

ADRIATIC ASSETS d.o.o.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Braće Radića 2
42000 Varaždin

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

Primljeno iz tuđe prijava dana 12-01-2018

Broj primjeraka 2 priloga 1x2

Predano preporučeno dana 10.1.18. R. 425734165412

Pristojba plaćena -

Pristojba nedostaje -

Na broj: St-35/15

Stečajni dužnik: BB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Livadarska 40, Nedelišće, OIB 57066720584, zastupan po stečajnom upravitelju Draženu Vidman

Stečajni vjerovnik: ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 18846383988

PODNEŠAK

stečajnog vjerovnika kojim predlaže prihvaćanje dostavljene procjene
ili novu procjenu nekretnina

Na Skupštini vjerovnika u postupku broj gornji, održanoj dana 04.10.2017. godine odlučeno je da će Naslovni sud donijeti pismenu odluku o načinu prodaje nekretnina na kojima stečajni vjerovnik ima upisano založno pravo.

Budući da se očekuje donošenje odluke, a podloga za prodaju je procjembeni elaborat od prosinca 2015. godine izrađen od strana VIVAK d.o.o., prema kojem su nekretnine procijenjene na iznos od 202.084.879,04 kn, stečajni vjerovnik predlaže da se u gornjem postupku provede ili novo vještačenje predmetnih nekretnina ili prihvati procjena izrađena od strane TREZOR INVEST d.o.o. dana 24.04.2017. godine, koju stečajni vjerovnik dostavlja u privitku podneska, a prema kojoj procjeni vrijednost procijenjenih nekretnina iznosi 43.297.000,00 kn.

Prema mišljenju stečajnog vjerovnika vrijednost nekretnina prema procjeni VIVAK d.o.o. izražena je previsoko, od procjene je prošlo skoro dvije godine u kojima je vrijednost nekretnina na tržištu znatno pala, ne postoji realan interes za takav tip i veličnu nekretnine, te je zbog svih navedenih razloga stečajni vjerovnik zatražio izradu nove procjene.

Procjena TREZOR INVESTA znatno realnije prikazuje vrijednost nekretnina, izrađena je u potpunosti sukladno pravilima struke i važećim propisima, te slijedom navedenog stečajni vjerovnik predlaže da se usvoji navedena procjena, ili se uzimajući u obzir sve navedene razloge, odredi nova procjena nekretnina.

Zagreb, 09.01.2018.

ADRIATIC ASSETS d.o.o.

Adriatic Assets d.o.o.

Dijana Dolušić, direktor

KLIJENT EOS Matrix d.o.o.
Horvatova 82
10010 ZAGREB

GoB 1 BB NEKRETNINE

IZVRŠITELJ TREZOR INVEST d.o.o.
Ulica grada Vukovara 269d
10000 Zagreb

TREZOR INVEST d.o.o.
za usluge u prometu nekretnina
OIB 90546120571
MBS 080349126
Ulica grada Vukovara 269d,
10000 Zagreb
t 01/4686300
f 01/4622173
info@trezorinvest.hr
www.trezorinvest.hr

PROCJENE

t 01/4686315
f 01/4622172
procjene@trezorinvest.hr

POSREDOVANJE

t 01/6055350
f 01/4622173
prodaja@trezorinvest.hr

KONZALTING

t 01/4686309
f 01/4622172
konzalting@trezorinvest.hr

PROJEKTIRANJE

t 01/4686305
f 01/4622172
projektiranje@trezorinvest.hr

NEKRETNINA

tip

Zemljište - ostale namjene

address

Zastavnice ZAGREB



PREDMET

**PROCJENA TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
BR. PATH-1**

**OVLAŠTENI SUDSKI
VJEŠTAK**

**Lidija Lučić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska
vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i
procjenu nekretnina**

DAN VREDNOVANJA

24.04.2017.

