

Članica Erste&Steiermärkische Bank d.d.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.

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

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr

Broj predmeta 3-20-5-4236

IBK |1362714|

Opis procjenjivane
nekretnine

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA NA
ADRESI RAKITSKA 103B, RAKITJE,
SVETA NEDELJA

Svrha procjene

Izrada procjembenog elaborata tržišne
vrijednosti procjenjivane nekretnine za
potrebe financijskog poslovanja

Procjenitelj

Erste nekretnine d.o.o.

Dan vrednovanja

07.08.2020.

Naručitelj

LES-STA D.O.O. ZA
PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE,
ZAGREB, RAKITSKA 103



PROCJEMBENI
ELABORAT

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

Erste nekretnine dio su Erste grupe u Hrvatskoj koju predvodi Erste&Steiermärkische Bank kao osvajač "Zlatne kune" za najuspješniju banku u Hrvatskoj u 2005., 2006., 2008., 2010., 2011. i 2012. godini, po izboru Hrvatske gospodarske komore. Danas Erste&Steiermärkische Bank d.d. ima 126 poslovnica, uključujući 14 komercijalnih centara, 8 poduzetničkih i 9 profitnih centara za korporativne klijente te bankomatsku mrežu od preko 620 bankomata.

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

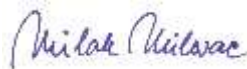
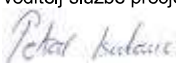

Zajednički rad na novim proizvodima i uslugama unutar Erste grupe klijentima omogućuje potpuno rješavanje svih financijskih potreba na jednom mjestu.

Erste - jedno ime za sve financijske usluge.

Sadržaj

Sažetak	3
Rješenje Erste nekretnina d.o.o.	4
Popis propisa, stručne i znanstvene literature	6
Opće i posebne pretpostavke	7
Zadatak	8
Procjenjivana nekretnina	8
Prikaz položaja nekretnine na karti	9
Rezultati očevida	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Provjera pravnog statusa	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine A - stambeno - poslovna građevina	13
Kakvoća procjenjivane nekretnine B - Poslovna građevina - pomoćna	14
Izračun površina prostora	15
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	19
Obrazloženje za odabir metode	23
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti	24
Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	29
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	33
Prilozi	34

Sažetak

BROJ PREDMETA	3-20-5-4236	SURADNIK / IZRADIO	Ping-Win J.D.O.O. (11119)
IBK	1362714	KONTROLA	Ozana Milak Milovac voditelj područnog tima Zagreb  Petar Isaković voditelj službe procjena 
DAN OČEVIDA	-		
DAN VREDNOVANJA	07.08.2020.		
DAN KAKVOĆE	-		
METODA IZRAČUNA	Prihodovna metoda	PROCJENITELJ	Erste nekretnine d.o.o. ERSTE NEKRETNINE d.o.o. 

► Lokacija nekretnine

ŽUPANIJA	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	SVETA NEDELJA
ASELJE	RAKITJE	ADRESA	RAKITSKA 103B
ŠIFRA LOKACIJE	010600		

► Podatci o nekretnini

PREDMET PROCJENE	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA		
PRIPADCI:	-	UKUPNA POVRŠINA	664,16 m ²
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ODJEL	SAMOBOR	KATASTARSKA OPĆINA	RAKITJE
ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK	2025	ČESTICA	842/2
PODULOŽAK	-	IDENTIFIKACIJA	842/2, RAKITJE
VLASNIK	LES-STA D.O.O., REPUBLIKE AUSTRIJE 29, ZAGREB	SUVLASNIČKI UDJEL	1/1
PRAVNI STATUS	Legalna nekretnina	ZABILJEŽBE I TERETI	Ima

► PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.800.000 kn
241.623 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

Tečaj: 7,467610 (srednji tečaj HNB, 07.08.2020.)

► Narudžba procjene

NARUČITELJ	LES-STA D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE	ADRESA	ZAGREB, RAKITSKA 103
DATUM NARUDŽBE	19.06.2020.	DAN ISPORUKE	

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

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

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

Rješenje Erste nekretnina d.o.o.



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

Broj: 4 Su- 952/2019
Zagreb, 19. kolovoza 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ERSTE NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

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

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ERSTE NEKRETNINE d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja; Dora Mažuran - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Ozana Milak Milovac - imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu, Slobodan Bogdanović - imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Splitu,

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Popis propisa, stručne i znanstvene literature

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

Opće i posebne pretpostavke

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

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

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drukčije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ako u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da ta ograničenja ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

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

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

Zadatak

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA
Ulica i k.br.:	RAKITSKA 103B
Grad/Općina:	SVETA NEDELJA
Četvrt/Naselje:	RAKITJE
Županija:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Kat. općina:	RAKITJE
Z.k. uložak:	2025
K.č.br:	842/2
Identifikacija:	842/2, RAKITJE
Dan vrednovanja:	07.08.2020.
Dan kakvoće:	-

Prikaz položaja nekretnine na karti



Slika Karte 1

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



Slika Karte 2

Izvor: <http://www.katastar.hr/dgu> ili <https://geoportal.dgu.hr>

Rezultati očevida

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je bez očevida, a na temelju prikupljenih podataka i prethodnog elaborata procjene vrijednosti nekretnine br. 31951770, koji su izradile Erste nekretnine d.o.o. 1.7.2019. godine, kad je vrijednost procjenjivane nekretnine iznosila 240.547 eura .

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi stambeni i poslovni objekt. Ulična građevina je dijelom poslovne namjene, a dijelom stambene namjene. Prizemlje i kat sadrže uredske i pomoćne prostore, te izložbeno - prodajni prostor u prizemlju, a potkrovlje je preuređeno (krajem 2006 godine) i sadrži dva manja stana. Poslovna građevina - dvorišna u prizemlju i potkrovlju se koristi kao skladište.

Sveukupna površina predmetnih građevina iznosi 664,16 m².

- održavanje objekta u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je zadovoljavajuće
- objekt je slobodnostojeći, stambene i poslovne namjene
- podaci o energetske karakteristika nekretnine nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su slične tipologije, katnosti i namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao umjereno poželjnu
- parkiranje vozila moguće u dvorištu parcele
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena
- pristupni put

Opis promjene

Na nekretnini nije bilo promjene.

Provjera pravnog statusa

Legalna nekretnina

U zk izvatku nema upisane pozitivne zabilježbe vezano za legalnost nekretnina. Građevine su u crtane i upisane u katastar i zemljišne knjige.

Za predmetnu nekretninu, dobiveno je Rješenje (izmjene građevinske dozvole), klasa: UP/I-361-03/90-02/107, ur.br.: 251-05-16-91-11, od 15.02.1991. godine i Glavni projekat, arhitektonsko građevinski projekt, T.D.: 8/2002 (na sastavnici je oznaka 06/2002), od 06.2002. godine, a koji je sastavni dio građevinske dozvole, klasa: UP/I-361-03/02-01/256, ur.br.: 238-04-4-03/4, od 11.04.2003. godine. Građevinska dozvola nam nije dostavljena na uvid, ali kako na naslovnici dostavljenog projekta postoji pečat da je sastavni dio navedene dozvole, smatrati će se da je građevinska dozvola izdana.

Namjena pomoćne građevine u naravi u odnosu na dostavljeni projekt je različita. Naime, prema projektu namjena prizemlja je hala za proslave s pratećim sadržaje, a u naravi se koristi kao skladište. Namjena potkrovlja prema dostavljenom projektu su sobe, dok je u naravi neuređeno potkrovlje-spremište.

U daljnjim analizama koristiti će se površina i namjena prostora u naravi.

Razlika u površinama stanja u naravi u odnosu na stanje iz dostavljene dokumentacije je zbog ne izvedenih svih pregradnih zidova.

Kako je dostavljeni projekt uvezen, nije poznato zbog čega je nastala razlika u oznaci projekta na naslovnici u odnosu na oznaku projekta na sastavnici.

Kakvoća procjenjivane nekretnine A - stambeno - poslovna građevina

Temelji:	AB trakasti
Nosiva konstrukcija:	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	polumontažni strop
Krovnna konstrukcija:	drvena;dvostrešno krovništje;crijep
Pročelje:	termo fasada sa termo žbukom u boji
Pregrade:	opeka, zidani
Obrada zidova:	žbukani, bojani, gletani, keramičke pločice
Podne obloge:	tepison, parket, keramika
Obrada stropova	ožbukano i obojano
Unutarnja stolarija:	drvena puna, dijelom ostakljena, ulazna protuprovalna vrata, ličena
Vanjska stolarija:	s "izo" ostakljenjem, drvena/ALU
Izvedene instalacije:	telekom, električna energija, vodovod, javna odvodnja, grijanje, plin, kanalizacija
Grijanje:	centralno na drva
Godina izgradnje:	1980
Godina adaptacije:	2006
Opis adaptacije:	2006. godine je napravljena termo fasada, zamijenjena kompletno vanjska stolarija, unutarnje uređenje potkrovlja preuređeno u 2 manja stana.
Kat / Katnost:	- / Prizemlje +1 kat + potkrovlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, popločan, dijelom, ograđen, uređene javne površine
Orijentacija:	tri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	održavano, prosječno

Kakvoća procjenjivane nekretnine B - Poslovna građevina - pomoćna

Temelji:	betonski
Nosiva konstrukcija:	blok opeka ojačana AB serklažima
Međukatna konstrukcija:	polumontažni strop
Krovna konstrukcija:	drvena;dvostrešno krovništje;crijep
Pročelje:	ožbukano i obojano
Pregrade:	opeka, zidani
Obrada zidova:	nije izvedeno
Podne obloge:	beton
Obrada stropova	nema završne obrade
Unutarnja stolarija:	nije izvedena
Vanjska stolarija:	drvena, bravarska, velikoformatna vrata, drvena jednostruka sa dvostrukim ostakljenjem
Izvedene instalacije:	električna energija
Grijanje:	nije izvedeno
Godina izgradnje:	2003
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	- / Prizemlje + potkrovlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, popločan, dijelom, ograđen, održavan
Orijentacija:	tri strane svijeta
Parkirno mjesto (kom):	-
Pripadci:	-
Stanje nekretnine:	prosječno

