade , br.projekta L 42/15, od 12.mj.2015.god, koju je dao ovlašteni inženjer građevinarstva Igor Vidmar, dipl.ing.građ, Vodoprivreda Lonja Zelina, d.d., potvrđuje da zahtjevna poslovna zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

III. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu ,osim bitnih zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV. Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V. Zgrade za koje se donosi ovo rješenje mogu se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istima se može izdati rješenje prema posebnom zakonu.

VI. Po pravomoćnosti ovog rješenja može se podnijeti zahtjev za utvrđivanje građevne čestice.

VII. Vlasnici zgrada iz toč. I. ove izreke, dužni su po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima.

Obrazloženje

Rješenjem ovog Ureda Klasa: UP/I-350-05/13-007/3036, Urbroj: 251-13-227506-2015-5 od 30.03.2015.god. odbačen je kao nepotpun zahtjev koji su podnijeli Davor Kopajtić, Zagreb, Samoborska cesta 213, i tvrtka AUTOKUĆA AVIS d.o.o. iz Zagreba, Samoborska cesta 123, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za rekonstruirani dio postojeće poslovne zgrade izgrađene na k.č.br.1587/1.k.o. Podsused (za zemljišnu knjigu z.k.č.br. 492/1B k.o. Stenjevec), u Zagrebu, Samoborska cesta 123, jer nije priložena dokumentacija po zaključku ovog tijela Klasa: UP/I-350-05/2013-007/3036, Ur.br. 251-13-22/506-2014-3 od 06.03.2014.god. koja se sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13) prilaže uz zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Protiv navedenog rješenja, podnijeli Davor Kopajtić, Zagreb, Samoborska cesta 213, i tvrtka AUTOKUĆA AVIS d.o.o. iz Zagreba, Samoborska cesta 123, izjavili su žalbu, te su uz žalbu priložili traženu dokumentaciju.

2

Postupajući u povodu izjavljene žalbe ovo je tijelo, nakon što je utvrdilo da je žalba dopuštena, pravodobna i izjavljena od ovlaštene osobe, te da je osnovana, sukladno odredbi čl. 113. st. 5. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09), kojom je propisano da će prvostupanjsko tijelo kad ocijeni da je žalba osnovana u cijelosti ili djelomično zamijeniti pobijano rješenje novim ako se ne dira u prava trećih osoba, pobijano rješenje zamijenilo rješenjem kao u izreci.

Naime, u postupku po žalbi utvrđeno je:

Podnositelji zahtjeva priložili su isprave i dokumentaciju po zaključku ovog tijela Klasa: UP/I-350-05/2013-007/3036, Ur.br. 251-13-22/506-2014-3 od 06.03.2014.god, i to - isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13), navedenu u toč. I izreke ovoga rješenja.

Nadalje je prema dostavljenoj dokumentaciji utvrđeno da predmetna rekonstruirana zahtjevna poslovna zgrada i jednostavna zgrada predstavljaju u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito rekonstruiranu i nezakonito izgrađenu zgradu, jer je zahtjevna poslovna zgrada rekonstruirana i prenamijenjena, a jednostavna poslovna zgrada izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje , a vidljive su na digitalnoj ortofotokarti Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21.lipnja 2011.godine.

Također je utvrđeno da se zgrade ne nalaze na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Za dio kuće (broj 213) na predmetnoj parceli, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Odjel za katastar zemljišta i nekretnina, Odsjek II (Susedgrad) izdao je uvjerenje o evidentiranosti prije 15.02.1968.god, Klasa: 935-08/2014-03/765, Ur.broj: 251-15-02/02-2014-2 od 4.12.2014.god. Zgrada je rekonstruirana i prenamijenjena u poslovnu bez akta kojim se dozvoljava građenje. Jednostavna poslovna zgrada je izgrađena bez akta kojim se odobrava građenje. Stambena zgrada (kuću) na k.č.br. 1587/1.k.o. Podsused, Samoborska cesta 213/1, tlocrtne površine 104 m2, također je prema navedenom uvjerenju evidentirana prije 15.02.1968.god, međutim konstruktivni elementi izvedene zahtjevne poslovne zgrade ne poklapaju se sa dimenzijama kuće tada evidentirane u katastarskom operatu, te ista nije uzeta kod izračuna naknade za zadržavanje nezakonito rekonstruirane i prenamijenjene zahtjevne poslovne zgrade.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da su predmetne zgrade evidentirane na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je da predmetna gradnja nije u skladu s Odlukom o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Sl.gl.grada Zagreba br. 16/07. i 08/09, 9/16), naročito u pogledu planom dozvoljenih udaljenosti od međe i jer su na jednoj katastarskoj čestici izgrađene dvije poslovne zgrade. Naime, predmetne zgrade se nalaze prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora" u zoni mješovite - pretežito poslovne namjene (oznaka M2), prema kartografskom prikazu "Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora" -4a "Urbana pravila" u zoni urbanog pravila 2.7. – uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje. Međutim, njeno ozakonjenje je omogućeno odredbom čl.5.st.1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama , kojom je propisano da se pod uvjetima i u postupku propisanim tim Zakonom ozakonjuje i nezakonito izgrađena zgrada koja je izgrađena protivno prostornom planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, odnosno na dan podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o izvedenom stanju. Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od

