

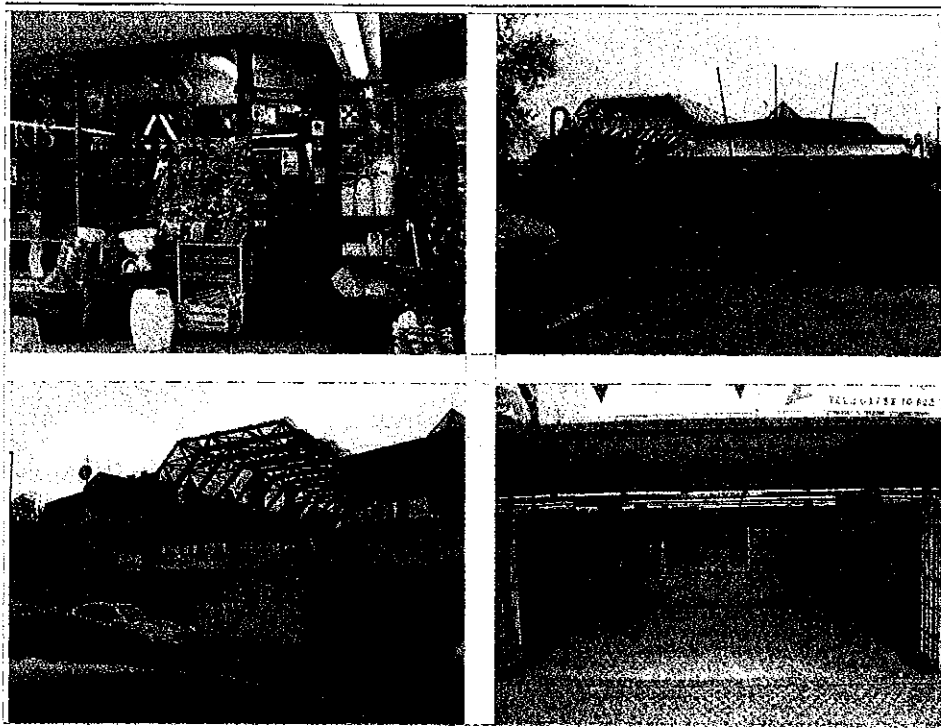
P-1107/2013

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA

LOKAL

ZAPREŠIĆ, TRŽNA ULICA 1

NARUČITELJ – RR & BS d.o.o.



TRŽIŠNA VRIJEDNOST

cca 50.000,00 EUR ILI 382.450,00 kn

STUDENI 2013

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA

POSLOVNI PROSTOR
ZAPREŠIĆ, TRŽNA ULICA 1

NARUČITELJ – RR & BS d.o.o.
ZAPREŠIĆ, TRŽNA ULICA 1

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

cca 50.000,00 EUR ILI 382.450,00 kn

ZAGREB, 25.11.2013. godine

IZRADA:
ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb

Viša specijalistica za procjene
Vlasta Bezjak Dvojković, ing.arh.

Vlasta Bezjak Dvojković

Suradnik
Anita Mrvelj

KONTROLA I OVJERA
Voditeljica odjela poslovnih nekretnina
Dunja Primer, dipl.ing.arh.

Dunja Primer

DIREKTOR
Ivan Bušurelo, dipl.oec.

ZANE d.o.o.
ZAGREB
NOVA VES 17

○ SAŽETAK

tip nekretnine	mjesto	poštanski broj	ulica	kućni broj
POSLOVNI PROSTOR	ZAPREŠIĆ	10290	TRŽNA	1

DOKUMENTACIJA				
vrsta izvatka	zk odjel	katastarska općina	poduložak	redni broj etaže
ZK IZVADAK	OPĆINSKI SUD U ZAPREŠIĆU	ZAPREŠIĆ	14	14
		broj čestice	uložak	omjer etažnog vlasništva
		4926/7	3585	0/0
etažno vlasništvo	DA			
status legaliteta nekretnine	UPORABNA DOZVOLA			
zabilješka				

OPĆI PODACI				
vrsta građevine		katnost	starost / god. izgr.	dovršenost
POSLOVNA		NISKO+ VISOKO PR	1990	100%

PREDMET PROCJENE				
etažni dijelovi	kat	NKP	NGP	ZANE procjena
POSLOVNI PROSTOR	NISKO PRIZEMLJE	33,60 m2	33,51 m2	
Napomena ZANE				
Datum procjene		TRŽIŠNA VRIJEDNOST		50.000,00 EUR
25.11.2013.				

