

NARUČITELJ: SIŽE PROJEKTI d.o.o.
Mirnovečka ulica 32,
Mala Rakovica, Samobor

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

TD: 17-SK-POBA-3/22

NEKRETNINA: Proizvodno-poslovni kompleks, k.č.br. 530/1 k.o.
Rakovica, Mirnovečka ulica 32, Mala Rakovica



IZRADIO: CONREX d.o.o.
Jarnovićeva ulica 17c
10 000 Zagreb

PROCJENITELJ: Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



MJESTO I DATUM: Zagreb, 9.3.2022.

SAŽETAK PROCJENE:

Nekretnina:	PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica
Lokacija:	10430 SAMOBOR, MALA RAKOVICA, MIRNOVEČKA ULICA 32A,B,C
Naručitelj:	SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA, SAMOBOR
Korisnik procjene:	SIŽE PROJEKTI d.o.o.

Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metoda procjene:	TROŠKOVNA METODA
Metoda potpore:	—
Namjena procjene:	Interne potrebe

Regija:	Centralna Hrvatska		
Županija:	Zagrebačka		
Tržišni položaj:	Gradovi u unutrašnjosti		
Tip lokacija:	Okolica glavnog grada	Kategorija lokacije	Prosječna

Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
ZK odjel:	Samobor

Opis nekretnine iz ZK uloška:	<p>1. k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica - ZGRADA BR. 32-A, ZGRADA BR. 32-B, ZGRADA BR. 32-C, SILOS I GOSPODARSKO DVORIŠTE - MIRNOVEČKA ULICA 13193,00 m²</p> <p>ZGRADA BR. 32-A, MIRNOVEČKA ULICA 1300,00 m²</p> <p>ZGRADA BR. 32-B, MIRNOVEČKA ULICA 876,00 m²</p> <p>ZGRADA BR. 32-C, MIRNOVEČKA ULICA 2034,00 m²</p> <p>SILOS 31,00 m²</p> <p>GOSPODARSKO DVORIŠTE 8952,00 m²</p>
-------------------------------	---

ZEMLJIŠNE KNJIGE						
ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uloška	Broj poduloška	zk.č.br.	Vlasništvo	Teret
SAMOBOR	RAMKOVICA	3011	—	530/1	1. Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., OIB: 62140787061, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	DA, sukladno upisu u ZK

KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	POSJEDOVNI LIST	Površina (m ²)
RAKOVICA	530/1	2085	13193,00

Legalitet:	Procjenjivana nekretnina upisana je u katastru i zemljišne knjige, stanje u katastru i ZK je usklađeno. Kao dokaz legaliteta procjenitelj je dobio Uporabne dozvole i Rješenje o izvedenom stanju. Nekretnina je legalna i ima pristup na JPP.
------------	--

Vrsta dozvole:	Datum:	Dokument:	Opis:
AKT ZA UPORABU	29.12.2005.	UPORABNA DOZVOLA	klasa: UP/I-361-05/05-01/108; ur.broj: 238-04-04/10-05-4 od 29. prosinca 2005.
AKT ZA UPORABU	15.12.2010.	UPORABNA DOZVOLA	klasa: UP/I-361-05/10-01/17; ur.broj: 238-011-08/7-10-4 od 15. prosinca 2010.
AKT ZA UPORABU	7.12.2016.	Rješenje o izvedenom stanju	klasa: UP/I-361-006/2013-002/6042; ur.broj: 238-11-08/10-2016-10 od 7. prosinca 2016.

Energetski certifikat:	—
Napomena:	—

Vrsta nekretnine:	PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica		
Ukupna neto površina (m ²):	7200,91	Površina zemljišta (m ²):	13193,00
Ukupna bruto površina (m ²):	8446,86	Godina izgradnje:	2000;2007;2011
Dovršenost:	Dovršeno	Ukupni bruto volumen (m ³):	39896,12
Buka:	Nisu uočeni vanjski izvori buke	Onečišćenje:	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Klasifikacija nekretnine:	Nekretnina poslovne namjene koju koristi vlasnik	Način gradnje:	Montažna gradnja

Broj elaborata:	TD:17-SK-3/22	Revizija:	NE
Datum vrednovanja/procjene	9.3.2022.	Datum kakvoće:	9.3.2022.
Procijenjena vrijednost nekretnine:			6.370.542,55 EUR
Procijenjena vrijednost nekretnine:			48.137.316,55 kn

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. UVOD	1
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	1
1.2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA	2
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	2
1.4. SVRHA	3
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR	4
1.7. DOKUMENTACIJA, LEGALITET I NAPOMENE	4
2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	6
2.1. PODACI O OČEVIDU	6
2.2. LOKACIJA	7
2.2.1. MAKROLOKACIJA	7
2.2.2. MIKROLOKACIJA	8
2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA	9
2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA	11
2.5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA	13
2.6. GEOMETRIJSKI PODACI	14
3. FOTODOKUMENTACIJA	15
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	19
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	19
4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	19
4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
4.4. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	21
4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA	22
4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA	25
5. ZAKLJUČAK	30
6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA	31
6.1. POJMOVI	32
7. PRILOZI	34
7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	34
7.2. PRILOG BR. 2 – DOKUMENTACIJA O LEGALITETU	35

1. UVOD

1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-1018/2018
Zagreb, 16. srpnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Smajila Kantarevića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif. iz Zagreba, Jarnovićeve 17c, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **16. srpnja 2019.**

Obrazloženje

Smajil Kantarević podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja, koju je uspješno završio.

Smajil Kantarević sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.


PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Smajil Kantarević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1.2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

NARUČITELJ: SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA

NEKRETNINA: PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica

OPIS ZADATKA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – **Proizvodno-poslovni kompleks zkč.br. 530/1 k.o. Rakovica, zk.ul.br. 3011 k.o. Rakovica, nekretnina se nalazi na lokaciji Mirnovečka ulica 32, Mala Rakovica, Samobor**

DAN VREDNOVANJA: 9.3.2022.

DAN KAKVOĆE: 9.3.2022.

OSNOVA PROCJENE: Tržišna vrijednost

METODA PROCJENE: Troškovna i poredbena metoda

KORISNIK PROCJENE: Siže projekti d.o.o.

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Vještak posjeduje potrebna znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradi kvalitetnu procjenu. Potvrđuje se da vještak osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Za potrebe realizacije ovog procjembenog elaborata proveden je pregled nekretnine te je izvršeno istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podatci obrađeni su i protumačeni korištenjem zakonske regulative, standarda, kao i primjenom znanja, iskustva i vještina imenovanog vještaka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.



1.4. SVRHA

Osnovica za vrednovanje nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest **tržišna vrijednost nekretnine** koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je **potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – proizvodno-poslovni kompleks i zemljište**, koja označava 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 (Članak 4., stavak 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB prema danu vrednovanja od **9. ožujka 2022. koji je iznosio 1 EUR = 7,556235 HRK**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance struke
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- PPUG Samobor
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020."; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu

1.6. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR

Opis nekretnine iz ZK uložka:	1. k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica - ZGRADA BR. 32-A, ZGRADA BR. 32-B, ZGRADA BR. 32-C, SILOS I GOSPODARSKO DVORIŠTE - MIRNOVEČKA ULICA 13193,00 m2 ZGRADA BR. 32-A, MIRNOVEČKA ULICA 1300,00 m2 ZGRADA BR. 32-B, MIRNOVEČKA ULICA 876,00 m2 ZGRADA BR. 32-C, MIRNOVEČKA ULICA 2034,00 m2 SILOS 31,00 m2 GOSPODARSKO DVORIŠTE 8952,00 m2
--------------------------------------	---

Zemljišne knjige:	Nekretnina upisana u zemljišne knjige
ZK odjel:	Samobor

ZEMLJIŠNE KNJIGE					
ZK odjel	Katastarska općina	Broj ZK uložka	Broj poduloška	Vlasništvo	Teret
SAMOBOR	RAMKOVICA	3011	—	1. Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., OIB: 62140787061, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	DA, sukladno upisu u ZK


KATASTAR			
Katastarska općina	k.č.br.	POSJEDOVNI LIST	Površina (m ²)
RAKOVICA	530/1	2085	13193,00

1.7. DOKUMENTACIJA, LEGALITET I NAPOMENE


Vrsta dozvole:	Datum:	Dokument:	Opis:
AKT ZA UPORABU	29.12.2005.	UPORABNA DOZVOLA	klasa: UP/I-361-05/05-01/108; ur.broj: 238-04-04/10-05-4 od 29. prosinca 2005.
AKT ZA UPORABU	15.12.2010.	UPORABNA DOZVOLA	klasa: UP/I-361-05/10-01/17; ur.broj: 238-011-08/7-10-4 od 15. prosinca 2010.
AKT ZA UPORABU	7.12.2016.	Rješenje o izvedenom stanju	klasa: UP/I-361-006/2013-002/6042; ur.broj: 238-11-08/10-2016-10 od 7. prosinca 2016.
Legalitet:	Procjenjivana nekretnina upisana je u katastru i zemljišne knjige, stanje u katastru i ZK je usklađeno. Kao dokaz legaliteta procjenitelj je dobio Uporabne dozvole i Rješenje o izvedenom stanju. Nekretnina je legalna i ima pristup na JPP.		