Izračun površina prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

ISKAZ POVRŠINA PREMA DOSTAVLJENOM GLAVNOM PROJEKTU

STAMBENO I POSLOVNA GRAĐEVINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m ²)	VISINA (m)
A - STAMBENO - POSLOVNA GRAĐEVINA				
PRIZEMLJE				
ulazni prostor	10,20	1,00	10,20	
stubište	6,41	1,00	6,41	
wc	5,27	1,00	5,27	
wc	2,43	1,00	2,43	
ugostiteljski prostor	20,60	1,00	20,60	
ugostiteljski prostor	30,38	1,00	30,38	
skladište	6,05	1,00	6,05	
kuhinja	7,97	1,00	7,97	
PRIZEMLJE UKUPNO:	89,31		89,31	2,80
KAT				
stubište	9,24	0,90	8,32	
hall	5,94	0,90	5,35	
kuhinja	6,09	0,90	5,48	
izba	2,32	0,90	2,09	
wc	1,53	0,90	1,38	
dnevni boravak	34,35	0,90	30,92	
hodnik	2,16	0,90	1,94	
soba	14,90	0,90	13,41	
soba	14,74	0,90	13,27	
kupaonica	8,41	0,90	7,57	
loggia	1,80	0,75	1,35	
KAT UKUPNO:	101,48		91,06	2,56
POTKROVLJE				
stubište	9,24	1,00	9,24	2,60
hodnik	3,98	0,90	3,58	2,58
kuhinja	4,85	0,90	4,36	2,58
kupaonica	2,03	0,75	1,52	1,65-2,2
	2,21	0,90	1,98	2,2-2,58
soba	5,00	0,75	3,75	1,65-2,2
	5,44	0,90	4,90	2,2-2,58
soba	6,89	0,75	5,16	1,65-2,2
	8,93	0,90	8,03	2,2-2,58
hodnik	4,95	0,90	4,45	2,58
kupaonica	4,25	1,00	4,25	1,65-2,2
	2,84	1,00	2,84	2,58
kuhinja i boravak	17,85	0,90	16,07	2,58
soba	6,89	0,75	5,16	1,65-2,2
	15,15	1,00	15,15	
POTKROVLJE UKUPNO:	100,46		90,45	1,65-2,58
A - SVEUKUPNO :	291,25		270,82	

B - POSLOVNA GRAĐEVINA - POMOĆNA				
PRIZEMLJE				
čajna kuhinja	6,46	0,50	3,23	3,88
blagavaonica	12,07	0,50	6,04	3,88
hala za proslave	105,6	0,50	52,80	3,88
ulazni prostor-stubište	8,16	0,50	4,08	3,12
recepција	4,09	0,50	2,05	3,12
sanitarije	4,50	0,50	2,25	3,12
predprostor	2,65	0,50	1,33	3,12
sanitarije	3,85	0,50	1,93	3,12
sanitarije	6,95	0,50	3,48	3,12
kotlovnica	14,62	0,50	7,31	3,12
PRIZEMLJE UKUPNO:	168,95		84,48	3,06-3,88
KAT-POTKROVLJE NEUREĐENO				
terasa	24,33	0,25	6,08	
stubište	11,84	0,25	2,96	
prostor za čistačicu	17,74	0,25	4,44	
hodnik	23,04	1,00	23,04	2,49
sobe 4. x4	39,68	1,00	39,68	1,79-2,49
sobe 4a. x2	20,74	1,00	20,74	1,79-2,49
sobe 4b. x2	23,72	1,00	23,72	1,79-2,49
wc+kupaonica 5.x8	18,40	1,00	18,40	1,79-2,49
KAT UKUPNO:	179,49		139,06	3,86
B - SVEUKUPNO :	348,44		223,53	
SVEUKUPNO A-B :	639,69		494,35	

ISKAZ POVRŠINA PREMA STANJU U NARAVI

STAMBENO I POSLOVNA GRADEVINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEF.	KORISNA VRIJEDNOST (m²)	VISINA (m)
A - STAMBENO - POSLOVNA GRADEVINA				
PRIZEMLJE				
ulazni prostor	10,20	1,00	10,20	
stubište	6,41	1,00	6,41	
wc i čajna kuhinja	5,27	1,00	5,27	
ostava	2,43	1,00	2,43	
ured	20,60	1,00	20,60	
izložbeni salon	30,38	1,00	30,38	
izložbeni salon	6,05	1,00	6,05	
izložbeni salon	7,97	1,00	7,97	
PRIZEMLJE UKUPNO:	89,31		89,31	2,80
KAT				
stubište	9,24	0,90	8,32	
hall	5,94	0,90	5,35	
kuhinja	6,09	0,90	5,48	
izba	2,32	0,90	2,09	
wc	1,53	0,90	1,38	
dnevni boravak	34,35	0,90	30,92	
hodnik	2,16	0,90	1,94	
soba	14,90	0,90	13,41	
soba	14,74	0,90	13,27	
kupaonica	8,41	0,90	7,57	
loggia	1,80	0,75	1,35	
KAT UKUPNO:	101,48		91,06	2,56
POTKROVLJE				
stubište	9,24	1,00	9,24	2,60
hodnik	3,98	0,90	3,58	2,58
kuhinja	4,85	0,90	4,36	2,58
kupaonica	2,03	0,75	1,52	1,65-2,2
	2,21	0,90	1,98	2,2-2,58
soba	5,00	0,75	3,75	1,65-2,2
	5,44	0,90	4,90	2,2-2,58
soba	6,89	0,75	5,16	1,65-2,2
	8,93	0,90	8,03	2,2-2,58
hodnik	4,95	0,90	4,45	2,58
kupaonica	4,25	1,00	4,25	1,65-2,2
	2,84	1,00	2,84	2,58
kuhinja i boravak	17,85	0,90	16,07	2,58
soba	6,89	0,75	5,16	1,65-2,2
	15,15	1,00	15,15	
POTKROVLJE UKUPNO:	100,46		90,45	1,65-2,58
A - SVEUKUPNO :	291,25		270,82	

B - POSLOVNA GRAĐEVINA - POMOĆNA				
PRIZEMLJE				
skladište	141,81	0,50	70,91	3,86
ulazni prostor-stubište-neuređeno	8,16	0,50	4,08	3,12
recepција-u naravi skladište neuređeno	4,09	0,50	2,05	3,12
sanitarije-u naravi skladište neuređeno	4,50	0,50	2,25	3,12
skladište	30,20	0,50	15,10	3,12
PRIZEMLJE UKUPNO:	188,76		94,38	3,12-3,86
KAT-POTKROVLJE NEUREĐENO				
terasa	24,33	0,25	6,08	
terasa	17,74	0,25	4,44	
neuređeno potkrovlje-spremište	34,94	0,35	12,23	1,79-2,2
	107,14	0,50	53,57	2,2-3,46
KAT UKUPNO:	184,15		76,32	1,79-3,46
B - SVEUKUPNO :	372,91		170,69	
SVEUKUPNO A-B :				
	664,16		441,51	

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

1. Općenito o tržištu nekretnina

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

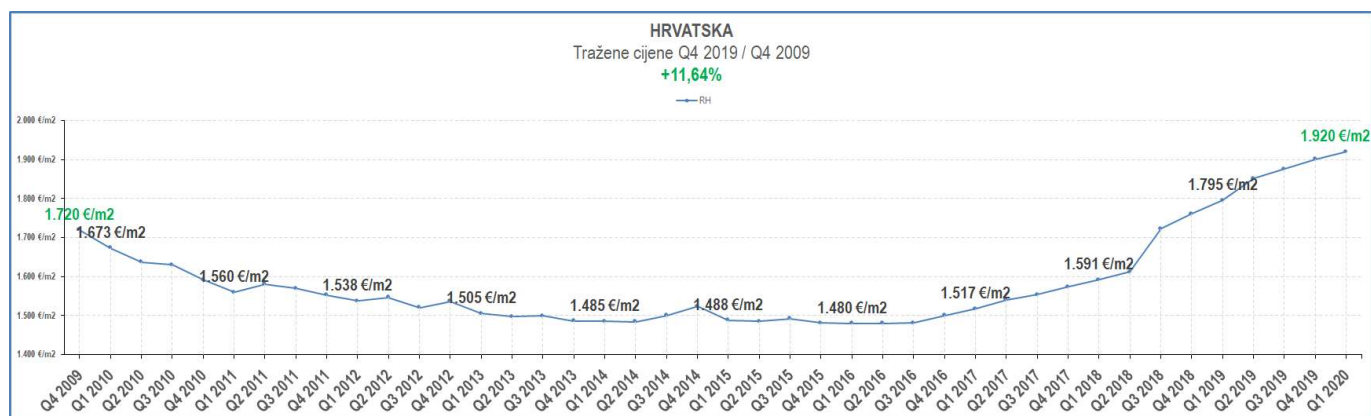
Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina.

Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



2. Građevinski sektor

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018.

Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine.

U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

3. Tržište stambenih nekretna u 2019. godini

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i

ima snažan pritisak na snižavanje cijene.

Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

4. Tržište poslovnih nekretnina u 2019.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova.

Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju.

Ujedno je primjećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta.

U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

5. Turizam

5.1 Noćenja i dolasci

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je 2016. ostvareno ukupno 77.918.855 noćenja, 2017. godine je ostvareno ukupno 86.200.261 noćenje, a u 2018. je ostvareno ukupno 89.651.789 noćenja, što je porast ostvarenog ukupnog broja noćenja od 10,6% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 4,0% u ukupno ostvarenom broju noćenja u 2018. u odnosu na 2017. godinu.

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj u istom razdoblju je došlo i do porasta broja ostvarenih dolazaka, koji se povećao s ukupno 15.463.160 u 2016. na 17.430.580 u 2017. i na 18.666.580 u 2018. što predstavlja porast ukupnog broja dolazaka od 12,72% u 2017. u odnosu na 2016. i porast od 7,09% u 2018. u odnosu na 2017.

5.2 Struktura smještaja

Prema podacima Ministarstva turizma u 2018. je u Republici Hrvatskoj bilo ukupno 1.266.785 smještajnih jedinica. U strukturi smještajnog kapaciteta najveći udio imaju privatne sobe, kojih je 2018. bilo ukupno 800.108, što je 63,2% ukupnog smještajnog kapaciteta, na drugom mjestu po broju smještajnih jedinica su kampovi i kampirališta s ukupno 235.745 smještajnih jedinica, što je 18,6% ukupnog smještajnog kapaciteta i na trećem mjestu su hoteli i aparthoteli s ukupno 130.026 smještajnih jedinica, što je 10,3% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Nadalje, stanje na 31.8.2018., u 2018. je u Republici Hrvatskoj bio ukupno 731 hotel, od čega je 41 hotel kategoriziran kao hotel s pet zvjezdica što predstavlja udio od 5,6%, 314 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli sa četiri zvjezdice što predstavlja udio od 43,0%, 320 hotela je bilo kategorizirano kao hoteli s tri zvjezdice, što predstavlja udio od 43,8% i 56 hotela je kategorizirano kao hotel s dvije zvjezdice, što predstavlja udio od 7,7%.