- ✦ 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, na temelju Informacija i preslika originalne dokumentacije predloženih od strane naručitelja, i ne podrazumijeva provjeru vlasništva. Za pravovaljanost dostavljene dokumentacije odgovara naručitelj.

SADRŽAJ

- 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 RR & BS 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

14.ETAŽA 0/0

1. Lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, u Tržnoj ulici br. 1, u zgradi "Tržnice Zaprešić" u Zaprešiću, izgrađenoj na k.č. 4926/7, k.o. Zaprešić, upisano u zk. ul. 3585, broj poduloška 14, prema neslužbenoj kopiji e-izvatka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Pregled nekretnine izvršen je u studenom 2013. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, izrađeno je ovo Mišljenje.

Prethodno izrađena procjena

Za predmetnu nekretninu prethodno je izrađena procjena tržišne vrijednosti nekretnine u rujnu 2011. godine, pod brojem P 872/2011, kada je ista procijenjena na iznos od 55.000,00 EUR.

Napomena:

2. OPIS NEKRETNINA

Lokal

u Zaprešiću, na "Tržnici Zaprešić",
parkiranje je moguće na parkiralištu pored zgrade;
lokal je u niskom prizemlju, a sastoji se od prodajnog prostora, spremišta za otrove, skladišta i
sanitarija, sa ulazom iz otvorenog i natkrivenog prolaza, a smješten je blizu južnog ulaza u
tržnicu; lokal je spojen iznutra sa susjednim lokalom;



predmetni lokal



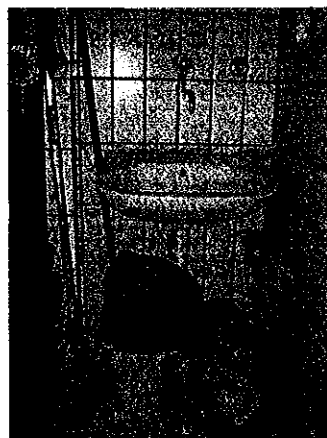
prodajni prostor



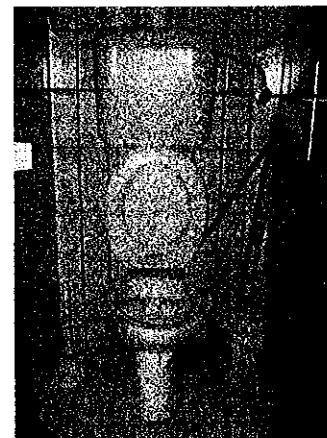
skladište



spremište za otrove



sanitarije



sanitarije

NGP

prema zk izvrtku:
33,51 m²

NKP prema izmjeri uz primjenu standardnih koeficijenata:
33,60 m²

Katnost

nisko prizemlje / nisko prizemlje i visoko prizemlje,

Starost

oko 23 godine (izgrađeno oko 1990.g.)

Uređenje

1994.g. - popoločenje cijelog poda kamenim pločama (osim u sanitarijama);
2006.g. - pregradnja spremišta za otrove zidom od knaufa sa izvedbom pvc vrata, izvedba
pojačane ventilacije i popločenje zidova keramičkim pločicama u toj prostoriji;

Konstrukcija

temelji armiranobetonska ploča **nosiva konstrukcija** armiranobetonska **međukatna konstrukcija** armiranobetonska ploča **krovn konstrukcija** metalna konstrukcija, pokriveno pvc pločama;

Završne obrade

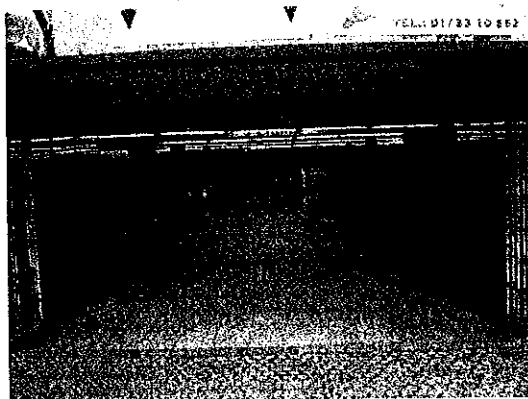
pročelje ožbukano, obojano; **podovi** kamene ploče u prodajnom prostoru, u spremištu za otrove i u skladištu; keramičke pločice u sanitarijama; **zidovi** ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u sanitarijama i u spremištu za otrove u punoj visini; **stropovi** ožbukani i obojani;