Ocjena legaliteta:	Legalna
Napomena:	—
Vlasništvo:	1/1
Energetski certifikat:	—


- IDENTIFIKACIJA STANJA U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI I KATASTRU


Katastarska općina
325155, RAKOVICA 



Broj katastarske čestice
530/1

Adresa katastarske čestice
MIRNOVEČKA ULICA 

Površina katastarske čestice/m2
13193


Posjedovni list
2085  Pregledaj

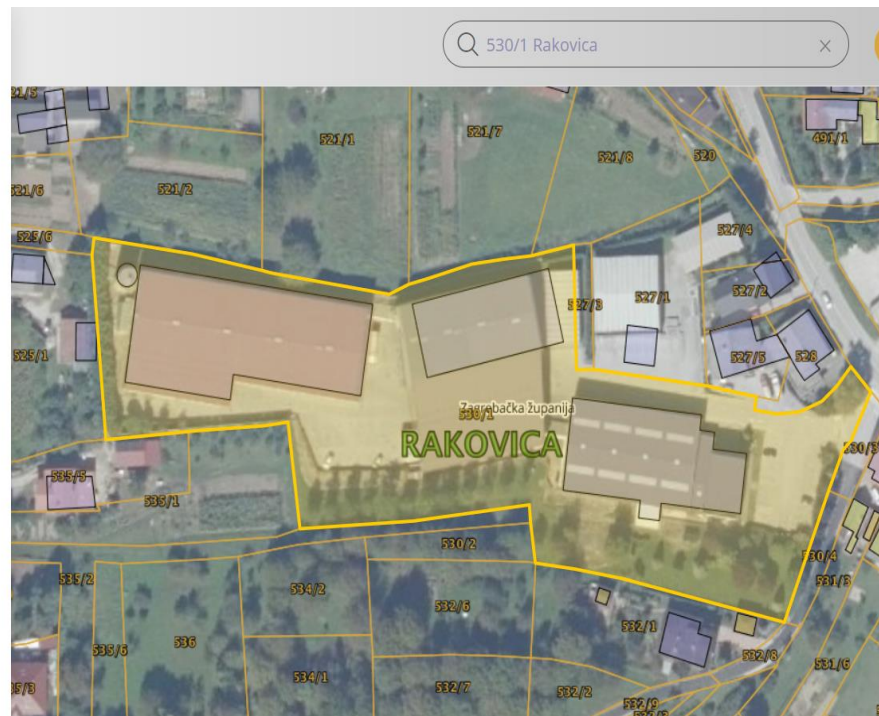
 Street view 

 Identifikacija čestice 

Glavna knjiga RAKOVICA

Broj k.č. 530/1

Broj ZK uložka 3011  Pregledaj



2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

2.1. PODACI O OČEVIDU

Očevid je izvršen 9.3.2022., prilikom istog je utvrđeno da se radi o poslovno-proizvodnom kompleksu i zemljištu na k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica na adresi Mirnovečka ulica 32, grad Samobor, naselje Mala Rakovica.

Proizvodno-poslovni kompleks se sastoji od tri građevine, i to poslovno-proizvodne zgrade sa izložbenim salonom na kućnom broju 32A, zatim skladišne zgrade sa nadstrešnicom na kućnom broju 32B i proizvodne zgrade sa uredskim prostorima na kućnom broju 32C. Zemljište na kojem se nalazi proizvodno-poslovni kompleks je uređeno i ograđeno sa izvedenim asfaltiranim parkirnim i manipulativnim površinama. Namjena kompleksa je proizvodnja specijalnih proizvoda i galanterije od masivnog drva.

Poslovno-proizvodna zgrada na kućnom broju 32A je izgrađena 2000. godine, a sastoji se od izložbeno-prodajnog dijela, koji se sastoji od prizemlja i kata te proizvodnog prizemnog dijela. Zgrada je izgrađena montažnim načinom gradnje, i to od armirano betonskih montažnih elemenata na trakastim armirano betonskim temeljima. Fasada izložbeno prodajnog dijela izvedena je kao ventilirana fasada od HPL ploča, dok je fasada na proizvodnom dijelu izvedena od armirano betonskih montažnih elemenata sa završnom obradom u boji. Krovnište je izvedeno kao dvostrešno krovnište od ab montažnih elemenata pokriveno trapeznim limom. Zgrada je vrlo dobro uređena i opremljena sukladno namjeni prostora.

Skladišna zgrada na kućnom broju 32b je izgrađena 2005. godine, a sastoji se od prizemlja i prvog kata te otvorenog vanjskog dijela natkrivenog ab nadstrešnicom. Zgrada je izgrađena montažnim načinom gradnje, i to od armirano betonskih montažnih elemenata na trakastim armirano betonskim temeljima. Fasada je izvedena od armirano betonskih montažnih elemenata. Krovnište na skladišnom dijelu je izvedeno od ab montažnih elemenata pokriveno trapeznim limom. Nadstrešnica je izvedena od ab montažnih elemenata, s jednostrešnim krovništem pokriveno trapeznim limom. Građevina je dobro uređena i opremljena sukladno namjeni prostora.

Uredsko-proizvodna zgrada na kućnom broju 32C je izgrađena 2010. godine, a sastoji se od prizemlja, galerije i kata. Uredski dio sa sanitarnim čvorovima i prostorijama za zaposlene se nalazi u prizemlju, galeriji i prvom katu zapadnog dijela građevine. Zgrada je izgrađena montažnim načinom gradnje, i to od armirano betonskih montažnih elemenata na trakastim armirano betonskim temeljima. Fasada je izvedena od armirano betonskih montažnih elemenata. Krovnište je izvedeno kao dvostrešno krovnište od ab montažnih elemenata pokriveno izolacijskim krovnim panelima. Građevina je vrlo dobro uređena i opremljena sukladno namjeni prostora.

Zgrade su spojene na elektroenergetsku i vodovodnu mrežu, grijanje je preko peći na piljevinu te preko uljne kotlovnice. Obzirom na proizvodnu namjenu izvedena je požarna centrala sa alarmnim sustavom.

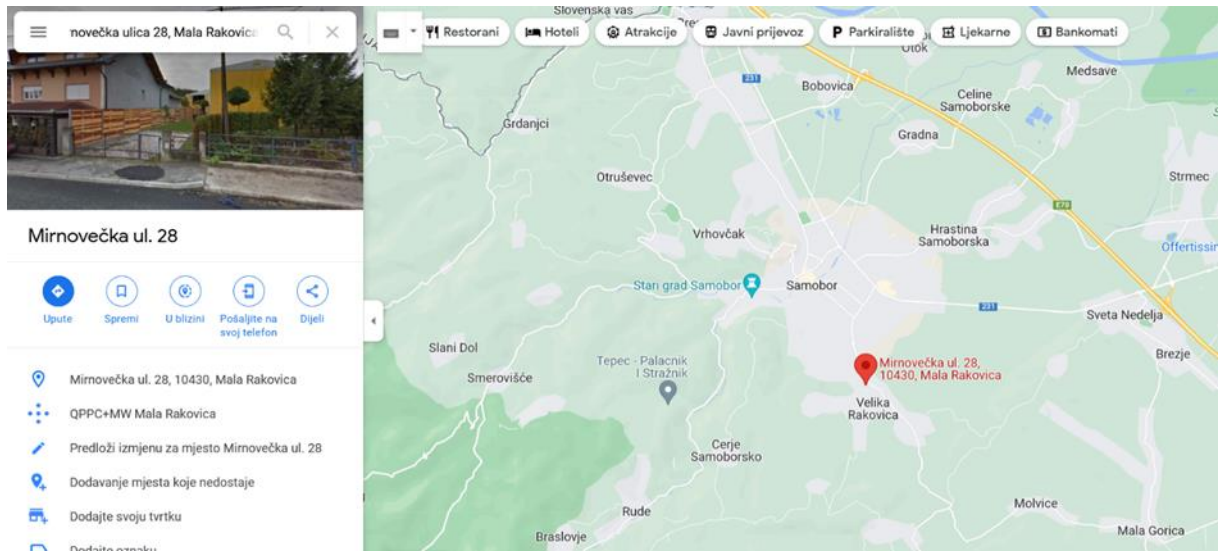
Procjenitelj je prilikom očevida prikupio sve potrebne relevantne podatke, te izradio fotodokumentaciju.

Na očevidu su prisutni:

- Srećko Kupres (Predstavnik vlasnika)
- Smajil Kantarević (procjenitelj)

2.2. LOKACIJA

2.2.1. MAKROLOKACIJA



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

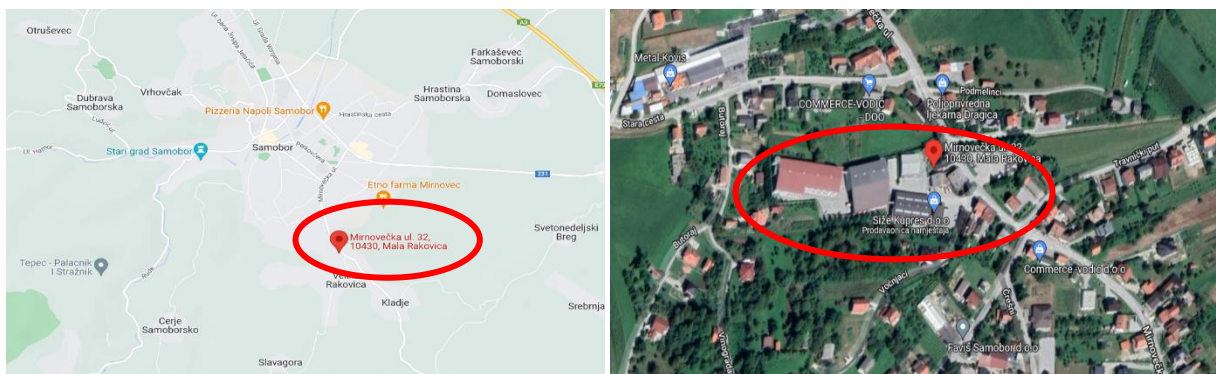
Zagrebačka županija se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj. Obručuju Grad Zagreb sa zapadne, južne i istočne strane pa se često naziva "zagrebačkim prstenom". Zemljopisno je dosta raznolika cjelina uz Marijagoričko pobrđe i Žumberak na zapadu, nisko Turopolje i Pokuplje na jugu, nizinski krajevi na istoku. Površina županije iznosi 3078 km².

Grad Samobor je na istoku omeđen rijekom Savom, na jugu seže do Rakovog Potoka i obronaka Plešivice, na zapadu seže do središnjeg Žumberka, a krajnja zapadna točka je naselje Gornja Vas, na sjeveru granica grada je državna granica sa Slovenijom sve do Bregane. Oko jedne trećine površine grada Samobora pokriveno je šumom. Na području grada nalazi se i mnogo zaštićenih prirodnih predjela, među kojima je najvažniji Park prirode Žumberak – Samoborsko gorje. Grad Samobor obuhvaća 8 gradskih četvrti: Gradska četvrt- Centar, Gradska četvrt-Cvjetno naselje-Perivoj, Gradska četvrt-Giznik-Anindol, Gornji kraj-Hamor, Južno naselje, Kolodvorsko naselje - Sajmište, Podložnice, Sveta Helena. Grad Samobor obuhvaća, uz istoimeno naselje, i područje 77 naselja: Beder, Bobovica, Braslovje, Bratelji, Bregana, Breganica, Budinjak, Bukovje Podvrško, Celine Samoborske, Cerje Samoborsko, Domaslovec, Drežnik Podokički, Dubrava Samoborska, Falašćak, Farkaševac Samoborski, Galgovo, Gradna, Grdanjci, Hrastina Samoborska, Jarušje, Javorek, Kladje, Klake, Klokočevac Samoborski, Konščica, Kotari, Kostanjevec Podvrški, Lug Samoborski, Mala Jazbina, Mala Rakovica, Mali Lipovec, Manja Vas, Medsave, Molvice, Noršić Selo, Novo Selo Žumberačko, Osredak Žumberački, Osunja, Otruševac, Pavučnjak, Petkov Breg, Podgrađe Podokičko, Podvrh, Poklek, Prekrižje Plešivičko, Rakov Potok, Rude, Samoborski Otok, Savrščak, Selce Žumberačko, Sječevac, Slani Dol, Slapnica, Slavagora, Smerovišće, Stojdraga, Sveti Martin pod Okićem, Šimraki, Šipački Breg, Tisovac Žumberački, Velika Jazbina, Velika Rakovica, Veliki Lipovec, Višnjevec Podvrški, Vratnik Samoborski, Vrbovec Samoborski i Vrhovčak.

