

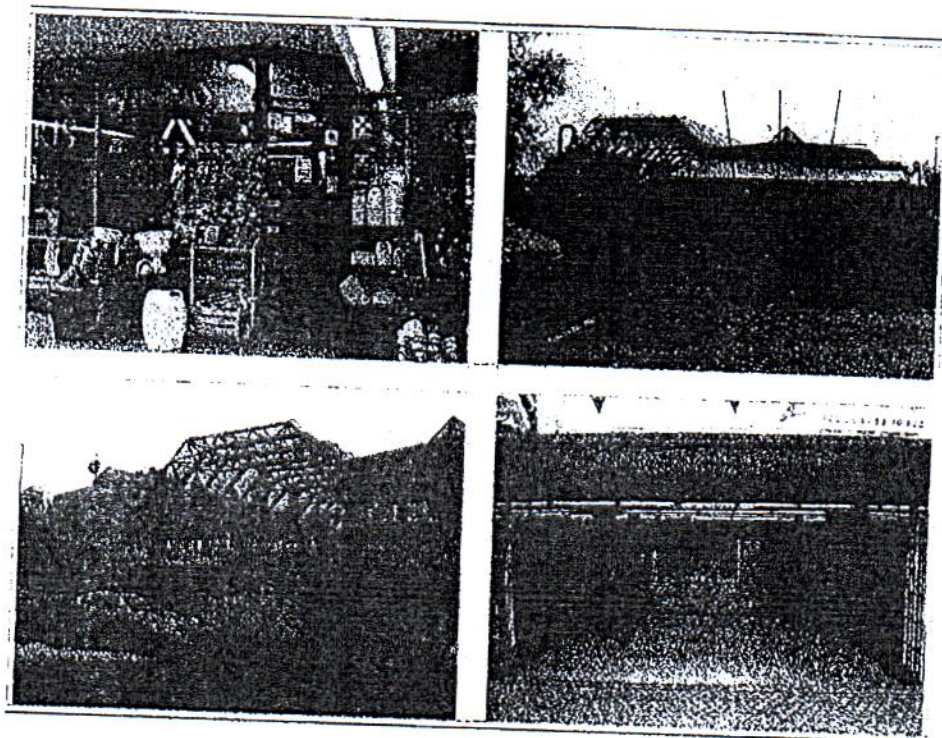
P-1107/2013

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

PROČENA  
2013.

Plužić

MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - REVIZIJA

POSLOVNI PROSTOR  
ZAPREŠIĆ, TRŽNA ULICA 1

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

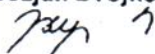
---

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.



Suradnik  
Anita Mrvelj

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



DIREKTOR  
Ivan Bušurelo, dipl.oec.

**ZANE** d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17

vrsta objekta i eta nekretnine	UPORABNA DOZVOLA
zabilježba	

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 m <sup>2</sup>	33,51 m <sup>2</sup>	
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 predočenih od strane naručitelja, i ne podrazumijeva provjeru vlasništva. Za pravovrijednost dostavljene dokumentacije odgovara naručitelj.

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

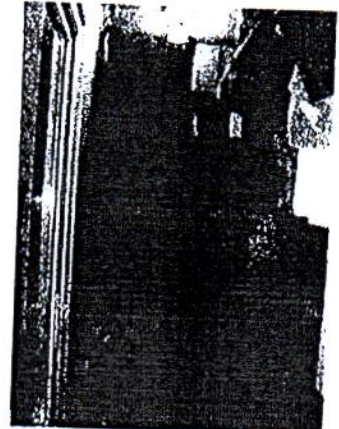
u Zaprešiću, na "Tržnici Zaprešić",  
parkiranje je moguće na parkiralištu pored zgrade;  
lokal je u niskom prizemlju, a sastoji se od prodajnog prostora, spremišta za otrove, skladišta i  
sanitarija, sa ulazom iz otvorenog i natkrivenog prolaza, a smješten je blizu južnog ulaza u  
tržnicu; lokal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