Od ukupno 128.536 smještajnih jedinica u 2018., stanje na 31.8.2018., 12.099 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s pet zvjezdica, 61.833 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s četiri zvjezdice, 44.722 smještajnih jedinica je u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s tri zvjezdice i 9.882 smještajnih jedinica je bilo u hotelima koji su kategorizirani kao hoteli s dvije zvjezdice.

Tablica 1. Struktura smještajnih kapaciteta po vrsti objekta, stanje na 31.8.2018.

	BROJ POSTELJA		INDEKS 2018./17.	STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.		2017.	2018.
Hoteli i aparthoteli	132.576	130.026	98,1	11,0	10,3
Turistička naselja	26.289	26.032	99,0	2,2	2,1
Turistički apartmani	11.854	11.503	97,0	1,0	0,9
Kampovi i kampirališta	241.819	235.745	97,5	20,0	18,6
Privatne sobe	741.509	800.108	107,9	61,4	63,2
Lječilišta	2.011	1.796	89,3	0,2	0,1
Odmarališta	1.968	1.978	100,5	0,2	0,2
Hosteli	16.398	17.420	106,2	1,4	1,4
Ostalo	28.566	40.098	140,4	2,4	3,2
Nekategorizirani objekti	4.437	1.561	35,2	0,4	0,1
UKUPNO	1.207.427	1.266.785	104,9	100,00	100,00

(izvor: Ministarstvo turizma)

Tablica 2. Struktura smještajnih kapaciteta po kategoriji hotela, stanje na 31.8.2018.

	2017.	2018.	2017. u %	2018. u %	INDEKS 2018./17.
Hoteli ukupno	131.152	128.536	100	100	98,0
*****	12.722	12.099	10	9	95,1
****	61.415	61.833	47	48	100,7
***	43.550	44.722	33	35	102,7
**	13.465	9.882	10	8	73,4

(izvor: Ministarstvo turizma)

5.3 Nautički turizam

Prema DSZ-u u Republici Hrvatskoj je u 2018. bilo ukupno 142 luke nautičkog turizma. Od toga je 25 luka nautičkog turizma bilo u Primorsko-goranskoj županiji, 39 luka nautičkog turizma bilo je u Zadarskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Šibensko-kninskoj županiji, 29 luka nautičkog turizma bilo je u Splitsko-dalmatinskoj županiji, 12 luka nautičkog turizma bilo je u Istarskoj županiji i 8 luka nautičkog turizma bilo je u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Od ukupno 142 luke nautičkog turizma ukupno je bilo 62 sidrišta, 6 privežišta, 14 suhih marina, 5 marina 1. kategorije, 14 marina 2. kategorije, 17 marina 3. kategorije, 22 marine kategorizirane i označene sidrima i 2 nerazvrstane luke nautičkog turizma.

Tablica 3. Struktura kapaciteta luka nautičkog turizma prema dužini plovila

DUŽINA PLOVILA	BROJ VEZOVA		STRUKTURA (u %)	
	2017.	2018.	2017.	2018.
UKUPNO	17.067	17.274	100,0	100,0
do 6 m	656	597	3,8	3,5
6 - 8 m	1.224	1.247	7,2	7,2
8 - 10 m	2.756	2.736	16,1	15,8
10 - 12 m	4.283	4.434	25,1	25,7
12 - 15 m	4.773	4.862	28,0	28,1
15 - 20 m	2.650	2.699	15,5	15,6
preko 20 m	725	699	4,2	4,0

(izvor: Ministarstvo turizma)

Prema podacima DSZ-a 2018. godine površina akvatorija luka nautičkog turizma iznosila je 4.075.400 četvornih metara. Kapacitet luka nautičkog turizma bio je 17.274 vezova. Od ukupnog kapaciteta 597 vezova je za plovila do 6 metara duljine, 1247 vezova je za plovila od 6,01 do 8 metara duljine, 2736 vezova je za plovila od 8,01 do 10 metara duljine, 4434 vezova je za plovila od 10,01 do 12 metara, 4862 vezova je za plovila od 12,01 do 15 metara duljine, 2699 vezova je za plovila od 15,01 do 20 metara duljine i 699 vezova je za plovila 20,01 metara ili veće duljine.

6. Maloprodaja, uredi i logistika

Pozitivni trendovi u potrošnji na malo glavni su razlog potražnje, koja je pozitivno utjecala na stanje na tržištu nekretnina namijenjenih za poslovne djelatnosti prodaje. Promet od trgovine na malo u 2018. je porastao za 3,9% u odnosu na isti promet tijekom 2017. godine. Nastavak pozitivnih trendova u trgovini na malo glavni je pokretač tržišta nekretnina namijenjenih prodaji. Pozitivni trendovi na tržištu nekretnina namijenjenih prodaji najvidljiviji su u Zagrebu i uz obalu u Splitu, Zadru, Rijeci i Dubrovniku.

Zakup za prvoklasne prodajne prostore na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu je na razini od 60 € po četvornom metru mjesečno, dok je prosječni zakup u prvoklasnom trgovačkom centru na prvoklasnoj lokaciji u Zagrebu otprilike 20 € po četvornom metru mjesečno.

Pozitivni trendovi u zapošljavanju utjecali su i na potražnju za uredskim prostorima. Zakup uredskih prostora klase A u Zagrebu je otprilike od 12 € do 14 € po četvornom metru mjesečno, a zakup uredskih prostora klase B u Zagrebu je otprilike od 8 € do 10 € po metru četvornom mjesečno.

Zakup prvoklasnih skladišnih prostora u Zagrebu je od 4.5 € do 5 € po metru četvornom mjesečno.