Mala Rakovica je naselje koje se nalazi u sastavu Grada Samobora, Zagrebačka županija.

2.2.2. MIKROLOKACIJA

Mjesto:	MALA RAKOVICA
Regija:	Centralna Hrvatska
Županija-tržišna zona:	Zagrebačka županija
Tržišni položaj:	Gradovi u unutrašnjosti
Tip lokacije:	Okolica glavnog grada
Kategorija lokacije:	Prosječna



Predmetom procjene je poslovno-proizvodni kompleks i građevinsko zemljište na adresi Mirnovička ulica 32, naselje Mala Rakovica, grad Samobor, područje Zagrebačke županije. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište, nepravilnog tlocrtnog oblika, sa izravnim pristupom na javno prometnu površinu u naravni Mirnovička ulica.

Nekretnine u neposrednoj okolini su građevine individualne stambene izgradnje. Predmetnu lokaciju karakterizira prosječna aktivnost na tržištu nekretnina.

Kompleks se nalazi u naselju Mala Rakovica, udaljeno svega 2 km od centra grada Samobora, u blizini se nalaze svi potrebni javni i društveni sadržaji, lokacija kompleksa obzirom na prometnu povezanost unutar i van županije te povezanost sa gradom Samoborom može se ocjeniti kao prosječna.

2.3. STANJE TRŽIŠTA NEKRETNINA

Prema podacima objavljeni u publikaciji "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020."; autori dr.sc. Ivana Rašić, dr.sc. Sunčana Slijepčević, dr.sc. Nebojša Stojčić i dr.sc. Maruška Vizek koju je u suradnji sa Ministarstvom graditeljstva i prostornog uređenja izdao Ekonomski institut u Zagrebu.

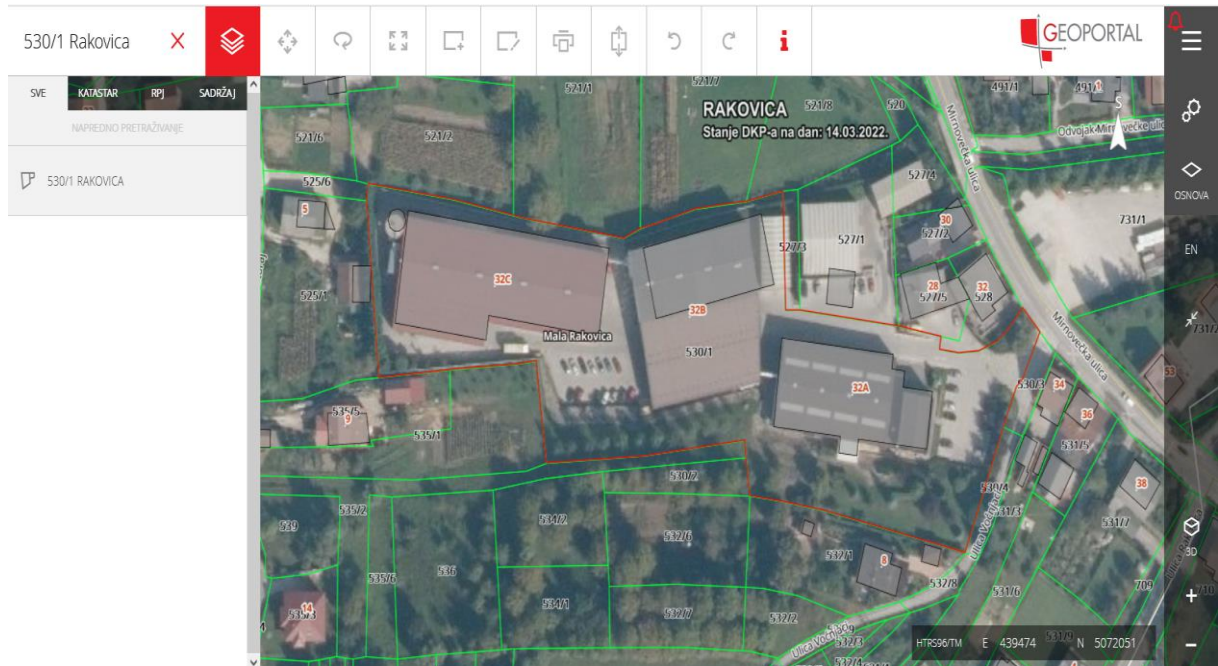
1. Stanje tržišta nekretnina koje se odnosi na poslovne nekretnine – za razini Županija, točka 5.1.2. (str. 129.) navedeni su sljedeći podaci:

„U Tablici 5.2. prikazan je broj prodajnih transakcija poslovnim nekretninama i medijalna kupoprodaja cijena poslovnih nekretnina po županijama, administrativnim županijskim sjedištima te županijama iz kojih su isključene transakcije za administrativna sjedišta za 2019. i 2020. godinu te odgovarajuće međugodišnje stope promjene. S obzirom da je broj kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama relativno nizak, što znači da je to tržište plitko, primjetne su značajne oscilacije u međugodišnjim stopama promjene oba pokazatelja. U skladu sa smanjenjem broja kupoprodaja na nacionalnoj razini, u 2020. sve županije osim Zadarske, Karlovačke i Koprivničko – križevačke bilježe smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na 2019. godinu, pri čemu neke županije bilježe značajan pad broja kupoprodaja. Najveća smanjenja (veća od 30 posto) bilježe se u Varaždinskoj, Istarskoj, Krapinsko - zagorskoj i Međimurskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj kupoprodaja u zemlji, broj kupoprodaja smanjio se za 20,8 posto, dok je smanjenje broja kupoprodaja Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najvećem županijsko tržište poslovnih nekretnina iznosilo 21,5 posto. Primjetno je i da je za pad broja kupoprodaja u toj županiji odgovoran pad broja kupoprodaja u županijskom središtu, dok ostatak Splitsko – dalmatinske županije bilježi rast broja kupoprodaja od 2,3 posto. U pojedinim županijama poput Brodsko - posavske, Primorsko - goranske i Osječko - baranjske vidljivo je da pad broja kupoprodaja dolazi iz ostatka županije, dok sama županijska sjedišta bilježe ili rast vrijednosti kupoprodaja ili broj kupoprodaja stagnira. Sukladno povećanju medijalne cijene poslovne nekretnine na nacionalnoj razini, povećanje medijalne cijene poslovne nekretnine bilježi se u značajnom broju županija. Iznimke su Koprivničko – križevačka županija u kojoj je cijena smanjena za 78,4 posto, Virovitičko – podravska županija, Šibensko – kninska, Varaždinska i Zagrebačka županija. Najveće povećanje medijalne cijene poslovnih nekretnina zabilježeno je u Karlovačkoj (230 posto), Krapinsko – zagorskoj (129,7 posto) i Istarskoj županiji (125,5 posto). U Zagrebu je godišnji rast medijalnih cijena iznosio 12,7 posto, a u Splitsko – dalmatinskoj županiji 0,4 posto. Kada se iz te županije izuzme njezin administrativni centar, rast medijalnih cijena poslovnih nekretnina iznosio je 17,6 posto. S obzirom da je broj kupoprodaja poslovnim nekretninama u županijama, županijskim sjedištima i županijama bez njihovog sjedišta relativno nizak, odnosno s obzirom da su ta tržišta poslovnih nekretnina vrlo plitka, izražene su oscilacije u godišnjim stopama promjene, ali i diskrepancije između ostvarenih stopa promjene u županiji, županijskom središtu i županiji iz kojeg su izuzeti podaci za županijsko središte. Možda najekstremniji primjer u tom smislu je Brodsko – posavska županija koja ostvaruje godišnji rast ostvarene medijalne cijene u 2020. od 121,4 posto, dok istovremeno županija bez administrativnog sjedišta ostvaruje rast medijalne cijene od 1.190 posto, a samo županijsko sjedište pad od 39,6 posto.“

Tablica 5.2.: Broj prodanih poslovnih nekretnina i medijalna cijena poslovnih nekretnina po m² u HRK po županijama u 2019. i 2020. godini

Županija	Broj prodanih poslovnih nekretnina			Medijalna cijena poslovnih nekretnina po m ²		
	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)	2019.	2020.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	782	619	-20,8%	7.313	8.241	12,7%
Primorsko-goranska	116	104	-10,3%	4.620	6.936	50,1%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	78	66	-15,4%	4.585	6.862	49,7%
Rijeka	38	38	0,0%	7.759	7.089	-8,6%
Splitsko-dalmatinska	261	205	-21,5%	8.325	8.361	0,4%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	87	89	2,3%	5.739	6.749	17,6%
Split	174	116	-33,3%	9.272	9.296	0,3%
Istarska	202	114	-43,6%	3.357	7.571	125,5%
Istarska (bez Pazina)	**	**	**	**	**	**
Pazin	*	*	*	*	*	*
Koprivničko-križevačka	83	99	19,3%	97	21	-78,4%
Koprivničko-križevačka (bez Križevaca)	68	78	14,7%	14	21	50,0%
Križevci	15	21	40,0%	135	32	-76,3%
Bjelovarsko-bilogorska	48	32	-33,3%	2.543	3.888	52,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	22	21	-4,5%	272	1.405	416,5%
Bjelovar	26	11	-57,7%	4.874	6.115	25,5%
Osječko-baranjska	116	93	-19,8%	2.730	3.817	39,8%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	61	29	-52,5%	804	2.632	227,4%
Osijek	55	64	16,4%	3.323	4.289	29,1%
Zagrebačka	126	116	-7,9%	1.927	1.912	-0,8%
Sisačko-moslavačka	42	31	-26,2%	2.079	2.150	3,4%

2.4. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA



- građevinsko zemljište: k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica
- kakvoća zemljišta - I. kategorija
- površina zemljišta: 13193,00 m²
- prostorni plan i namjena zemljišta: PPUG Samobor; gospodarska namjena
- koeficijent izgrađenosti: 0,4
Gospodarska namjena

Članak 60.

U građevinskom području za radne zone mogu se graditi građevine za rad kada su namijenjene za proizvodnju, usluge, trgovinu i druge vrste rada.

