

P-84/2015

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – REVIZIJA
u svrhu ažurnog monitoringa rizika

POSLOVNI PROSTOR – PP 9

IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

NARUČITELJ – **IMPULS - SPORT d.o.o.**



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

cca 480.000,00 EUR ILI 3.702.240,00 kn

VELJAČA 2015

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA
u svrhu ažurnog monitoringa rizika

POSLOVNI PROSTOR PP - 9
IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

NARUČITELJ – IMPULS - SPORT d.o.o.
IMOTSKI, FRA RAJMONDA RUDEŽA 1

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

cca 480.000,00 EUR ILI 3.702.240,00 kn

SPLIT, 09.02.2015. godine

IZRADA:
ZANE d.o.o. Poslovnica SPLIT, Gundulićeva 26a, Split
Specijalistica za konzalting i procjene
Lidija Keško, dipl.ing.arh.



KONTROLA
Voditeljica poslovnice
Jagoda Britvić, dipl.ing.građ.

OVJERA
Dunja Primer, dipl.ing.arh.

DIREKTOR
Dunja Primer, dipl.ing.arh.

SAŽETAK

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
POSLOVNI PROSTOR	IMOTSKI	21260	FRA RAJMONDA RUDEŽA	1

DOKUMENTACIJA				
vrsta izvatka	zk odjel	katastarska općina	poduložak	redni broj etaže
ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U IMOTSKOM	IMOTSKI - GLAVINA	9	9
		broj čestice	zk uložak	omjer etažnog vlasništva
		2741/103	2625	12/100
status legaliteta nekretnine		UVJERENJE ZA UPORABU		
zabilježba		3.1. Zaprimito 13.11.2014. broj Z-1231/14. Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerjenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Ur.broj:2181/1-14-02-09-04 od 27.srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa:UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj:2181-05/02-05-05 od 16.kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl.174. Zakona o građenju.		

PRETHODNO IZRAĐENO MIŠLJENJE			
Oznaka elaborata	P-1121/2013		
Napomena ZANE	-		
Datum mišljenja	TRŽIŠNA VRIJEDNOST cca		506.000,00 EUR
23.12.2013.			

OPĆI PODACI			
tip izgradnje	katnost	starost / god. izgr.	dovršenost
POSLOVNA GRAĐEVINA	pr+2	10g./2005.g. rekonstr.	100%

PREDMET MIŠLJENJA - REVIZIJA			
etažni dijelovi	kat	NKP	NGP
POSLOVNI PROSTOR PP9	2. kat	379,15 m2	375,15 m2
Napomena ZANE	-		
Datum mišljenja	TRŽIŠNA VRIJEDNOST		480.000,00 EUR
09.02.2015.			

* nije predmet ove revizije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova

** ponovni pregled nekretnine je izvršen i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađena je ova revizija

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

S A D R Ź A J

- 1. UVOD**
- 2. OPIS NEKRETNINA**
- 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
- 4. DOKUMENTACIJA**

1. UVOD

Na temelju Zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja tvrtku IMPULS - SPORT d.o.o., predmet ovog Elaborata je mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina u svrhu ažurnog monitoringa rizika, prema zatečenom stanju na terenu na dan procjene.

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Predmet mišljenja

9. ETAŽA 12/100

dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP 9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m², a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, u Imotskom, na adresi Fra Rajmonda Rudeža 2, u poslovnoj zgradi izgrađenoj na čest.zem. 2741/103 k.o. Imotski – Glavina (katastarske oznake 4234/2), kao etažno vlasništvo upisano u zk.ul.br. 2625, poduložak 9, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u veljači 2015. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađeno je ovo Mišljenje.

Prethodno izrađeno mišljenje

Za predmetnu nekretninu prethodno je izrađeno mišljenje o vrijednosti nekretnine u prosincu 2013. godine, pod brojem P-1121/2013, kada je ista procijenjena na iznos od 506.000,00 EUR.