Obrazloženje za odabir metode

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

POREDBENA METODA- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>



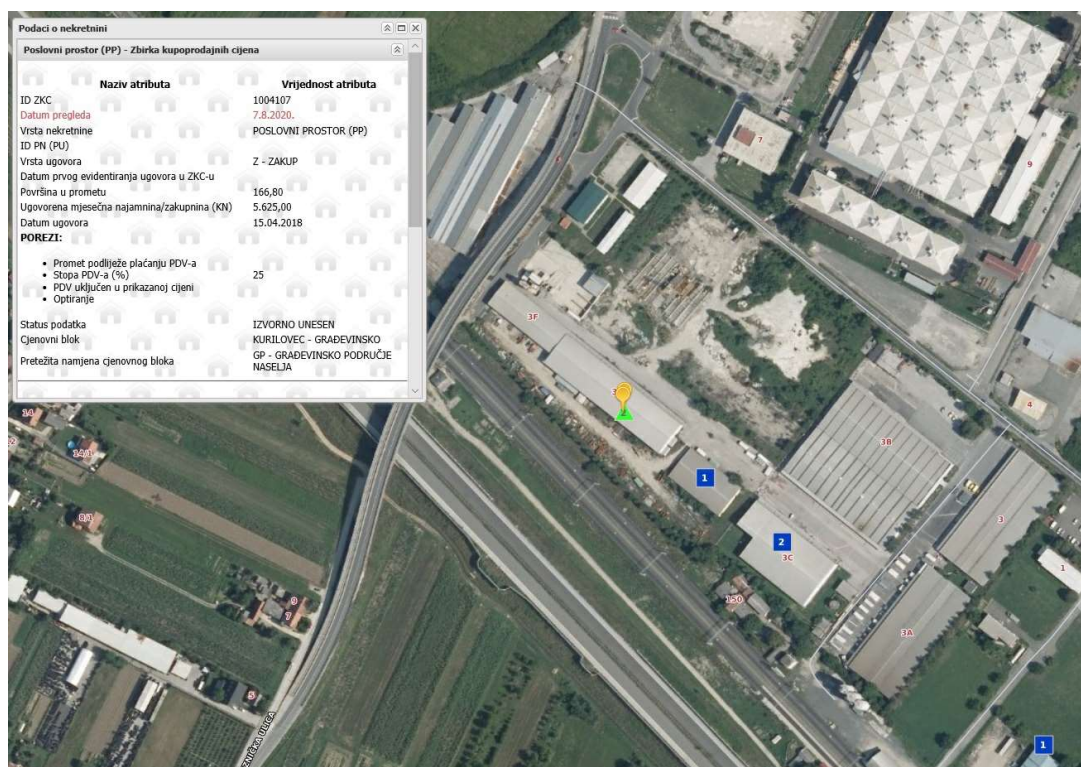
Izvor podataka 1



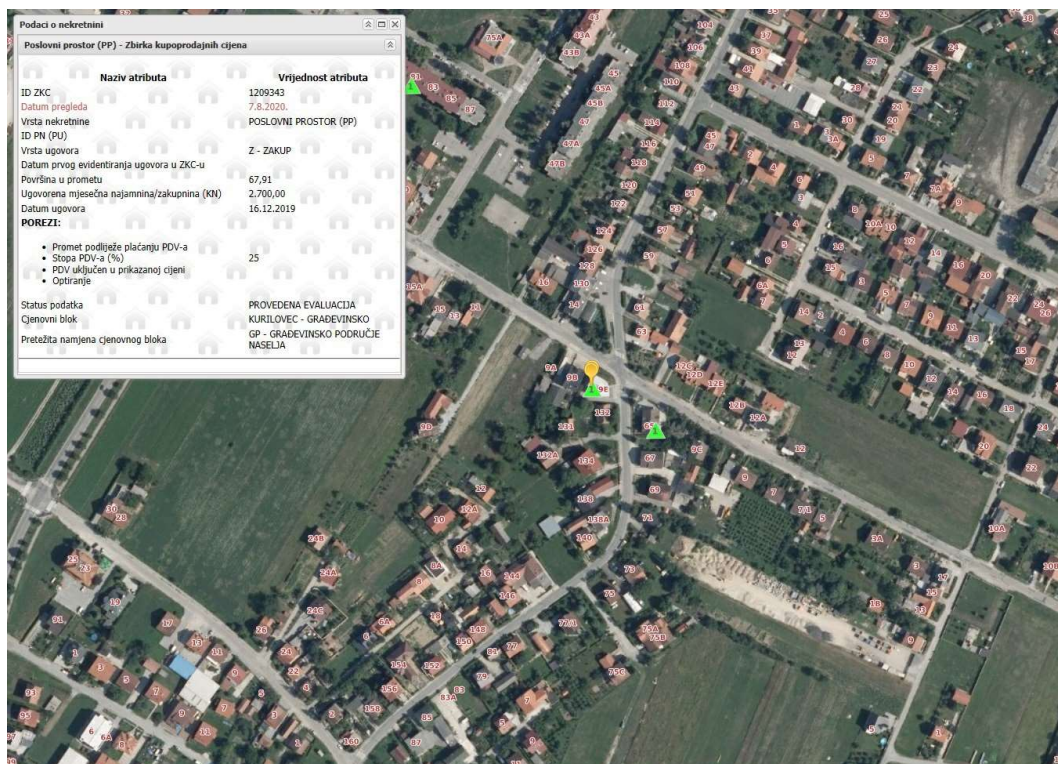
Izvor podataka 2



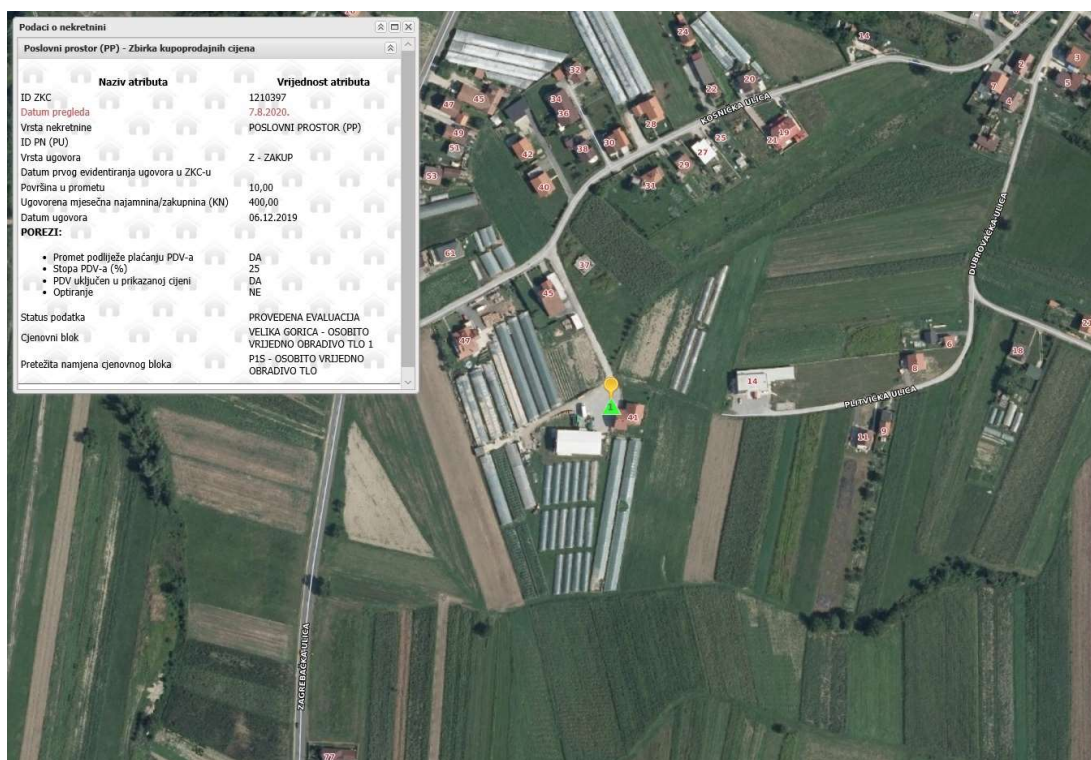
Izvor podataka 3



Izvor podataka 4



Izvor podataka 5



Izvor podataka 6



Izvor podataka 7



Izvor podataka 8



Izvor podataka 9

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE stambeno-poslovni objekt							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
6.8.2020	RAKITJE - GRAĐEVINSKO 2	Sveta Nedelja (Samobor)	k.č.br. 842/2 k.o. Rakitje	372,91	Pr+Ptk	skladište	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	3.7.2018	NOVO ČIČE - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	1,84	73,70	---	skladišna	---
2	13.5.2019	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	2,46	1.100,00	PR	proizvodnja	---
3	13.5.2019	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	1,76	574,48	PR	skladišna	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	1,84	VELIKA GORICA	108,378	eta Nedelja (Samobor)	112,07	1,034	1,90
2	2,46	VELIKA GORICA	108,378			1,034	2,54
3	1,76	VELIKA GORICA	108,378			1,034	1,82

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	1,90	Ostalo	3.7.2018	100,51	109,31	1,088	2,07
2	2,54		13.5.2019	102,24		1,089	2,71
3	1,82		13.5.2019	102,24		1,089	1,95

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	2,07	📍 1,15 - bolje	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	📐 0,90 - lošije	🏠 1,00 - isto	1,04	2,14
2	2,71	📍 0,95 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	📍 1,15 - bolje	🏠 1,00 - isto	1,09	2,97
3	1,95	📍 0,95 - lošije	🏠 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	📍 1,10 - bolje	🏠 1,00 - isto	1,05	2,04

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	2,14	-10%	0,24	Zadovoljava			
2	2,97	25%	0,58	Zadovoljava			
3	2,04	-14%	0,34	Zadovoljava			
	2,38	prosjeak	0,72	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	2,38 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
6.8.2020	RAKITJE - GRADEVINSKO 2	Sveta Nedelja (Samobor)	k.č.br. 842/2 k.o. Rakitje	201,94	1+Ptk	uredi/stan	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	15.4.2018	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	4,55	166,80	---	uredska	---
2	16.12.2019	KURILOVEC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	5,35	67,91	PR	uredska	---
3	6.12.2019	VELIKA GORICA - OSOBITO	VELIKA GORICA	4,30	10,00	---	uredska	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	4,55	VELIKA GORICA	108,378	eta Nedelja (Samobor)	112,07	1,034	4,70
2	5,35	VELIKA GORICA	108,378			1,034	5,53
3	4,30	VELIKA GORICA	108,378			1,034	4,45

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	4,70	Ostalo	15.4.2018	98,94	109,31	1,105	5,19
2	5,53		16.12.2019	109,64		0,997	5,51
3	4,45		6.12.2019	109,64		0,997	4,44

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	5,19	👉 0,70 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,70	3,64
2	5,51	👉 0,70 - lošije	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	0,70	3,86
3	4,44	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	👉 1,00 - isto	1,00	4,44

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	3,64	-9%	0,34	Zadovoljava			
2	3,86	-3%	0,12	Zadovoljava			
3	4,44	12%	0,46	Zadovoljava			
	3,98	prosjeak	0,59	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	3,98 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
6.8.2020	RAKITJE - GRADEVINSKO 2	Sveta Nedelja (Samobor)	k.č.br. 842/2 k.o. Rakitje	89,31	Pr	trgovina/uslužna	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	1.9.2019	VELIKA GORICA - GRAĐEVINSKO 1	VELIKA GORICA	6,51	90,00	PR	uslužna	---
2	10.11.2016	BRACA RADIC - GRAĐEVINSKO	VELIKA GORICA	6,39	25,00	---	lokal	---
3	4.10.2019	VELIKA GORICA - GRAĐEVINSKO 1	VELIKA GORICA	6,41	80,00	PR	uslužna	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	6,51	VELIKA GORICA	108,378	eta Nedelja (Samobor)	112,07	1,034	6,74
2	6,39	VELIKA GORICA	108,378			1,034	6,61
3	6,41	VELIKA GORICA	108,378			1,034	6,63

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
1	6,74	Ostalo	1.9.2019	103,98	109,31	1,051	7,08
2	6,61		10.11.2016	98,26		1,112	7,35
3	6,63		4.10.2019	109,64		0,997	6,61

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m ²)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	7,08	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80	5,66
2	7,35	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80	5,88
3	6,61	0,80 - lošije	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,80	5,29

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	5,66	1%	0,05	Zadovoljava			
2	5,88	5%	0,27	Zadovoljava			
3	5,29	-6%	0,32	Zadovoljava			
	5,61	prosjeak	0,43	pravilo 2-sigma			

Procijenjena jedinična cijena zakupa	5,61 €/m ²
--------------------------------------	-----------------------

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNO STAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m ²)	Površina (m ²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
skladište	2,38	372,91	887,88	10.654,56
ured/stan	3,98	201,94	803,31	9.639,72
trgovina/uslužna	5,61	89,31	501,17	6.014,04
Ukupno prihod od najma		664,16	2.192,36	26.308,32

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)			
				(€)	(%)	
2,00%	6,00	7,00%	0,50	6.685	25,41%	19.624

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
6.8.2020	1998	22	Mješovite zgrade - mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	70	31,43%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	78,00%	54,6	8,00%	12,31

Privremena tržišna vrijednost nekretnine	241.623 €
poredbeni pokazatelj:	364 €/m ²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²)					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
364	0	0	0	0	0	364	241.623

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
stambeno-poslovni objekt	364	664,16	241.623	1.804.835
Ukupno			241.623	1.804.835
Zaokruženo				1.800.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,469618 kn/€				

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

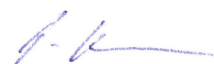
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom, ERSTE NEKRETNINE d.o.o., OIB 12103019543, Zagreb, Ivana Lučića 2a, zastupano po DRAŽENU OCTENJAKU, predsjedniku uprave i ROBERTU POKROVCU, članu uprave, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, u skladu s čl.9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (dalje: Zakon) na temelju Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 19.8.2019. i Rješenja o izmjeni i dopuni rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-952/2019 od 23.9.2019., u skladu s čl.9., st.(2) Zakona, izjavljuju da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata.