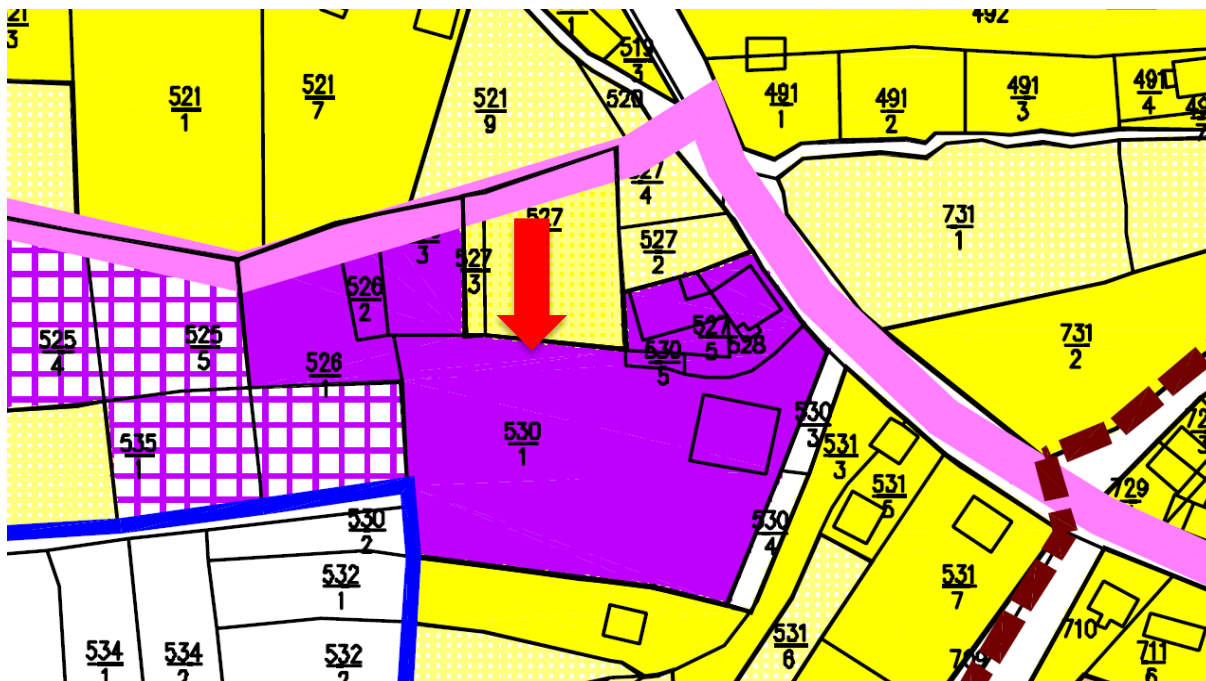
Urbanistički zavod grada Zagreba d.o.o. 2014.

18

IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SAMOBORA KNJIGA 1. - OSNOVNI DIO PLANA

U radnim zonama može se graditi prema sljedećim uvjetima:

- dozvoljeno je građenje isključivo onih građevina čija djelatnost neće ugrožavati okoliš;
- građevna čestica na kojoj će se graditi mora se nalaziti uz već izgrađenu javno-prometnu površinu minimalne širine građevne čestice 9 m, ili je za javno-prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola;
- na građevnoj čestici ili iznimno uz javno-prometnu površinu potrebno je osigurati prostor za parkiranje vozila;
- ukupna tlocrtna izgrađenost građevne čestice može iznositi maksimalno 40%;
- visina građevine može obuhvaćati najviše podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje;
- visina građevine od kote konačno zaravnog terena, treba biti u skladu s namjenom i funkcijom, ali ne smije iznositi više od 12,0 m;
- iznimno, ako to zahtijeva tehnološki proces, dio građevine može biti i viši od navedenoga u alineji 6;
- visina krovnog nadzida može biti najviše 90-120 cm iznad stropne konstrukcije;
- gornji rub stropne konstrukcije podruma može biti najviše 1,5 metra iznad kote konačno uređenog terena;
- moguća je gradnja suterena;
- krovšta mogu biti kosa, ravna ili zaobljena;
- vrsta pokrova, te nagibi i broj streha trebaju biti u skladu s namjenom i funkcijom;
- najmanje 30% površine građevne čestice potrebno je ozelenjeti na prirodnom tlu;
- minimalna udaljenost od međa susjednih građevnih čestica iznosi jednu polovinu visine građevine, ali ne manje od 5,0 m;
- pri planiranju, projektiranju te odabiru tehnologija za djelatnosti koje se obavljaju u radnim zonama osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša.



PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA SAMOBORA 4.1 GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA POSTOJEĆE/PLANIRANO

	DRŽAVNA GRANICA
	GRANICA GRADA
	GRANICA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - VIKEND ZONA
	GRANICA PODRUČJA IZDOJENE NAMJENE

POSTOJEĆE/PLANIRANO NAMJENA

	STAMBENA
	MJEŠOVITO
	JAVNA - DRUŠTVENA
	GOSPODARSKA
	POSLOVNO - USLUŽNA
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA
	UGOSTITELJSKO-REKREACIJSKA
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA
	GRANIČNI PRIJELAZ

POSTOJEĆE/PLANIRANO OBAVEZA IZRADE DETALJNIJIH PLANOVA

	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - GUP
	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA - UPU DETALJNI PLAN UREĐENJA - DPU

OGRANIČENJA

	GRANICA PODRUČJA U KOJIMA NIJE MOGUĆE GRADITI NOVE GRAĐEVINE ZA UZGOJ STOKE
	KLIZIŠTE
	KATEGORIJA KLIZIŠTA

REŽIMI KORIŠTENJA PROSTORA

	ZONA ZABRANJENE IZGRADNJE
	ZONA OGRANIČENE IZGRADNJE

- zona komunalnog doprinosa: III. zona

III. ZONA:

Bobovica, Celine Samoborske, Domaslovec, Drežnik Podokički, Dubrava Samoborska, Farkaševac Samoborski, Galgovo, Gradna, Hrastina Samoborska, Kladje, Klokočevac Samoborski, Lug Samoborski, Mala Jazbina, Mala Rakovica, Medsave, Molvice, Pavučnjak, Petkov Breg, Podvrh, Rakov Potok, Rude, Samoborski Otok, Savršćak, Sveti Martin pod Okićem, Velika Jazbina, Velika Rakovica, Vrbovec Samoborski i Vrhovčak

2.5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI	
Vodovod	priključen na mrežu
Kanalizacija	nije priključen na mrežu
Toplovod	nije priključen na mrežu
Telefon	priključen na mrežu
El. struja	priključen na mrežu
Plin	nije priključen na mrežu

POSLOVNO PROIZVODNE SKLADIŠNE HALE	
Kratki opis objekta:	PROIZVODNO POSLOVNI KOMPLEKS
Godina izgradnje:	zgrada 32A - 2000; zgrada 32B- 2005; zgrada 32C- 2010
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska montažna konstrukcija
Međukatna konstrukcija:	armirano betonska
Krovnna konstrukcija i pokrov:	armirano betonska, trapezni lim, izolacijski krovni paneli
Pročelje:	Ventilirana fasada HPL ploče-zgrada 32A, ab montažna konstrukcija
Vanjska stolarija (prozori):	Aluminijska stolarija
Unutarnja stolarija:	Drvena
Obrada zidova:	boja/keramika
Obrada podova:	industrijski pod/keramika
Grijanje:	Peć na kruta goriva - piljevinu i kotlovnica na ulje
Ventilacija:	DA
Klima:	DA
Mrežna instalacija:	DA
Alarm/video nadzor:	DA
Ostalo:	-
Stupanj dovršenosti:	Dovršeno
Način gradnje:	Montažna gradnja na licu mjesta
Namjena:	proizvodno, skladišna, poslovna

2.6. GEOMETRIJSKI PODACI

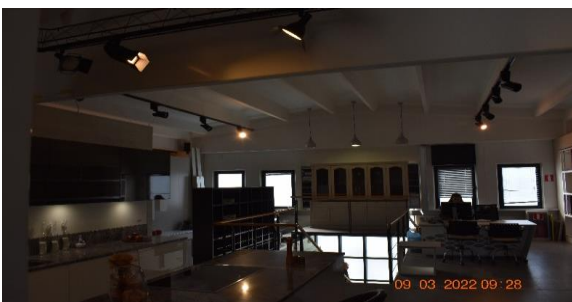
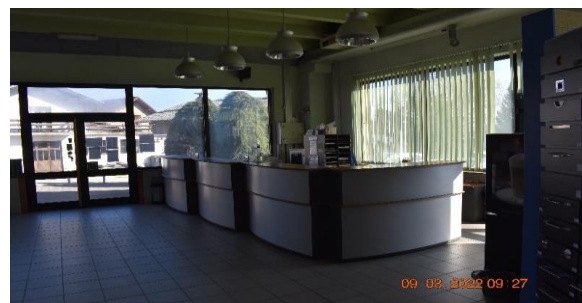
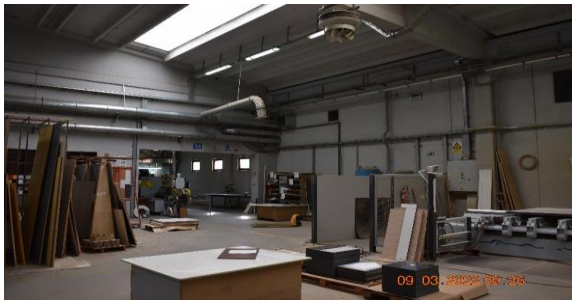
Sukladno čl. 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011, provedeno je utvrđivanje ploštine površina, prema podacima iz dokumentacije dobivene od Naručitelja procjene, te sukladno prilogu 1. Pravilnika, koeficijenti korisne vrijednosti površina. Provedenim postupkom utvrđeni su sljedeći podaci:

Površina zemljišta za procjenu (m ²)	13.193,00
Površina zgrada 32A (bruto/m ²)	1437,52
Površina zgrada 32B (bruto/m ²)	2750,34
Površina zgrada 32C (bruto/m ²)	4259,00
Neto građevinska površina zgrada 32A (m²)	1281,06
Neto građevinska površina zgrada 32B (m²)	2048,03
Neto građevinska površina zgrada 32C (m²)	3871,82
Volumen zgrada 32A (m ³)	5626,99
Volumen zgrada 32B (m ³)	11557,53
Volumen zgrada 32C (m ³)	22711,60