3

UP/I-350-05/13-007/3036

11.04.2016.) utvrđeno je da je stanje prikazano u arhitektonskoj snimci izvedenog stanja skladu s izvedenim stanjem zgrada. Uvidom u rješenje o naknadi Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-363-02/2016-019/2773, Urbroj: 251-13-32-1/004-16-2-IvM od 19 . 07. 2016.god, i dokaz o uplati , koji je priložen u spis, utvrđeno je da je plaćen prvi obrok naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta iz točke I izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 11.04. 2016.god, koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 12.04.2016.god. do 20.04.2016.god. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 25.04.2016.god, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika.

S obzirom na izneseno, imajući u vidu da je predlagatelj u postupku po žalbi priložio svu propisanu dokumentaciju temeljem koje je utvrđeno da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da je arhitektonska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem , te da je plaćen prvi obrok naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, valjalo je donijeti odluku kao u izreci temeljem odredbe članka 113. st. 5. Zakona o općem upravnom postupku.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Utvrđenje iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama. Utvrđenje iz toč. VII izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje ovom nadležnom upravnom tijelu neposredno ili u pisanom obliku, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50 kn upravnih biljega prema T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96 – 94/14). Upravna pristojba na ovo rješenje naplaćena je u upravnim biljezima naljepljenim na zahtjevu i propisno poništenim.

Obradio: Marin Galijot, dipl.ing.građ.

Upravni savjetnik
Gordana Dražetić dipl. ing. građ.
Gordana Dražetić

Dostaviti:
1. AUTOKUĆA AVIS d.o.o, Zagreb, Samoborska c. 213, uz prilog 2x ovj.geod.sn, 1x ovj.arh.sn.izv.stanja,
2. Davor Kopajtić, Zagreb, Argentinska 2
3. Strankama koje su se odazvale pozivu na uvid ,oglasna ploča 8 dana, Zagreb, Av. Dubrovnik 15 (Zagrebački velesajam)
4. Arhiva, ovdje.

Po izvršnosti:
5. Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Uprava za inspekcijske poslove (građevinska inspekcija), Zagreb, Republike Austrije 20,
6. Gradski ured za poljoprivredu i šumarstvo, Zagreb, Av. Dubrovnik 12.

4

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OPĆU UPRAVU
I IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

Potvrđuje se da je ovaj prijepis-preslika istovjetan sa izvornim dokumentom koji je napisan _____, a sastoji se od _____ poluarka. Izvorni dokument nalazi se u Pismohrani Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove Grada Zagreba.

KLASA: 037-01/22-02/535
URBROJ: 251-04-02-01-22-2 od 14.2.2022

Ovlašteni službenik

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU, PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za graditeljstvo
Četvrti područni odsjek za graditeljstvo
Sigetje 2

KLASA: UP/I-350-05/13-007/3036
URBROJ: 251-10-22-5/006-22-31
Zagreb, 26.05.2022.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Četvrti područni odsjek za graditeljstvo, temeljem čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine, br. 86/12, 143/13, 65/17, 14/19), i čl. 104. st.1. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09. i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli AUTOKUĆA AVIS d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Samoborska 213, (OIB: 12794880210), i Davor Kopajtić, Argentinska 2, Zagreb, (OIB: 73465457341), a zastupa ih ASK Atelier d.o.o. iz Zagreba, Trg N. Š. Zrinskog 17, OIB: 11754326061, radi ispravljanja pogreške u građevinskoj dozvoli, donosi:

RJEŠENJE

I. Ispravlja se pogreška u izreci rješenja o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/13-007/3036 URBROJ: 251-13-22-5/006-17-26 od 25.01.2017. godine, na način da u točki I, u dijelu koji se odnosi na zahtjevnu poslovnu zgradu, umjesto:

„broj i vrsta funkcionalnih jedinica – pet poslovnih prostora: caffe bar, trgovina, bistro, automehaničarska radionica sa uredima; ugostiteljstvo“,

treba pisati:

„broj i vrsta funkcionalnih jedinica – četiri poslovna prostora: caffe bar, trgovina, bistro, automehaničarska radionica sa uredima“.

II. Ispravak pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak rješenje koje se ispravlja.

Obrazloženje

Uvidom u spis rješenja o izvedenom stanju utvrđeno je da je u rješenju o izvedenom stanju, prilikom upisa podataka, učinjena pogreška na način da je u izreci rješenja o izvedenom stanju umjesto „broj i vrsta funkcionalnih jedinica – četiri poslovna prostora: caffe bar, trgovina, bistro, automehaničarska radionica sa uredima“. netočno napisano „broj i vrsta funkcionalnih jedinica – pet poslovnih prostora: caffe bar, trgovina, bistro, automehaničarska radionica sa uredima; ugostiteljstvo“,

Temeljem odredbe čl. 104., st.1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, br. 47/09), javnopravno tijelo može rješenjem ispraviti pogreške u imenima ili brojevima, pisanju ili računanju te druge očite netočnosti u rješenju koje je donijelo ili u njegovim ovjerenim prijepisima.

Slijedom iznesenog, odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

stranica 1 / 2

Ispravak pogreške proizvodi pravni učinak od dana od kojeg proizvodi pravni učinak rješenje koje se ispravlja temeljem čl. 104. st.2. Zakona o općem upravnom postupku.

Temeljem čl. 9. st. 2. točka 9. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 47/09), pristojbe se ne plaćaju na pismena i radnje u postupku za ispravljanje grešaka u rješenjima.

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana primitka.

Žalba se predaje ovom Uredu neposredno ili se šalje poštom, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik. Na žalbu protiv ovog rješenja se ne plaća upravna pristojba temeljem čl. 9. st. 2. točka 9. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16).

UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO
Gordana Dražetić, dipl. ing. građ.

DOSTAVITI:
1. ASK Atelier d.o.o, punomoćnik, Zagreb, Trg N.Š. Zrinskog 17 ,
2. U spis; ovdje

Uvjerenje o vremenu evidentiranja

PODNOSITELJ ZAHTJEVA	**Davor Kopajtić i Auto kuća Avis, Samoborska c. 213 i 213/1, 10 000 Zagreb**	*FAZA*	Snimak izvedenog stanja
GRAĐEVINA	Zahtjevna građevina (poslovna) i jednostavna građevina (poslovna)	*OVL. ARH.*	Marin Mikelić,dipl.ing.arh.
LOKACIJA	Samoborska c. 213 i 213/1, 10 000 Zagreb k.č.br. 1587/1 k.o. Podsused	*travanj, 2015.*	Br.projekta: L 42 /15

1.7. Uvjerenje ante 1968.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Odjel za katastar zemljišta i nekretnina
Odsjek II (Susedgrad)

Klasa: 935-08/2014-03/765
Ur.broj: 251-15-02/02-2014-2
Zagreb, 4.12.2014

Gradski ured za katastar i geodetske poslove na temelju članka 159. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br. 47/09) i članka 124. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07 i 124/10), povodom zahtjeva **SANČANIN MARKO, ZAGREB, DOMAGOJEVA 14** izdaje:

UVJERENJE

Potvrđuje se da su građevine evidentirane u katastarskom operatu k.o. **Podsused** na k.č. **1587/1** u posjedovnom listu broj 581, **prije 15. veljače 1968. godine.** Tlocrtna površina evidentiranih građevina označena na izvodu iz katastarskog plana brojevima:
I –dio kuće broj 213 je 218 m²
II – kuća broj 213/1 je 104 m²
Sastavni dio ovog uvjerenja su:
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

Uvjerenje se izdaje u svrhu ishođenja akata prostornog uređenja.