ERSTE NEKRETNINE d.o.o.
302 ZAGREB 002



Dražen Octenjak
predsjednik uprave



Robert Pokrovac
član uprave

Prilozi

- Posjedovni list 3
- Rješenje (izmjena građevinske dozvole) 4
- rješenje (izmjena građevinske dozvole) 5
- rješenje (izmjena građevinske dozvole) 6
- Naslovna stranica - glavni projekt 7
- Nacrti iz glavnog projekta 8
- Nacrti iz glavnog projekta 9
- Nacrti iz glavnog projekta 10
- Nacrti iz glavnog projekta 11
- Nacrti iz glavnog projekta 12
- Nacrti iz glavnog projekta 13
- Nacrti iz glavnog projekta 14
- Nacrti iz glavnog projekta 15
- Nacrti iz glavnog projekta 16
- Nacrti iz glavnog projekta 17
- vlasnički list

Posjedovni list 3



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2018. 23:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKITJE (Mbr. 325139)

Posjedovni list: 1550

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LES-STA D.O.O., REPUBLIKE AUSTRIJE 29, ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		842/1	RAKITSKA CESTA	435	8		
			ORANICA	435			
		842/2	RAKITSKA CESTA	1377	8		
			DVORIŠTE	500			
			KUĆA BR.103 B	126			
			ZGRADA	162			
			ORANICA	589			
Ukupna površina katastarskih čestica				1812			

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

Rješenje (izmjena građevinske dozvole) 4

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski sekretarijat za prostorno
uređenje, komunalne poslove,
promet i veze

PODRUŽNI ODJEL SAMOBOR

Klasa: UP/I-351-03/90-02/107
Urbroj: 251-05-16-91-11
Samobor, 15.02.1991.

Gradski sekretarijat za prostorno uređenje, komunalne
poslove, promet i veze, Podružni odjel Samobor, povodom
zahtjeva Kos Mirka iz Zagreba, Kružna 11. u predmetu izmjene
građevinske dozvole za gradnju stambeno-poslovnog objekta u
u Rakitju, temeljem člana 29. i 49. Zakona o izgradnji
objekata (Narodne novine broj 54/86 i 42/88) i člana 265.
Zakona o općem upravnom postupku (Službeni list SFRJ broj
47/86) donosi

RJEŠENJE
(izmjena građevinske dozvole)

1. Pravomoćna građevinska dozvola izdana po nadležnom
organu općine Samobor pod brojem UP/I-05-1460/79. od
11.06.1979. kojom se odobrava Kos Mirku gradnja stambenog
objekta u Rakitju I. Sokolčića na ekbr. 842/2 k.o. Rakitje,
(st.broj 2237/2 k.o. Strmec) k.o. Rakitje, prema tehničkoj
dokumentaciji izrađenoj po P.B. "Urednost" iz Zagreba pod
oznakom T.D. 27/79. mijenja se na zahtjev stranke Kos Mirka
tako da se odobrava gradnja stambeno-poslovnog objekta (tip
ugostiteljstvo), u svemu prema novopriloženoj tehničkoj
dokumentaciji izrađenoj po Poduzeću za inženjering i poslovne
usluge iz Zagreba, pod oznakom T.D. 021/88. a koja se sastoji
od:

- 3 mape arhitektonsko-građevinskog elaborata
- 3 mape elaborata -električne instalacije i

novoutvrđenim uvjetima uređenja prostora koji čine sastavni
dio ovog rješenja.

2. Investitor i izvođač radova dužni su u svemu
pridržavati se tehničke dokumentacije, koja čini sastavni
dio ovog rješenja, kao i uvjeta određenih u suglasnostima
i rješenjima drugih zainteresiranih organa i organizacija na
osnovih kojih je ovo rješenje izdano.

3. U svemu ostalome građevinska dozvola iz stava 1.
ostaje na snazi.

O b r a z l o ž e n j e

Prvostepenim pravomoćnim rješenjem odobrena je
gradnja stambenog objekta u Rakitju na ekbr. 842/2 k.o.
Rakitje.

rješenje (izmjena građevinske dozvole) 5

Tokom gradnje odstupljeno je od izdate građevinske dozvole pa je investitor objekta Kos Mirko svojim podneskom od 9.4.1990. i njegovom izmjenom od 25.9.1990. zatražio izmjenu rješenja, u skladu sa članom 49. Zakona.

Uz zahtjev je priloženo:

- uvjerenje o uvjetima uređenja prostora izdano po nadležnom organu općine Samobor pod oznakom Klasa: 350-05/90-02/313 Urbroj: 2172-05-02/11-90-9 od 31.7.1990.
- tehnička dokumentacija navedena u točki 2. dispozitiva izrađena u skladu sa članom 96. Zakona o izgradnji objekata.
- potvrda ovog Sekretarijata da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa navedenim uvjetima uređenja prostora
- dokaz o pravu korištenja građevinske parcele, upisanog u zku1.broj 2025 k.o. Rakitje, izdano po Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda Samobor pod brojem 55/91. od 7.1.1991.
- kopija katastarskog plana izdana po Zavodu za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba - Odjel za katastar Samobor pod oznakom Klasa: 935-05/90-01/1265 od 19.10.1990.
- sanitarna suglasnost izdana po Sekretarijatu za društvene djelatnosti općine Samobor - Sanitarna inspekcija oznake klasa: 541-02/90-07/94. Urbroj: 2172-06/6-90-2 od 11.12.1990.
- potvrda Ministarstva unutrašnjih poslova, Sekretarijata unutrašnjih poslova Zagreb u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara pod oznakom broj 511-18-46/8-30527/1-90. od 30.11.1990.
- dokaz o uplati pripreme građevinskog zemljišta prema uplatnici od 21.12.1990.
- dokaz o uplati u korist sredstava za izgradnju skloništa prema rješenju ovog Sekretarijata oznake Klasa: UP/U-361-03/90.02/106
- Ugovor sa Samoupravnom interesnom zajednicom stanovanja i komunalnih djelatnosti iz Samobora vezano za reguliranje troškova uređenja građevinskog zemljišta od 11.1.1991.

U postupku su pozvani lijevi i desni susjedi (prema podacima posjedovnog stanja dobivenog u Odjelu za katastar Samobor) i to Vrhovac Ivan iz Rakitja, I.Šolbićica 24 i Velušek Stanko iz Rakitja, A.G.Matoša 1.

rješenje (izmjena građevinske dozvole) 6

- 3 -

Vrčkovic Ivan - lijevi susjed poziv je uredno primio, ali se istom nije odazvao (dokaz povratnica u predmetu).

Pešiljka - poziv desnom susjedu Vrčkovic Stanku se vratila s naznakom pošte "umro".

Kako objekt svojim položajem na parceli, tlocrtnom veličinom i visinom objekta kao i samom namjenom nece ometati redovno korištenje susjednih parcela, nesaslušavanje lijevog i desnog susjeda nije utjecalo na konačan ishod niti je odgađalo donošenje ovog rješenja.

Pregledom priloga podnijetih uz zahtjev, te provedenog postupka, utvrđeno je da su ispunjeni uvjeti za izdaju rješenja, pa je primjenom uvedno citiranog propisa riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM SREDSTVU:

Protiv ovog rješenja stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša prostornog uređenja i graditeljstva kao drugostepenom organu u roku od 15 dana po primitku istog. Žalba se predaje ovom Sekretarijatu taksirana sa 5,40 dinara upravne takse.

Za ovo rješenje naplaćena je taksa u iznosu od 9,00 din po Ibr. 1. i 3. GOAT-a (Službeni glasnik grada Zagreba broj 10/90).

DOSTAVITI:

1. Investitor
2. Vrčkovic Ivan, Rakitje
I.ŠOKolčića 24
3. Kelekovic Stanko, Rakitje
A.Š.Matoša 1
4. Gradska građevinsko-urbanistička inspekcija, ovdje
5. Gradski sekretariat za financije, ovdje
6. Evidencijski organ, ovdje
7. Referent, ovdje
8. Arhiva, ovdje

NAČELNIK PODRUČNOG ODJELA,

Dragan Lončar, inž.grad.

Naslovna stranica - glavni projekt 7

" HEDING " d.o.o.
Samobor, Perkovčeva 15
tel/fax: 01 33 66 443

Broj: **TD 8/2002**
Samobor, lipanj 2002.

REPUBLIKA HRVATSKA
URED DRŽAVNE UPRAVE
U ZAGREBAČKOJ ŽUPANIJI
Služba za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, graditeljstvo i
imovinsko-pravne poslove
ISPOSTAVA SAMOBOR

OVAJ GLAVNI PROJEKT SASTAVNI
JE DIO GRAĐEVNE DOZVOLE
Klasa: UPR-361-03/02-64726
Ur.Broj: 238-04-4-03-4 od 11. 04. 2003

ODGOVORNA OSOBA
[Signature]

GLAVNI PROJEKT
ARHITEKTONSKO-GRAĐEVINSKI PROJEKT

INVESTITOR: KOS RUŽICA
Zagreb, Kružna 11

GRAĐEVINA: STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA (UGOSTITELJSTVO)
Rakitje

SADRŽAJ: GLAVNI PROJEKT ZA GRAD. DOZVOLU
- ARHITEKTONSKI PROJEKT
- STATIČKI PRORAČUN
- PROJEKT VODOVODA I KANALIZACIJE

HEDING d.o.o.
za trgovinu, graditeljstvo
i usluge
SAMOBOR, Perkovčeva 15

GLAVNI PROJEKTANT:
Halima Zdonić, dipl.ing.arh.