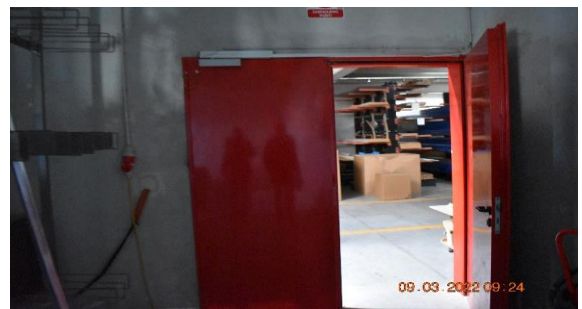
NAZIV	TLOCRTNA POVRŠINA (m ²)	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	BRUTTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (m ²)	BRUTO VOLUMEN (m ³)
PRODAJNO PROIZVODNA HALA 32A				
PRIZEMLJE				
Proizvodnja	997,40	997,40	1097,14	3839,99
Prodajni prostor	141,83	141,83	170,19	1191,33
KAT				
Izložbeno prodajni prostor	141,83	141,83	170,19	595,67
SVEUKUPNO PR+KAT:	1.281,06	1.281,06	1.437,52	5.626,99
SKLADIŠNA HALA 32B				
PRIZEMLJE				
Skladišni prostor	797,88	797,88	877,67	3071,85
Nadstrešnica	904,55	452,27	995,00	4975,00
KAT				
Skladišni prostor	797,88	797,88	877,67	3510,68
SVEUKUPNO PR+KAT:	2.500,31	2.048,03	2.750,34	11.557,53
PROIZVODNO POSLOVNA HALA 32C				
PRIZEMLJE				
Uredski i proizvodni prostor	1842,73	1842,73	2027,00	13783,60
Galerija	186,36	186,36	205,00	820,00
KAT				
Uredski i proizvodni prostor	1842,73	1842,73	2027,00	8108,00
SVEUKUPNO PR+KAT:	3.871,82	3.871,82	4.259,00	22.711,60
SVEUKUPNO:	7.653,19	7.200,91	8.446,86	39.896,12

3. FOTODOKUMENTACIJA

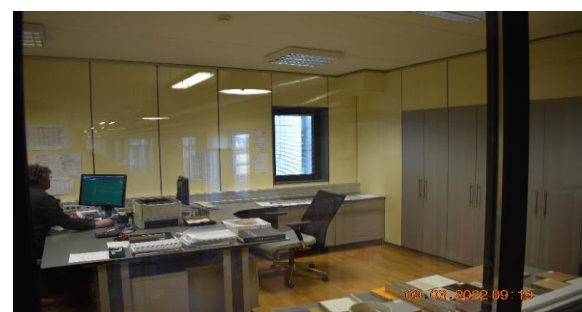
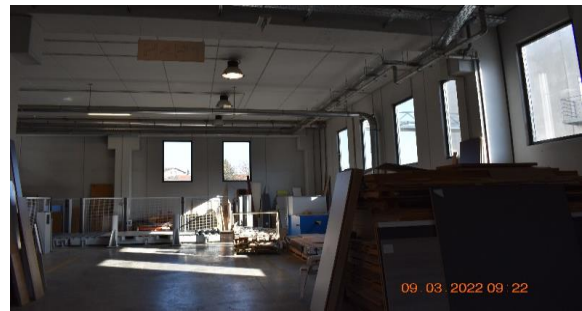
ZGRADA 32A



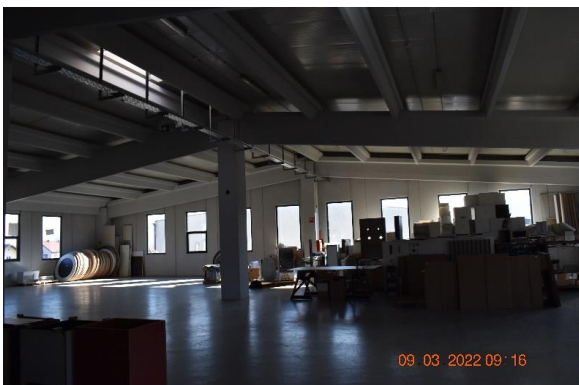
ZGRADA 32B



ZGRADA 32C



ZGRADA 32C



4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene je poslovno-proizvodni kompleks i zemljište, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina odabire **troškovna metoda** za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, dok će se poredbenom metodom procijeniti tržišna vrijednost zemljišta.

Obrazloženje:

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine uzevši u obzir obilježja i sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odabire se sukladno trenutno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina **troškovna metoda** kao relevantna za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, kako bi se istom uzeli u obzir svi presudni faktori koji imaju utjecaj na tržišnu vrijednost. Izračun vrijednosti zemljišta napraviti će se poredbenom metodom, temeljem utvrđene kakvoće zemljišta izvršen je uvid u bazu podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine, a temeljem kojeg će se provesti utvrđivanje tržišne vrijednosti.

4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena se izrađuje korištenjem troškovne metode sukladno odredbi čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti **neizgrađenih i izgrađenih zemljišta**, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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.

Troškovna metoda u prvom je redu 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.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane nadležnog Procjeniteljskog povjerenstva koristit će se Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, za područje „Ostalo“.

Tablica 13.1.3. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblju od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>).


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

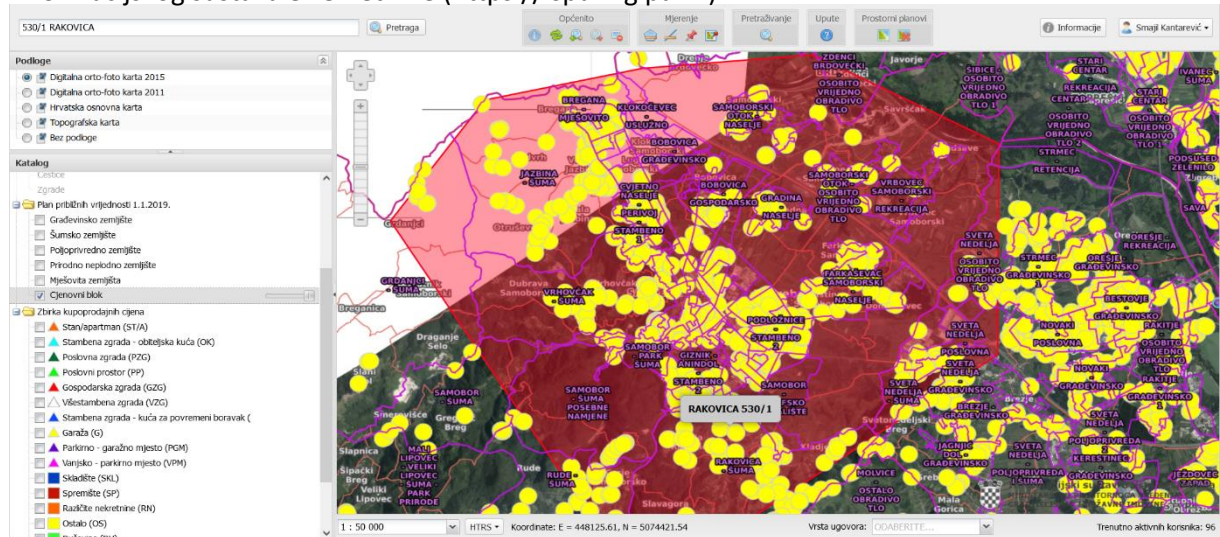
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

4.4. OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (čl.4.st.3. ZPVN-a)	
Cjenovni blok	RAKOVICA - ŠUMA
Vrsta nekretnine	PROIZVODNO POSLOVNI KOMPLEKS
zk.ul.br.	3011
k.č.br.	530/1
katstarska općina	Rakovica
Posjedovni list	2085
k.č.br.	530/1
katstarska općina	Rakovica
Površina zemljišta za procjenu (m ²)	13.193,00
Površina zgrada 32A (bruto/m ²)	1437,52
Površina zgrada 32B (bruto/m ²)	2750,34
Površina zgrada 32C (bruto/m ²)	4259,00
Neto građevinska površina zgrada 32A (m²)	1281,06
Neto građevinska površina zgrada 32B (m²)	2048,03
Neto građevinska površina zgrada 32C (m²)	3871,82
Volumen zgrada 32A (m ³)	5626,99
Volumen zgrada 32B (m ³)	11557,53
Volumen zgrada 32C (m ³)	22711,60
Dan vrednovanja	9.3.2022.
Dan kakvoće	9.3.2022.
Godina/tromjesečje	1Q2022
Bazni indeks na dan vrednovanja - DZS (https://www.dzs.hr/)	122,62
Srednji tečaj EUR na dan vrednivanja (https://www.hnb.hr/)	7,556235
HALA 32A	2000
HALA 32B	2005
HALA 32C	2010
Odabrani faktor korištenja	2
Održivi vijek korištenja	60,00
Prostorno planska namjena zemljišta	Gospodarska namjena
Kategorija zemljišta	I. kategorija
Koeficijent izgrađenosti	0,40
Zona komunalnog doprinosa	treća zona

4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Ulazni parametri za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom preuzeti su sa informacijskog sustava eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr>).



Područje pretrage

Komentar preuzetih podataka:

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka, sukladno članku 57., 58. i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta preuzeto je pet transakcija za zemljišta gospodarske prostorno planske namjene koja se nalaze u okolnim cjenovnim blokovima, na područjima gospodarske namjene. Preračunavanje ukupne kupoprodajne vrijednosti iz kuna u eure provedeno je prema srednjem tečaju HNB na dan kupoprodaje. Preuzete transakcije sklopljene su u razdoblju od srpnja 2019. do studenog 2020. godine, te je potrebno sukladno članku 7. Pravilnika o metodama procjeni vrijednosti nekretnina provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova postojećih stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina za područje „ostalo“, prikazani u točki 4.3. ovog elaborata. Transakcije su za zemljišta različitih obilježja, te će se sukladno tome provesti interkvalitativno izjednačenje po mjeri građevinskog korištenja i kategoriji zemljišta. Utjecaji buke i zagađenja zraka nisu od takvog intenziteta da bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina k.o. k.č.br. Cjenovni blok Nekretnina Izvor podataka ID ZKC Vrsta podatka Datum transakcije/objave Površina (m ²) Cijena (HRK) Tečaj na dan kupoprodaje Cijena (€) Cijena po m ²	Procjenjivana Rakovica 530/1 RAKOVICA - ŠUMA građ zem Nalog	Usporedna 1 Samobor 3844/2 KOLODVORSKO NASELJE građ zem eNekretnine 1348339 kupoprodaja 4Q2020 (27.11.2020.) 3.066,00 1.300.000,00 kn 7,556235 172.110,39 56,1	Usporedna 2 Samobor 275/2 KOLODVORSKO NASELJE građ zem eNekretnine 1296013 kupoprodaja 2Q2020 (15.5.2020.) 2.621,00 991.486,56 kn 7,565712 131.050,00 50,0	Usporedna 3 Samobor 275/3 KOLODVORSKO NASELJE građ zem eNekretnine 1243267 kupoprodaja 1Q2020 (10.3.2020.) 3.505,00 1.311.000,00 kn 7,498812 174.827,69 49,9	Usporedna 4 Samobor 2545/1 PODLOŽNIČE-POSLOVNO građ zem eNekretnine 1221050 kupoprodaja 4Q2019 (17.12.2019.) 4.078,00 1.387.301,32 kn 7,438613 186.500,00 45,7	Usporedna 5 Samobor 252/11 KOLODVORSKO NASELJE građ zem eNekretnine 1124786 kupoprodaja 3Q2019 (2.7.2019.) 1.455,00 537.943,04 kn 7,394406 72.750,00 50,0
	Međuvremensko izjednačenje	1Q2022	4Q2020	2Q2020	1Q2020	4Q2019	3Q2019
	DŽS indeksi cijena nekretnina	122,62	119,45	115,90	109,31	109,64	103,98
	Vremensko usklađenje	-	2,7%	5,8%	12,2%	11,8%	17,9%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	57,7	52,9	56,0	51,1	59,0
	Interkvalitativno izjednačenje		57,65	52,90	55,96	51,13	58,95
	Koeficijent iskoristivosti	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
	Kategorija zemljišta	I. kategorija	I	I	I	I	I
	Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost zemljišta ukup. (€)	-	57,65	52,90	55,96	51,13	58,95
	Lokacija	dobra	malo bolja	malo bolja	malo bolja	malo bolja	malo bolja
	korekcija	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
	Većina	13.193	3.066	2.621	3.505	4.078	1.455
	korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%
Oblik	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,5	str do 1:2,6	str do 1:2,7	
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%	
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno	ravno	
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%	
Namjena	GP	GP	GP	GP	GP	GP	
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%	
Infrastruktura	na parceli	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna	
korekcija	-	0%	0%	0%	0%	0%	
Ukupno korekcija	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
Korigirana vrijednost po m ²	-	51,89	47,61	50,37	46,02	53,06	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	49,79						
ODSTUPANJE OD PROSJEKA %		-4,22%	4,37%	-1,17%	7,57%	-6,56%	
ODSTUPANJE OD PROSJEKA		-2,10	2,18	-0,58	3,77	-3,27	
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA		51,89	47,61	50,37	46,02	53,06	
KVADRAT ODSUPANJA (APSOLUTNI)		4,40	4,74	0,34	14,22	10,68	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA		23,70					
Standardno odstupanje (±):		2,81	5,65%	ZADOVOLJAVA (pravilo odstupanja < 30% (B.4.st 1. Pravilnika)			
Pravilo dva-sigma (±):		5,62		ZADOVOLJAVA (pravilo 2-sigma (B.4.st 2. Pravilnika)			
PROCIJENIENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	49,79						

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLIŠTA

Površina ostatka zemljišta	4.746,14	m ²
Vrijednost po m ²	49,79	€/m ²
Tržišna vrijednost zemljišta	236.296,84	€

- Nakon analize usporedivih kupoprodajnih transakcija, proveden je izračun međuvremenskog izjednačenja, temeljem dostupnih baznih indexa za područje „ostalo“, objavljenih od strane Državnog zavoda za statistiku, te izračun interkvalitativnog izjednačenja za odstupanja u kakvoći poredbenih kupoprodajnih transakcija u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Na tako dobivene vrijednosti provedena je završna statistička obrada temeljem koje je vidljivo da su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena unutar $\pm 30\%$ odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (čl. 4. st. 2. Pravilnika) te da je zadovoljeno "pravilo 2-sigma" (čl. 4. st. 3. Pravilnika) za netipična odstupanja pojedinačnih kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene.

Provedenim izračunom utvrđena je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta gospodarske namjene, prve kategorije zemljišta, s koeficijentom izgrađenosti $k_{ig}=0,4$ u iznosu od **49,79 €/m²**.

4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI - TROŠKOVNA METODA

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenja dozvola i propisani doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje (članak 53.-66. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Podaci o cijenama komunalnog i vodnog doprinosa preuzeti su sa nadležnih službenih stranica. Podaci o cijenama izgradnje kalkulirani su na osnovu stručnog znanja i iskustva procjenitelja, te podataka iz "Standardne kalkulacije radova u visokogradnji" - BILTEN IGH za tipsku građevinu I,,.

Lokacija poslovnog kompleksa je prosječna, zgrade općenito je dobre infrastrukture, stanje zgrada je bez oštećenja, održivi vijek korištenja je 60 godina. Koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti koristi se za prilagodbu troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost nekretnine. Koeficijentom prilagodbe troškovi se preračunavaju u vrijednost. Koeficijent prilagodbe izračunava se za dio tržišta nekretnina koji obuhvaća samostojeće obiteljske kuće, dvojne kuće i kuće u nizu. Izračun koeficijenata prilagodbe je u obavezi nadležnih procjeniteljskih povjerenstava sa stručnim službama županije, grada, odnosno velikog grada. Obzirom da koeficijenti prilagodbe još nisu izvedeni te da se predmetna nekretnina nalazi na području na kojem nema dovoljan broj usporedivih nekretnina na osnovu kojih bi se izveo koeficijent prilagodbe, a koji bi odražavao stvarne odnose na tržištu za to područje, izveden je koeficijent prilagodbe **kpt=1,10** obzirom na faktor zone/lokalnog položaja, faktor starosti zgrade, faktor površine-veličine, faktor poslovne namjene, faktor legaliteta i faktor tržišta.

NAPOMENA: Izračun tržišne vrijednosti provest će se na način da se za svaku zgradu u obzir uzme tlocrtna površina zemljišta koju ista zauzima, dok će se tržišna vrijednost preostale površine zemljišta zasebno prikazati.

• **ZGRADA 32A**

Vrijednost zemljišta									
PgZ=	1.437,52	m ²	Cz=	49,79	€/m ² Pz		VZ=	71.570,04 €	
BV=	5.626,99	m ³	Kd=	8,90	€/m ³ BV		Kd=	50.080,21 €	
			Kv=	4,20	€/m ³ BV		Kv=	23.633,36 €	
Priključci									
BGP=	1.437,52	m ²	Cp=	35,00	€/m ² BGP		Kp=	50.313,20 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka								195.596,81 €	
Nova vrijednost objekta - ZGRADA 32A									
NGP=	1.281,06	m ²	Cizg=	1.032,53	€/m ² NGP		NV=	1.190.459,59 €	
Koeficijent dovršenosti/opremljenosti			0,90	929,28	€/m ² NGP				
PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA - (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)									
Godina procjene: 2021	Godina izgradnje: 2000	Starost (G):	21	OVK:	60	Preostali vijek korištenja:	39		
FK MATRICA			A-lokacija/tržište		B-zgrada općenito		C-stanje zgrade		
			2		1		1		
Odabrani faktor korištenja:			2						
Relativna starost G/OVK (%):	35,00%	Predvidivi ostatak (PoOVK):	62%	OOVK(OVK*PoOVK):	37,2	Zamjenska starost(OVK-OOVK):	23		
Umanjenje vrijednosti - linearni otpis						0,38			
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		Napomena: Podaci o cijeni građenja i udjelima prema vrstama radova preuzeti iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji za tipsku građevinu I		
	%	€/m ² NGP	%	€/m ² NGP	€/m ² NGP				
Konstrukcija I i zemljani radovi	50,77%	472	38,0%	179	293				
Konstrukcija II i završni radovi	26,68%	248	38,0%	94	154				
Instalacije	22,55%	210	38,0%	80	130				
Ukupno	100,00%	929	38,0%	353	576				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)						738.084,95 €			
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		3,0%	35.713,79 €		
Okoliš				% od NV		2,0%	23.809,19 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						993.204,74 €			
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl		tržište-Ft		TF	
0,00	0,00	0,00	0,10	0,00		1,00		1,10	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF						1.092.525,21 €			

• **ZGRADA 32B**

Vrijednost zemljišta									
PgZ=	2.750,34	m ²	Cz=	49,79	€/m ² Pz		VZ=	136.931,62 €	
BV=	11.557,53	m ³	Kd=	8,90	€/m ³ BV		Kd=	102.862,02 €	
			Kv=	4,20	€/m ³ BV		Kv=	48.541,63 €	
Priključci									
BGP=	2.750,34	m ²	Cp=	30,00	€/m ² BGP		Kp=	82.510,20 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka								370.845,46 €	
Nova vrijednost objekta - ZGRADA 32B									
NGP=	2.048,04	m ²	Cizg=	1.032,53	€/m ² NGP		NV=	1.480.263,92 €	
Koeficijent dovršenosti/opremljenosti			0,70	722,77	€/m ² NGP				
PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA - (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)									
Godina procjene: 2021	Godina izgradnje: 2005	Starost (G):	16	OVK:	60	Preostali vijek korištenja:	44		
FK MATRICA			A-lokacija/tržište		B-zgrada općenito		C-stanje zgrade		
			2		1		1		
Odabrani faktor korištenja:			2						
Relativna starost G/OVK (%)	26,67%	Predvidivi ostatak (PoOVK):	68%	OOVK(OVK*PoOVK):	40,8	Zamjenska starost(OVK-OOVK):	19		
Umanjenje vrijednosti - linearni otpis						0,32			
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		Napomena: Podaci o cijeni građenja i udjelima prema vrstama radova preuzeti iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji za tipsku građevinu I		
	%	€/m ² NGP	%	€/m ² NGP	€/m ² NGP				
Konstrukcija I i zemljani radovi	50,77%	367	32,0%	117	250				
Konstrukcija II i završni radovi	26,68%	193	32,0%	62	131				
Instalacije	22,55%	163	32,0%	52	111				
Ukupno	100,00%	723	32,0%	231	491				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							1.006.579,46 €		
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		3,0%	44.407,92 €		
Okoliš				% od NV		2,0%	29.605,28 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							1.451.438,12 €		
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-FI		tržište-Ft		TF	
0,00	0,00	0,00	0,10	0,00		1,00		1,10	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							1.596.581,94 €		