1. UVOD.....	2
1.1. Zadatak procjemenog elaborata	2
1.1.1. Uputa	2
1.1.2. Popis propisa i literature:	3
2. NEKRETNINA.....	4
2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine	4
2.2. Identifikacija i površine	6
2.3. Pravni status	7
2.4. Opis lokacije i okoliša	8
2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine	9
2.6. Utrživost i najbolja uporaba	12
3. PROCJENA.....	13
3.1. Metodologija procjene.....	13
3.1.1. Poredbena metoda.....	13
3.1.2. Prihodovna metoda.....	13
3.1.3. Troškovna metoda.....	13
3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene.....	14
3.3. Izračun	15
3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom	15
4. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	16
5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
5.1. Općenito	17
5.2. Tražene /realizirane cijene	17
6. ZAKLJUČAK.....	18
7. DOKUMENTACIJA.....	19
7.1. Vlasnički list	19
7.2. Posjedovni list	19
7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.....	19
7.4. Ostalo.....	19

1. UVOD

1.1. Zadatak procjembenog elaborata

Sukladno narudžbi pristupili smo izradi procjembenog elaborata nekretnine s ciljem utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine: Zemljište - ostale namjene.

Procjenu obavljamo temeljem obilaska nekretnine 24.04.2017. te dostupne dokumentacije.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se procjena traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu te se traži iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena 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.

Elaborat o procjeni vrijednosti nekretnina izrađen je sukladno „Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (NN 78/2015) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards).

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primjenjen je srednji tečaj HNB od koji je iznosio 1 € = 7,45 kuna.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.1.2. Popis propisa i literature:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vjestacima (NN 88/08)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13)
- European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 8. izdanje, 2016. (TEGoVA)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)

2. NEKRETNINA

2.1. Osnovni podaci i vlasništvo nekretnine

Vrsta nekretnine:	Zemljište - ostale namjene
Ulica i k.br.:	Zastavnice
Grad/Naselje:	ZAGREB//Hrvatski Leskovac
Županija:	GRAD ZAGREB
Vlasnik nekretnine:	BB NEKRETNINE D.O.O, DRAGE GERVAISA BR. 31, ZAGREB
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Novi Zagreb
Z.k. općina:	Goli Breg, Demerje
Z.k. uložak:	605/A, 289, 238, 156, 450, 456, 447, 741, 19, 487, 429, 430, 1004, 783, 670, 722, 724, 721, 720, 713, 717, 723, 718, 710, 709, 712, 711, 15839, 560, 4386, 464, 680, 631, 529, 671, 679, 4344, 630, 517, 519, 557, 556, 554, 4384, 4406, 4355, 4441, 3000, 655
Poduložak:	
Z.k.č.br.:	756/6, 756/7, 756/8, 756/9, 756/34, 756/10, 756/11, 759/2, 764, 765, 766, 767, 770, 771/1, 771/2, 773, 774/1, 774/2, 775/1, 777, 778, 780/1, 780/3, 780/2, 780/4, 781/1, 781/42, 781/2, 781/3, 781/4, 781/9, 781/11, 781/12, 784/4, 784/5, 784/16, k.o. Demerje, 341, 342/1, 342/4, 342/5, 343/1, 343/2, 343/3, 344, 345/1, 345/2, 346/1, 346/2, 346/3, 346/4, 347/1, 347/4, 347/2, 348/1, 348/2, 348/3, 348/4, 348/5, 348/5, 348/6, 348/8, 348/9, 348/10, 348/11, 348/12, 348/13, 348/14, 348/15, 350/5, 350/12 k.o. Goli Breg
Posjedovni list br.:	32, 134, 144, 147, 148, 211, 232, 237, 258, 260, 277, 296, 388, 396, 439, 447, 515, 516, 520, 557, 575, 648, 651, 655, 683, 743, 1170, 1185, 1277, 1379, 1552, 1554, 1698, 1710, 1712, 1739, 1741, 1742, 1752, 1759
PUK/Odjel:	GU Grada Zagreba - GU Grada Zagreba
Kat. općina:	Demerje
K.č.br.:	579, 580, 584, 585/2, 585/1, 586, 581, 627, 587, 588, 589, 614, 613, 612, 610, 608, 609, 592, 591, 590, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 564, 566, 565, 562, 563, 531, 532/1, 534, 603, 602, 601, 600, 605, 604, 606, 607, 599, 598, 597, 594, 593, 595, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548,

547, 545, 544,
543, 542, 546, 539, 596



2.2. Identifikacija i površine

Za izračun površina primjenjena je norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/14).