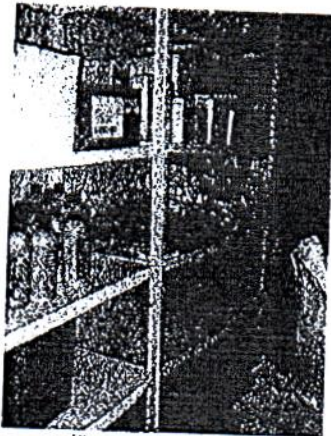
predmetni lokal



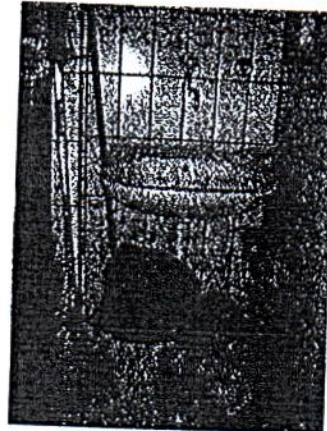
prodajni prostor



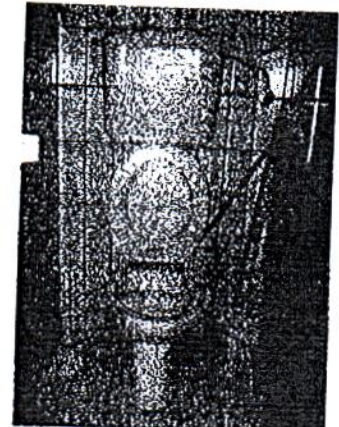
skladište



spremište za otrove



sanitarije



sanitarije

### NGP

prema zk izvgtku:  
33,51 m<sup>2</sup>

NKP prema izmjeri uz primjenu standardnih koeficijenata.  
33,60 m<sup>2</sup>

### 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;

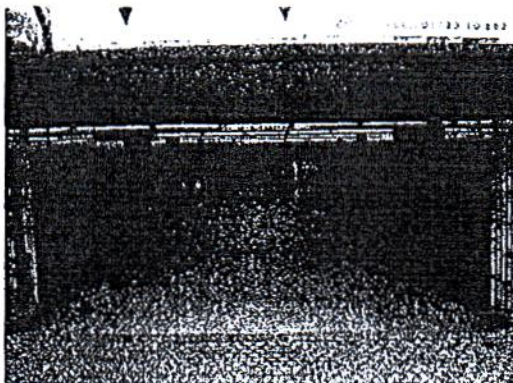
obojeni;

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

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

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

ZAKLJUČAK		
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		
bruto	<b>50.000,00 EUR</b>	
7,649	382.450,00 kn	<b>1.492 EUR/m<sup>2</sup></b>

\* 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  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI 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  
Posjedovnika  
PRVI ODJELJAK

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

B  
Vlastovnika

Redni broj	Upisi	Primjedbe
14. ETAŽA 0/0		
	1. lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje	
	1. "RR & B5" D.O.O. ZAPREŠIĆ, TRŽNA I 3/4	
	2. SEDIĆ ZIJAD ZAGREB, DRŽIČEVA 82 1/4	

C  
Teretovnika

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, Lestovska 12, dana 04.10.2011. broj: OV-6352/2011 uknjižuje se pravo zaloga na lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, na iznos od 400.000,00 kn (slovima: četrstotisuća 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		



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 Zaprrešić, povodom zahtjeva Investitora Grad Zaprrešić i Biserke Zajkovski, Zaprrešić, Ivana Vencle 32., ovlaštene predstavnice stavljača zgrade trgovačkog centra – TRŽNICE ZAPREŠIĆ, za izdavanje potvrde izvedenog stanja radova rekonstrukcije na postojećoj zgradi trgovačkog centra - TRŽNICA ZAPREŠIĆ na k.č.br.4928/7 k.o. Zaprrešić, djelu građevine čestice građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ u Zaprrešću, 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 e 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.4928/7 k.o. Zaprrešić , dijelu građevine čestice složene građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ u Zaprrešću, Tržna 1. u skladu je s lokacijskom dozvolom Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Zaprrešić 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, propise 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, tlocrt, presjeka i "probjele", 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 glede 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 6.
  - 2.3. izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – instalacije vodovoda i odvodnje br.proj.40/09VO od prosinca 2010. god., ov.ing.grad. Dragica Pažalić, 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 Kaštelana 17B/IV.
  - 2.5. izvješće o ispunjavanju bitnih zahtjeva za građevinu – strojarne instalacije plina, grijanja i ventilacije oznake 48-08-11 od kolovoza 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 ostvarenje namjene dovršeni u mjeni prikladnoj za uporabu.
4. Građevna čestica složene građevine trgovačkog centra TRŽNICA ZAPREŠIĆ, koja se sastoji od k.č.br. 4928/7, 4928/17, 4928/4, 4927/1 i 4929/2 sve k.o. Zaprrešić uređena je u smislu čl. 126. st. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji, odnosno u skladu s Generalnim urbanističkim planom Grada Zaprrešića („Službene novine Grada Zaprrešića“ br. 6/08 i 6/09).

PREGLED VLASNIKA POSLOVNIH PROSTORA TRGOVAČKOG CENTRA - TRŽNIŠTA U ZAPREŠIČU 20.9.2013.