• **ZGRADA 32C**

Vrijednost zemljišta									
PgZ =	4.259,00	m ²	Cz =	49,79	€/m ² Pz		VZ =	212.043,52 €	
BV =	22.711,60	m ³	Kd =	8,90	€/m ³ BV		Kd =	202.133,24 €	
			Kv =	4,20	€/m ³ BV		Kv =	95.388,72 €	
Priključci									
BGP =	4.259,00	m ²	Cp =	30,00	€/m ² BGP		Kp =	127.770,00 €	
Vrijednost doprinosa i priključaka								637.335,48 €	
Nova vrijednost objekta - ZGRADA 32C									
NGP =	3.871,82	m ²	Cizg =	1.032,53	€/m ² NGP		NV =	3.198.216,24 €	
Koefficient dovršenosti/opremljenosti			0,80	826,02	€/m ² NGP				
PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA - (Prilog 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)									
Godina procjene: 2021	Godina izgradnje: 2010	Starost (G):	11	OVK:	60	Preostali vijek korištenja:	49		
FK MATRICA			A-lokacija/tržište		B-zgrada općenito		C-stanje zgrade		
			2		1		1		
Odabrani faktor korištenja:			2						
Relativna starost G/OVK (%):	18,33%	Predvidivi ostatak (PoOVK):	73%	OOVK(OVK*PoOVK):	43,8	Zamjenska starost(OVK-OOVK):	16		
Umanjenje vrijednosti - linearni otpis						0,27			
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		Napomena: Podaci o cijeni građenja i udjelima prema vrstama radova preuzeti iz Standardne kalkulacije radova u visokogradnji za tipsku građevinu I		
	%	€/m ² NGP	%	€/m ² NGP	€/m ² NGP				
Konstrukcija I i zemljani radovi	50,77%	419	27,0%	113	306				
Konstrukcija II i završni radovi	26,68%	220	27,0%	60	161				
Instalacije	22,55%	186	27,0%	50	136				
Ukupno	100,00%	826	27,0%	223	603				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							2.334.697,86 €		
Intelektualne usluge kod izgradnje				% od NV		3,0%	95.946,49 €		
Okoliš				% od NV		2,0%	63.964,32 €		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)							3.131.944,15 €		
Koefficienti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T									
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-FI		tržište-Ft		TF	
0,00	0,00	0,00	0,10	0,00		1,00		1,10	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							3.445.138,56 €		

Provedenim izračunom troškovnom metodom procijenjena je tržišna vrijednost predmetnog poslovno-proizvodnog kompleksa i zemljišta u iznosu od:

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI	
Procijenjena tržišna vrijednost - ZGRADA 32A (EUR):	1.092.525,21 EUR
Procijenjena tržišna vrijednost - ZGRADA 32A (EUR):	1.596.581,94 EUR
Procijenjena tržišna vrijednost - ZGRADA 32A (EUR):	3.445.138,56 EUR
Procijenjena tržišna vrijednost - OSTATAK ZEMLJIŠTA (EUR):	236.296,84 EUR
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost (EUR):	6.370.542,55 EUR
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:	7,556235
Ukupna tržišna vrijednost u kn:	48.137.316,55 kn
Zaokružena tržišna vrijednost u kn:	48.140.000,00 kn

5. ZAKLJUČAK

Iz gore primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina, a nakon obrade i izračuna proizlazi da za

za nekretninu: PROIZVODNO-POSLOVNI KOMPLEKS k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica
na adresi: 10430 SAMOBOR, MALA RAKOVICA, MIRNOVEČKA ULICA 32
naručitelja: SIŽE PROJEKTI d.o.o., OIB: 34574776337, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA, SAMOBOR

na dan vrednovanja/kakvoće: 9.3.2022.

Procijenjena tržišna vrijednost iznosi:

6.370.542,55 EUR ili zaokruženo 48.140.000,00 HRK

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Prema srednjem tečaju HNB-a na dan vrednovanja 9. ožujka 2022. koji je iznosio 1 EUR = 7,556235 HRK
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine

Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
Smajil Kantarević, struč.spec.ing.aedif.



6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog procjembenog elaborata.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Usluga pružena od strane tvrtke CONREX d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015).

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina.

Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ovaj procjembeni elaborat sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od čega oba dva dobiva Naručitelj, dok svoj primjerak procjenitelj zadržava u elektronskom obliku.

6.1. POJMOVI

- 1. Cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
- 2. Čisti prihod** je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
- 3. Daljnja obilježja nekretnine** obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
- 4. Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
- 5. Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
- 6. Doprinosi** se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
- 7. Evaluacija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
- 8. Indekсни nizovi** (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
- 9. Interkvalitativno izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
- 10. Kamata na nekretninu** (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
- 11. Kamata na pravo građenja** (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
- 12. Kamatna stopa na nekretninu** (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
- 13. Kamatna stopa na pravo građenja** (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
- 14. Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
- 15. Koeficijenti za preračunavanje** jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- 16. Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
- 17. Konverzijske površine** su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravstvu i sl.)
- 18. Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
- 19. Neuobičajene okolnosti** odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
- 20. Nužni podatci** su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje
- 21. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine** (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine
- 22. Obiteljska kuća** je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice
- 23. Održivi vijek korištenja** je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje
- 24. Odstupanja u kakvoći** su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

- 25. Osobne okolnosti** su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza
- 26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja** jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja
- 27. Pogonski troškovi** su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje
- 28. položajna obilježja** su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša
- 29. Poredbeni pokazatelji** su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine
- 30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine** su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu
- 31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja** jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima
- 32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina** odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona
- 33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine** jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje
- 34. Rok za revalorizaciju** je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja
- 35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine** je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće
- 36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine** (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću
- 37. Troškovi gospodarenja** su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove
- 38. Troškovi održavanja** su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja
- 39. Troškovi upravljanja nekretninom** jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja
- 40. Tržišni model** je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina
- 41. 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
- 42. Ukupni godišnji prihod** jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade
- 43. Uporabno svojstvo nekretnine** je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)
- 44. Uzor-čestica** je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka
- 45. Vrijeme čekanja** je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice
- 46. Vrsta i mjera građevinskog** ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

7. PRILOZI

7.1. PRILOG BR. 1. – IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKnjižni ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 14.03.2022. 23:19

Katastarska općina: 325155, RAKOVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4886/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3011

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJEL JAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. cestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	530/1	ZGRADA BR. 32-A, ZGRADA BR. 32-B, ZGRADA BR. 32-C, SILOS I GOSPODARSKO DVORIŠTE - MIRNOVEČKA ULICA			13193	
		ZGRADA BR. 32-A, MIRNOVEČKA ULICA			1300	
		ZGRADA BR. 32-B, MIRNOVEČKA ULICA			876	
		ZGRADA BR. 32-C, MIRNOVEČKA ULICA			2034	
		SILOS			31	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			8952	
		UKUPNO:			13193	

B Vlastovnica

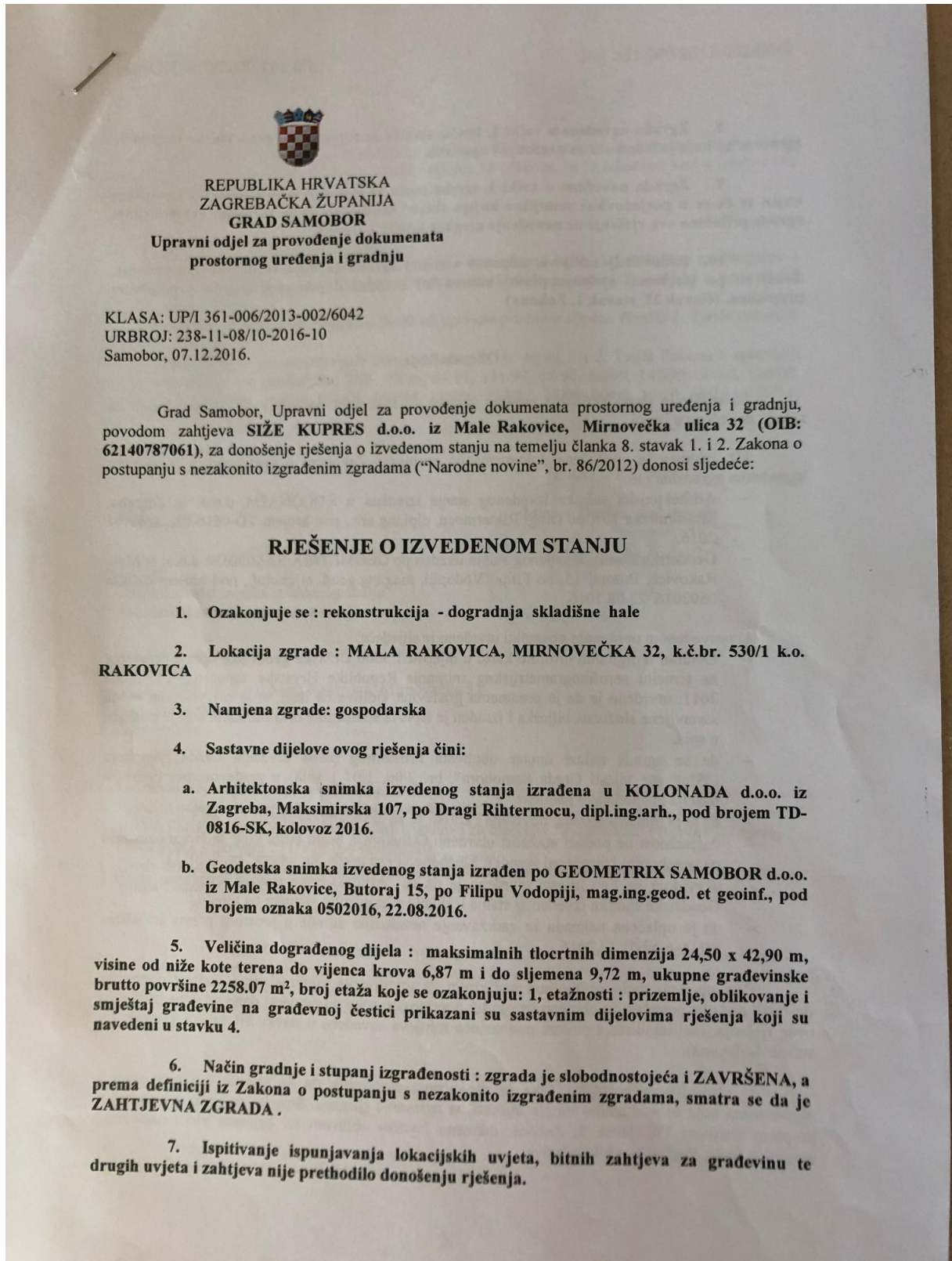
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SIŽE KUPRES D.O.O., OIB: 62140787061, MIRNOVEČKA ULICA 32, MALA RAKOVICA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1772/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 05. 01. 2017. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos od 2.384.095,75 EUR (slovima: dvamilijunatristoosamdesetčetritisućedevedesetpeteuraisedamdesetpetcenti) uvećano za sve ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	2.384.095,75 EUR	
6.2	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1772/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni a zk.ul. 1573 k.o. Rakovica određen kao glavni uložak hipoteci upisanoj pod pos. br. Z-1772/17		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1776/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. OU395567 od 13. 12.2016. godine solemniziranog po javnom bilježniku uknjižuje se založno pravo na opisanoj nekretnini za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR (slovima: jedanmilijuneura) uvećano za sve ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	1.000.000,00 EUR	
7.2	Zaprimljeno 24.01.2017.g. pod brojem Z-1776/2017 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni a zk.ul. 1573 k.o. Rakovica određen kao glavni uložak hipoteci upisanoj pod pos. br. Z-1776/17		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 06.03.2019.g. pod brojem Z-4886/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 04.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 983.893,47 KN (slovima: devetstotinaosamdesettritisućeosamstotinašestdesettrikunečetredesettrikunečetredesetsedamlipa), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREBAČKE ŽUPANIJE, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 26, 10000 ZAGREB	983.893,47 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2022.