Obujam se utvrđuje prema Pravilniku o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

2.3. Pravni status

Pravni status:

Korištenje:



2.4. Opis lokacije i okoliša

Područje na kojem se predmetne čestice nalaze smješteno je u južnom predgrađu Grada Zagreba i povezano s gradom autobusnom linijom. Nalazi se neposredno uz južni ulaz u Zagreb autocestom iz pravca juga južno od petlje kojom se silazi sa Zagrebačke obilaznice. S tih prometnica nema direktnog pristupa u zonu iz pravca Zagreba već je potrebno koristiti izlaz Lučko i dovesti se kroz naselje. Osim te činjenice lokacija je pogodna za komercijalnu namjenu i ima izuzetno dobru vidljivost sa tih glavnih prometnica. Zapadno se nalaze gospodarske zgrade, a južno od obuhvata naselje obiteljskih kuća.



2.5. Očevid – kakvoća procjenjivane nekretnine

U obuhvatu je sedamdeset i jedna manja parcela koje su većim dijelom konsolidirane i nalaze se u obuhvatu gospodarske zone Hrvatski Leskovac za koju je donesen urbanistički plan uređenja. Kako je najmanja veličina parcele koja je potrebna za izgradnju prema planu 1000 m² najveći dio tako nekosolidiranih parcela moguće je iskoristiti za formiranje građevinskih parcela. Do najsjevernije parcele izgrađena je pristupna cesta no za ozbiljniji razvoj projekta bilo bi potrebno otkupiti i preostale parcele u obuhvatu.



TEHNIČKI PODACI

Godina izgradnje:

Godina adaptacije:

Tip objekta:

Orijentacija:

Kat/ Katnost: /

Vertikalna komunikacija:

Temelji:

Nosiva konstrukcija:

Stropna konstrukcija:

Krovište:

Pokrov:

Fasada:

Pregradni zidovi:

Obrada zidova:

Obrada podova:

Obrada stropova:

Unutarnja stolarija:

Vanjska stolarija:

Izvedene instalacije:

Grijanje:

Hlađenje:

Sigurnosna oprema:

Opće stanje:

Energetski certifikat:

Posebne napomene:



2.6. Utrživost i najbolja uporaba

Trenutna potražnja za komercijalnom izgradnjom izvan centra grada je vrlo niska. Iako u Zagrebu situacija nije loša kao u ostatku Hrvatske, većina trgovačkih lanaca u Zagrebu već su izgradile planirane zgrade, ima dovoljno trgovačkih centara pa cijene najma su niske. Najbolja uporaba je za logistiku ili industriju. Za predmetne namjene očekivana cijena je niža nego za trgovačku, a potrebno je osigurati i sredstva za razvoj prometne infrastrukture u obuhvatu i eventualno za osiguravanje direktnog pristupa s obilaznice. Iz tih razloga nije realna pojedinačna prodaja i cijena ne može biti ista kao kod projekata koji su dovedeni do završne faze.

Rang lokacije: dobar

Rang nekretnine: loš

Rang utrživosti: loš

3. PROCJENA

3.1. Metodologija procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provodi se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od dolje navedenih metoda a ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine.

3.1.1. Poredbena metoda

Temelji se na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom razdoblju dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Zakon propisuje recentno razdoblje do 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. Procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu, s obzirom na odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina.

Primjenjuje se uglavnom za utvrđivanje vrijednosti izgrađenih i neizgrađenih zemljišta, kuća, stanova, garaža i poslovnih prostora.

3.1.2. Prihodovna metoda

Vrijednost nekretnine se određuje na temelju prihoda od zakupa koji potencijalno nekretnina ostvaruje na tržištu. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira. Primjenjuju se kamatne stope na nekretnine predviđene pravilnikom. Prihodi od zakupa utvrđuju se poredbenom metodom.

Primjenjuje se uglavnom za poslovne nekretnine koje su u stanju generirati prihod.