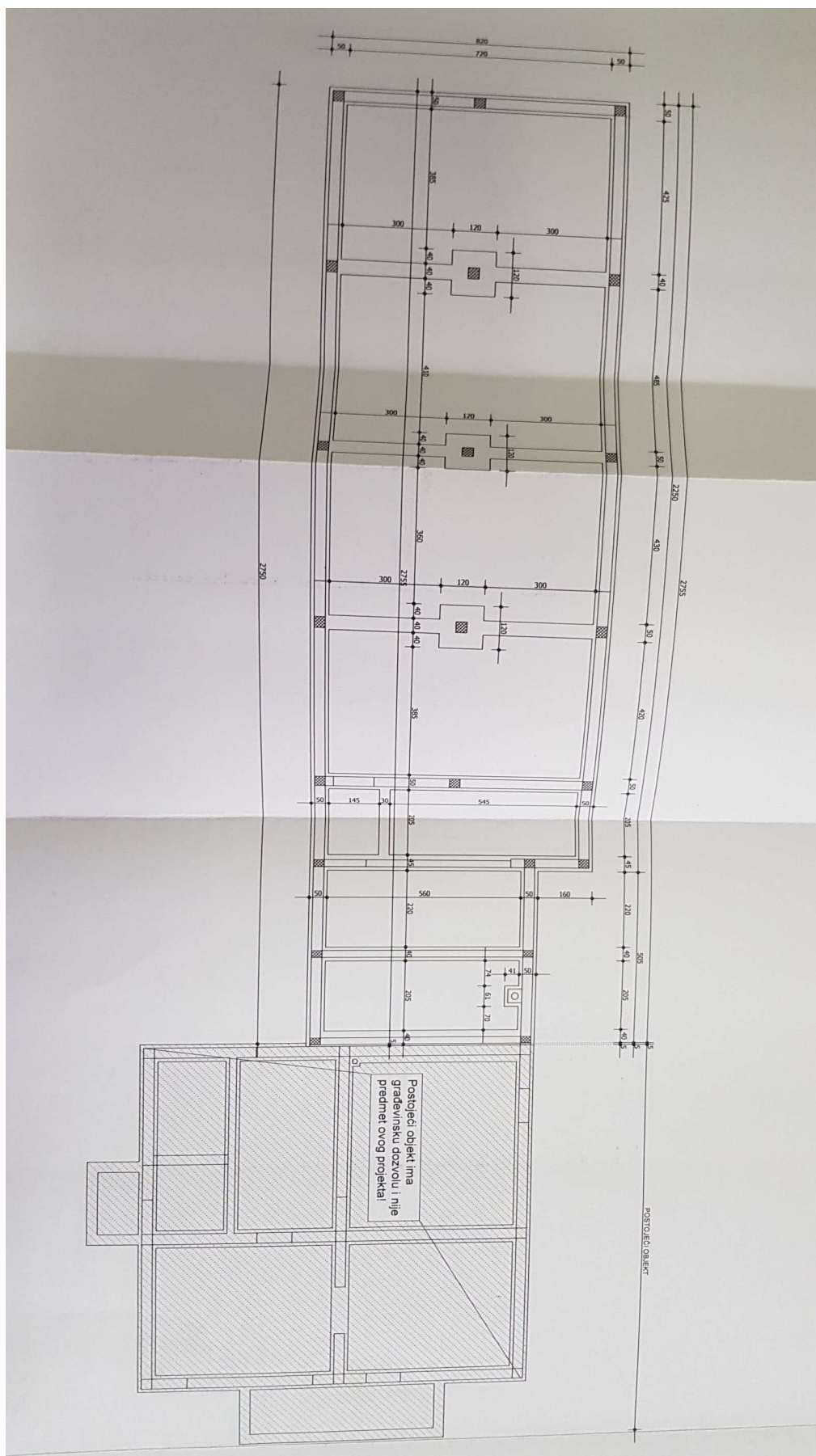
DIREKTOR:
Halima Zdonić, dipl.ing.arh.

HEDING d.o.o.
za trgovinu, graditeljstvo
i usluge
SAMOBOR, Perkovčeva 15

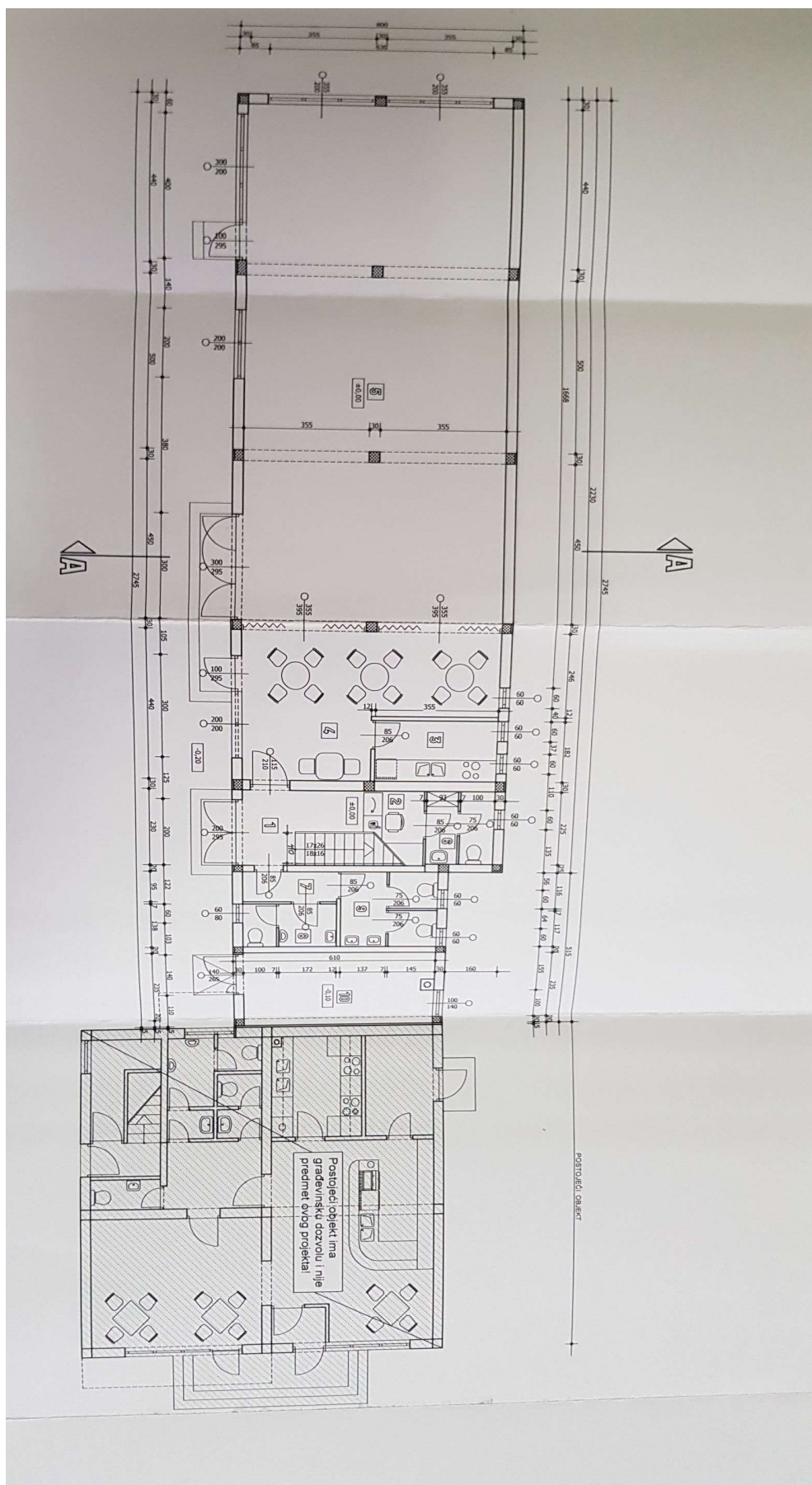
Halima Zdonić, dipl.ing.arh.
Odob. arh. 1998
HEDING d.o.o. - Samobor
br. 249