7.2. PRILOG BR. 2 – DOKUMENTACIJA O LEGALITETU



UP/I 361-006/2013-002/6042

8. Zgrada navedena u točki 1. izreke smatra se u postupku građevinske inspekcije zgradom za koju je izdan akt za građenje i uporabu.

9. Zgrada navedena u točki 1. izreke može se evidentirati u katastru i zemljišnoj knjizi te će se u posjedovnici zemljišne knjige staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegova naziva i oznaka.

10. Podnositelj zahtjeva, odnosno vlasnici zgrade za koju se donosi ovo rješenje, dužni su po izvršnosti rješenja platiti komunalni i vodni doprinos u skladu s posebnim propisima. (članak 22. stavak 1. Zakona)

Obrazloženje

Investitor je dana 29.6.2013. podnio zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgradu navedenu u izreci.

Uz zahtjev je priložena dokumentacija propisana Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama i to:

- Arhitektonska snimka izvedenog stanja izrađena u KOLONADA d.o.o. iz Zagreba, Maksimirska 107, po Dragi Rihtermocu, dipl.ing.arh., pod brojem TD-0816-SK, kolovoz 2016.
- Geodetska snimka izvedenog stanja izrađen po GEOMETRIX SAMOBOR d.o.o. iz Male Rakovice, Butoraj 15, po Filipu Vodopiji, mag.ing.geod. et geoinf., pod brojem oznaka 0502016, 22.08.2016.

U provedenom upravnom postupku utvrđeno je slijedeće:

- Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.
- da se zgrada nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Samobora ("Službene vijesti Grada Samobora", br. 7/06, 1/07 i 1/08) u građevinskom području naselja gospodarske namjene,
- da je predmetna zgrada dovršena i koristi se za navedenu namjenu,
- da etažnost ne prelazi etažnost utvrđenu Odlukom o broju etaža koje se mogu ozakoniti na nezakonito izgrađenoj zgradi („Službene vijesti grada Samobora“ br. 9/2011),
- očevidom na licu mjesta utvrđeno je da su Arhitektonska snimka izvedenog stanja i Geodetska snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem na terenu,
- da je uplaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema izvještaju FINA-e od 01.12.2016.

Ovo upravno tijelo će tijelima nadležnim za utvrđivanje komunalnog i vodnog doprinosa dostaviti podatke potrebne za obračun iznosa tih doprinosa u roku od petnaest dana od dana izvršnosti ovog rješenja, radi reguliranja obveze podnosioca zahtjeva navedene u stavku 10. izreke. (članak 22. stavak 4. Zakona).

U provedenom postupku dana je mogućnost strankama da se izjasne o činjenicama i okolnostima koje bi eventualno mogle utjecati na izdavanje rješenja. Stranke su pozivane na način propisan člankom 17. stavak 3. Zakona, odnosno javnom objavom na oglasnoj ploči nadležnog upravnog tijela. Pozivu nije bilo odaziva.

UP/I 361-006/2013-002/6042

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti i da je zahtjev osnovan, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona, te je odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana od dana prijema.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi.

Upravna pristojba za izdavanje ovog rješenja po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 10/10, 69/10 i 126/11) naplaćena je u cijelosti.

PROČELNIK:

Mladen Ogrinc, dipl.ing.arh.



PRILOZI:

1. Arhitektonska snimka izvedenog stanja
2. Geodetska snimka izvedenog stanja

DOSTAVITI:

1. SIŽE KUPRES, d.o.o.Mala Rakovica, Mirnovečka 32
2. Oglasna ploča - ovdje,
3. Spis - ovdje

NA ZNANJE:

1. Građevinskoj inspekciji (po izvršnosti),
2. Upravni odjel za razvoj grada - ovdje (po izvršnosti),
3. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Zagrebačko Prisavlje", Zagreb, Ulica grada Vukovara 271/VIII (po izvršnosti),
4. Uredu državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za gospodarstvo, Ispostava Samobor, Trg Kralja Tomislava 5.



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

KLASA: UP/I-361-05/05-01/108
URBROJ: 238-04-04/10-05-4

Samobor, 29. 12. 2005.

Ured državne uprave u Zagrebačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove - Ispostava Samobor, povodom zahtjeva „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, radi izdavanja dozvole za korištenje izgrađenih poslovnih objekata u Samoboru, temeljem članka 129. stavka 1. i 2. Zakona o gradnji (Narodne novine br. 175/03 i 100/04), izdaje

DOZVOLU ZA UPOTREBU

1. Odobrava se „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, upotreba poslovnih građevina izgrađenih prema izdatoj građevnoj dozvoli pod oznakom Klasa: UP/I-361-03/98-01/224; urbroj: 238-04/04-99-3 od 02. 11. 1999; i dopune i izmjene građevinske dozvole pod oznakom Klasa: UP-I-361-03/04-01/268; urbroj: 238-04-04-04-6 od 28. 12. 2004, a na k.č.br. 530/1 K.O. Rakovica. Na temelju ove dozvole građevine iz prethodne točke mogu se početi koristiti.

Obrazloženje

Investitor „SIŽE KUPRES“ d.o.o. iz Samobora – Mirnovečka 32, svojim je podneskom od 02. 12. 2005. zatražio izdavanje dozvole za upotrebu građevine poblje opisane u točki I. izreke.

Postupajući po ovom podnesku obavljen je tehnički pregled građevine prema članku 132. i 133. Zakona o gradnji.

Iz dostavljenog zapisnika može se nedvojbeno utvrditi da je predmetna građevina izgrađena u skladu s građevnom dozvolom, te da nema nedostataka koji bi mogli utjecati na tehnička svojstva bitna za građevinu.

- 2 -

DOKAZ: uvid u zapisnike sastavljene dana 16. i 28. prosinca 2005. godine.

S obzirom na ovu konstataciju, kao i uvidom u provedene radnje u postupku valjalo je zahtjevu investitora udovoljiti primjenom uvodno citiranog propisa.

PRAVNA POUKA:

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

Žalba se predaje ovom Uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 3. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine RH br.8/96 i 110/04).

Upravna pristojba za ovo rješenje, u iznosu od 1170,00 kn po Tbr.1. i 63. Tarife upravnih pristojbi (Narodne novine RH br.8/96 i 110/04), propisno je naplaćena u postupku.

PO OVLAŠTENJU PREDSTOJNICE



[Signature]
Zeljka Abramović dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

1. Investitor,
2. Ured za katastar, - Samobor
3. Građevinska inspekcija - ovdje,
4. Pismohrana - ovdje,



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD SAMOBOR
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-05/10-01/17
URBROJ: 238-11-08/7-10-4
Samobor, 15. 12. 2010.

Grad Samobor, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva tvrtke "SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32, radi izdavanja uporabne dozvole, temeljem članka 257. stavak 1. i 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji ("Narodne novine" br. 76/07 i 38/09), donosi sljedeću

UPORABNU DOZVOLU

1) Odobrava se tvrtki "SIŽE KUPRES" d.o.o. iz Male Rakovice, Mirnovečka 32, uporaba poslovne građevine (obrađa drva sa skladištem i uredskim prostorom) u Maloj Rakovici, Mirnovečka 32, na k.č.br. 530/1 k.o. Rakovica za koju je izdana potvrda glavnog projekta pod oznakom KLASA: 361-03/09-03/013 od 30.03.2009.

2) Na temelju ove dozvole građevina iz prethodne točke može se početi koristiti, budući da je tehničkim pregledom utvrđeno da je ista izgrađena u skladu s potvrđenim glavnim projektom, a naročito u pogledu ispunjavanja bitnih zahtjeva za građevinu.

Obrazloženje

Investitor je svojim podneskom od 04. 05. 2010. zatražilo izdavanje uporabne dozvole za građevinu kako je поближе opisano u točki 1) izreke.

Postupajući po ovom podnesku obavljen je tehnički pregled građevine prema članku 257. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Tehničkim pregledom održanim dana 10. 06. 2010. te naknadnim pojedinačnim pregledima članova povjerenstva, utvrđeno je da se predmetna građevina može početi koristiti.

O tome svjedoči:

- zapisnik predstavnika Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka, Inspektorat unutarnjih poslova Broj: 511-19-25/1-6208/2-2010 od 05. 10. 2010.
- zapisnik člana povjerenstva za strojarske instalacije od 10.06.2010.
- zapisnik člana povjerenstva za elektroinstalacije
- izvješće predstavnika HEP-Operator distribucijskog sustava, Elektra Zagreb, Pogon Samobor od 08.06.2010.

Ovo rješenje postalo je pravomoćno
dana 05. 01. 2011.

U Samoboru, 15. 03. 2017.

Odgovorni službenik



2

- zapisnik predstavnika Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi, Uprava za sanitarnu inspekciju Klasa: 540-02/10-06/32 od 15.12.2010.
- zapisnik predstavnika Zagrebačkog Holdinga d.o.o., Podružnica vodoopskrbe i odvodnja, Odjel razvoja, projektiranja i suglasnosti-vodoopskrba Broj: 611-dipl.ing.MV-br.25015/2010 od 10.06.2010.
- zapisnik predstavnika Grada Samobora,

S obzirom na ovu konstataciju, kao i temeljem provedenih radnji u postupku valjalo je zahtjevu investitora udovoljiti primjenom uvedeno citiranog propisa.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja – uporabne dozvole nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb, Ul. Republike Austrije 20, kao drugostupanjskom tijelu u roku od 15 dana po primitku istog.

Žalba se predaje ovom uredu sa 50,00 kn upravne pristojbe shodno članku 2. Tarife upravnih pristojbi ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07)

Upravna pristojba za izdavanje ove potvrde po Tar. broju 63. točki 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06 i 117/07) u iznosu od 5.068,0 kn naplaćena je u cijelosti.

IZRADIO

Tihomil Mučnjak, ing.građ.

PROČELNIK

Mladen Ogrinc, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. SIŽE KUPRES d.o.o., Mala Rakovica, Mirnovečka 32
2. Grad Samobor - ovdje
3. Pismohrana - ovdje,