3.1.3. Troškovna metoda

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i poboljšica na zemljištu određuje se na temelju iskustvenih stopa i na temelju normalnih troškova gradnje. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za građenje nove građevine i određuju se kao umnožak jediničnog troška gradnje i površine gradnje, kojim troškovima pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi planiranja, tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishoda dozvola i propisani doprinosi.

Primjerena je za utvrđivanje vrijednosti zgrada javne namjene, obiteljskih kuća i gospodarstava, proizvodnih i ostalih kompleksa.

3.2. Izbor metode i pretpostavke procjene

Kako je predmetna nekretnina Zemljište - ostale namjene procjena se obavlja Poredbenom metodom.

3.3. Izračun

3.3.1. Izračun vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom

4. PRETPOSTAVKE 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 ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene 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 državne 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 ili svrhe. U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum. Usluga pružena od strane poduzeća TREZOR INVEST d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (78/15). 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 predočeni. 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.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

5.1. Općenito

Od kraja 2008. godine s početkom krize u Hrvatskoj evidentan je kontinuirani pad cijena nekretnina. Pri tome različito su padale cijene pojedinih vrsta nekretnina na određenim područjima. Generalno su cijene značajnije smanjene za nekretnine izvan gradskih područja i dalje od obale, a posebno na području Like i Slavonije.

Nekretnine na obali posebno u prvom redu do mora i kvalitetni lokali u pješačkoj zoni većih gradova zadržali su cijenu, a u nekim slučajevima ona se i povećala. Razlog je tomu ograničen prostor koji unatoč smanjenoj potražnji generira visoke cijene. Traže se i stanovi u tramvajskoj zoni u Zagrebu iako su kupci osjetljiviji na kvalitetu izgradnje i raspored prostorija u stanu.

Ozbiljan pad dogodio se na tržištu zemljišta za gradnju posebno onih pogodnih za izgradnju trgovačkih centara jer je došlo do zasićenosti tržišta tako da rijetki investitori pretežno trgovci hranom lakše i bitno jeftinije kupuju i uzimaju u zakup prostore.

Prozvodni pogoni kupuju se gotovo isključivo s namjerom rušenja postojećih i izgradnju novih objekata. Promet istima je mali, a cijene bitno ispod troškova gradnje

Hoteli na obali uslijed kratke turističke sezone prodaju se isključivo ako je cijena značajno niža od troškova gradnje, a pozicija jedinstvena, dok se hoteli ili hosteli u velikim gradovima posebno u Zagrebu i Splitu intenzivno grade ili renoviraju.

5.2. Tražene /realizirane cijene

Specifičnost našeg tržišta nekretnina je i veliki raspon između traženih cijena i onih za koje se nekretnine stvarno prodaju. Taj raspon je između 15% za stambene nekretnine do čak 30% za posebno netraktivna zemljišta ili obiteljske kuće izvan naselja. Posljedica je to prije svega neuređenog tržišta na kojem se manji broj nekretnina prodaje posredovanjem ovlaštenih posrednika i činjenicom da prodavatelji nemaju povjerenja u procjene agenata o realnoj prodajnoj vrijednosti nekretnine.

Bitno je naglasiti da postoje područja u kojima tržište ne postoji odnosno neovisno o ponudenoj cijene neke nekretnine ne uspijevaju naći kupca.

6. ZAKLJUČAK

Broj procjene:	PATH-1	Dan vrednovanja:	24.04.2017.
		Dan kakvoće:	24.04.2017.
Mjesto izrade:	ZAGREB	Datum izrade:	24.04.2017.
GoB name:	BB NEKRETNINE	GoB ID:	1
Vrsta nekretnine:	Zemljište - ostale namjene		
Ulica i k.br.:	Zastavnice		
Grad/Naselje/Područje:	ZAGREB//Hrvatski Leskovac		
Glavna knjiga/Z.k. odjel:	OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU - Novi Zagreb		
Z.k. općina:	Goli Breg, Demerje		
Z.k. uložak:	605/A, 289, 238, 156, 450, 456, 447, 741, 19, 487, 429, 430, 1004, 783, 670, 722, 724, 721, 720, 713, 717, 723, 718, 710, 709, 712, 711, 15839, 560, 4386, 464, 680, 631, 529, 671, 679, 4344, 630, 517, 519, 557, 556, 554, 4384, 4406, 4355, 4441, 3000, 655		
Vlasnik:	BB NEKRETNINE D.O.O, DRAGE GERVAISA BR. 31, ZAGREB		
Iznos procjene (€):	5.811.641,44		
Iznos procjene (kn):	43.297.000,00	Tečaj €/HNB (kn) :	7,45
TREZOR-INVEST d.o.o.:	Lidija Luić Kmezić dipl. ing. arh. stalna sudska vještakinja za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina		
	Tomislav Barić zamjenik direktora		