OSNOVA LOKALA U LOKALIZACIJI	VLASNIK	STATUS	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 1 - POTVRDA OVIDNOSI STANJA (OSNOVA)	MEĐUFAZA	DOKUMENTACIJA ZA FAZU 2 - FORMIRANJE SAMOSTOJNE PARCELE I STAVLJANJE PO POSTAVU
L-1/NP	KADIC CIBIK	UKUZEŃ	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		
L-2/NP	KLJUDA MAĐEŠE U MOVIĆ DOLU	UKUZEŃNA	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		
L-3/NP	MILUTINKA I DRAGO PLEČKO	NISU UKUZEŃENI	1. DOKUMETI NA UVID ORIGINALNE UGOVOR I PRAVNI SLUČAJI 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICA 3. OIB	UKUZEŃITI SE U ZEMLJIŠNU KUPUJU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUČAJI); TABULACIJOM I IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DEŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-4/NP	MARČIĆ MIRJANA	UKUZEŃENA	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETARNOG VEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-5/NP	MARJKA BARTUK	UKUZEŃENA	PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		
L-6/NP	STJEPAN JAKUŠ	NISU UKUZEŃENI	1. DOKUMETI NA UVID ORIGINALNE UGOVOR (PRAVNI SLUČAJI) 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE 3. OIB	UKUZEŃITI SE U ZEMLJIŠNU KUPUJU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUČAJI); TABULACIJOM I IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DEŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-7/NP	STJEPAN JAKUŠ	NISU UKUZEŃENI	1. OIB		
L-8/NP	CVITANOVIC ANA	UKUZEŃENA	PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		
L-9/NP	KOVAČ ĐURĐA	UKUZEŃENA	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETARNOG VEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-10/NP	ŠTRC MIRA	NISU UKUZEŃENI	1) DOKUMETI NA UVID ORIGINALNE UGOVOR (PRAVNI SLUČAJI) 2) PRISUDA OSOBNE ISKAZNICE 3) OIB	UKUZEŃITI SE U ZEMLJIŠNU KUPUJU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUČAJI); TABULACIJOM I IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DEŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-11/NP	ŽEŽ VEŠKA ŽEŽ ŽELJKO	UKUZEŃENI	1) PREJETA OSOBNE ISKAZNICE 2) BOOM LIST SA ŽEŽ ŽELJKO		ODGOVORNI OVIJETA ZA SOCIJALNU BRIGU ZA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-12/NP	VIDAKOVIĆ VEŠKA	NISU UKUZEŃENI I OIBNA UKUZEŃENA NA L-11/NP	1. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB	UKUZEŃITI SE U ZEMLJIŠNU KUPUJU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUČAJI); TABULACIJOM I IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DEŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-13/NP	ŽOKA 644 PROJEKTOVANJE I DIZAJN DRUGI	UKUZEŃENO KUPUJU NA VEŠKA VIKTORIĆ	UKUZEŃENI O UPUKU DRUŠTVA U PUBLIČI AUKCIJA NA DNEVNOM SUDA I OSOBNI OVLAŠTENI ZA ZAŠTUPANJE DOPUNJENI O PRAVNIM SLUČAJI U KODIRANJE DA SE PROSTOR U TRG. KAPITALU DRUŠTVA	UKUZEŃITI SE U ZEMLJIŠNU KUPUJU SA ORIGINALNOM DOKUMENTACIJOM (PRAVNI SLUČAJI); TABULACIJOM I IZJAVOM ŽUPANIJSKOG DEŽAVNOG ODVJETNIŠTVA U ZAGREBU	
L-14/NP	FRANZI 644 (N. BEBEA SEDAK BEDIĆ ŽELJKO)	UKUZEŃENI	1) PREJETA OSOBNE ISKAZNICE I 2) AUKCIJE O UPUKU DRUŠTVA U PUBLIČI AUKCIJA NA DNEVNOM SUDA I OSOBNI OVLAŠTENI ZA ZAŠTUPANJE (DOPUNJENI) 3) OIB ZA BEDIĆ ŽELJKO		
L-15/NP	LEONARDA ŠOIC MIRNA MARTIĆ (POV. BARDAS)	UKUZEŃENI	1. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE 2. OIB		
L-16/NP	MARČIĆ MIRJANA	UKUZEŃENA	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		SUGLASNOST HIPOTETARNOG VEROVNIKA NA PROVEDBU PARCELACIJE I ZAMJENU ZEMLJIŠTA
L-17/NP	ZARNOVAI BISKUPKA	UKUZEŃENA	1. OIB 2. PREJETA OSOBNE ISKAZNICE		

DUGO ZAPISNIK