Vrata i prozori

vanjska stolarija ulazna vrata: metalna, ostakljena izo staklom; **unutarnja stolarija** drvena, puna u sanitarijama i pvc na ulazu u spremište za otrove;

Instalacije

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, centralno grijanje (plin), ventilacija (pojačana u spremištu za otrove)



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

srednji tečaj HNB na dan 25.11.2013. iznosi 1 EUR = 7,649 kn

TROŠKOVNA METODA		EUR	NGP m²	EUR/m² NGP
1.	ZEMLJIŠTE	8.142,93	33,51	243,00
2.	DOPRINOSI	2.165,37	33,51	64,62
3.	GRAĐENJE	NV	31.281,59	933,50
		SV	27.214,97	812,14
4.	OSTALO	NV	2.493,51	74,41
		SV	0,00	0,00
UKUPNO neto	NV	44.083,40		1.315,53
	SV	37.523,28	33,51	1.119,76

PRIHODOVNA METODA		EUR	NGP m ²	EUR/m ² NGP
	ZEMLJIŠTE	8.142,93		243,00
	POTENCIJAL	0,00	33,51	0,00
	GRAĐEVINA	33.788,68		1.008,32
	UREĐENJE	0,00	33,51	0,00
UKUPNO neto		41.931,61	33,51	1.251,32

ODABRANO neto		41.931,61	33,51	1.251,32
	ZEMLJIŠTE	8.142,93		243,00
	DOPRINOSI	2.165,37		64,62
	PDV	7.905,83	33,51	235,92
UKUPNO bruto		49.837,44	33,51	1.487,24

ZAKLJUČAK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST		
bruto	50.000,00 EUR	1.492 EUR/m ²
7.649	382.450,00 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 uporabne dozvole**

• **kopija izvadka iz zemljišne knjige**

Prikaz z.k. uložka - neslužbena kopija



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ZAPREŠIĆU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 20.11.2013.

Katastarska općina: ZAPREŠIĆ
Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Broj uložka: 3585
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA
Poduložak 14

ZK uložak je verificiran

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Broj zemljišta (kat.čestice)	Oznaka zemljišta	Površina u			Primjedbe
			m ²	jutra	čhv	
1.	4926/7	"TRŽNICA ZAPREŠIĆ" U ZAPREŠIĆU I DVORIŠTE	2552			

B

Vlastovnica

Redni broj	Upisi	Primjedbe
14. ETAŽA 0/0		
1.	lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje	
1.	"RR & BS" D.O.O. ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1 3/4	
2.	SEDIĆ ZIJAD ZAGREB, DRŽIČEVA 82 1/4	

C

Teretovnica

Redni broj	Upisi	Iznos tereta	Primjedbe
1.1.	Na udio pod rednim brojem 14. Primljeno: 05. listopada 2011. Z-3485/11 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 03.10.2011. javnobilježnički solemniziran po Javnom bilježniku Zorka Despot, Zagreb, Lastovska 12, dana 04.10.2011. broj: OV-6352/2011 uknjižuje se pravo zaloge na lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, na iznos od 400.000,00 kn (slovima: četristotisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, a tražbina Vjerovnika dospijeva danom podnošenja mjenice na naplatu, a najkasnije 01.01.2017., te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:	400.000,00 KN	
1.	ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2 OIB: 92963223473		

- kopija uporabne dozvole



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Ispostava Zaprešić

KLASA: 361-03/2011-02/43
URBROJ: 238/1-18-10/2-11-13

Brdovec, 18. studeni 2011. god.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Zaprešić, povodom zahtjeva Investitora Grad Zaprešić i Biserke Zajkovski, Zaprešić, Ivana Vencić 32., ovlaštene predstavnice suvlasnika zgrade trgovačkog centra – TRŽNICE ZAPREŠIĆ, za izdavanje potvrde izvedenog stanja radova rekonstrukcija na postojećoj zgradi trgovačkog centra – TRŽNICA ZAPREŠIĆ u Zaprešiću, Tržna 1., na temelju čl. 244. st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 78/07, 38/09, 55/11), koji se primjenjuje jer je to propisano odredbom čl. 113. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 90/11), poštujući pravno shvaćanje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva zauzeto u Mišljenju KLASA: 360-01/08-02/122 od 14. ožujka 2008. god., iz d a j e