7. DOKUMENTACIJA

- 7.1. Vlasnički list
- 7.2. Posjedovni list
- 7.3. Rješenje o imenovanju Trezor-Investa d.o.o. za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina
- 7.4. Ostalo

TREZOR INVEST d.o.o. za usluge u prometu nekretnina

OIB 90546120571 MBS 080349126

Ulica grada Vukovara 269d, 10000 Zagreb

01/4686300 f 01/4622173

info@trezorinvest.hr www.trezorinvest.hr

PROFIL TVRTKE

usluge	posredovanje u prometu nekretnina procjene nekretnina financijski nadzor nad izgradnjom konzalting u graditeljstvu projektiranje katalogiziranje nekretnina
godina osnivanja	1993.
sjedište	Ulica grada Vukovara 269d, Zagreb
djelatnosti	od posredovanja u prometu nekretnina do cjelovite usluge u poslovima s nekretninama
misija	omogućiti klijentu koji za svoje potrebe gradi, prodaje ili investira u nekretnine da nesmetano obavlja svoj posao, a sve ostalo prepusti nama – usluga ključ u ruke

1.1. ČLANSTVO U UDRUGAMA

- član Vijeća grupacije prodavatelja nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori
- osnivači Burze nekretnina
- potpisnici Pravilnika o poslovanju u prometu nekretnina
- u tvrtci su zaposleni članovi Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu
- Trezor Invest na neodređeno vrijeme u stalnom radnom odnosu zapošljava agente posredovanja u prometu nekretnina s Potvrdom o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina, sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07)

1.2. UGOVORNI PARTNERI

Erste nekretnine
PBZ nekretnine
Splitska banka / Societe Generale Group
Veneto banka
Podravska banka
BKS
IFC
Hrvatski Telekom

Wüstenrot stambena štedionica
Hypo leasing
HBOR
Croatia osiguranje
Kvarner VIG
Mercator
Gorenje
...

ORGANIZACIJSKA SHEMA DJELATNOSTI

POSREDOVANJE

Posredovanje u kupnji i prodaji nekretnina

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Usluge pri zakupu poslovnih prostora

- pravno, porezno i financijsko savjetovanje

Izrada investicijskih elaborata

PROCJENE

Procjene nekretnina

- izrada elaborata procjene, revizija postojećih procjena

Nadzor projektnog financiranja

- potvrda mjesečnih i okončanih situacija, kontrola trošenja sredstava

KONZALTING

Usluge konzaltinga pri kupnji/prodaji zemljišta za poslovnu gradnju

- sređivanje vlasničkopravnih odnosa, analiza komunalne infrastrukture i tla

Ishođenje potrebnih dozvola za gradnju

- lokacijska, građevna, uporabna, rješenja o gradnji...

- upis objekata u katastar i zemljišne knjige

Vođenje projekata

Organizacija i provedba javnih natječaja

Etažiranje objekata i vještačenje šteta ili sporova

NADZOR

Stručni nadzor

Projektantski nadzor

Investicijski nadzor

PROJEKTIRANJE

Izrada tehničke dokumentacije

- idejni, glavni i izvedbeni projekti za sve vrste objekata

Izrada vizualizacija objekta

- 2D i 3D prikazi, fotomontaže

Izrada vizualnog identiteta i projekata oglašavanja

- reklamni stupovi (totemi, panoi...)

- projekti postavljanja reklamnih panoa i stupova

- grafički i web dizajn

LEGALIZACIJE

Izrada arhitektonskih snimaka i snimaka izvedenog stanja

- za sve vrste objekata