Napomena:

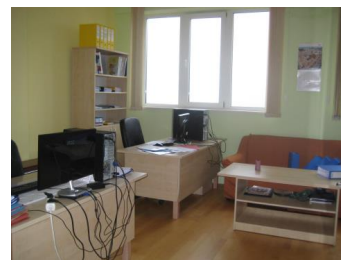
- Uvidom u dostavljeni izvadak iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:
3.1. Zaprimito 13.11.2014. broj Z-1231/14
Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Ur.broj: 2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009. godine i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa: UP/I 361-03/05-02/00017, Ur.broj: 2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005. godine, - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.

2. OPIS NEKRETNINA

Poslovni prostor

u širem središtu Imotskog, sjeveroistočni dio grada; u neposrednoj blizini nalazi se TC Studenac, te stambene i stambeno poslovne građevine; kolni pristup omogućen jednosmjernom cestom iz centra Imotskog ili istočnom zaobilaznicom; parkiranje je moguće na parkiralištu formiranom u sjevernom i istočnom dijelu parcele;

poslovni prostor oznake PP9 nalazi se na drugom katu, u središnjem dijelu poslovnog objekta; pristup je omogućen nutarnjim zajedničkim stepenicama i dizalom; poslovni prostor se sastoji od hodnika, deset ureda – dijelom spojenih i sanitarnog čvora s garderobom; orijentacija sjever - jug;



NGP

prema zk izvatku:

375,15 m² – poslovni prostor

375,15 m² - ukupno

NKP prema izmjeri uz primjenu standardnih koeficijenata:

379,15 m² – poslovni prostor

379,15 m² - ukupno

Katnost

2.kat / Pr+2, dizalo

Starost

preko 47 godina

Uređenje

građevina u cjelosti rekonstruirana 2005. godine

Konstrukcija

temelji armiranobetonski trakasti, temeljna ploča; **nosiva konstrukcija** armiranobetonska **međukatna konstrukcija** armiranobetonska ploča; **krovnna konstrukcija** ravna armiranobetonska, izolirana ploča, dijelom prohodna terasa;



Završne obrade

pročelje na južnom, sjevernom i dijelu istočnog pročelja demit fasada sa završnom silikatnom žbukom, na sjevernom i dijelu istočnog pročelja staklena fasada – stop sum stakla u aluminijskom okviru; **podovi** u hodniku porculanske pločice, u sanitarnom čvoru keramičke pločice, u uredima parket; **zidovi** ožbukani, gletani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u sanitarnim čvorovima; **stropovi** spuštteni strop – typ amstrong s ugrađenom rasvetom;

Vrata i prozori

vanjska stolarija aluminijska plastificirana bravarija, ostakljena izo staklom; **unutarnja stolarija** dijelom puna furnirana vrata, a dijelom ostakljena aluminijska plastificirana bravarija;



Instalacije

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, klima uređaji – grijanje hlađenje, nutarnja hidrantska mreža, vatrodojava;



Napomena

-

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TROŠKOVNA METODA

1. ZEMLJIŠTE					82.909,00EUR
cijena	EUR/m2		GBP		
	170,00	x	487,70		82.909,00EUR
					82.909,00EUR
2. DOPRINOSI					7.824,82EUR
komunalni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
24	3,11	1,00	1.609,41		5.007,89EUR
vodni doprinos	EUR/m3	x	BVO		
13,5	1,75	1,00	1.609,41		2.816,94EUR
3. GRAĐENJE					262.994,60EUR
3.1. PROJEKTI I NADZOR	EUR/m2		GBP		
	20,00	0,00	487,70		0,00EUR
	%		EUR		
	1,50	0,00	273.859,50		0,00EUR
					0,00EUR
3.2. PRIKLJUČCI	EUR/m2		GBP		
	8,00	x	487,70		3.901,60EUR
3.3. GRAĐEVINA					
Nova vrijednost NV=	730,00	x	375,15		273.859,50EUR
Sadašnja vrijed. SV=	273.859,50	x	0,95		259.093,00EUR
PRIPADAK					
NV - nova vrijednost					0,00EUR
SV - sadašnja vrijednost		0,9			0,00EUR
4. OSTALO					0,00EUR
UKUPNO neto					353.728,42EUR