POTVRDU IZVEDENOG STANJA

1. Izvedeno stanje radova rekonstrukcije zgrade trgovačkog centra koja se sastoji od , u suterenu 19 , a u prizemlju 42 poslovna prostora , svi gospodarske namjene – trgovine neprehrambenim i prehrambenim robama; ugostiteljstvo, uslužni sadržaji, te javnih pješačkih prostora , javnih wo-a i zelene tržnice sa pratećim tehničkim i sanitarnim prostorima , na k.č.br.4926/7 k.o. Zaprešić , dijelu građevine čestice složene građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ u Zaprešiću, Tržna 1. u skladu je s lokacijskom dozvolom Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Zaprešić KLASA:UP/1-350-05/2010-01/38, URBROJ:238/1-18-10/2-11-35 od 08.02.2011.god., pravomoćna dana 24.05.2011.god., te odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji, propisa donesenih na temelju toga Zakona i drugih propisa.
2. Arhitektonski snimak izvedenog stanja oznake TD 02-09/11 od kolovoza 2011. god. izrađen u ARCHIMANIA d.o.o. iz Zagreba, Božidara Adžije 34., koji čini sastavni dio ove potvrde, sadrži situaciju, tlocrte, presjake i pročelja, te druge nacрте koji se podudaraju s izvedenim stanjem građevine, kao i dokaze o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu u skladu sa svojom namjenom (mehanička otpornost i stabilnost, zaštita od požara, higijena, zdravlje i zaštita okoliša, sigurnost u korištenju, zaštita od buke, ušteda energije i toplinska zaštita) izrađenim po osobama ovlaštenim za projektiranje :
 - 2.1. Izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu glade mehaničke otpornosti i stabilnosti zgrade oznake T.O. 75/09 od prosinca 2009. god. izrađen u B_PROJEKT d.o.o. iz Bjelovara, Trojstvena ulica 15.,
 - 2.2. Izvješće o ispitivanju vodonepropusnosti kanalizacijskih cijelovoda sanitarno fekalnih otpadnih voda oznake:JI-11-VDP-037 od 08.11.2011. god. izrađen u JURČIĆ INVEST d.o.o. iz Zagreba, Gruška 8.,
 - 2.3. Izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – instalacije vodovoda i odvodnje br.proj.40/09/VO od prosinca 2010. god., ov.ing.grad. Dragica Pašalić, ing.grad.,
 - 2.4. Izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – električne instalacije oznake 10-1/09 od listopada 2009. god. izrađen u „ELAG“ d.o.o. iz Zagreba, Jure Karišića 17B/IV.,
 - 2.6. Izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – strojarne instalacije plina, grijanja i ventilacije oznake 48- 08-11 od kolovoz 2011. god. izrađen u ABC – ING d.o.o. iz Zagreb, Konjšćinska 64. ,
3. Predmetna građevina smatra se izgrađenom u smislu odredbe čl. 244. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji jer su joj dijelovi bitni za ostvarivanje namjene dovršeni u mjeri prikladnoj za uporabu.
4. Građevna čestica složene građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ, koja se sastoji od k.č.br. 4926/7, 4926/17, 4926/4, 4927/1 i 4929/2 sve k.o. Zaprešić uređena je u smislu čl. 126. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odnosno u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Zaprešića („Službene novine Grada Zaprešića“ br.5/08 i 6/09).

PREGLED VLASNIKA POSLOVNIH PROSTORA TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNICA U ZAPREŠIČU 20.9.2011.