Halima Zdonić, dipl.ing.arh.
Odob. arh. 1998
HEDING d.o.o. - Samobor
br. 249

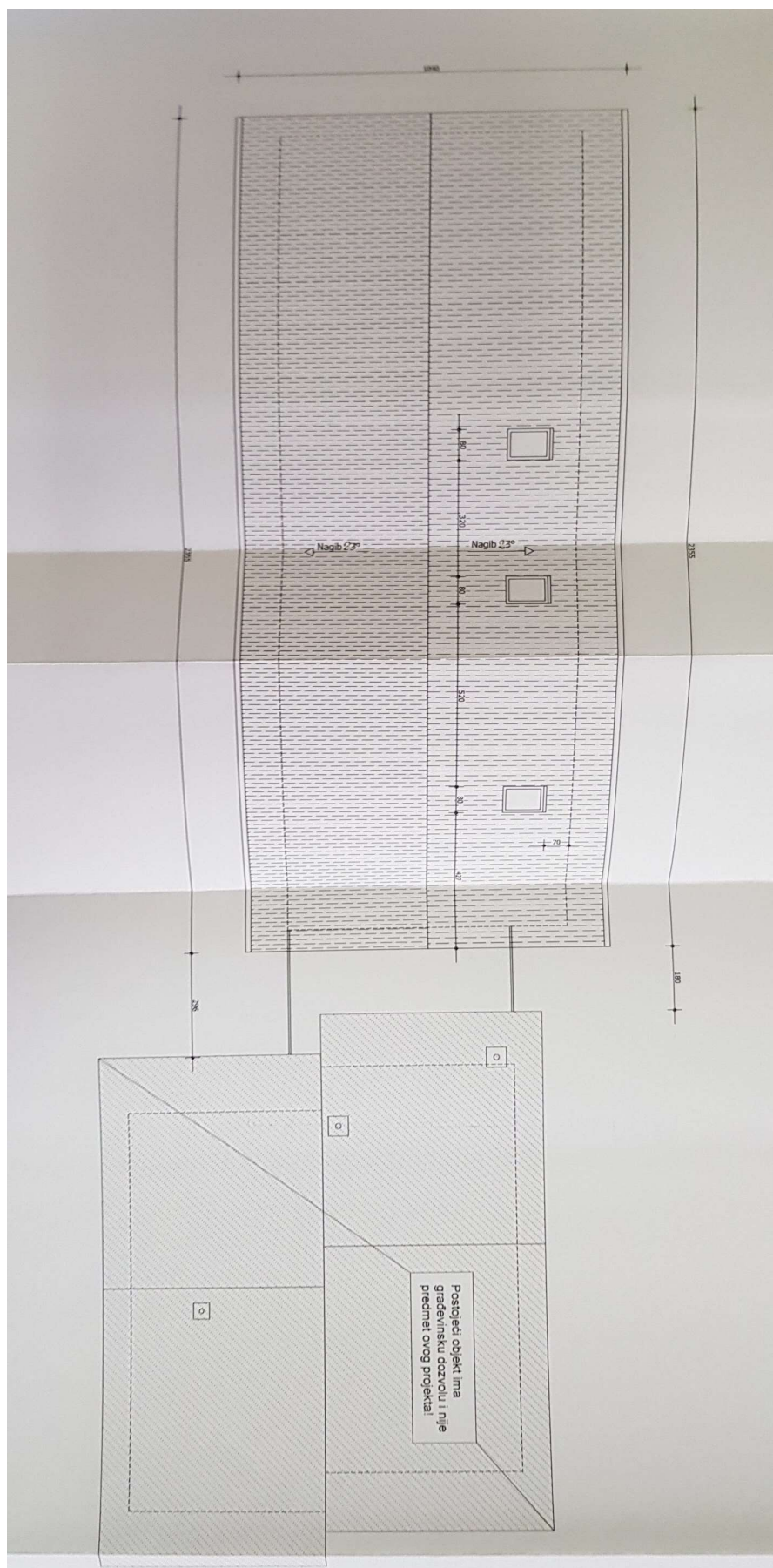
Nacrti iz glavnog projekta 8



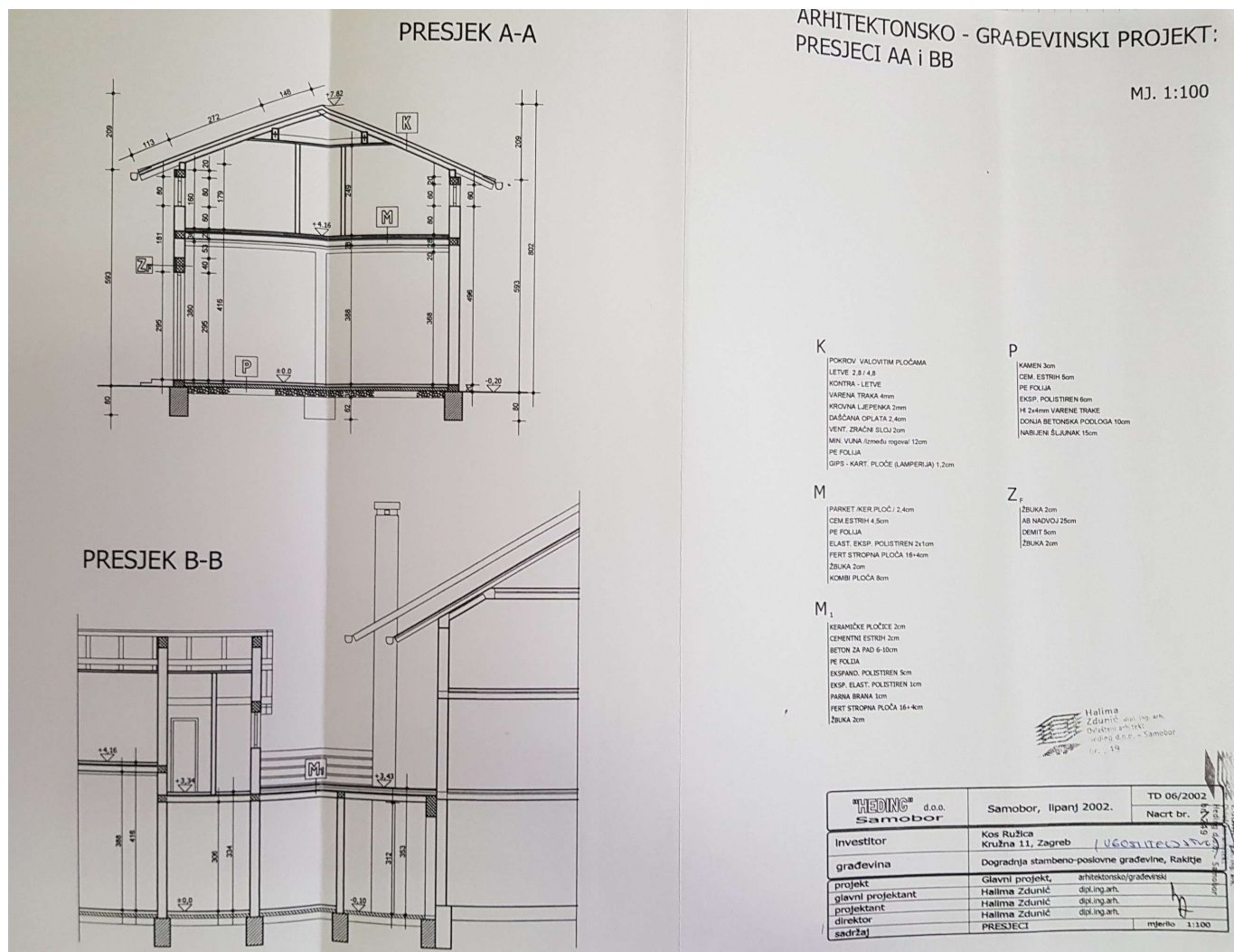
Nacrti iz glavnog projekta 9



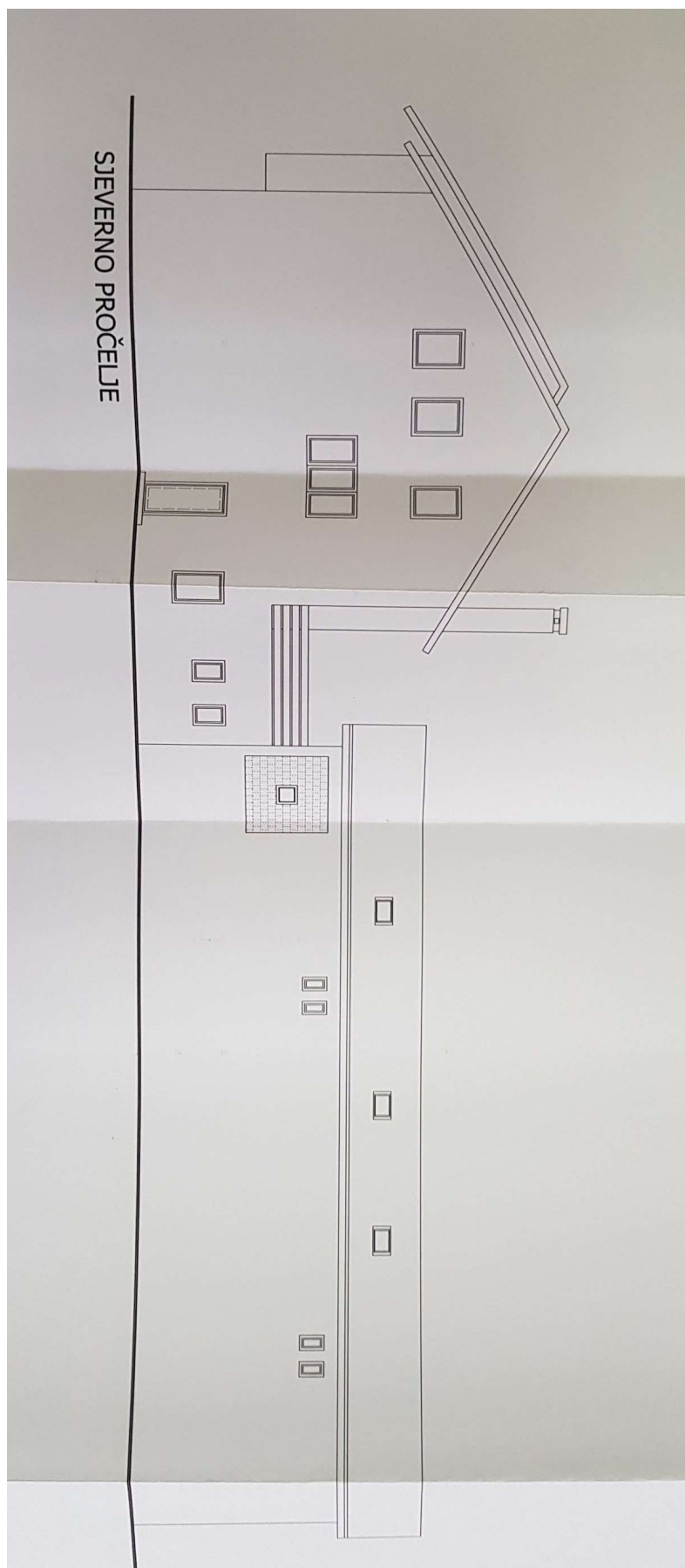
Nacrti iz glavnog projekta 12



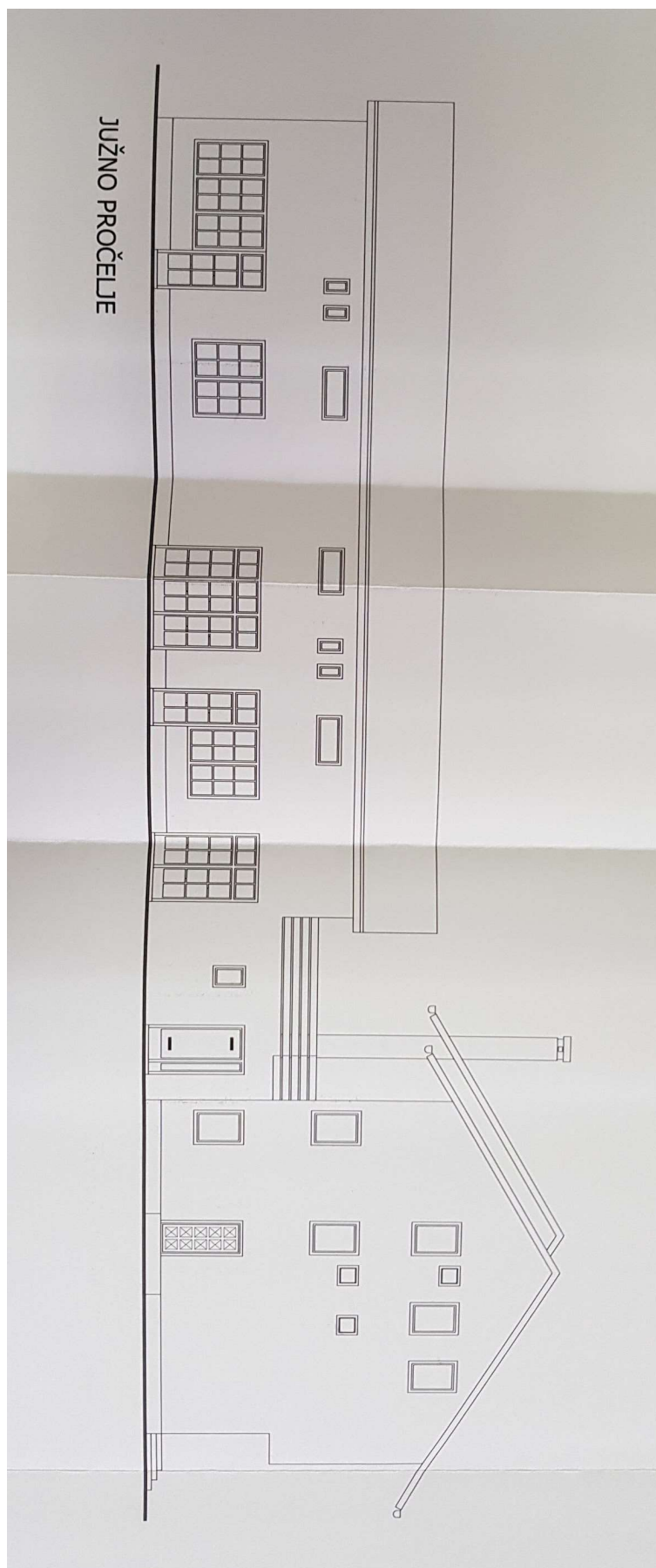
Nacrti iz glavnog projekta 13



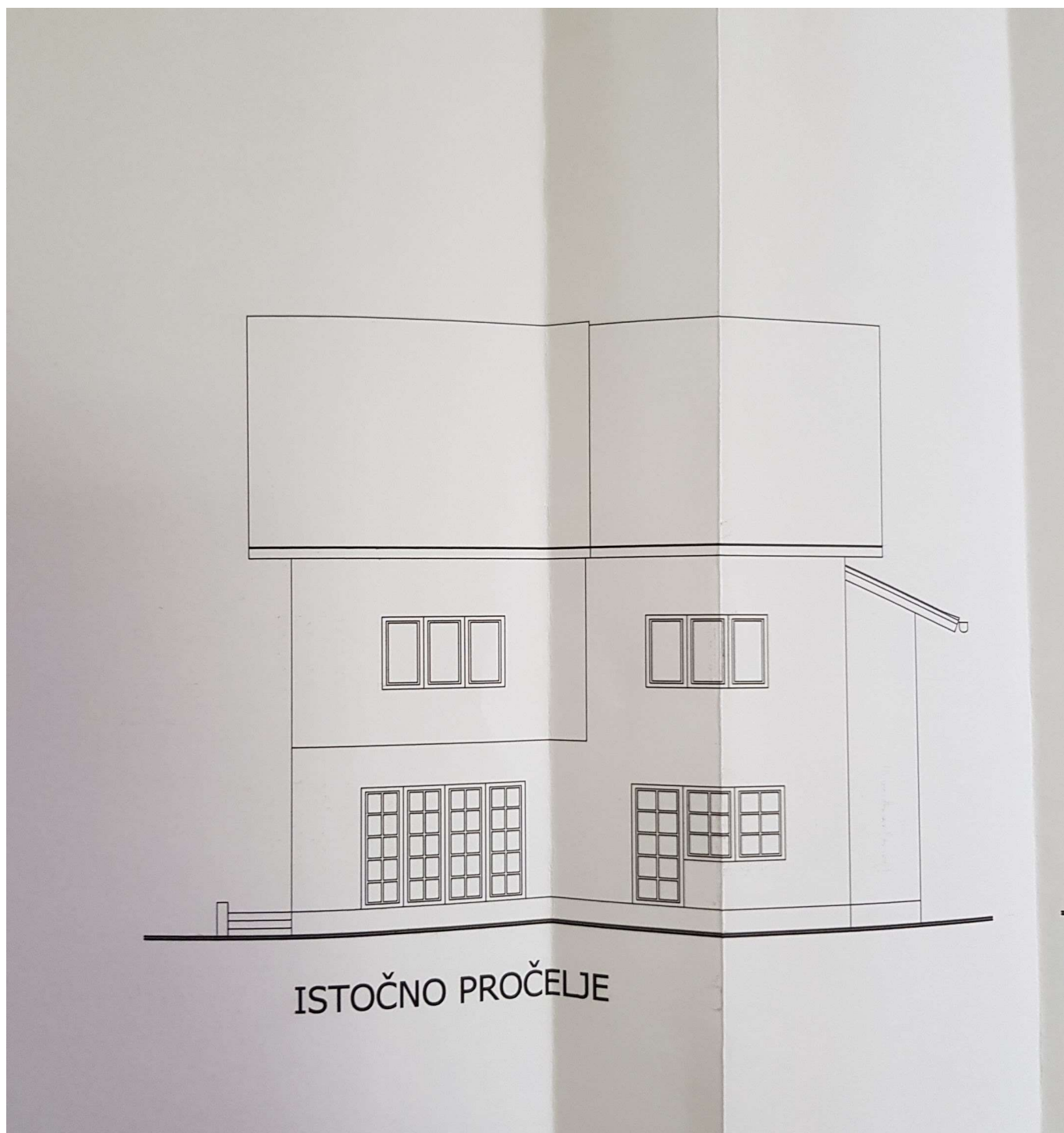
Nacrti iz glavnog projekta 14



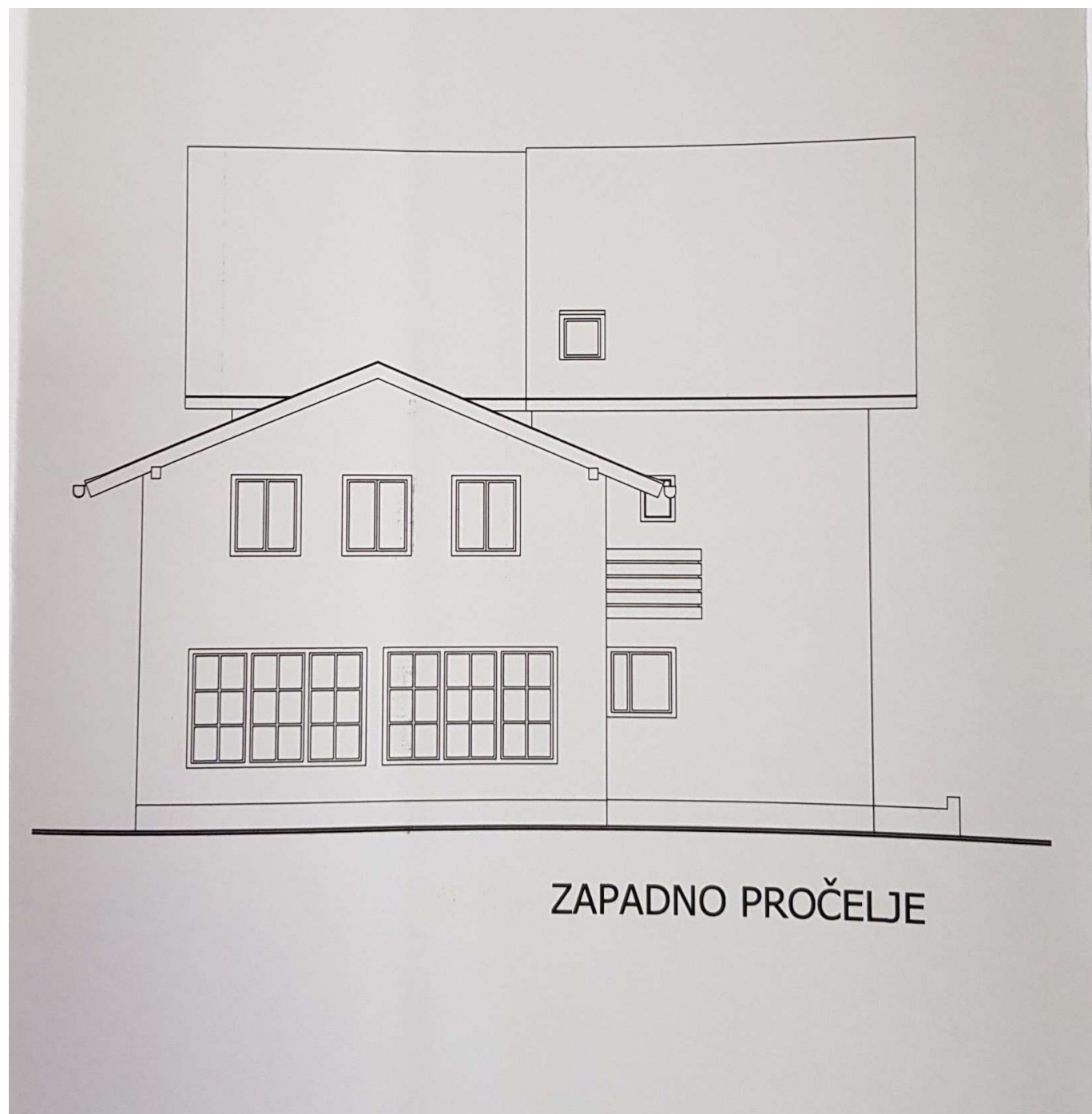
Nacrti iz glavnog projekta 15



Nacrti iz glavnog projekta 16



Nacrti iz glavnog projekta 17





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 06.08.2020. 23:20

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj ZK uložka: 2025

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1608/2009

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	842/1	ORANICA			435	
2.	842/2	KUĆA, ZGRADA, DVORIŠTE, ORANICA			1377	
		KUĆA			126	
		ZGRADA			162	
		DVORIŠTE			500	
		ORANICA			589	
		UKUPNO:			1812	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LES-STA D.O.O., REPUBLIKE AUSTRIJE 29, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 24. studenog 1997. br. Z-4985/04 Zabilježeno je da su zgrade upisane bez dozvole za upotrebu		
2.	2.1 Primlj. 21. ožujka 2007. Z-1590/2007 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 265/07-1 od 20. ožujka 2007. uknjiženo je pravo zaloge za iznos kunske protuvrijednosti od 175.000,00 EUR uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju, odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više, te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, na nekretninama upisanim u A, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3 A, RIJEKA	175.000,00 EUR	
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 09.04.2009. broj Z-1608/09. Temeljem Ugovora o osnivanju založnog prava na nekretninama od 19. siječnja 2009.g. i Aneksa Ugovoru o osnivanju založog prava od 25. ožujka 2009.g. uknjižuje se založno pravo na nekretn. upis. u A u iznosu od 220.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem rečaju HNB na dan plaćanja, za korist: FAKRO SP. Z O.O., UL. WEGIERSKA 144-A, NOWY SACZ, POLSKA	220.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.08.2020.

Kontakt



Erste nekretnine d.o.o.
Ivana Lučića 2a - 10000 Zagreb
MB: 2068249
OIB: 12103019543

Tel.: 072 37 2950
Fax.: 072 37 2951

www.erstenekretnine.hr
erstenekretnine@erstenekretnine.hr