375,15

942,90EUR/m²

PRIHODOVNA METODA

PRIHOD OD NEKRETNINE				
KAT	NAMJENA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM, neto	
2.kat		m2	ugovorni EUR/m ²	procijenjeni EUR/m ² EUR
1	poslovni prostor PP9	379,15	9,00	3.412,35
		komada površina m2		
	VPM	0 0,00	0,00	0,00
	GPM, G	0	0,00	0,00
1	Ukupno	379,15	Ukupna NKP 379,15	3.412,35
GODIŠNJI NETO NAJAM		9,00	9,00	40.948,20EUR

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

			GODIŠNJI BRUTO PRIHOD	40.948,20EUR
operativni troškovi	9%	=	9,60 EUR/m ²	-3.641,36EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD	37.306,84EUR
ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	8,75%	82.909 EUR		-7.254,54EUR
			GODIŠNJI NETO PRIHOD GRAĐEVINE	30.052,31EUR
prosječna kapitalizacijska rata	8,75%			
ekonomski vijek trajanja	25godina			
multiplikator	10,02		VRIJEDNOST GRAĐEVINE	301.271,86EUR
			VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	82.909,00EUR
			POTENCIJAL	0,00EUR
			UREĐENJE	0,00EUR
UKUPNO neto		1.013,27EUR/m ² NKP		384.180,86EUR

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan 09.02.2015. iznosi 1 EUR = 7,713 kn

TROŠKOVNA METODA		EUR	NGP m²	EUR/m² NGP
1.	ZEMLJIŠTE			
		82.909,00	375,15	221,00
2.	DOPRINOSI			
		7.824,82	375,15	20,86
3.	GRAĐENJE	NV	291.622,99	777,35
		SV	262.994,60	701,04
4.	OSTALO	NV	24.601,59	65,58
		SV	0,00	0,00
	UKUPNO neto	NV	406.958,41	1.084,79
		SV	353.728,42	942,90

PRIHODOVNA METODA		EUR	NGP m ²	EUR/m ² NGP
	ZEMLJIŠTE	82.909,00		221,00
	POTENCIJAL	0,00	375,15	0,00
	GRAĐEVINA	301.271,86		803,07
	UREĐENJE	0,00	375,15	0,00
UKUPNO neto		384.180,86	375,15	1.024,07

ODABRANO neto		384.180,86	375,15	1.024,07
PDV		96.045,22	375,15	256,02
UKUPNO bruto		480.226,08	375,15	1.280,09

ZAKLJUČAK		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		
bruto	480.000,00 EUR	1.279 EUR/m ²
7,713	3.702.240,00 kn	

* odnos bruto i neto vrijednosti prikazan je za nekretninu u sustavu pdv-a

** porez na promet nekretnina nije uključen u bruto vrijednost

4. DOKUMENTACIJA

- **kopija izvadka iz zemljišne knjige**
- **kopija uvjerenja za uporabu**

• **kopija izvadka iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U IMOTSKOM
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI ODJEL
IMOTSKI, 13.11.2014

Verificirani ZK uložak

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **IMOTSKI-GLAVINA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **2625**

Broj poduloška: **9**

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
Broj zadnjeg dnevnika: **Z-1231/14**

A

Popisni list

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina rali hvati m2	Primjedbe
1.	2741/103	ZGRADA	1328	
		DVORIŠTE	2077	
		UKUPNO:	3405	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
3.1	Zaprimljeno 13.11.2014. broj Z-1231/14 Zabilježuje se da je za poslovnu zgradu na č.zem. 2741/103 priloženo Uvjerenje za uporabu izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, klasa: 361-05/07-01/06, Urbroj:2181/1-14-02-09-04 od 27. srpnja 2009.g. i Građevinska dozvola izdana od Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove Ispostava Imotski, klasa:UP/I 361-03/05-02/00017, Urbroj:2181-05/02-05-05 od 16. kolovoza 2005.g. - sve temeljem čl. 174. Zakona o građenju.	