ODNAKA LOKALA U LOKALIZACIJI	VLASNIK	STATUS	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 1 -POTVRDA KVEDENOG STANJA- (ODMAH)	MEĐUFAZA	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 2 FORMIRANJE GRADIVNIŠKE PARCELE I STAJANJE (PO POTVRDI)
1-1/NP	KADIC ČIRIM	UKUPLJEN	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		
1-2/NP	SLADIKA HADŽIŠEVIĆ MOVIĆ DUJAN	UKUPLJENA	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		
1-3/NP	MILUTENKA I DRAGO PLEČKO	NJE UKUPLJENO	1. DOKUMETI NA UVID ORIGINALNI UGOVOR S PRVIM KUPCEM 2. PRESJICA OSOBNIH ISKAZNICA 3. OIB-a	UKUPLJEN SE U ZEMLJIŠNU KUTURU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUŽB) I TABULARNOM IZJAVOM ŽUPANIJSKOG GRADIVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
1-4/NP	JANOŠIĆ MIRJANA	UKUPLJENA	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETIČKOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAHJEBU ZEMLJIŠTA
1-5/NP	MARIJA BARTUL	UKUPLJENA	PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		
1-6a/NP	STJEPAN JAKUŠ	NJE UKUPLJEN	1. DOKUMETI NA UVID ORIGINALNI UGOVOR (PRAVNI SLUŽB) 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE 3. OIB	UKUPLJEN SE U ZEMLJIŠNU KUTURU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUŽB) I TABULARNOM IZJAVOM ŽUPANIJSKOG GRADIVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
1-6b/NP	STJEPAN JAKUŠ	NJE UKUPLJEN	1. OIB		
1-6/NP	CVITANOVIC ANA	UKUPLJENA	PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		
1-7/NP	KOVAČ ĐURĐA	UKUPLJENA	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETIČKOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAHJEBU ZEMLJIŠTA
1-8/NP	ŠTRELJ MARIJA	NJE UKUPLJENA	1) DOKUMETI NA UVID ORIGINALNI UGOVOR (PRAVNI SLUŽB) 2) PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE 3) OIB	UKUPLJEN SE U ZEMLJIŠNU KUTURU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUŽB) I TABULARNOM IZJAVOM ŽUPANIJSKOG GRADIVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
1-9/NP	JEŽ VESNA JEŽ ŽELJKO	UKUPLJENI	1) PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE 2) BOGOM LUT ZA JEŽ ŽELJKA		ODGOVARAJUĆI OPIŠ ZA SOCIJALNU SERIJU ZA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAHJEBU ZEMLJIŠTA
1-10/NP	VIDAKOVIĆ VESNA	NJE UKUPLJENA (KOLJA UKUPLJENA NA 1-11/NP)	1. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB	UKUPLJEN SE U ZEMLJIŠNU KUTURU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUŽB) I TABULARNOM IZJAVOM ŽUPANIJSKOG GRADIVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
1-11/NP	KOKA d.d. predsjednik uprave DREK DRAGUŽIĆ	UKUPLJENO KUPNO NA VESNU VIDAČOVIĆ	1) PREŠIČENJE O UPLUŠU DRUŠTVA U RUBSKE REGISTAR NADLEŽNOG SUDA I OSOBI OVLAŠTENOG ZA ZASTUPANJE 2) POTVRDA O PRAVNOM SLUŽBU U ISKAZANJE DA JE PROSTOR U TIJELU KAPITALU DRUŠTVA	UKUPLJEN SE U ZEMLJIŠNU KUTURU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUŽB) I TABULARNOM IZJAVOM ŽUPANIJSKOG GRADIVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
1-12/NP	KUČEK d.o.o. (d.r. BERKA SEDIŠĆ SEDIŠĆ ZJAD	UKUPLJEN	1) PREŠIČENJE O UPLUŠU DRUŠTVA U RUBSKE REGISTAR NADLEŽNOG SUDA I OSOBI OVLAŠTENOG ZA ZASTUPANJE (na KREŠI) 2) BOGOM ZA KREŠIĆ ZJAD		
1-13/NP	LEONARDA ŠOČ MIRNA MARTINČO (POŠ. JARDAŠ)	UKUPLJENE	1. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB-a		
1-14/NP	MIRKO MIRJANA	UKUPLJENA	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETIČKOG VJEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAHJEBU ZEMLJIŠTA
1-15/NP	ZAKOVSKI BISEKA	UKUPLJENA	1. OIB 2. PRESJICA OSOBNE ISKAZNICE		

GLAD ZAPNEČIC