Upravna pristojba naplaćena je prema tarifnim brojevima: 1. u iznosu **20,00** kn, 4. u iznosu 20,00 kn, 55. u iznosu 20,00 kn i 56. u iznosu 45,00 kn Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/02, 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, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14 i 69/14).
Stvarni troškovi prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br.148/08, 75/09 i 51/13) naplaćeni su u iznosu od 35,00 kuna.

Obradio/la: Darko Žilinski
Stručni referent - geodet

Po ovlaštenju pročelnika
Voditelj Odsjeka:
Andrija Lerotić, dipl. ing. geod.

mva mikelić vreš arhitekti d.o.o. Zagreb, Martićeva 38 TRAVANJ 2015.

PODNOSITELJ ZAHTJEVA	**Davor Kopajtić i Auto kuća Avis, Samoborska c. 213 i 213/1, 10 000 Zagreb**	FAZA	Snimak izvedenog stanja
GRAĐEVINA	Zahtjevna građevina (poslovna) i jednostavna građevina (poslovna)	OVL. ARH.	Marin Mikelić,dipl.ing.arh.
LOKACIJA	Samoborska c. 213 i 213/1, 10 000 Zagreb k.č.br. 1587/1 k.o. Podsused	travanj, 2015.	Br.projekta: L 42 /15

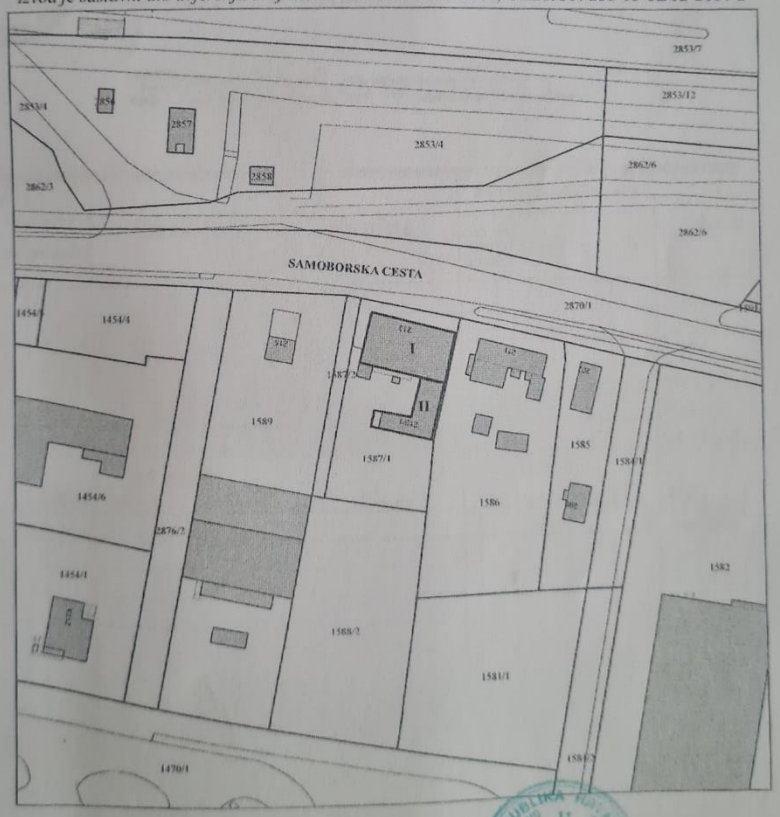
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Odjel za katastar zemljišta i nekretnina
Odsjek II (Susedgrad)
Zagreb, 04. prosinac 2014.

K.o. Podsused
Mjerilo 1:1000
Broj kat. plana: 12

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

za katastarsku česticu broj 1587/1

Izvod je sastavni dio uvjerenja broj Klasa: 935-08/2014-03/765, URBROJ: 251-15-02/02-2014-2



Obradio/la: Darko Žilinski
Stručni referent - geodet

Voditelj Odsjeka
Andrija Lerotić, dipl. ing. geod.

mva mikelić vreš arhitekti d.o.o. Zagreb, Martićeva 38

TRAVANJ 2015.