B

Vlasnički list

Rbr.	U P I S I	Primjedbe
9.	ETAŽA: 12/100 1. 12/100 dijela cijele nekretnine povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP9 koji se nalazi na drugom katu poslovne građevine ukupne pov. 375,15 m2, a sastoji se od hodnika, garderobe, tri predprostora, dva WC-a i deset ureda označenog u tlocrtu drugog kata crvenom bojom, te uknjižba istog na ime: 1. IMPULS SPORT D.O.O., IMOTSKI, FRA RAJMUNDA RUDEŽA 1	1/1

C

Teretni list

Rbr.	U P I S I	Iznos	Primjedbe
1.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 9 Pred. 19. ožujka 2008.g. Z.164/2008 Na teret nekretnine u listu A/, na temelju Ugovora o založnom pravu od 18. svibnja 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Stipe Juroš u Imotskom pod brojem OV-5739/07 dana 24. svibnja 2007.g.pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 25.000.000,00 kuna s kamatama, naknadama, troškovima i rokovima sve prema navedenom Ugovoru, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D. D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2,	25.000.000,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: **IMOTSKI-GLAVINA**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **2625**

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
2.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 9 Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-306/12 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu od 25. travnja 2012.g. potvrđenog kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-2982/12, dana 25. travnja 2012.g. pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 17.500.000,00 kuna, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove prema navedenom Ugovoru, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA 2 OIB: 92963223473	17.500.000,00 KN	
3.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 9 Zaprimljeno 18.04.2013. broj Z-367/13 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu "U Makarskoj, 17. travnja 2013.g." potvrđen kod javnog bilježnika Petra Ujevića u Imotskom pod brojem OV-3357/13 dana 18. travnja 2013.g. pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.250.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10 OIB: 92963223473	5.250.000,00 KN	
4.1	NA ETAŽNI UDIO POD REDNIM BROJEM 9 Zaprimljeno 30.10.2014. broj Z-1174/14 Na teret nekretnine u listu A/, a na temelju Ugovora o založnom pravu "U Makarskoj, 24. listopada 2014.g." potvrđen kod javnog bilježnika Mate Juroša u Imotskom pod brojem OV-3712/14 dana 30. listopada 2014.g., pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 12.000.000,00 kuna, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, uknjižava se u korist: 1. ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10 OIB: 92963223473	12.000.000,00 KN	

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine", 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku koji je izdan pod brojem KI-6485
2014

ZK referent:
JELINIĆ MARIJA



Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

13.11.2014. 13:11:36

Stranica: 2

- **kopija uvjerenja za uporabu**

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje

Ispostava Imotski

Klasa: 361-05/07-01/06
Urbroj: 2181/1-14-02-09-04
Imotski, 27.07.2009.

Splitsko-dalmatinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, Ispostava Imotski, postupajući po zahtjevu predlagatelja IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski, radi ishoda uvjerenja za uporabu, a na temelju odredaba članka 333. stavka 1., 2. i 4. i članka 334. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („NN”, br. 76/07.) te na temelju članka 172. Zakona o općem upravnom postupku („NN”, br. 53/91) izdaje

UVJERENJE ZA UPORABU

Potvrđuje se da je poslovna zgrada predlagatelja IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski, Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski, položena – rekonstruirana na č.z. 4234/2 k.o. Imotski-Glavina u Imotskom temeljem građevinske dozvole, klasa: UP/I 361-03/05-02/17 od 16.08.2005. u pogledu vanjskih gabarita i namjene.

Uvjerenje se izdaje temeljem izvršenog očevida na licu mjesta dana 20.07.2009. i Uvjerenja Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Uprava za inspekcijske poslove, Odjel inspekcijskog nadzora, Područna jedinica u Splitu za područje Splitsko-dalmatinske županije, klasa: 362-01/09-12/2585 od 21.07.2009. da nije u tijeku inspekcijski postupak građevinske inspekcije za predmetnu građevinu.

Uvjerenje se izdaje radi reguliranja upisa predmetne građevine u katastarski operat te za ishoda rješenja za obavljanje djelatnosti prema posebnom zakonu.

Pristojba po tar. br. 1. u iznosu od 20,00 kn i tar. br. 4. u iznosu od 20,00 kn Zakona o upravnim pristojbama („NN”, br. 8/96), naplaćena je i poništena na podnesku.

VODITELJ PODODSJEKA

IVO ŽDERO, dipl.inž-grad

1. IMPULS – SPORT d.o.o. Imotski,
Fra Rajmonda Rudeža 1, 21260 Imotski
2. Pismohrana, ovdje.

